

Achterstandswijken verder achteruit, maar het zijn er minder

In opdracht van Aedes heeft RIGO in beeld gebracht wat voor huurders in corporatiewoningen wonen. In het rapport [‘Veerkracht in het corporatiebezit Kwetsbare bewoners en leefbaarheid’](#) is een vergelijking in de periode 1998 tot 2016 gemaakt. Een beeld dat er zorgelijk uitziet. Maar ook inzicht geeft in oplossingsrichtingen. We hebben de belangrijkste zaken uit het rapport voor u op een rij gezet.

In de onderzochte periode is het aantal corporatiewoningen met een vijfde afgenomen. Tegelijkertijd is de doelgroep van corporaties (mensen met een laag inkomen) gelijk gebleven. Door het beleid gericht op passend toewijzen (lage inkomens in goedkope woningen, hogere inkomens in duurdere woningen) en door extramuralisatie (in het bijzonder van GGZ-cliënten) is de samenstelling van de bewoners van sociale huurwoningen eenzijdiger geworden.

Laag inkomen

Een laag inkomen betekent niet automatisch dat de leefbaarheid wordt aangetast. Maar een laag inkomen gaat vaak gepaard met een lage opleiding en psychische of fysieke gezondheidsproblemen. Deze leiden tot een verminderde zelfredzaamheid, meer overlast, onveiligheid en minder sociale cohesie.

Leefbaarheid

Geconstateerd wordt dat de leefbaarheid sinds 2012 achteruit gaat, met name in buurten waar de leefbaarheid al onder druk stond. In deze buurten wonen anderhalf miljoen mensen. Een lichtpunt is dat er sinds 1998 minder “echte corporatiebuurten” zijn (minimaal twee derde van de woningen zijn corporatiebezit). Dat verklaren de onderzoekers uit herstructurering, waardoor woningen zijn verbeterd of vervangen door nieuwbouw en het aandeel corporatiewoningen is verkleind ten gunste van koop en duurdere huur. Daardoor is een meer gemengde bevolkingssamenstelling ontstaan.

En er zijn geslaagde investeringen in de leefbaarheid gedaan. Dat zegt overigens nog niks over de situatie van de bewoners van de resterende sociale huurwoningen in die opgewaardeerde buurten (die kan ondertussen nog steeds onvoldoende zijn), maar door de gemengde samenstelling is de problematiek “verdund”.

Belemmeringen voor corporaties

Corporaties lopen tegen een aantal belemmeringen aan als ze de buurt leefbaar proberen te houden, bijvoorbeeld over:

- lokale afspraken om het aantal betaalbare woningen op peil te houden
- een slechte samenwerking met de gemeente en zorgpartijen over de toewijzing en begeleiding van bijvoorbeeld GGZ-cliënten
- de strikte scheiding tussen Daeb (sociale huur) en niet-Daeb (duurdere huur)
- de strikte handhaving door de Autoriteit woningcorporaties van passend toewijzen.

Opmerkelijk is dat er ook corporatiewijken zijn waar de leefbaarheid niet achteruit is gegaan. De onderzoekers hebben op basis van gesprekken vastgesteld dat in die buurten de samenwerking met gemeente en zorg- en welzijnspartijen goed verloopt en dat sociaal beheer (achter de voordeur) de nodige aandacht krijgt. Een opsteker voor de veel besproken decentralisaties in het sociaal domein.

Oplossingsrichtingen

Lokaal zijn er globaal drie oplossingsrichtingen:

1. Op lange termijn is dat werken aan differentiatie van de woningvoorraad in de achterstandswijken
2. Op korte termijn kan verbetering worden bereikt door het sturen op de instroom van nieuwe bewoners (woningtoewijzing)

3. Op kort termijn kan verbetering worden bereikt door intensivering van het sociaal beheer.

Voor alle oplossingsrichtingen geldt: er is een nauwe samenwerking tussen corporaties en gemeente vereist.

Aanbevelingen voor gemeenten en van gemeenten

De onderzoekers hebben ook een aanbeveling voor de VNG: ondersteun de leden bij het voeren van regie over de problematiek in corporatiebuurten. En richting het Rijk: beperk de negatieve bijeffecten van onder meer de Woningwet. Daar kunnen we vanuit de VNG nog wel een aanbeveling voor het Rijk aan toevoegen: herstructurering om te komen tot gemengde wijken is in het verleden succesvol geweest. Het Rijk is gestopt met de wijkenaanpak. Gemeenten en corporaties kunnen dit uitvoeren, maar daar is wel geld voor nodig. Doe er wat aan!