



'NIEUWE INSTROOM VERANDERT CULTUUR IN DE WIJK'

In sommige wijken in Nederland is de criminaliteit, onrust en woonoverlast zó erg dat het nodig is om iets aan de instroom te doen. Nieuwe huurders screenen op inkomen mag al sinds 2005 vanuit de Rotterdamwet. Er ligt nu een voorstel om de wet uit te breiden zodat gemeenten ook woningzoekenden met een verleden van overlast of criminaliteit kunnen weren. Talis en Woonstad Rotterdam experimenteerden al met selectieve woningtoewijzing. Wat zijn hun ervaringen?

van hun inkomen in gebieden – vaak wijken – die door de minister zijn aangewezen. En als de Kamer het nieuwe wetsvoorstel aanneemt, mogen corporaties huurders ook weren als zij in het verleden crimineel of overlastgevend gedrag vertoonden (zie kader Rotterdamwet).

CULTUURVERANDERING IN DE BUURT

De selectieve toewijzing in de Kolpingbuurt hield in dat alleen kandidaat-huurders met werk (inkomen boven bijstandsniveau) een sociale huurwoning kregen. De politie controleerde op strafbare feiten gerelateerd aan wonen, zoals drugshandel, geweld of intimidatie. En met een intakegesprek en een verhuurdersverklaring werd gecheckt op risico's op woonoverlast en wanbetaling. 'Daarmee konden we de toestroom van overlastgevende en criminele huishoudens een halt toeroepen. Dat gaf ons tijd en ruimte om onze aandacht te richten op de zittende bewoners', verklaart Baghus. Huurders die zich netjes gedroegen werden beloond, bijvoorbeeld met een extra verbetering aan hun woning. Na twaalf jaar bestaat de helft van de wijk uit 'nieuwe' bewoners met het gewenste profiel, is de overlast sterk vermindert en liggen de huurachterstanden weer op een normaal niveau. Gaandeweg veranderde de nieuwe instroom de cultuur in de buurt. Een buurman die zijn vrouw en kinderen mishandelt en de burens intimideert, dat zal een nieuwe huurder met een andere achtergrond bijvoorbeeld eerder (durven) aankaarten. Baghus: 'En kinderen zien ineens dat de buurman om half acht 's ochtends de deur uit gaat om te werken. En dat hij wel een tv heeft waar hij zelf voor heeft betaald.' Huurders die geweigerd worden in de Kolpingbuurt of in één van de andere twee buurten waar Talis deze selectie toepast, kunnen gewoon ergens anders in de stad reageren op een woning, zegt Baghus. En als een woningzoekende het niet eens is met een afwijzing kan diegene een klacht indienen bij de corporatie of politie. Binnenkort kan iedereen overigens weer terecht in de Kolpingbuurt: in goed overleg met de bewoners en andere betrokkenen stopt de inkomens- en politiecreening vanaf 2016. 'Wij vertrouwen erop dat we problemen in de toekomst op een reguliere manier aan kunnen pakken. Met een groep "oude" en "nieuwe" bewoners beginnen we aan de herstructurering van de woningen en woonomgeving', zegt Baghus.

→ De Kolpingbuurt, een klein buurtje in Nijmegen met zo'n 240 sociale huurwoningen, was vijftien jaar geleden een trekpleister voor probleemgevallen.

'Bij een burenruzie werden er twee ME-bussen naar de wijk gestuurd', typeert Frits Baghus van Talis de toenmalige situatie. Langdurige werkloosheid, hennepsteelt, huiselijk geweld, intimidatie en verwaarloosde woningen en tuintjes waren er normaal. 'Nieuwe huurders van buiten de buurt werden geïntimideerd. En als een woning leeg kwam, werd de cv-ketel gestolen en de tuin volgegooid met vuilnis.' Tot bezorgde moeders uit de buurt in 2002 naar het kantoor van Talis kwamen en zeiden: wij gaan hier niet weg voordat jullie iets aan de situatie doen. Een jaar later startte de woningcorporatie samen met de gemeente en de politie een ingrijpende en brede aanpak. Selectieve woningtoewijzing was daar een belangrijk onderdeel van. 'We legden de afspraken voor politiecreening vast in een convenant. Dat deden we op basis van gedegen onderzoek, een strategische gebiedsvisie en een plan voor de gemeentelijke wijkaanpak', zegt Baghus. De Rotterdamwet bestond toen nog niet. Die wet biedt corporaties sinds 2005 de mogelijkheid om woningzoekenden te weren op basis



