

WONEN DOEN WE SAMEN

#3

DE WONINGCORPORATIES VAN NEDERLAND



**“ONZE HUURDERS
ZIJN EIGENLIJK
MIJN OREN EN
OGEN IN DE WIJK”**

Wijkbeheerder Raimondo Buijsen

**“WIL JE MENSEN VAN
STRAAT HALEN, GEEF
ZE DAN EEN HUIS”**

Straatarts Michelle van Tongerloo



wonendoenwesamen.nl



MAARTEN VAN GESSEL

woningcorporatie Het Gooi en Omstreken

**“LEEFBAARHEID:
JE VOELT HET WEL,
MAAR ZIET HET
NOG NIET*”**

* Vrij naar Johan Cruijff

Praten we over leefbaarheid in de wijken, waar hebben we het dan over? Kunnen we leefbaarheid meten, of gaat het meer over hoe bewoners zich voelen als ze bijvoorbeeld over straat lopen? Maarten van Gessel, directeur-bestuurder van woningcorporatie Het Gooi en Omstreken heeft hier een duidelijke visie op.

‘Een fijne buurt is eigenlijk een vaag begrip, toch voelt iedereen wel aan wat dat is. Als je door een wijk loopt, zie je dat er zwerfafval op straat ligt, of dat het speeltuintje is vernield. Maar er is ook veel wat je niet ziet, maar wel voelt. Zeker bij ondermijning, denk aan woonfraude of hennepcultuur. Dat soort dingen gebeuren in stilte, met de gordijnen dicht. Maar ze hebben een enorme impact op het gevoel van veiligheid. Komt het tot een inval, dan blijkt vaak dat omwonenden het wel vermoedden, maar toch hun mond hielden.’

Vitale coalitie

‘Dit geldt ook voor iets als eenzaamheid bij bewoners. Hoe krijg je daar als samenleving grip op? Je kunt werken aan sociale cohesie, je kunt geld en energie steken in stadsvernieuwing, maar je moet bovenal met elkaar samenwerken. Smeed met de gemeenten, bewonerscommissies en organisaties voor zorg en welzijn een vitale coalitie. Iedereen die op enige manier betrokken is bij leefbaarheid moet elkaar leren kennen en bouwen aan vertrouwen. Op verschillende niveaus. Wil je als organisatie hetzelfde bereiken als de partnerorganisatie en als de bewoners? Staan de neuzen dezelfde kant op? Heb je met elkaar de verschillende activiteiten in een wijk afgestemd?’

Gelijkwaardig samenwerken

‘Werken aan leefbaarheid kan alleen als je als collega’s van verschillende organisaties met elkaar optrekt. Dat doen we hier in Hilversum en ook elders in de regio zijn er initiatieven. Werknemers zijn samenwerkers die zich inzetten voor leefbaarheid. Dat vraagt om andere competenties dan alleen werken voor één organisatie. Verwacht geen snelle successen, het is een kwestie van lange adem. Durf met elkaar en met je bewoners commitment aan te gaan en verantwoordelijkheid te nemen. We werken op basis van gelijkwaardigheid en kunnen elkaar dus ook aanspreken op zaken waarvoor je primair verantwoordelijk bent. Of we informeren elkaar waar nodig. Het mag nooit zo zijn dat een probleem niet wordt aangepakt omdat degene die het signaleert toevallig niet over dat gebied of dossier gaat.’



Verbetering van complexen door de entree dicht te maken en te verlichten.

INHOUD

02 WELKOM

Maarten van Gessel, van woningcorporatie Gooi en omstreken over leefbaarheid.

05 EEN DAG UIT HET LEVEN VAN...

Wijkbeheerder Raimondo Buijsen.

08 INFOGRAPHIC DUURZAAMHEID

Feiten en cijfers van de corporatiesector.

10 BLIK VAN EEN BUITENSTAANDER

Straatarts Michelle van Tongerloo over dakloosheid en leefbaarheid in de stad.

14 HUURDERSVERHAAL

Mustafa en Ghada zijn opnieuw gestart in Emmen.

16 COVERFOTO

Leefbaarheid in de Spetterflat.

