



Vuurtoren van Den Helder. Foto: dominiquelandau (iStock)

SOCIALE DUURZAAMHEID URGENTER DAN OOI

De nieuwe woningwet begrenst het werkkerrein van woningcorporaties. Samenwerking is meer dan ooit gevraagd om te zorgen dat mensen met een laag inkomen goed, veilig en betaalbaar kunnen blijven wonen. Sociale duurzaamheid gaat om het vasthouden van sociale cohesie in vitale wijken. In Den Helder laten partijen zien dat het gezamenlijk opstellen en realiseren van een woonvisie hierbij kan helpen.

DOOR ANNEMIEKE KLEIJSEN, KLEIA
MIRANDA ROVERS, MIRAUD

Om sociale duurzaamheid te realiseren is het nodig om in ketens te werken, zoals wonen-welzijn-zorg en wonen-leren werken. In de afgelopen 15 jaar zijn hierin veel stappen gemaakt. Maar door allerlei transitie bij de betrokken partijen (sociaal domein bij gemeente, extra-muralisering in de zorg, nieuwe woningwet) dreigen er gaten te vallen. Terwijl de sociale opgave steeds groter wordt. Commerciële partijen pakken die opgave vaak niet of maar deels op. En woningcorporaties, die in de afgelopen jaren vaak de gaten dichtliepen, moeten zich concentreren op sociale huisvesting en mogen andere activiteiten niet meer of alleen nog onder zeer strikte eisen (markttoets, rendementstoets) oppakken.

In dit artikel wordt deze consequentie belicht aan de hand van het praktijkvoorbeeld Den Helder. In Den Helder worden de negatieve consequenties van de nieuwe woningwet zichtbaar. Hoe kunnen partijen ervoor zorgen dat er geen mensen tussen wal en schip belanden en dat we een sociaal duurzame samenleving realiseren? Wie pakt de handschoen op? Wie mag nog?

Samen werken aan sociale duurzaamheid

“In Den Helder zijn wij de woonvisie gestart met het vertrekpunt: wonen is een bijdrage aan geluk. Daarna zijn wij gaan bouwen: wie hebben we daarbij nodig en waarom?” - Jacqueline van Dongen, wethouder Den Helder.

Om toe te werken naar een sociaal duurzame samenleving is een gedeelde visie van belang. Die gedeelde visie kan de woonvisie zijn, als instrument om te werken aan sociaal duurzame wijken, dorpen en steden. Veel woonvisies waren tot nu toe een product van de gemeente, waarbij wel enige inspraak/inbreng was van andere partijen, maar waarbij die partijen zich vaak niet of maar half geïnteresseerd voelden aan het resultaat. Hoe kan zo'n woonvisie tot stand worden gebracht zodat dat commitment er wel is en de visie ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden? Samen de visie opstellen is de enige manier, met alle relevante partijen: gemeente, woningcorporaties, zorginstellingen, welzijnsinstellingen, onderwijs, bedrijven, commerciële ontwikkelaars, en natuurlijk burgers.

Voorbeeld Den Helder

Situatieschets

Den Helder is een anticiperende krimpgemeente. De Kop van Noord Holland staat de komende tien tot vijftien jaar voor een beperkte groei, zowel in inwoners als huishoudens. Daarna (na 2030) gaat dat over in krimp. De leeftijd en samenstelling van huishoudens verandert drastisch als gevolg van vergrijzing en verdunning.

De bevolkingsdaling die medio jaren 80 is ingezet is veroorzaakt door de structurele uitstroom van inwoners door het gebrek aan economische perspectieven en een lage aantrekkingskracht van Den Helder voor nieuwe bewoners. De afname van het aantal arbeidsplaatsen bij de marine van circa 30.000 naar de huidige 10.500 is daarin een factor van betekenis. De kwantitatieve woningbehoefte is grotendeels verdwenen.

Het investeringsvermogen van de gemeente Den Helder is niet groot. Samen met de corporaties heeft de gemeente de afgelopen jaren met succes ingezet op de transformatie van de wijk Nieuw Den Helder, de haven en de binnenstad. Dit in nauwe samenwerking met Zeestad, een samenwerkingsverband van de gemeente Den Helder, de provincie Noord-Holland en de ministeries

van Vrom en Defensie. De binnenstad, die kampt met leegstand en verpaupering, vraagt nog een flinke slag.