Uitbreiding Rotterdamwet

Rook- en stankoverlast, discriminatie, pesterijen, illegaal onderverhuren, geweldpleging, drugs- en drankgebruik en extremistisch gedrag. Op deze vormen van overlast en crimineel gedrag mag de politie toekomstige bewoners van bepaalde wijken binnenkort waarschijnlijk screenen. Dat kan in een buurt zijn, maar ook in een straat of wooncomplex. Een voorstel voor deze uitbreiding van de Rotterdamwet ligt nu in de Tweede Kamer.

Op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek – beter bekend als de Rotterdamwet – mogen woningcorporaties en gemeenten sinds 2005 in daarvoor aangewezen gebieden kandidaat-huurders screenen op inkomen. De problemen in de wijk moeten dan wel zo ernstig zijn dat de minister screening nodig acht en er moeten al andere maatregelen zijn genomen.

Sinds oktober ligt er een wetsvoorstel om ook te kunnen screenen op overlast en crimineel gedrag. Ter voorbereiding van het wetsvoorstel richtte het ministerie van BZK een werkgroep op, met onder meer de Vereniging Nederlandse Gemeenten

(VNG), de gemeente Rotterdam, de Nationale Politie en Aedes. Hierbij is ook gekeken naar de bestaande praktijk van politiecreening. Sommige gemeenten hebben daarvoor een convenant gesloten met corporaties en politie. Daardoor zijn er verschillende procedures en werkwijzen in omloop, die bovendien niet voldoen aan de huidige wetgeving op het gebied van privacy en vrijheid van vestiging. 'Met de uitbreiding van de Rotterdamwet wil het kabinet dat oplossen', legt Michel Vols van de Rijksuniversiteit Groningen uit. Hij is expert op het gebied van woonoverlast. Het weren van mensen uit bepaalde wijken is een zwaar middel, maar: 'De problemen in de wijken waar deze wet voor bedoeld is gaan ook heel erg ver. Dan vind ik het niet zo'n gek idee dat je zegt: we gaan de toevloed van bepaalde mensen stoppen, zodat de overlast niet nog geconcentreerder wordt.'

De wet gaat, mits hij wordt aangenomen, op zijn vroegst in juli 2016 in. Meer informatie staat in het dossier Leefbaarheid op Aedes.nl.

UIT BALANS

In Rotterdam kunnen bepaalde wijken zo'n transitie als in de Kolpingbuurt maar al te goed gebruiken, weten Mirjam van Oosterhout, programmamanager, en Dictus Miedema, projectleider Wijken, van Woonstad Rotterdam. Zij werken in vijf wijken waar de Rotterdamwet geldt en die onderdeel uitmaken van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid: Carnisse, Hillesluis, Oud-Charlois, Tarwewijk en Bloemhof. 'Hier wonen te veel mensen met een lage sociaaleconomische status. Daardoor raakt de wijk uit balans. Er is veel overlast, criminaliteit en allerlei netwerken die dat in stand houden', zegt Van Oosterhout. 'En er zijn te weinig goede voorbeelden. Samen met de gemeente staan wij daarom achter de doelen van de Rotterdamwet. De instroom moet bijdragen aan normalisering.' Miedema vult aan: '180 tot 200 huishoudens per wijk per jaar verhuizen. Daar kan je echt wat mee bereiken.'



