

Sterke buurten, sterke mensen

In het pamflet 'Stenen én mensen' pleiten zes corporatie-prominenten ervoor om welzijn en gezondheid van huurders in het hart van de missie van corporaties te plaatsen. Mohamed Acharki, één van de ondertekenaars, beschrijft hoe de Amsterdamse woningcorporatie Rochdale werkt aan veerkrachtige buurten, als voorwaarde voor het welzijn en de kansen voor mensen.

Mohamed Acharki

Elke ochtend wordt Serena wakker in haar flatje in de Bijlmer. Ze doet de gordijnen open en kijkt uit over het Brasapark, het nieuwe park op de Gaasperdammertunnel. In Osdorp ontwaaken Henny en Willem, ze drinken samen een kop koffie en roken een sigarette. Aan



Lodewijk van Deysselbuurt
in Amsterdam Nieuw-West
FOTO ROCHDALE

ACTIEVE CORPORATIES

de Rode Kruislaan in Diemen spoort Lina haar kinderen aan: “Yalla, yalla, jullie moeten naar school!” Elke ochtend worden zo’n 80.000 mensen wakker in een woning van Rochdale. In Amsterdam, Diemen, Zaanstad, Landsmeer en Purmerend. In hun huis, hun buurt.

Grote droom

Sinds een half jaar ben ik bestuurder van Rochdale. Elke dag leer ik over Amsterdam, over de mensen, de regio, de talloze organisaties en initiatieven die er zijn om het leven van mensen een beetje beter te maken. En wat ik zie is fantastisch. Ik ben terecht gekomen in een organisatie met een grote droom: dat iedereen in een fijne, betaalbare woning kan wonen, dat het niet uitmaakt in welke buurt je opgroeit om volwaardig mee te kunnen doen in de samenleving en dat ook volgende generaties goed, betaalbaar en duurzaam kunnen wonen.

“Uitdagingen in onze wijken zijn veelkoppig en complex”

Ik onderschrijf deze droom met heel mijn hart. Want zonder fatsoenlijke thuisbasis is een goed bestaan opbouwen heel moeilijk. En die thuisbasis begint met een dak boven je hoofd, maar is veel meer dan dat. Wat maakt een huis een echt thuis, binnen je eigen muren, maar ook daarbuiten? Dat gaat om je prettig en veilig voelen, om een eigen plek, een schoon trappenhuis, verzorgd groen, fijne speelplekken voor kinderen.

voorzieningen in de buurt. Maar ook om burens waar je kunt aankloppen voor een helpende hand of gewoon een kopje koffie. Een monteur die langskomt en niet alleen de reparatie doet, maar ook actie onderneemt als het even niet goed gaat.

Ruimtelijke scheiding

Die droom geeft richting aan ons werk, maar de werkelijkheid is weerbarstig. Er is nogal wat aan de hand, zaken waar wij als woningcorporatie direct mee te maken hebben, maar niet altijd direct invloed op hebben. Het woningtekort is schrijnend, het aantal (economisch) daklozen groeit, overbewoning is een reëel probleem. Klimaatproblemen schreeuwen intussen om een energietransitie; de portemonnee eist betaalbare energie. En de zorg kampt met grote tekorten, die door de extramuralisering pijnlijk zichtbaar worden, juist in de buurten waar wij actief zijn. De kloof tussen arm en rijk - tussen de *haves* en de *have-nots* - groeit en manifesteert zich steeds meer ruimtelijk, in een scheiding tussen betere en mindere buurten.

Het is niet aan mij om een uitgebreide duiding te geven van deze maatschappelijke problemen. Maar één wil ik er wel uitlichten: we zien dat de ongelijkheid tussen sterke, kansrijke buurten en minder geliefde, kwetsbare buurten groeit. In de afgelopen jaren is de concentratie van kwetsbare mensen in buurten met veel corporatiewoningen toegenomen. In ‘Stenen én mensen’ concluderen we:

“Het welzijn van onze huurders is de afgelopen decennia aanzienlijk verslechterd. Dat geldt op het niveau van de individuele huurder, maar ook op het niveau van de wijken waarin ze wonen. De veerkracht van huur-

ders in corporatiewijken – en van de wijken zelf - neemt daarmee af. Het beleid van de afgelopen decennia heeft een neerwaartse spiraal gecreëerd.”



Buurtmoeders in actie. Foto Rochdale

ders in corporatiewijken – en van de wijken zelf - neemt daarmee af. Het beleid van de afgelopen decennia heeft een neerwaartse spiraal gecreëerd.”

Goede buurt

De draagkracht van veel van die buurten is overbelast, met alle consequenties van dien voor het welzijn en de kansen van kinderen die hier opgroeien. Als je opgroeit in een buurt met veel werkloosheid, een tekort aan leerkrachten, een overmaat aan mensen met gezondheidsklachten, met veel overlast en vervuiling –dan doet dat wat met je. Je hebt als kind een goede buurt nodig: veilig, schoon, met een buurman die kan helpen met je huiswerk, een buurvrouw die een bijbaantje voor je regelt. Als je ouder wordt, zou je burens willen die een keer boodschappen voor je kunnen doen of een plek in de buurt kunnen vinden waar je een betaalbare kop koffie drinkt.