Het magazine 'Wonen doen we samen' is een uitgave van Aedes, namens de woningcorporaties in Nederland. De verhalen in dit magazine laten zien hoe belangrijk leefbaarheid is voor het welzijn van bewoners. Woningcorporaties spelen hierbij een belangrijke rol. In een korte serie magazines komen verschillende aspecten van de sociale huursector aan bod. Het eerstvolgende nummer - #4 - staat in het teken van **Woningnood**.

COLOFON

Wonen doen we samen is een uitgave van Aedes vereniging van woningcorporaties **Redactie** Aedes en DDK, Utrecht **Met medewerking van** Annet Delfgaauw (fotografie cover), Yvonne Hoefman (Eye 2 Design); Bettina Traas (fotografie Maarten van Gessel), Merlijn Doornik, Jan van der Ploeg (fotografie Frisse blik), Yolanda Visser (fotografie Huurdersverhaal), **Grafische ontwerp** DDK, Utrecht, December 2020.



EEN DAG UIT HET LEVEN VAN...



WIJKBEHEERDER RAIMONDO BUIJSEN

Woonstichting JOOST

Wat doen woningcorporaties precies en hoe zetten zij zich in voor goede woningen en een leefbare wijk om in te wonen? In deze rubriek kijken we mee met een van de vele mensen achter de schermen. Deze keer vertelt wijkbeheerder Raimondo Buijsen over zijn persoonlijke aanpak voor meer verbinding met zijn huurders.

EEN DAG UIT HET LEVEN VAN... RAIMONDO BUIJSSEN

Teamoverleg op afstand

In deze bijzondere tijd organiseren we ons teamoverleg op veilige afstand: via het beeldscherm. We nemen door wat er speelt in de wijk en bepalen onze gezamenlijke focus. Zo zorgen we ervoor dat we als hecht team van wijkconsulent, wijkbeheerder, gebiedsbeheerder en woonmakelaar alle steun aan onze bewoners kunnen bieden.



Beter een goede buur...

Woonstichting JOOST wil als een goede buurman zijn. Met een luisterend oor en persoonlijke interesse in de ander. Vanuit die gedachte maken we contact en stimuleren we verbondenheid tussen onze bewoners. Bijvoorbeeld door bloemen aan te bieden aan huurders die dat volgens hun burens verdienen in corona-tijd.



Oren en ogen van de wijk

Die focus op persoonlijk contact komt ook de kwaliteit van mijn werk ten goede. Onze huurders zijn eigenlijk mijn oren en ogen in de wijk. Zij geven waardevolle informatie over wat er speelt onder bewoners en wie er extra aandacht nodig heeft. Dat zijn zaken waarover ik geregeld afstem met bijvoorbeeld de bewonerscommissie van een complex.



Zichtbaar zijn

Mijn voornaamste doel is om zichtbaar te zijn in de wijk. Ik maak geregeld een rondje, drink hier en daar een bakje of knoop een praatje aan. Als de mensen je kennen is de drempel veel lager om contact te zoeken als daartoe aanleiding is. In het geval van overlast, een akkefietje of met vragen bijvoorbeeld.



Leefbaarheid is samenwerken

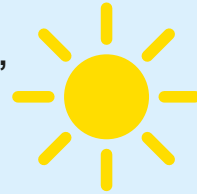
Het nauwe contact met onze huurders maakt het eenvoudiger om met hen samen te werken in de wijk. Bijvoorbeeld aan een plan om tuintjes op te knappen en zo de buurt prettig en leefbaar te houden. Zo'n project dient dus een dubbel doel: sociale verbinding én duurzaamheid.



We maakten een video over de werkdag van Raimondo. Bekijk hier hoe hij zich inzet voor de huurders en zijn wijk. Scan de QR-code of check [wonendoenwesamen.nl](https://www.wonendoenwesamen.nl)

FEITEN & CIJFERS

Woningcorporaties zetten zich in om leefbaarheid in wijken te verbeteren. We sturen op gemengde wijken, werken samen met zorgpartijen, zoeken passende woonruimte voor mensen met een beperking en zorgen dat ouderen langer thuis kunnen blijven.



LEEFBAARHEID

Met wie werken wij samen?



