

Jaarbijeenkomst AFWC, 1 juli 2019

‘Het gaat goed met de stad, maar niet met iedereen’

In Amsterdam bestaan zorgen over toenemende tweedeling en groeiende kansenongelijkheid. Wat kunnen corporaties doen? Tijdens de Jaarbijeenkomst 2019 van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties werd de sector uitgedaagd om in een super-diverse stad beter samen te werken, meer te verbinden en onderlinge ontmoeting te stimuleren.

Het gaat goed met de stad, zo betoogde Jeroen Slot, directeur van de dienst Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS) van de gemeente Amsterdam, maar niet met iedereen. “Amsterdam heeft een lange periode achter de rug van liberalisering, globalisering en een sterk aantrekkende dienstverleningseconomie.” Dat ziet hij terug in een ongekend hoge bevolkingsgroei en een bloeiende economie. De werkloosheid is laag, maar de economische groei bevindt zich volgens hem wel op een kantelpunt. “De arbeidsmarkt is krap. De arbeidsproductiviteit hapert en er is een gebrek aan ‘inclusiviteit’”.

Dalende participatie

Slot ziet dat de participatie op de arbeidsmarkt al jaren onverminderd rond de zeventig procent ligt. Bij lager opgeleiden is zelfs sprake van een dalende participatie. De groei van de arbeidsmarkt – 75.000 banen extra in de afgelopen vijf jaar - komt overwegend voor rekening van buitenlandse werknemers. Het aantal bijstandsgerechtigden wordt ook niet positief beïnvloed door de economische groei. “Dat aantal groeit. Die groep blijkt cultuur- en beleidsresistent.” De stad staat volgens hem voor een aantal uitdagingen: dalende participatie en haperende arbeidsproductiviteit, stijgende inkomens- en vermogensongelijkheid en afnemende toegankelijkheid van de woningmarkt.

De stad is volgens hem populairder dan de woningmarkt aan kan. OIS heeft burgers gevraagd welke dingen in de stad bijdragen aan hun geluk. Dan blijkt dat veel mensen betwijfelen of er nog voldoende solidariteit is met de zwakkeren en of gelijke kansen zijn gewaarborgd. Ook is er veel twijfel over de betaalbaarheid van de woningmarkt voor alle inkomens. Slot ziet dat die lange periode van liberalisering en globalisering leidt tot meer druk op de woningmarkt, toenemende selectiviteit en ruimtelijke verschillen. Ook neemt de druk op de openbare ruimte en de verkeersinfrastructuur toe.

Wat staat de corporatiesector vervolgens te doen? “In sommige buurten is sprake van toenemende concentratie van kwetsbare bewoners en afnemende leefbaarheid. Dan ligt het voor de hand te zoeken naar regionale samenwerking. Zonder samenwerking zullen die verschillen binnen de MRA alleen maar verder toenemen.” Ook pleit hij voor herwaardering van wonen als publiek goed.

“Veel discussies gaan over lange wachtlijsten, scheefwonen en illegale bewoning. Daardoor dreigt een risico van permanente druk op de sector.” En corporaties en gemeente moeten, zo meent Slot, meer kijken naar de kwaliteit van woningen, openbare ruimte en voorzieningen.

Scheidslijn

Tot slot waarschuwt hij voor een nieuwe scheidslijn: tussen rijk en arm. Tussen mensen die wel meedoen aan de samenleving en hen die de snelle veranderingen niet kunnen bijbenen.

“In de corporatiesector zijn laagopgeleiden met een niet-westerse migratieachtergrond oververtegenwoordigd. Die huurders leven korter en hebben structureel een lager inkomen”, zo zegt Slot. “Het is belangrijk te bedenken wat zij nodig hebben en wat corporaties samen met de gemeente en andere organisaties voor die mensen kunnen doen.”

Monique Kremer, bijzonder hoogleraar Actief Burgerschap aan de Universiteit van Amsterdam, gooit het over een andere boeg. Zij stelt zich de vraag hoe lief Amsterdammers zijn voor de stad en voor elkaar. Juist daar riep wijlen burgemeester Eberhard van der Laan de stad toe op.

“Hij heeft een gevoelige snaar geraakt. Er zijn in de stad zorgen over de groeiende tweedeling en toenemende kansongelijkheid en hoe wij met elkaar omgaan.” Zij beschrijft de stad als super-divers. Een meerderheid van de bevolking heeft een migratieachtergrond. Die mensen komen uit enorm veel verschillende landen. Daardoor worden de verschillen tussen mensen groter. De meerderheid van de bevolking is bovendien hoogopgeleid. Kremer spreekt van een unieke situatie. Buiten de stad is gemiddeld dertig procent hoogopgeleid. Maar tegelijkertijd heeft dertig procent van alle Amsterdammers een beperking of chronische ziekte. En de groep die problemen heeft om aan de samenleving mee te doen groeit.

“Corporaties hebben heel veel huurders met gezondheidsklachten, een lagere opleiding en laaggeletterdheid. Dat leidt tot een enorme opdracht, maar zij kunnen dat niet oplossen.”

Kremer ziet wel dat steeds meer corporaties nadenken over hun maatschappelijke rol, maar super-diversiteit is een complicerende factor. Mensen hebben in zo'n wijk minder contact met elkaar en vertrouwen elkaar minder.

