

# ▶ LEEFBARE BUURTEN

Voor wie?

Huurders in de corporatiesector  
en de commerciële sector

- 18 De comeback van leefbaarheid
- 22 Blij van verbinding
- 24 Vraag het de jeugd
- 26 Groen en sociaal

Als in een wijk de leefbaarheid omhoog moet, is er vaak overlast van jongeren, criminaliteit, armoede en veel mensen doen een beroep op extra zorg. Bouw er dure woningen, lok rijkere mensen, en de leefbaarheid wordt beter, is de gedachte. Maar werkt dat in de praktijk wel zo?

## LEEFBARDER VOOR WIE?

Leefbaarheid: iedereen wil het, maar niemand weet precies wat het is. De term is aan een comeback bezig nu in sociale-huurwijken duurdere woningen komen om bewoners te 'mengen'. Dat zou namelijk goed zijn voor de leefbaarheid. Maar is dat wel zo?

TEKST JILLES MAST & MEREL DE BUCK VAN PLATFORM AUTHENTIEKE JOURNALISTIEK / BEELD PETER LIPTON

▶▶ 'Zodra mensen gaan praten over leefbaarheid moet je heel goed op gaan letten', waarschuwt Sander van Lanen, universitair docent Stedelijke Armoede en Ongelijkheid aan de Rijksuniversiteit Groningen. 'Wat bedoel je precies? En over wiens leefbaarheid hebben we het? Het woord kan zoveel betekenen dat het eerder verhult waar het over gaat, dan dat het iets duidelijk maakt.' De ambtelijke definitie van leefbaarheid – 'de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld' – laat op zijn zachts gezegd veel ruimte voor interpretatie. Ondanks de vaagheid is het begrip bezig aan een opmars, mede door het Nationale Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV), gelanceerd door voormalig minister Hugo de Jonge van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in 2022. Het programma moet 'de stapeling van problemen' in twintig stedelijke wijken aanpakken. Ook de nieuwe minister Mona Keijzer schaarst zich achter de doelstellingen.

Van Lanen begrijpt wel waarom leefbaarheid populair is in beleidskringen: 'Wie wil er nou niet in een leefbare wijk wonen?' Maar toch maakte hij als een van de tien wetenschappers in april in *de Volkskrant* bezwaar tegen het huidige rijksbeleid gericht op leefbaarheid en wonen. 'Er bestaan veel mythes over leefbaarheid en wat daaraan zou bijdragen.'

### Leefbaarometer

Het NPLV richt zich op twintig wijken waar de leefbaarheid de afgelopen jaren zou stagneren of zelfs achteruit gaan. Dat blijkt uit de *Leefbaarometer*, een meetinstrument van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, dat in één oogopslag de sociale luchtdruk in een wijk weergeeft.

Wie de moeite neemt om de methodologische uitleg van bijna 200 pagina's door te nemen, ziet dat er meer dan honderd factoren worden gemeten. Van de nabijheid van spoorbanen en natuur, tot leeftijds-

verschillen, de hoogte van de bebouwing en de hoeveelheid horeca in de wijk. Uiteindelijk rolt er een rapportcijfer uit van 'zeer onvoldoende' tot 'uitstekend'. Maar wat voor de één goed is, is niet per se goed voor de ander. Dichtbij een station wonen is ten slotte iets heel anders dan pal naast het spoor.

In de twintig gebieden streeft het NPLV naar 'gemengde wijken'. Er wonen in totaal 1,3 miljoen mensen en bijna twee derde van hen in sociale huurwoningen. Om de leefbaarheid te verbeteren, moet dat percentage omlaag, aldus het Rijk. Woningcorporaties krijgen forse middelen om dat doel te bereiken. Het kabinet stelt de komende jaren 600 miljoen euro beschikbaar via het Volkshuisvestingsfonds (VHF) en nog eens 150 miljoen via de Woningbouwimpuls. De maatregelen om de leefbaarheid te verbeteren zijn: verduurzamen, renoveren en meer woningen realiseren voor middeninkomens.



## Gemengde wijken

Woningcorporaties echoën de opvatting dat een mix van bewoners goed is voor de leefbaarheid. De vereniging van woningcorporaties Aedes stelt bijvoorbeeld dat 'de leefbaarheid vergroot' door een mix van lage inkomens en middeninkomens. 'Zo maak je wijken én mensen sterker', zegt wooncorporatie Wonen Limburg. De Haagse corporatie Staedion benadrukt het belang ervan omdat het mensen aantrekt 'met bredere schouders, gezamenlijkheid en energie om in de wijk sociale cohesie te bewerkstelligen.'