Gemeenten



GGZ



Politie



Organisaties
voor zorg en welzijn

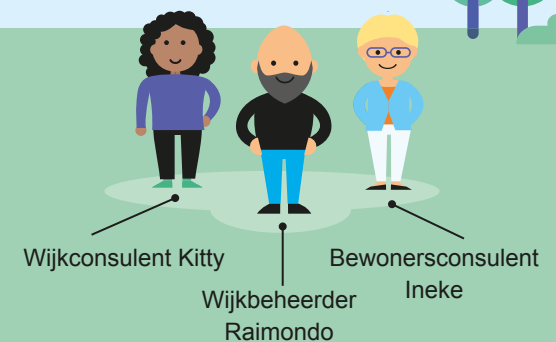
Wat zetten wij per jaar in voor leefbaarheid?

€ € 106 per woning

1671 fte

Voor wie zetten wij ons in?

Wij zetten ons in voor iedereen die recht heeft op een sociale huurwoning. Onze wijken zijn een afspiegeling van de samenleving.





MICHELLE VAN TONGERLOO

In 2019 verruilde Van Tongerloo haar werk in Rotterdam voor een jaar als eilandarts op Sint Eustatius. In februari 2021 keert ze terug als huisarts in Rotterdam-Zuid en pakt ze ook haar werk als straatarts bij de Rotterdamse Pauluskerk weer op.

ALLEEN EEN HUIS IS EEN ECHTE OPLOSSING VOOR DAKLOOSHEID

Geen dak boven je hoofd en geen eigen plek om thuis te komen. Wat overblijft voor de 40.000 daklozen in Nederland is de straat. Waar het leven rauw is en primaire zaken als gezondheid en voeding onzeker zijn. Straatarts Michelle Van Tongerloo ziet in haar werk hoe belangrijk het is een thuis te hebben. “Een huis geeft de rust, privacy en veiligheid die nodig zijn voor een gezond leven. Het geeft je eigenwaarde terug.”

“Voordat ik naar Sint Eustatius vertrok, behandelde ik als straatarts in Rotterdam maanden achtereenvolgende bulten, vlekjes en puistjes. Muggen, mieren, rupsen, schurft: ze hebben vrij spel op de dikke huid van buitenslapers. Maar hoeveel verzorging ik ook gaf, ik wist dat het zinloos was: alleen woningen lossen de gezondheidsproblemen van daklozen op.” Het tekort aan woningen met een sociaal oogmerk raakt de leefbaarheid van grote steden hard. Van Tongerloo: “Het gaat niet alleen om ruimte voor individuele mensen maar ook voor verschillende instanties die daarvan gebruikmaken, waaronder ik als straatarts. De opvang van verslaafden, van slachtoffers van mensenhandel,

jongeren die thuis niet kunnen blijven, begeleid wonen voor mensen met beperkte mogelijkheden, et cetera: het kwam allemaal in het gedrang vanwege een woningtekort. Daardoor verergeren de maatschappelijke en sociale problemen. Dat is primair erg voor de daklozen zelf, maar secundair ook voor de mensen eromheen. Die worden geconfronteerd met deze mensen die niet verder komen in hun leven en bijvoorbeeld dronken op straat hangen.”

Dubbele crisis

Hoe het zo gekomen is? De oorzaak ligt volgens Van Tongerloo voor een deel in de verandering van overheidsplannen én de gevolgen van de crisis in 2008. “Tussen 2006 en 2010 werden duizenden Rotterdamse daklozen van straat gehaald en in kwalitatief goede opvang, zoals beschermde woonvormen, geplaatst. Even leek het daklozenprobleem opgelost. Maar de financiering hiervoor vanuit het Rijk stopte in 2010,

Michelle van Tongerloo is naast straatarts ook freelance schrijver voor *De Correspondent*. Ze schrijft regelmatig over haar ervaringen en werk met daklozen. Dit interview is deels gebaseerd op haar stuk dat in september op *De Correspondent* verscheen: *Ik werkte als dokter voor daklozen en zag: alleen een huis maakt ze beter*.

waarna de zorg vanuit gemeentelijke budgetten of de AWBZ moest worden betaald. Ongelukkig genoeg brak in 2008 de economische crisis uit, waardoor de gemeentelijke budgetten onvoldoende bleken. Daarnaast was er voor financiering van een woonplek een CIZ-indicatie nodig: voor veel beschermde woonvormen had je nu een psychiatrische diagnose nodig.”