Alledaagse attentheid

Aan de andere kant ziet zij een enorme potentie bij mensen om iets voor elkaar te betekenen en iets meer contact met elkaar te hebben. Zij verwijst naar een onderzoek in het super-diverse Slotervaart. “De meeste mensen hebben behoefte aan *alledaagse attentheid*. Veel buurtbewoners zijn dat ook. Zij brengen een buurvrouw naar het ziekenhuis. Of dragen een zware boodschappentas. In die buurt komen wij die ‘lieve stad’ dus tegen.” Interessant is volgens haar dat mensen met een migratieachtergrond een grotere bereidheid hebben om voor elkaar te zorgen. Ook als het om een Nederlandse buurman gaat. Andersom is dat minder.

Plekken die specifiek gemaakt zijn om te ontmoeten functioneren minder goed, constateert Kremer. “Ouderen of mensen met een verstandelijke beperking willen over het algemeen niet naar een buurthuis. Dat is niks voor hen. Ouderen denken ook vaak dat jongeren daar de dienst uitmaken. Maar die mensen gaan wel graag naar de Hema, de kringloopwinkel of lunchroom *Abi Patat*.”

Zij raadt corporaties aan voor het maken van ‘attente plekken’ contact te zoeken met informele netwerken in een wijk. En vaker te bouwen om ontmoeting te stimuleren. “In Slotervaart staan gemengde blokken waar kopers en huurders elkaar nooit ontmoeten. Maar waarom bouwen we niet zo dat mensen elkaar kunnen zien? Ook de openbare ruimte moet zo worden ingericht dat mensen elkaar makkelijk kunnen ontmoeten.” Verder is zij voorstander van sturing op een compositie van wijken. “We moeten opnieuw nadenken over menging. Zodat een zorgbehoevende Turkse vader en zijn dochter bij elkaar in de buurt kunnen wonen.”

Tot slot staat zij stil bij de vraag of corporaties die noden van die diverse groep kunnen adresseren. Volgens haar valt er nog een slag te slaan als het gaat om het bereiken van mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische patiënten.

Meer huurwoningen

Aan het begin van de Jaarbijeenkomst op de bovenste verdieping van het hoofdkantoor van woningstichting Rochdale schetste Jeroen van der Veer, adjunct-directeur van de AFWC, de actuele stand van de Amsterdamse corporatiesector. Hij heeft goed nieuws. “De sociale woningvoorraad

blijft enkele duizenden woningen boven het vier jaar geleden met gemeente en vertegenwoordigers van huurders afgesproken minimumaantal. Er was afgesproken dat er op 1 januari 2018 minimaal 162.000 sociale huurwoningen zijn. Dat aantal wordt ruimschoots gehaald. De Amsterdamse corporaties hadden op die datum 165.568 zelfstandige sociale huurwoningen.”

Het aantal sociale huurwoningen is gestabiliseerd; het ligt zelfs iets hoger dan een jaar geleden (+34 woningen). Hij voorziet de komende zes jaar een verder groei van de sociale portefeuille naar een kleine 170.000 woningen. Alleen al vorig jaar hebben de corporaties 2.146 reguliere woningen in aanbouw genomen. De Key is met de start van de bouw van ruim 900 zelfstandige en onzelfstandige woningen het meest actief.

Ook loopt de verkoop van bestaand bezit verder terug. “Vorig jaar hebben de corporaties slechts 775 sociale huurwoningen en 161 vrije sectorhuurwoningen verkocht. De verkoop is het sterkst teruggebracht in de populaire wijken binnen de Ring.”

Er werden vorig jaar 17.654 nieuwe huurcontracten afgesloten. Via Woningnet werden 6.212 reguliere woningen aangeboden. Ook werden 2.389 woningen beschikbaar gesteld voor bijzondere doelgroepen, waaronder 656 woningen voor uitstroom uit maatschappelijke opvang en 444 woningen voor statushouders. In de vrije sector werden 1.071 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, waarvan 61 ‘friends-contracten’. De corporaties voldoen ook ruimschoots aan de afspraak om voldoende betaalbare woningen aan te bieden. “Het percentage verhuringen onder de aftoppingsgrenzen is vorig jaar gegroeid naar 87 procent. Dat doen ze bovendien in alle stadsdelen. Het percentage varieert van 78 procent in Zuid tot 94 procent in Zuidoost.”

Dalende inschrijfduur

Verder signaleerde Van der Veer een lichte daling van de gemiddelde inschrijfduur. Vorig jaar daalde de gemiddelde inschrijfduur bij WoningNet bij het aanvaarden van een woning naar 13,8 jaar. Ook reageren aanzienlijk minder mensen op een woning: gemiddeld 342 in 2018.

De cijfers over de ontwikkeling van het corporatiebezit zijn terug te vinden in het AFWC Jaarbericht 2019. Het eerste exemplaar werd overhandigd aan SP-wethouder Laurens Ivens van Wonen en aan Eva Visser, de voorzitter van de Federatie van Amsterdamse Huurdersorganisaties (FAH). Ivens vindt dat de negen leden van de AFWC trots mogen zijn op hun rol in de stad. Bijvoorbeeld op het gebied van verduurzaming van de sociale woningvoorraad. “Ik ben blij met de inzet van onze corporaties. In 2015 is de afspraak gemaakt dat er 25.000 labelstappen zouden worden gemaakt. Daarna zijn ze niet op hun handen gaan zitten. In tegendeel: de uitkomst ligt zo’n vier keer hoger.” Ook is hij blij met de groei van de woningvoorraad. “De stad vraagt steeds nadrukkelijker om meer sociale huurwoningen. Van 2001 tot 2017 daalde de voorraad jaar op jaar, maar nu zien we een stabilisatie, zelfs een lichte groei ontstaan.” Visser benadrukte dat achter al die cijfers mensen schuilgaan. Zij heeft goede hoop op nieuwe prestatieafspraken voor het einde van het jaar.

Verslag: congresredactie.nl/bert_pots