



AEDES-LEZING DE WAARDE VAN WONEN



15 FEBRUARI 2023

VOORWOORD

Het afgelopen jaar kenmerkte zich door een verandering in het denken over wonen. Niet langer praten we in het publieke debat uitsluitend nog over de woningmarkt maar ook, of liever weer, over de volkshuisvesting in Nederland. Een wezenlijke verandering omdat wonen een grondrecht is en niet uitsluitend een markt van aanbieders en afnemers. Woningzoekenden verdienen perspectief op een woning.

Met deze kanteling is ook de positie van woningcorporaties veranderd. We zijn weer meer partners in wonen, samen met gemeenten, de provincies, het Rijk en andere marktpartijen. Het kan ook niet anders. De woningnood vraagt erom dat we de handen ineen slaan om iedereen een goed dak boven het hoofd te bieden in een fijne wijk. De ambities liegen er niet om, ze zijn in 2022 vastgelegd in duidelijke afspraken. Er wordt hard gewerkt om die om te zetten in concrete plannen. De realisatie blijft echter spannend en de redenen daarvoor zijn talrijk. We lezen er dagelijks over in de media.

Daar lijkt alle aandacht zich opnieuw te concentreren op cijfers. Cijfers over aantallen nieuwbouwprojecten, cijfers over betaalbare huren, cijfers over verduurzamingsmaatregelen, cijfers over woningzoekenden.... Wat we niet mogen vergeten is dat achter ieder cijfer een mens schuilgaat. En met ieder mens een heel leven. Een leven vol kansen, een leven dat een waardevolle bijdrage kan leveren aan onze maatschappij, onze economie en onze welvaart. Ja, het gaat om kwantiteit, maar vooral om kwaliteit. Daarom is het goed dat we vandaag stilstaan bij de waarde van wonen.

Aedes wil met deze jaarlijks terugkerende lezing meer recht doen aan de waarde van wonen. Wat is de impact van een fijne, veilige thuisbasis op ons welzijn? Die is groot. Hoe groot merken we pas als we geen huis hebben of als je wijk of buurt niet veilig is.

Ik ben erg verheugd dat Ahmed Aboutaleb bereid is deze tweede lezing te houden. Als burgemeester van Rotterdam en voorzitter van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid kan hij als geen ander reflecteren op de waarde van wonen in relatie tot grootstedelijke problematiek. Hoe kan een stadsbestuur kwetsbare wijken en de mensen die er wonen perspectief bieden?

Met veel genoegen beveel ik zijn lezing bij u aan.

Martin van Rijn
Voorzitter Aedes



DE WAARDE VAN WONEN

door Ahmed Aboutaleb – burgemeester van Rotterdam

Het gesproken woord geldt

INLEIDING

Vorig jaar deed Martin van Rijn, oud-minister en voorzitter van de vereniging van woningcorporaties Aedes, onderzoek naar het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). Toen hij mij uitnodigde om deze lezing te verzorgen wist ik meteen: daar zal mijn lezing over gaan, de zuidoever van Rotterdam. Niet alleen omdat dit stadsdeel mij na aan het hart ligt, maar ook omdat het ons een spiegel voorhoudt: dit is wat er gebeurt als je als overheid jarenlang je taken verwaarloost en denkt dat de markt je wel helpt om problemen op te lossen. Politieke keuzes uit het verleden kosten nu tientallen jaren aan herstelwerk en duurzame oplossingen.

Maar het gedrag van overheid en markt die eendrachtig de problemen hebben veroorzaakt, leer je niet zo maar af. Ook niet door een Nationaal Programma op te richten en af te spreken om er samen twintig jaar lang de schouders onder te gaan zetten. Problemen in gebieden als Rotterdam-Zuid leken een oplossing voor een maatschappelijk probleem. Zoals: waar zetten we goedkope (slechte) woningen neer, of voorzieningen die bewoners niet in hun wijk willen. Zuid heeft problemen die voor anderen een bron van winst zijn, zoals huisjesmelkers, malafide uitzendbureaus en ondernemers die arbeidsmigranten uitbuiten.