Pijnlijke paradox

Die diagnose bleek als snel een drempel te zijn voor de – vaak zorg mijddende en zwervende – doelgroep. “Waar je vóór 2010 nog naar een woonvorm kon gaan, waarna onderzoek, diagnostiek en behandeling volgden, moest er nu vooraf een diagnose zijn. Je kwam op de wachtlijst bij een GGZ-instelling nog voordat je op de wachtlijst voor een woning werd geplaatst. Tegen de tijd dat ze aan de beurt waren, bleken veel daklozen alweer naar een andere stad gezworven. Kortom: de kans dat je leven zó ontspoord dat je dakloos wordt, is sindsdien groter, terwijl je tegelijkertijd wel heel diep in de ellende moet zitten om te kunnen worden opgenomen.” Pas na de harde cijfers van vorig jaar – een verdubbeling van het aantal daklozen in tien jaar tijd – een regen aan brandbrieven en druk van de vier grootste gemeenten, lijkt het volgens Van Tongerloo ook in Nederland door te dringen dat het anders moet. “Het kabinet trok in april dit jaar 200 miljoen euro uit om dak- en thuisloosheid terug te dringen en de opvang humaner te maken.”

“TEGEN DE TIJD DAT ZE AAN DE BEURT WAREN, BLEKEN VEEL DAKLOZEN ALWEER NAAR EEN ANDERE STAD GEZWORVEN”

Niet een-twee-drie

Tegelijkertijd presenteerde het kabinet het plan ‘Een (t)huis, een toekomst’. Aan de basis hiervan ligt het Housing First-principe: een wetenschappelijk bewezen model waarbij een huis aan de basis staat van je herstel. “Finland begon hier als voorloper van Europa twintig jaar geleden al aan. De overheid stelde het menselijk maken van het leven van daklozen als hoogste prioriteit (en begon dus ook betaalbare woningen bouwen). In tegenstelling tot alle andere Europese landen daalt het aantal daklozen daar nog steeds, terwijl ze er ook geld mee besparen: ongeveer 15.000 euro per dakloze per jaar.” Ondanks de erkenning van oorzaak en gevolg, is de oplossing niet een-twee-drie gevonden ziet ook Van Tongerloo: “Rotterdam heeft geen woningen meer over. En ze krijgen ze er ook niet zo makkelijk meer bijgebouwd. Woningcorporaties zijn van goede wil, maar regelgeving zit vaak in de weg. Bouwkosten stijgen en belastingen worden hoger. En er zijn te weinig locaties waar ze mogen bouwen.”

Complexe maatschappij

Toch is het tekort aan beschikbare woningen niet de enige reden voor dakloosheid volgens Van Tongerloo. “Ik zie ook dat het voor veel mensen net iets te lastig is een huis en huishouden te runnen, zeker als je met moeite 1 rekeningen kunt betalen. Daarnaast zie ik in de dagelijkse praktijk de gevolgen van een niet-onderkende zwakbegaafdheid. Die mensen worden vaak enorm overvraagd. Even je toeslagenformulier invullen? Dat is voor mensen met een normale intelligentie al een heel karwei. Vul je het verkeerd in waardoor je maandelijks te veel geld krijgt dat je vervolgens uitgeeft, dan heb je het jaar erna weer een nieuw probleem bij. Het begint klein, maar eindigt in een drama. We leven echt in een complexe maatschappij, met heel veel regeltjes en wetten in wankelende sociale netwerken.”

Overzichtelijk leven

“Dit jaar heb ik als eilandarts op Sint Eustatius – een bijzondere gemeente van Nederland aan de andere kant van de Atlantische Oceaan – zelf ervaren wat het positieve effect is van een overzichtelijker leven. Er wonen hier 3.500 mensen en in twintig minuten

rijd je het hele eiland over. Iedereen kent elkaar, iedereen weet dat ik de dokter ben en de meeste mensen weten hoe mijn kinderen eruitzien. Als er iets is met mijn kinderen, dan weet ik dat binnen drie seconde. Mensen letten op elkaar, ze zorgen voor elkaar. Dat heeft een groot effect op de leefbaarheid hier.”

Bevoorrecht beroep

Toch is Van Tongerloo van plan om begin 2021 weer terug te keren als straatarts in Rotterdam. “Het klinkt als een beroep vol ellende, maar er zijn ongelooflijk veel lichtpuntjes. Ik heb me altijd bevoorrecht gevoeld dat ik een inkijk krijg in een deel van de samenleving dat voor veel mensen verborgen blijft, en daar tegelijkertijd een betekenisvolle rol in kan spelen. Bovendien, het moeilijke werk went en veranderde me zelfs in positieve zin. Door het proberen te begrijpen van patiënten die door anderen vaak worden gezien als ‘de moeilijkste mensen’ kon ik bepaalde dingen in het leven, mijn eigen leven, beter plaatsen.”