30 selectieve woningtoewijzing

TALIS:

‘Met alleen politiecreening kom je er niet’

Talis past selectieve woningtoewijzing in wijken met ernstige leefbaarheidsproblemen altijd toe in combinatie met andere maatregelen. ‘Alleen met selectie aan de poort kom je er niet’, zegt Frits Baghus. Hij is programmamanager bij Talis in Nijmegen en werkte de afgelopen jaren aan de wijkaanpak van onder meer de Kolpingbuurt. Talis ontwikkelde de methode ‘sociale herstructurering’. Naast screening op basis van inkomen en gedrag is er aandacht nodig voor de zittende bewoners en uitstroom van de ergste gevallen. Daarvoor is heel nauw samenwerken met politie, gemeente, hulpverleners en bewoners een must. Selectieve toewijzing werkt volgens Talis het best als je het op kleine schaal toepast, als voor iedereen duidelijk is hoe en waarom je het doet en als het een tijdelijke maatregel is. Meer weten over de aanpak van Talis? www.talis.nl, zoekterm ‘Kolpingbuurt’



Maar volgens Woonstad is de Rotterdamwet tot nu toe nauwelijks effectief. Dat komt deels doordat niet alle mogelijkheden uit de wet worden benut. ‘Op basis van artikel 9 uit de Rotterdamwet mag je mensen voorrang verlenen als ze aan bepaalde sociaaleconomische kenmerken voldoen’, legt Miedema uit. Bijvoorbeeld een betaalde baan. Nu wordt alleen artikel 8 toegepast: een nieuwe huurder moet óf een inkomen uit werk hebben, óf al langer dan zes jaar in de regio Rotterdam wonen. ‘In de praktijk worden veruit de meeste woningen toegewezen op basis van dat laatste criterium. Dat zijn in deze wijken bovengemiddeld vaak mensen zonder werk.’ Je zou de wet dus constructiever kunnen inzetten, zegt Miedema.

‘Als er 40 reacties zijn op een woning, moeten we hoe dan ook 39 huishoudens teleurstellen. Laten we proberen mensen binnen te halen die een bewuste keuze voor de wijk maken, werk hebben of op een andere manier een positief rolmodel kunnen zijn.’ Woonstad bekijkt met de gemeente en het ministerie van BZK hoe ze artikel 9 alsnog kunnen toepassen. Daarvoor moet de gemeente de sociaaleconomische kenmerken waarmee mensen voorrang krijgen in de huisvestingsverordening vastleggen. ‘De bereidheid is er wel, maar we kijken nog: hoe omschrijf je die kenmerken dan precies en hoe gebruik je ze in de praktijk?’ Ook de politiecreening, waarvoor de gemeente een convenant sloot met corporaties en politie, zet in zijn huidige vorm nog weinig zoden aan de dijk. ‘De politie screent alleen op woonoverlast. Aantekeningen daarvan

komen in politiedossiers heel weinig voor. Dus ook de overlastveroorzakers glijpen erdoor.’

NIEUWE ROTTERDAMWET

De wil is er in Rotterdam dus wel, maar het ontbreekt nog aan slagkracht. Dat komt soms door de veelheid aan kruisende wet- en regelgeving, maar ook doordat het op deze schaalgrootte moeilijk maatwerk leveren is. Rotterdam-Zuid telt bijna 200.000 inwoners waarvan 60.000 in de Rotterdamwet-wijken. Voor een goede aanpak is intensieve en structurele samenwerking nodig. Op instroom, steun aan huidige bewoners en uitstroom van rotte appels. Van Oosterhout: ‘Dat loopt soms stuk op het niet gericht kunnen en willen delen van kennis met de juiste mensen. We zoeken niet zo snel de grenzen op in wat mag en mogelijk is.’ De nieuwe Rotterdamwet kan daarbij helpen, denkt Van Oosterhout. ‘Er ligt dan een in de wet verankerde werkwijze waarmee de politie op meer kan screenen dan woonoverlast alleen.’ Ook Talis vindt het belangrijk dat die verankering in de wet er komt. Baghus: ‘Wij nodigen Kamerleden graag uit om in de Kolpingbuurt te komen kijken en met bewoners en professionals te komen praten. Zodat we ze kunnen laten zien dat kleinschalige en gerichte politiecreening soms echt nodig en nuttig is.’ ●