Opstellen woonvisie

De gemeente Den Helder heeft bewust gekozen voor een woonvisie nieuwe stijl. Dit betekent dat “Goed Wonen” als uitgangspunt is genomen. Goed wonen is in de visie van de gemeente meer dan een technische kijk op wonen (de stenen en het dak), maar benadrukt het belang van de mens (‘het organiseren van geluk’).

FIGUUR A



Den Helder wil een aantrekkelijke stad zijn voor de huidige en toekomstige bewoners en verdere structurele krimp voorkomen. Het behoud en versterken van welvaart en welzijn betekent blijven investeren in voorzieningen, onderwijs en economie om een spiraal naar beneden te voorkomen. Wonen, werken, voorzieningen en een aantrekkelijk ogende stad zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De woonvisie kent een integrale, doelgroepgerichte insteek, met een focus vanuit de identiteit van de stad.

- **Den Helder zet in op zijn maritieme identiteit**

De woonvisie is gestart met de identiteit van Den Helder. Het starten vanuit een eigen identiteit geeft focus en veel positieve energie. Naast de analyse van trends en prognoses is veel aandacht besteed aan de droom van Den Helder. Den Helder is een stad met een sterke maritieme traditie. De marine, de offshore en visserij bepalen het karakter van de stad. De aantrekkelijkheid van Den Helder ligt in de combinatie van rust en natuur aan de ene kant en de bedrijvigheid en goede voorzieningen aan de andere kant. Den Helder kiest bewust voor meer aandacht voor duurzaamheid. Een duurzame identiteit past bij het lokale klimaat met veel zon, wind en zee van Den Helder. *“Het passend toewijzen is een in de kern aardig plan: de laagste huren voor de laagste inkomens. Ik mis echter de duurzaamheid. Tel kosten voor huur en energie op, gebruik dat als som voor passend toewijzen” (Jacqueline van Dongen).*

Duurzaamheid vraagt durf om te experimenteren. Onder het motto “In Den Helder kan meer!” zal hiervoor veel ruimte geboden worden.

- **Wonen in samenhang bezien**

In Den Helder is een sterk participatief traject ingezet waarin naast de woningcorporaties en de huurders ook diverse zorginstellingen en private partijen om de tafel zaten. Het samen formuleren van de woon-

visie is slechts de eerste stap in het opzetten van een structurele dialoog die tijdens de realisatie ervan samen vorm gegeven moet worden. Hierbij spelen bewoners zelf een cruciale rol. Een voorwaarde voor het succes van sociale duurzaamheid is dat het niet alleen het werkterrein van diverse instanties moet worden. *“Burgers moeten zelf de regie krijgen en nemen om samen redzaam te worden”* (Jan van Andel – directeur Woontij)

• Relevantie voor doelgroepen staat centraal

Bewoners, jong & oud, zijn vanaf het begin nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de woonvisie. Doelgroepgericht wil Den Helder de samenstelling van haar bevolking meer in evenwicht brengen en een kwalitatief goede woon- en leefomgeving creëren. De aanwezigheid van scholing, werkgelegenheid en een aantrekkelijk stadshart zijn belangrijk voor het boeien en binden van jongeren.

Daarnaast wil Den Helder dat ouderen zo lang mogelijk zelfredzaam blijven in de eigen woonomgeving. Er wordt ingezet op het tijdig geschikt maken van een woning voor senioren en op preventief verhuizen. Het zorgaanbod en voorzieningenniveau sluiten aan bij de specifieke behoefte in een wijk en moeten vanuit het leven van bewoners worden bekeken. *“Openbare ruimte hoort bij wonen. Dat stopt niet bij de eigen voordeur. Een woning zonder drempels, veilig ingericht op rollatorgebruik. Om de zelfstandigheid te vergroten. Mooi werk. De bewoner stapt met rollator de voordeur uit en hop, stoepranden van twee decimeter hoogte. Daar sta je dan met je zelfredzaamheid.”* (Jacqueline van Dongen)

Alleen samen sociaal duurzaam

Vanuit de casus van Den Helder komen wij tot de volgende zeven succesfactoren om sociale duurzaamheid samen gestalte te geven.