“DAKLOOSHEID IS EEN PROBLEEM VOOR DIE MENSEN ZELF, MAAR OOK VOOR DE MENSEN DAAROMHEEN”

“Werken als straatarts heeft me veel inzichten opgeleverd. Bijvoorbeeld dat het eigenlijk best simpel is: wil je mensen van straat halen, geef ze dan een huis. Want op die manier kunnen mensen hun leven opbouwen, dat gaat niet vanuit slaapzalen. Er moeten wat mij betreft dus snel meer huizen beschikbaar komen; dat gaat nu echt niet hard genoeg.”



Opvang in de Rotterdamse Pauluskerk, waar straatartsen medische zorg bieden aan mensen die dakloos zijn. Met de opvang van daklozen draagt de Pauluskerk bij aan de leefbaarheid in de hele stad.



Mustafa en zijn vrouw Ghada Tarsha Kurdi huren sinds januari 2016 een huis van wooncorporatie Domesta in Emmen. Vanuit deze plek konden ze een nieuw leven opbouwen voor zichzelf en hun vier kinderen.

“HIER VOELEN WE ONS THUIS”

Zo'n vier miljoen mensen huren een huis bij een woningcorporatie. In een serie korte verhalen vertellen zij wat dat huis voor hen betekent.

“We komen uit Idlib in Syrië. Ik had daar een goedlopende kledingzaak, Ghada was wiskundedocent. Toen het oorlogsgeweld toenam, besloten we te vluchten. In 2015 vertrok ik met onze twee oudste kinderen naar Nederland. Een half jaar later kwam Ghada met de andere twee kinderen. Ik had toen gelukkig al een woning toegewezen gekregen in Emmen. De maanden ervoor woonde ik in opvangcentra in heel Nederland. Dan krijg je de kans niet om te aarden of om je thuis te voelen. Dat kon pas toen ik dit huis kreeg.

De eerste tijd woonden we hier met z'n zessen. Dat was goed te doen, hoor. Het allerbelangrijkste was dat we weer bij elkaar waren. Inmiddels woont nog één kind thuis (en komt een ander bijna dagelijks langs). We zijn heel blij met dit huis. Het is zo fijn om een eigen plek te hebben! En het zijn allemaal lieve mensen hier, iedereen groet je en is aardig. Ook onze mooie tuin draagt bij aan het plezier waarmee we hier wonen. Ik heb olijf- en fruitbomen geplant en ook paprika's, tomaten en courgettes. Langs de rand staan bloeiende bloemen, van gladiolen tot Indische kers. De tuin is mijn hobby. Toen we hier kwamen, was het alleen maar grind, nu is het helemaal groen.

Ik ben fysiek niet heel sterk en de tuin is een prettige manier om bezig te blijven. Ghada heeft helemaal geen groene vingers, zij geniet vooral van de tuin, haha! En ze kookt, dus we eten heel wat paprika's en courgettes. Wat we over hebben, delen we uit aan de buurtbewoners.

Terug naar Syrië zit er niet in. Het is er nog lang niet veilig. En bovendien willen we bij onze kinderen en kleinkinderen blijven. Nee, dit is ons plekje, hier voelen we ons thuis.”



Meer verhalen van huurders lees je op [wonendoenwesamen.nl](https://www.wonendoenwesamen.nl)

DE SPETTERFLAT

Binnen het project Spetterflat van Havensteder in Rotterdam zijn de twee binnentuinen bij de Mathenesserflats klimaatadaptief gemaakt. Stichting Tussentuin heeft over de inrichting gesprekken met de bewoners gevoerd. Uiteindelijk zijn er twee mooie waterbergende tuinen opgeleverd. Havensteder heeft veel van het project geleerd, ook in het contact met bewoners. Het project heeft een basis gelegd voor het huidige programma klimaatadaptief vastgoed waarbij Havensteder onderzoekt hoe klimaatadaptatie op betaalbare wijze onderdeel kan worden van de werkwijze en meer kan worden aangevlogen vanuit bewonerservaring en expertise, in plaats van alleen de techniek en maatregelen.