'Het idee is', schrijven Emre Can en Jeroen van der Velden van kenniscentrum Platform 31, 'dat door het mengen van de woningvoorraad negatieve buurteffecten – die ontstaan in wijken met veel problemen en kansarme medebewoners – worden ingedamd. De instroom van meer financieel draagkrachtige mensen zou namelijk 'verheffend' moeten werken voor de zittende bewoners, doordat zij meer kansen, mogelijkheden en draagkracht de wijk inbrengen.'

Wetenschappers hebben onderzocht of het beleid, dat de Nederlandse overheid al in de jaren negentig introduceerde, de gewenste resultaten opleverde. Het resultaat was niet bepaald om over naar huis te schrijven,

concluderen Can en Van der Velden. Sommige studies toonden een lichte verbetering, maar andere onderzoeken lieten zien dat die verbetering afhing van het contact tussen oude en nieuwe bewoners. Een probleem: dat contact was er nauwelijks.

'We geloven in gemengde wijken', zeggen de woningcorporaties desondanks. Wat vinden de mensen om wie het uiteindelijk draait: de bewoners van die wijken? Worden de problemen die zij ervaren ermee opgelost?

“ Woningcorporaties echoën de opvatting dat een mix van bewoners goed is voor de leefbaarheid ”

## Wiens leefbaarheid?

Het Utrechtse Overvecht is een van de NPLV-wijken. Momenteel staan er bijna 11.000 sociale huurwoningen, ongeveer twee derde van het totale aantal woningen in de wijk. De leefbaarheid in Overvecht is volgens de Leefbaarometer 'zwak'. Vooral op het gebied van overlast en veiligheid scoort de wijk lager dan gemiddeld. De komende jaren zullen er 6.800 nieuwe woningen verrijzen, met name in het midden- en hogere segment. Maar wiens leefbaarheid wordt er precies bedoeld? Universitair docent Van Lanen: 'Welke definitie van leefbaarheid je ook gebruikt, de meetinstrumenten komen altijd uit op een 'gemiddelde' ervaring.' Het begrip houdt geen rekening met de diverse bewoners en hun uiteenlopende meningen in een wijk, zoals ook in Overvecht.

'Als je de media moet geloven, wil je er niet dood gevonden worden', vertelt Nienke van Dam over haar wijk. 'Maar het is zo'n ander beeld als je er zelf woont.' Nienke, wiens echte naam bekend is bij de redactie, is moslima en woont al vijftien jaar samen met haar man en drie kinderen in de wijk. 'Mijn kinderen zijn hier met veel plezier opgegroeid. Er is veel groen, en de kinderboerderij en winkels zijn dichtbij.' ▶



► **vervolg** van pagina 21

Voor Nienke draagt de diverse bevolkings-samenstelling in Overvecht bij aan de leefbaarheid: 'Je kan lekker jezelf zijn. Het is bekend dat er in Overvecht veel moslims wonen, dus ik voel me hier niet 'anders'. Het is een gemengde buurt, ik heb Colombi-aanse, Nederlandse en Marokkaanse burenen.'

Sophia Hansen, een buurtbewoner van Nienke, is achtentwintig en woont inmiddels drie jaar met haar zus in 'een mooie jaren zeventig woning met veel ruimte.' Ze woont met plezier in Overvecht maar ziet veel eenzaamheid om haar heen: 'Er is weinig te doen, terwijl het een heel grote wijk is.' Ook vindt Sophia de wijk slecht bereikbaar vergeleken met andere delen van de stad.

En de onveiligheid in Overvecht? 'Ik voel me nooit onveilig', vertelt Nienke. 'Tuurlijk zie je weleens dingen. Er wordt weleens drugs gedeald hier en daar. Je weet wel dat er dingen gaande zijn, maar niet in mijn directe leefomgeving.' Sophia voelt zich op momenten wel onveilig: 'Auto's die in brand worden gestoken of vechtpartijen, dat soort dingen gebeuren wel geregeld.' Maar er ligt een vergrootglas op wat er gebeurt in Overvecht, vindt Sophia. 'Mijn vriend woont in de Binnenstad en daar klinken ook elke nacht sirenes omdat er iets aan de hand is.'

### Samen voor Overvecht

Sophia en Nienke wonen beiden in hoogbouwflats waar de gemeente Utrecht en woningcorporatie Portaal maatregelen nemen om de leefbaarheid te verbeteren. Dat gebeurt onder het programma 'Samen voor Overvecht.' De flats zijn recent gerenoveerd en Portaal heeft een deel van de woningen met voorrang toegewezen aan mensen met middeninkomens. Dat was 'om de sociale balans in het complex te herstellen', aldus Portaal. Ook selecteerde de corporatie bewoners die 'iets extra's willen doen' voor hun buurt om 'de leefbaarheid in de flat op peil te houden.'