En dus luiden we de alarmbellen en sporen we corporaties aan verantwoordelijkheid te nemen voor de buurten waar ze bezit hebben. En hoe Rochdale daar – met vallen en opstaan – aan bijdraagt, wil ik graag vertellen. Rochdale bestaat dit jaar 120 jaar en werd opgericht door een bestuurder en een conducteur van de paardentram die zich bekommerden over het lot van de arbeider. Zij bouwden de eerste ‘arbeiderspaleizen’ in Amsterdam. Al 120 jaar zijn wij een sociale verhuurder in een grootstedelijk gebied; een maatschappelijke onderneming op het gebied van wonen.

Pact Poelenburg

Wij bouwen, onderhouden en verhuren woningen. Maar onze rol is veel groter dan dat. De Brandaris, een enorme flat in Zaanandam met bijna 400 woningen, is bijvoorbeeld een dorp op zich. Daar houdt onze verantwoordelijkheid niet op bij de stenen. En dus heb-



Mohamed Acharki. Foto Rochdale

ben we een buurtteam in Poelenburg, de wijk waar de Brandaris staat. Daar werken onze professionals samen met bewoners en vele organisaties. Hier hebben we samen met twintig andere maatschappelijke partijen een overeenkomst geïnitieerd en ondertekend – het Pact Poelenburg – om samen iets te doen aan zorg, aan inkomen, veiligheid, onderwijs en wonen. Ook proberen we van Poelenburg – waar nu twee derde van de woningen sociale huur is – een meer gemengde buurt te maken. Dat doen we door de instroom van kwetsbaren te beperken, door middenhuur toe te voegen en door ruimte beschikbaar te stellen voor huiswerkbegeleiding, taalhulp en andere voorzieningen.

De uitdagingen in onze wijken zijn veelkoppig en complex, zowel fysiek (bijvoorbeeld in naoorlogse wijken met huizen die niet aan de eisen van deze tijd voldoen), als sociaal (slechte woonomstandigheden, werkloosheid,

overlast, verloedering). Die problemen kunnen wij niet alleen oplossen. Geen enkele partij kan dat: wij niet, de gemeente niet, zorgpartijen niet, de bewoners zelf niet. We hebben elkaar nodig om stappen te kunnen zetten: we moeten samenwerken, op een andere manier dan langs de veelal bureaucratische lijnen die we nu kennen. Als organisatie moeten we ons anders positioneren: niet ons belang en onze doelen zijn leidend, maar het belang van de buurt staat voorop. Wij vormen coalities om dat belang te dienen. Dus werken we samen en sporen we anderen voortdurend aan om mee te doen. We zoeken niet alleen de geijkte partijen op, zoals gemeente en maatschappelijke organisaties, maar ook minder voor de hand liggende partners, waarbij we altijd heel duidelijk moeten zijn in tot waar onze rol gaat, waar onze dienstverlening die van andere partijen raakt en hoe we daarmee omgaan.

Goede school

Naast het gebouw van het ROC in Amsterdam-Zuidoost hebben wij bijvoorbeeld een complexe ingericht voor tienermoeders, in samenwerking met de school, zodat deze jonge vrouwen nu wél hun school kunnen afmaken. In hetzelfde stadsdeel stellen we woningen beschikbaar speciaal voor leerkrachten, want een sterke buurt begint met een goede school en een goede school begint met leraren die in de buurt kunnen wonen.

Ook bouwen we sociale huur in dure buurten: binnenkort bijvoorbeeld zestig sociale huurwoningen aan de Zuidas en een super duurzaam gebouw (*The Rock*) aan de Weespertrekvaart, in de nieuwe stadswijk Overamstel, met in de plint van het gebouw een ouder-kindcentrum. Deze nieuwbouw is de andere kant van de medaille van de ongedeelde stad: duurdere huur en koop in de minder populaire buurten betekent voor ons méér sociale huur in de buurten waar het al goed gaat.

Hoe we toekomstige bewoners beter kunnen betrekken bij het ontwerp, de bouw en het beheer van een complex hopen we te leren in Gein. Daar zijn we bezig Vreeswijkpad op te zetten, een ‘beheercoöperatie’ met 100% sociale huur. Een geweldig experiment, niet makkelijk, maar we gaan er veel van leren.

Veerkrachtige wijken

Op allerlei manieren werken we aan sterke, veerkrachtige wijken. Dat vraagt veel van onze organisatie. In onze buurtteams werken mensen uit verschillende disciplines samen aan ‘hun’ buurt. Dat vereist maatwerk, want iedere buurt is uniek. Stan-daardoplossingen volstaan vrijwel nooit.

Mijn grootste uitdaging voor de komende periode is onze professionals in staat te stellen nog meer maatwerk te leveren, om zich met nog meer hart en ziel in te kunnen zetten voor hun buurt en de mensen die daar wonen. En daarbij moet het nog vaker gaan over welzijn en gezondheid. Dat vereist extra geld, capaciteit en middelen van alle betrokken partijen, niet alleen van de woningcorporaties. Want die vermaledijde verhuurderheffing mag dan zijn afgeschaft, alles is zoveel duurder geworden dat de opbrengst daarvan al is verdampt. Het vereist daarnaast creatieve doorbraken in hoe we dingen organiseren en financieren.

“Wat maakt een huis een echt thuis”

We moeten bouwen, voor iedereen die een thuis nodig heeft, samen werken aan sterke buurten, investeren in het welzijn van mensen. Iedereen moet in een fijn, betaalbaar huis kunnen wonen en volwaardig kunnen meedoen in onze samenleving. Het moet niet uitmaken in welke buurt je opgroeit. Nu niet en in de toekomst niet. ■

LEES MEER

www.rochdale.nl

www.rochdale.nl/stenenenmensen