Als overheid is het makkelijk om de andere kant op te kijken, doordat er weinig bewoners zijn die klachten indienen of politiek vertegenwoordigd zijn in de gemeenteraad. Ik heb niks tegen bestuurders, ambtenaren, schoolbesturen of corporaties, maar ze hebben het meestal druk met de waan van de dag, niet met kinderen die stil wegwijnen of ondernemers die geen behoefte hebben aan pottenkijkers. Zuid staat er nu beter voor, maar we zijn er nog lang niet. We hebben u, de verenigde corporaties, hard nodig

VOORDEUR

Als je door Zuid loopt, en dat doe ik graag, lijkt er ogenschijnlijk niet zo veel aan de hand. De buitenruimte ligt er goed bij, het Zuiderpark is een mooie groene oase en bij winkelcentrum Zuidplein en Ahoy verrijst Hart van Zuid, een tweede stadscentrum. Het nieuwe zwembad en theater Zuidplein zijn prachtig geworden. Ook herbergt Zuid pareltjes zoals tuindorp Vreewijk en het historische Oud-Charlois, waar de kerktoren van 1660 dateert.

Zoals overal spelen de meeste problemen zich af achter de voordeur. En dan meestal niet achter de voordeur van een goed onderhouden koopwoning waarvan de eigenaren een baan hebben en de kinderen een kamer waar ze kunnen spelen en hun huiswerk maken. Een huis waarin het rond de 18 graden blijft als de thermostaat laag staat en de koelkast goed gevuld is met gezond eten.

De problemen spelen in een slecht onderhouden, tochtige huurwoning, waarvan de bewoners dagelijks bezig zijn met overleven en de kinderen door alle stress niet de aandacht krijgen die ze nodig hebben. Waar gezond eten een luxe is en kinderen soms zonder ontbijt naar school gaan. Zonder lunchtrommel met een boterham, een mandarijntje en een pakje melk.

GEBORGENHEID

Dat is voor mij de waarde van wonen: een plek die je helpt om te groeien in het leven. Letterlijk en figuurlijk. En ik weet waar ik over praat. Toen ik klein was, woonden we in een huis waar het 's zomers bloedheet was en in de winter ijskoud. Een huis waarin we op de grond sliepen en de enige luxe een transistorradio op batterijen was. Een huis waarin we aten wat de pot schafte, vaak maar één maaltijd per dag. En soms zelfs dat niet eens. Als ik zie hoeveel betrokken 'broodvaders en -moeders' boterhammen smeren voor schoolkinderen op Zuid, breekt mijn hart.

Mijn middelbare school was ver weg in de grote stad. Doordeweeks ging ik bij een oom en tante wonen. Zij hadden het ook niet breed, maar iedere ochtend stond er een beker warme melk met brood voor mij klaar. 's Middags maakte ik mijn huiswerk aan de keukentafel en 's avonds aten we een warme maaltijd met z'n drieën. Mijn oom en tante gaven me de geborgenheid om te groeien. Dat gun je ieder kind, mensen in de buurt die naar je omkijken en je ouders helpen als dat nodig is.

HISTORIE

Als je wilt weten waarom er een Nationaal Programma nodig is om Rotterdam-Zuid er bovenop te helpen, moet je bij het begin beginnen. Het verhaal begint in 1872, met de Nieuwe Waterweg. Na de aanleg kunnen grote schepen de stad beter bereiken, de haven heeft ruimte nodig om uit te breiden. In Feijenoord op de zuidoever is ruimte voor nieuwe spoorlijnen, havens en industrie. Tussen 1879 en 1920 komt de havenontwikkeling in een stroomversnelling in zuidelijke richting. Voor de aanleg van de drie grote rivierhavens op Zuid: de Rijnhaven, Maashaven en Waalhaven, annexeert Rotterdam Charlois en Katendrecht en offert deze dorpen grotendeels op aan de haven.