Over de fysieke opknapping van haar flat is Sophia te spreken: 'Het straatbeeld is beter geworden en dat doet iets met de beleving op straat. Er was vijftig jaar niks gedaan aan die flats, dus ze zagen er van buitenaf heel lelijk uit. Het voelt lichter in de wijk, minder rommelig dan het was.'



► In de wijk Overvecht staan veel flats met in totaal ongeveer 11.000 sociale huurwoningen

Wel heeft ze kritiek op de werkwijze van de wooncorporatie: 'Veel is niet goed uitgevoerd, waardoor de leefbaarheid juist is verminderd op veel vlakken.' In 2022 stuurden bewoners van haar flat een brief naar de gemeenteraad met twintig klachten, waaronder slechte communicatie, niet nagekomen afspraken, schade en gebrekkige isolatie. 'Het gevoel van 'samen' ontbreekt, terwijl leefbaarheid ook gaat over iets van inspraak hebben over je directe leefomgeving', volgens Sophia.

Van de nieuwe 'gemotiveerde' bewoners heeft ze nog niets meegekregen. 'Alleen dat na de renovatie de woningen die leeg stonden voor een veel hogere prijs werden aangeboden. Daar waren bewoners niet blij mee, dat voelt scheef.' Nienke noemt het 'schandalig' dat een vergelijkbaar appartement als het hare voor 950 euro wordt aangeboden: 'Doe er gewoon een ander persoon in die op de wachtlijst voor sociale huur staat.' Daarnaast gelooft ze niet in de oprechtheid van de motivatie waarop de nieuwe bewoners zijn geselecteerd: 'Mensen zijn al blij als ze een huis vinden. Iedereen zegt volgens mij gewoon: "Oh ja, is goed, ik kijk wel om naar mijn burenen", maar in hoeverre dat in de praktijk gebeurt...'

Ibrahim Taoumi woont sinds 2012 in Overvecht. Als voorzitter van een bewonerscommissie heeft hij ervaring met nieuwe burenen die op hun motivatie zijn geselecteerd. 'Een jaar heeft het een beetje gehol-

pen en daarna is het verwaterd. Dan kwamen de nieuwe bewoners één keer naar een vergadering van de bewonerscommissie, meestal als de corporatie erbij was, en daarna zagen we ze nooit meer. In het huurcontract staan de voorwaarden boterzacht en niemand controleert het. Deze mensen hebben met valse vlag voorrang gekregen.'

Dat burenen elkaar helpen is volgens Sophia vanzelfsprekend en niet afhankelijk van de dikte van je portemonnee of motivatie: 'Een buurman van mij die slecht Nederlands spreekt, vraagt soms of we hem kunnen helpen met het vertalen van een bijstand formulier. Mensen zoeken hulp bij elkaar, net als in elke andere wijk, lijkt me.' Ook

“ Als je de media moet geloven, wil je hier niet dood gevonden worden, maar het is zo'n ander beeld als je er zelf woont ”

Van Lanen is kritisch. 'Uit onderzoek blijkt vaak dat wanneer je wijken gaat mengen, de contacten tussen mensen van verschillende inkomensgroepen niet per se toenemen', vertelt hij. 'Mensen zijn heel goed in staat om hun burens te negeren en naar iemand die meer op hen lijkt vier straten verderop te gaan om daar koffie te gaan drinken.'

Miraç Usta, gemeenteraadslid voor DENK en inwoner van Overvecht, maakt zich zorgen over een ander – niet direct zichtbaar – gevolg: de mogelijke groei van economische ongelijkheid. 'Als een kind met de nieuwste Nikes naar school komt terwijl een ander kind geen eten mee krijgt, kan dat veel onzekerheid veroorzaken bij armere kinderen.' Wat hem betreft kan het extra geld van het rijk beter worden geïnvesteerd in de huidige bewoners van Overvecht zodat zij zichzelf verder kunnen ontwikkelen.

Toch is de methode volgens Portaal een succes: 'Bij toewijzen op motivatie is de ervaring dat over het algemeen mensen meer rekening met elkaar houden en dat overlast lager is.' Ook de gemeente Utrecht herkent zich niet in het geschetste beeld, zo laat een woordvoerder weten. Wel zoekt de gemeente naar meer samenwerking met welzijnsorganisaties om de bijdrage van de nieuwe bewoners beter te benutten. Ook benadrukt ze dat dit toewijzingsbeleid onderdeel is van een bredere wijkaanpak waarin ook wordt geïnvesteerd in veiligheid en economische kansen.