1 Een gezamenlijk, inspirerend en realistisch toekomstbeeld

Den Helder wil een aantrekkelijke stad zijn voor de huidige en toekomstige bewoners en verdere structurele krimp voorkomen. Om ervoor te

zorgen dat er door de nieuwe woningwet geen mensen tussen wal en schip belanden moeten partijen samen de handschoen oppakken. Het gezamenlijk formuleren van de woonvisie en vertalen naar een daaraan gekoppeld actieprogramma is een uitstekend startpunt. Alle partijen hebben hun inbreng gehad, resulterend in een gedragen visie. Heldere prestatieafspraken moeten ervoor zorgen dat de woonvisie geen papieren tijger wordt. *“Iedereen mag op de eigen manier een bod doen. Dit kan een zorginstelling zijn, maar ook een wijkplatform waar inwoners zich al bezighouden met de vraag hoe ze prettig oud kunnen worden in een wijk”* (Jacqueline van Dongen). Hierdoor denken de diverse spelers concreet na over de bijdrage die zij kunnen leveren. Zij committeren zich aan de resultaten en zullen met elkaar waken over de realisatie van de afspraken.

2 Een samenwerking die aansluit bij de eigen visie

Wonen, werken, voorzieningen en een aantrekkelijk ogende stad zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Alleen samen hebben partijen alle benodigde puzzelstukjes in huis om sociale duurzaamheid te verwezenlijken. Samen werken aan de droom voor Den Helder verbindt en geeft focus en veel positieve energie bij alle betrokkenen.

Ter voorbereiding van multidisciplinaire workshops zijn in Den Helder drie ronde tafelsessies georganiseerd waarin in dialoog is vastgesteld wat de wezenlijk relevante thema's in de woonvisie zouden moeten zijn. Alle spelers realiseerden zich dat zij voor het verwezenlijken van hun eigen droom de anderen nodig hadden. De visie voor Den Helder lag in het verlengde van wat ieder afzonderlijk al aan het oppakken was maar werd nu aangescherpt en meer gericht op de verbeteringen als geheel.

Zo wil Den Helder jongeren boeien en binden. Bij jongeren gaat het niet zo zeer om wooncarrière maar om woonflexibiliteit. De woonwensen van jongeren zijn sterk gekoppeld aan de levensfase. Onderzoek wijst uit dat jongeren in Den Helder relatief weinig spaargeld hebben. Het educatieve programma “Blij Schuldenvrij” van de Rabobank past bij haar visie om “een bijdrage te leveren aan het versterken van de lokale leefomgeving en het verduurzamen van de samenleving”. Door een nauwe samenwerking met de gemeente, scholen en ouders kunnen jongeren beter leren om te sparen zodat zij later op zichzelf kunnen wonen.



Kerkgracht in Den Helder. Beeld Wikimedia (CC BY-SA 3.0)



Den Helder zet in op haar sterke maritieme traditie. Beeld Wikimedia (CC BY-SA 3.0)

3 Analyse van en inleven in (potentiële) samenwerkingspartners

Zowel gemeente, zorgpartijen als woningcorporaties bevinden zich in een transformatie-fase. Welke rol willen commerciële partijen spelen? Hoe gaan de diverse puzzelstukjes goed in elkaar grijpen om te voorkomen dat juist de meest kwetsbaren in onze samenleving tussen wal en schip gaan vallen? Wij pleiten in dit krachtenveld voor een verbindende overheid gericht op waardecreatie. *“Als je wonen benadert vanuit mensen en niet vanuit de dakpannen, dan vraagt dat een integrale benadering vanuit het gemeentehuis. Niet gefragmenteerd, juist in samenhang. Ik zeg niet dat dat gemakkelijk is, ik zeg wel dat het moet.”* (Jacqueline van Dongen).

Eerst begrijpen en dan begrepen worden is het motto dat gehanteerd is in dit participatieve traject. Met elkaar bespreken wat de betekenis en consequenties zijn van de veranderingen in ieders taakinvulling in het gemeenschappelijke ecosysteem. Vervolgens gezamenlijk zoeken naar creatieve oplossingen om te kunnen blijven voldoen aan de maatschappelijke opgave.