Vanaf 1890 groeit de Rotterdamse bevolking enorm. Vanuit Brabant, Limburg en de Zeeuwse en Zuid-Hollandse eilanden trekt de verarmde plattelandsbevolking naar de stad op zoek naar werk in de haven. Toch duurt het lang voordat er ook woonwijken rondom de havens gebouwd gaan worden. De gemeente laat de woningbouw aanvankelijk over aan het bedrijfsleven. Pas na de oprichting van woningbouwverenigingen en de invoering van de nieuwe woningwet uit 1901, worden de eerste wijken voor arbeiders in Feijenoord gebouwd.

BRUG

Na oprichting van een gemeentelijke Woningdienst in 1917 gaat de stad volop bouwen, vooral op Zuid. Zo ontwikkelt zich achter de havens op de zuidoever een nieuwe stad. Maar het contact met de noordoever is beperkt. De Maasbruggen zijn de enige oeververbinding. Pas eind jaren dertig wordt gestart met de aanleg van de Maastunnel. De Van Brienenoordbrug ten oosten van de stad wordt pas in 1965 in gebruik genomen.

De Erasmusbrug zou pas echt de brug slaan tussen Noord en Zuid, in 1996. Tot die tijd hoorde je nog regelmatig de term 'Boerenzij' vallen, refererend aan de afkomst van veel bewoners van Zuid. Ze werden door velen niet echt als Rotterdammers beschouwd. Zuid was voor velen een terra incognita, terwijl nota bene op Zuid de basis ligt van de groei van Rotterdam tot wereldhaven. Nog steeds is Rotterdam de grootste haven van Europa, een van de pijlers van de Nederlandse economie.

ONACHTZAAMHEID

Maar de bewoners zelf profiteerden daar niet meer van, vanaf de jaren tachtig. Terwijl het centrum op de Noordoever zich ontwikkelde tot Manhattan aan de Maas, werd er op Zuid nauwelijks geïnvesteerd. In de jaren 50-70 ging het nog goed. De wijken Pendrecht, Zuidwijk, Lombardijen en IJsselmonde werden gebouwd. In de jaren 80-90 ging het de verkeerde kant op, maar het stadsbestuur straalde weinig urgentie uit.

Voortekenen van die onachtzaamheid waren al eerder zichtbaar. Zo kregen bewoners van Zuid, op de mooie Mijnsheerenlaan in de jaren zestig een viaduct voor hun neus toen de eerste metrolijn in Nederland werd aangelegd. Het lijntje tussen Rotterdam Centraal en Zuidplein was maar 5,9 km lang. Maar men had er geen geld voor over om ook op de zuidoever een tunnel aan te leggen.

Dezelfde onachtzaamheid betrof de woningvoorraad. Bewoners die wat meer te besteden hadden, trokken weg naar randgemeenten. Het karakter van de arbeiderswijken veranderde ingrijpend, in hoog tempo. Spanningen konden niet uitblijven. Huurders pikten de uitbuiting van huisjesmelkers niet meer, bewoners voelden zich niet meer thuis in hun eigen buurt.

In 1972 escaleren die spanningen in de beruchte rellen in de Afrikaanderwijk. Gastarbeiders zoals ze toen werden genoemd, werden in de jaren '60 en '70 met tienduizenden tegelijk naar Nederland gebracht. Eerst Zuid-Europeanen, later Marokkanen en Turken. Voor hen werd goedkope woonruimte gezocht, zoals de kleine toen al verouderde huisjes in de arme wijken op Zuid. Toen ook huiseigenaren vanaf het begin van deze eeuw geen belangstelling meer hadden voor wonen op Zuid, werden huizen opgekocht door pandjesbazen die kamers gingen verhuren aan arbeidsmigranten.

KOP VAN ZUID

De rellen in de Afrikaanderwijk schudden het stadsbestuur wakker. Er komt meer aandacht voor het totaalbeeld van de stad, met goede, betaalbare woningen en een andere economie, gericht op logistiek en dienstverlening. Door de verplaatsing van havenactiviteiten richting Botlek, Europoort en later de Maasvlakte, komt daar ruimte voor op Zuid. In Feijenoord wordt in 1982 de 'Peperklip' van architect Carel Weeber opgeleverd, een enorm sociaal woningbouwproject.