### Verloren kans

Veel van de huidige Overvechters willen graag in hun wijk blijven wonen of doorstromen naar een grotere woning. Nienke's grootste frustratie is dat dit maar niet lukt. Telkens wanneer ze ziet dat er een eengezinswoning vrij komt in haar buurt, belt Nienke de woningcorporatie om te vragen naar de bestemming. Er komt een verkooplabel op, krijgt ze vaak als antwoord.

De nieuwe middenhuur woningen die corporaties en beleggers momenteel bouwen in Overvecht zijn vooral appartementen voor stellen en starters. 'Je kunt niet met een gezin met drie kinderen in een tweekamerappartement gaan wonen. Het enige waar ik kans op maak, is een woning buiten Utrecht', zegt

Nienke. Ook op school hoort ze van andere moeders dat ze de wijk verlaten, bijvoorbeeld naar de Utrechtse buitenwijk Leidsche Rijn. 'Maar dan moet je de buurt uit, terwijl mijn kinderen hier op fietsafstand van school zijn.'

De gemeente erkent het door Nienke beschreven probleem, en laat in een reactie weten dat het lastig is om in Utrecht grote woningen te ontwikkelen voor een betaalbare prijs. De verwachting is dat door het doorstromingsbeleid meer grotere woningen beschikbaar zullen komen. Raadslid Usta noemt het een verloren kans. 'Er wordt veel geld geïnvesteerd in Overvecht, maar als je woningen realiseert die niet toekomstbestendig zijn voor de bewoners, jaag je de mensen alsnog weg uit de stad.'

Dat kan negatieve impact hebben op de leefbaarheid voor zowel 'vertrekkers' als 'blijvers'. 'Wanneer mensen de stad verlaten, verliezen ze hun sociale netwerken en wordt de toegang tot werk lastiger', licht Van Lanen toe. En de achterblijvers? 'Als jouw vrienden, familie en bekenden ineens ergens anders moeten gaan wonen, en de Marokkaanse bakker wordt vervangen door een hipster koffietentje waar je de koffie niet kunt betalen, kan het zo zijn dat mensen zich niet meer thuis gaan voelen.'

### Naar eigen hand zetten

'Welke interventie je ook doet, het zal voor sommigen de leefbaarheid vergroten en voor anderen verminderen. Het is dus een politieke keuze', stelt Van Lanen. Hij pleit ervoor om het idee los te laten dat een wijk ooit 'af' is. 'Leefbaarheid is geen eindpunt dat je bereikt door genoeg te bouwen en meer vierkante meter groen aan te leggen. Zodra er iets verandert in een buurt, zullen er nieuwe bewoners komen met nieuwe klachten en ideeën.'

In plaats daarvan bepleiten Van Lanen en andere wetenschappers een aanzienlijke uitbreiding van de rol van bewoners. De mate van invloed op je leefomgeving is waar het volgens Van Lanen echt om draait. 'Dat mensen die ideeën of juist klachten hebben, daar iets mee kunnen doen. Het idee van grip op je wijk, dat je de plek waarin je woont enigszins naar je eigen hand kan zetten.' ◀

## // De instroom van meer financieel draagkrachtige mensen zou 'verheffend' moeten werken //

### Stigma van sociale huur

In de voorlaatste versie van de Leefbaarometer was het 'hebben van een migratieachtergrond' slecht voor de leefbaarheid in de wijk. Hoewel die factor inmiddels geen onderdeel meer uitmaakt van de rekensom, merkt armoedeonderzoeker Sander van Lanen op dat de Leefbaarometer nog steeds groepen stigmatiseert. 'Het probleem met zulke instrumenten is dat ze een eigen leven gaan leiden. Nu is het niet langer iemands migratieachtergrond, maar of je in een twee-onder-een-kap woning woont of in een flat.'

De opstellers van de Leefbaarometer zijn zich bewust van de stigmatiserende werking die er vanuit kan gaan. Ze benadrukken daarom dat het niet gaat om een oorzaak-gevolgrelatie, maar om correlatie: 'Sociale huurwoningen aan zich veroorzaken geen problemen, maar statistisch gezien komt overlast vaker voor in gebieden met relatief veel sociale huurwoningen.' Toch erkennen ook zij dat in de politieke discussies deze nuance verloren gaat.