4 Goed leiderschap van alle direct betrokkenen

Samenwerking vraagt om de juiste balans tussen synergie en autonomie. Geen woonvisie die gedicteerd wordt door de gemeente, maar ook geen woonvisie die opgesteld wordt door de belangrijkste woningcorporatie en daarna klakkeloos overgenomen. De ambitie om een woonvisie nieuwe stijl neer te zetten stond centraal. Den Helder wil samen leren en groeien. Onder het motto “In Den Helder kan meer” wordt nu gekeken naar ruimte om verder vraaggericht te experimenteren in multidisciplinaire pilots.

Voor deze insteek ‘learning by doing’ is goed leiderschap essentieel om te voorkomen dat bij de eerste tegenwind koppen gaan rollen. Betrokkenen moeten hun nek durven uit te steken. Zo blijft de ontwikkeling van de binnenstad een actieve rol van de woningcorporaties vragen. In algemene zin wonen jongeren tussen de 18 en 23 jaar het liefst in of rond een gezellig centrum. De landelijke startersregeling Ik

bouw betaalbaar (IBB) maakt het mogelijk tot circa € 200.000 (verwervingskosten) een eigen huis te laten bouwen. In Den Helder biedt de woningcorporatie startersleningen aan. De starterslening maakt net dat stukje extra hypotheek mogelijk, waardoor die leuke eerste koopwoning wél bereikbaar wordt. Omdat een starterslening de eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij is worden de maandlasten vergelijkbaar of zelfs lager dan huurprijzen. Ter inspiratie en kennisdeling organiseerde de gemeente een werkbezoek met corporaties en de lokale Rabobank aan IBBA “Ik bouw betaalbaar in Almere” om de toepassingsmogelijkheden van een startersregeling voor jongeren in Den Helder verder te onderzoeken. Tenslotte zijn er in Den Helder kansen voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) waarin een groep burgers samen hun woningen of zelfs een hele woonwijk ontwikkelt. Woningcorporaties kunnen hierbij als achtervang optreden indien kopers de woning niet afbouwen dan wel afhaken. In dat geval mag de corporatie de woning(en) verwerven ten behoeve van de verhuur.

5 Goede relatie tussen sleutelfiguren

Mensen maken het verschil. Het blijkt dat er verschil bestaat in de gepercipieerde ruimte om invulling te geven aan de lokale opgaven binnen de kaders van wet- en regelgeving. Het kennisniveau, de strategische visie, de samenwerkingsbereidheid en ook de politieke standpunten bij de gemeente beïnvloeden de afspraken die op lokaal niveau worden gemaakt. Hierdoor wordt de menselijke factor steeds belangrijker. Hoe de persoonlijke samenwerking tussen verschillende stakeholders verloopt beïnvloedt de manier waarop op lokaal niveau invulling wordt gegeven aan de sociale huisvesting.

De ervaring leert dat samenwerkingstrajecten alleen slagen als de direct betrokken vertegenwoordigers van de verschillende organisaties ook op persoonlijk vlak goed met elkaar kunnen opschieten. Alleen dan kan er sprake zijn van openheid over de eigen belangen, interesse in de belangen van anderen en de wil om samen te werken. In Den Helder was die goede relatie, mede door de eerdere samenwerking bij de transformatie van de wijk Nieuw Den Helder, de haven en de binnenstad.

6 Goed samenspel in het proces, ook in de eigen organisatie

“Wonen gaat over mensen en daar heeft vrijwel iedere afdeling mee te maken”

- Jacqueline van Dongen. Sleutelfiguren uit de gehele gemeentelijke organisatie hadden een actieve rol tijdens de workshops en in het bepalen van de vervolgstappen op basis van de uitkomsten. Ook is er bewust gekozen voor een multidisciplinaire stuurgroep die goed oog voor de samenhang tussen de op te stellen woonvisie en reeds eerder gestarte initiatieven in bijvoorbeeld het Sociaal Domein, de ontwikkeling van de binnenstad en het reeds ontwikkelde gedachtegoed rond 'learning by doing'. Ook de andere betrokken partijen zorgden actief voor afstemming van de plannen binnen de eigen organisatie. Dit resulteerde vaak in een afvaardiging van verschillende medewerkers tijdens de werksessies zodat er binnen de eigen organisatie draagvlak was om de gezamenlijke visie ook echt te realiseren.