In de jaren '90 verrijst de Kop van Zuid op de kop van Feijenoord en de Wilhelminapier, onder de bezielende leiding van directeur Stadsontwikkeling Riek Bakker. Een unieke, publiek-private samenwerking die de stad vleugels heeft gegeven. Maar tussen de Kop van Zuid en de arme wijken op Zuid gaapt een kloof die Nationaal Programma Rotterdam Zuid sinds 2011 aan het dichten is. Een kloof die ook zichtbaar was in de verkiezingsuitslagen van 2002, toen op Zuid veel mensen op Pim Fortuyn stemden. Ook bij de laatste gemeenteraadsverkiezingen stemden velen op Denk of Leefbaar Rotterdam. Op dit moment is het dagelijks bestuur in handen van een college met ook Leefbaar Rotterdam- en Denk-wethouders.

VICIEUZE CIRKEL

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid wil die kloof overbruggen door vicieuze cirkels te doorbreken. Als je financieel nauwelijks je hoofd boven water kunt houden, is een fijn huis een onhaalbare kaart. Als je als ouder dagelijks stress hebt over geld, werk, relatie en/of woonsituatie, is er niet genoeg aandacht voor de opvoeding van de kinderen. Die doen het daardoor minder goed op school en hebben later minder kansen op de arbeidsmarkt en meer kans om ook in armoede te geraken.

Een soortgelijke cyclus zie je in de wijk zelf. Mensen die het lukt om de maatschappelijke ladder te beklimmen, trekken weg bij gebrek aan betere huizen in hun wijk. Hun plek wordt weer ingenomen door nieuwkomers die onderaan de ladder staan, zoals ploegendienst-arbeiders uit Oost-Europa. Bewoners die vaak worden uitgebuit door malafide huisjesmelkers, uitzendbureaus en de bedrijven waar ze werken.

Handhaven op correcte bewoning en verhuur is belangrijk, maar niet voldoende. Structurele vooruitgang betekent ook opkopen, vergroten of slopen. Hierin trekken we samen op met de corporaties en het rijk. Althans, als het lukt om het eens te worden en afspraken te maken over de opgave en de middelen. En als alle corporaties doen wat het kabinet als voorwaarde heeft gesteld bij de afschaffing van de verhuurderheffing: *'Waar nodig krijgen corporaties projectsteun. De woningcorporaties brengen deze steun met elkaar op.'*

Op dit moment voeren we het gesprek over de totale opgave op Zuid, daarna gaan we met bewoners in gesprek over wat er in hun wijk precies nodig is. Daar horen zeker duurzame huur- en koopwoningen voor mensen met middeninkomens bij. Daarvoor reken ik op u, niet op commerciële vastgoedpartijen. In de nadagen van het marktdenken hebben die hun kans gehad op de Randstedelijke woningmarkt. Maar voor deze doelgroep hebben ze het niet waar gemaakt.

Een belangrijke pijler van het programma is school, werk en wonen. Dat is de kracht die kinderen op Zuid voorbereidt op een goede toekomst, waarin ze hun talenten en vaardigheden kunnen ontplooien. De aanpak van de woningvoorraad is essentieel, want de bestaande woningen houden sociale stijgers niet vast. Beter wonen op Zuid

kost energie en vergt geduld, maar als de opgeknapte woningen en nieuwe huizen worden opgeleverd, ontpoppen buurten zich tot fijne woon- en werkplekken. Als je de Erasmusbrug als een zwaan ziet (niet voor niets haar bijnaam) dan vouwt nu ook de zuidoever uit tot een indrukwekkende vleugel. Dat brengt de hele stad op vlieghoogte, op weg naar een goede toekomst.