Goed samenspel kent naast een 'zachte' kant van onderling vertrouwen en respect voor ieders positie ook een 'harde' kant van 'wat levert het op?'. Zo kennen zorgarrangementen een aantal interessante economische voordelen: seizoenspreiding, potentiële groei, herhaalverblijf en relatief hoge bestedingen. In de samenwerking met corporaties en zorginstellingen hanteert Den Helder de maatschappelijke businesscase om tot meer structurelere oplossingen te komen, bijvoorbeeld voor probleemgevallen. Hierin wordt naast financiële parameters expliciet gewerkt met het creëren van maatschappelijke waarde.

7 Samenwerking die echt tot verbetering leidt en daarover communiceren

Zonder energie is er geen beweging. De woonvisie van Den Helder wil een dynamisch document zijn dat tot leven komt in de samenwerking vanuit wederzijdse betrokkenheid en eigenaarschap van diverse partners. De ervaring leert dat het samen vervolgens ook daadwerkelijk bereiken van zichtbare resultaten veel positieve energie geeft. Focus is hierbij belangrijk. Den Helder zet de komende jaren in op:

- Samen creëren van een sfeervol centrum - vanuit het maritieme karakter van Den Helder samen werken aan een aantrekkelijke binnenstad (compact, Stadshart en Willemsoord in verbinding), met onderscheidende plekken om elkaar te ontmoeten voor jong & oud.
- Nieuwe samenwerkingsconstructies - het zeker stellen van de continuering van de maatschappelijke activiteiten in de binnenstad door

het inzetten op nieuwe samenwerkingsconstructies met de corporaties en andere maatschappelijke partners.

- Nieuwe woonvormen - de krimp en leegstand van winkels en gebouwen bieden kansen voor spannende experimenten zoals de magic mix en tiny houses op markante plekken in de stad.
- Toewijzen woning op basis van woonlasten - een huursombenadering waarin de besparing op energielasten door duurzaamheidsinvesteringen meegenomen kunnen worden in de berekening van de woonlasten.
- Stevig inzetten op duurzaamheid (NOM) - experimenteren met de nieuwbouw van o-op-de-meter woningen.
- Versterken burgerinitiatieven - de gemeente wil initiatieven vanuit bewoners graag stimuleren en ondersteunen door ruimte te schep- pen en initiatieven in wording tijdig te herkennen en indien nodig een duwtje te geven.
- Pilot rond zorgarrangementen - de grote verschillen in drukte door het jaar heen bieden een kans voor Den Helder. Den Helder wil het principe van de ademende stad beter benutten door het wonen aantrekkelijk te maken voor de niet-permanente bewoners. De leegstand door extra-muralisering in zorginstellingen kan ingezet worden voor zorgtoerisme.

De samenwerking loopt, maar 'the proof of the pudding is in the eating'. De komende jaren moeten uitwijzen of met deze gezamenlijk opgestelde woonvisie ook inderdaad de basis is gelegd voor een productieve samenwerking om te komen tot een sociaal duurzaam Den Helder.

Conclusie

De sociale opgave in Nederland wordt steeds groter door vergrijzing, extra-muralisering en krimp. Door de beperkingen die de herziene Woningwet corporaties oplegt kunnen zij de gaten in de sociale opgave niet meer invullen. De problematiek in Den Helder is hier een goed voorbeeld van. Dat sociale duurzaamheid om een goede samenwerking vraagt is niet nieuw maar kent wel een nieuwe urgentie. De tijden dat woningcorporaties als pinautomaat voor de gemeente fungeerden is voorbij. Zowel vanuit financiële slagkracht als kennisoverwegingen hebben partijen elkaar meer dan ooit nodig. Zij moeten samen binnen de kaders van de nieuwe woningwet de ruimte zoeken om de meest kwetsbaren in onze samenleving een goede, veilige en betaalbare leefomgeving te creëren. ■



Den Helder gezien vanaf de dijk. Beeld Wikimedia (CC BY-SA 3.0)