WEERBARSTIG

Het rapport dat onder voorzitterschap van Martin van Rijn is opgesteld, Tot hier en nu verder, (p)review Nationaal Programma Rotterdam Zuid¹ signaleert dat de transformatie is ingezet, dat partners enthousiast zijn over de onderlinge samenwerking en de aansturing, maar dat we nog een weg te gaan hebben. Kinderen krijgen 10 uur per week extra les, werkgevers geven baangaranties als zij een opleiding in zorg of techniek kiezen (nu meer dan 800 per jaar), de kwaliteit van de woningen gaat vooruit en minder bewoners zijn afhankelijk van een uitkering. Maar problemen zijn ook weerbarstig. Soms maak je twee stappen vooruit en een achteruit.

Toen huisjesmelkers 10 jaar geleden begonnen met het opkopen van goedkope particuliere woningen en voor exorbitante bedragen gingen verhuren, de wijken verloederden en de vaste bewoners wegtrokken, hebben de corporaties en Aedes, ik zeg het met pijn in mijn hart, het echt af laten weten. De gemeente en het NPRZ hebben gesmeekt om hulp en zijn zelfs een geschilprocedure begonnen. De schrijnende uitkomst was dat wij in ons recht stonden met het dringende verzoek aan Rotterdamse en landelijke corporaties om particuliere woningen uit de grijpgrage klauwen van huisjesmelkers te houden. Maar we konden de corporaties niet dwingen als zij daar anders over dachten. En dat deed u toen.

KWETSBAAR

Dit zijn symptomen van de kwetsbare fase waar Zuid en de institutionele samenwerking nog in zit. Te veel 0-urencontracten in een 24-uurseconomie, te veel ongeschikte woningen en te veel malafide vastgoedeigenaren en uitzendbureaus die misbruik maken van sociaaleconomische omstandigheden van bewoners. Het rapport NPRZ, *tot hier en nu verder* geeft aan dat uitbuiting van mensen en verloedering van buurten met particuliere woningen een maatschappelijke opgave is. We hebben een krachtige doorbraak nodig om Zuid tot volle wasdom te laten komen. Daar zijn onze partners de corporaties het gelukkig hartgrondig mee eens. We nemen geen genoegen met minder kansen en mogelijkheden voor kinderen, met een slechtere arbeidsmarkt en woningvoorraad op Zuid.

TEN SLOTTE

Het beleid en de ambities mogen duidelijk zijn, het zijn onze onderwijzers, bewoners, ondernemers, uw verhuurmedewerkers, huismeesters, bouwvakkers, agenten, hulpverleners, verenigingen en vrijwilligers die er handen en voeten aan geven. Het rapport geeft aan dat het eigenaarschap van bewoners heel erg zou helpen. Zij zitten niet op de volgende schets of bouwtekening te wachten, maar willen onze bondgenoten zijn. Dat is goed, want zij zijn de ervaringsdeskundigen, zij weten als geen ander wat er nodig is om henzelf, hun kinderen en hun buurt vooruit te helpen. En dan bedoel ik niet: net zo worden als Noord, of welke andere plaats dan ook. Zuid is uniek, en dat moet zo blijven. Maar wel met goed opgeleide mensen, werk met perspectief en fijne woningen.

Dat is de norm in ons land, en dus ook de norm voor Rotterdam-Zuid. U bent de hoofdrolspelers in het nationale stuk dat de Waarde van Wonen heet, samen met de bewoners.

Den Haag, 15 februari 2023

¹ <https://www.vandebunt.nl/wp-content/uploads/2022/07/NPRZ-Tot-hier-en-nu-verder.pdf>



Ahmed Aboutaleb



DISCLAIMER

De inhoud van deze uitgave is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de aangeboden informatie verouderd, onvolledig of niet meer juist is. Aedes vereniging van woningcorporaties aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade ontstaan door het gebruik van of het zich beroepen op informatie uit deze uitgave. Aedes behoudt zich alle rechten voor. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier zonder voorafgaande toestemming van Aedes vereniging van woningcorporaties.

©2023, Den Haag

Vormgeving: Aedes vereniging van woningcorporaties

vereniging van
woningcorporaties

