



Een krant
om te
bewaren

De Rotterdamse wijk het Oude Westen is populair. Mensen wonen er lang en het is moeilijk om er een huis te vinden, ook als je binnen de wijk wilt verhuizen. Een groepje bewoners vindt dat zorgelijk, zowel voor hun eigen toekomst als voor de toekomst van de wijk. Daarom begonnen zij een bewonersinitiatief met als opdracht: een onderzoek naar de perspectieven van woningzoekenden in het Oude Westen. Een onderzoeksgroep, onder leiding van wetenschapper Els Desmet, ging samen met bewoners aan de slag. Deze krant beschrijft de resultaten van dit onderzoek en geeft adviezen aan bewoners, politici en professionals. De krant geeft ook een mooi en precies beeld van bewoners in het Oude Westen. Een krant om te bewaren!

Activerend woonwensenonderzoek Oude Westen, Rotterdam

In deze krant

Bewonersinitiatief: is er nog plek in het Oude Westen?

“Het is heel moeilijk om een ander huis in het Oude Westen te vinden.” En: “Ik moet verder kijken dan het Oude Westen.” Deze signalen horen bewoners regelmatig als zij spreken met buurtgenoten die graag verhuizen naar een andere woning binnen de wijk. Ze horen van hen dat het moeilijk is om een andere woning in het Oude Westen te vinden. Een groepje bewoners maakt zich daar zorgen om. Een ongewenste woonsituatie kan negatief uitpakken voor bewoners én de wijk. Zij wilden meer over de situatie weten. Daarom startten zij het bewonersinitiatief ‘Activerend woonwensenonderzoek’ en dienden hiervoor een aanvraag in bij de deelgemeente Rotterdam Centrum.

Deze krant legt de perspectieven van woningzoekenden en de lokale cijfers onder de loep.

Om dit goed te kunnen doen, kropen we dicht op de huid van woningzoekenden. Het onderzoek geeft inzicht in hun verbondenheid met de wijk, hun zoekproces, hun belemmeringen, drijfveren, gedragingen en ambities. Woningzoekenden, actieve bewoners en betrokken professionals vroegen we naar hun visie. Resultaten uit interviews en cijfermateriaal versterken elkaar. Bovendien groeide de bewustwording, door de uitwisseling van informatie met woningzoekenden en professionals.

Met dit onderzoek dagen we bewoners, woningzoekenden, politici en professionals uit om mee te doen en samen te werken aan oplossingen in de wijk. Het Oude Westen kan daarmee een experimentengebied worden waar de rest van de stad van kan leren!

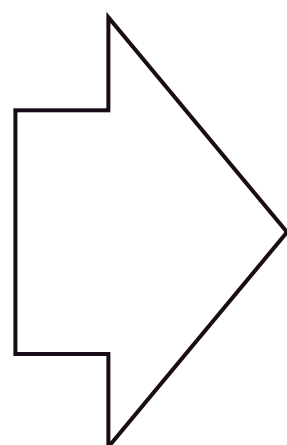
Ook laten wij graag onze manier van werken zien: dichtbij de geleefde werkelijkheid, vanuit het perspectief van woningzoekenden en met inzicht in lokale cijfers. We willen bewoners en professionals uit andere wijken en steden inspireren om – net als wij – thema’s over wonen en volkshuisvesting bespreekbaar te maken en met elkaar oplossingen te bedenken.

“Als mensen ongewild vastzitten in hun huis, kan dit negatief uitpakken voor bewoners en de wijk.”

Waar vindt u meer over de volgende onderwerpen:

Wonen is meer dan een huis
Waarom is het moeilijk een andere woning te vinden?
Het zoekproces
Gezinnen in de knel
Letterlijk en figuurlijk ‘vast’
Samenvatting en aanbevelingen

P. 8
P. 10
P. 15
P. 20
P. 22
P. 29



Ten geleide: Betrokkenheid bewoners bouwsteen voor prettige wijk

Rotterdamers die aan een volgende woning toe zijn, moeten die in de eigen stad kunnen vinden. En als het even kan in de eigen wijk. Als wethouder Wonen wil ik dit steunen, want mensen die kiezen voor hun eigen wijk laten zien dat ze een band hebben met hun straat of buurt. Het vinden van die volgende woning is niet altijd eenvoudig. Dat maakt dit woonwensenonderzoek in het Oude Westen goed duidelijk.

Bewoners van het Oude Westen hebben het initiatief genomen om onderzoek naar woonmogelijkheden in het Oude Westen te doen. De voornaamste redenen hiervoor is dat ze zich nauw betrokken voelen bij de wijk, er graag willen blijven wonen. Ze zoeken dan ook binnen hun wijk naar een andere, geschikte woning, die aansluit bij hun huidige wensen.

Helaas blijkt het moeilijk om die woning te vinden. Hierdoor blijven mensen in hun huidige woning of verhuizen ze toch maar naar een andere wijk. Dit is een belangrijk signaal. Betrokkenheid van bewoners bij hun eigen wijk is namelijk een belangrijke bouwsteen voor een prettige wijk. Als betrokken bewoners het Oude Westen verlaten, gaat dat ten koste van de bestaande sociale samenhang.

Het woonwensenonderzoek adviseert aandacht te geven aan senioren en mensen met een beperking. Daar ben ik het helemaal mee eens. Wanneer senioren en mensen met een beperking kunnen verhuizen naar een beter passende woning, ontstaan de broodnodige verhuisbewegingen waar bewoners, dus ook gezinnen, van het Oude Westen profijt van hebben. Want daardoor komt die gewilde woning vrij waardoor de woningzoekende wijkbewoner besluit in het Oude Westen te blijven.

Bijzonder aan dit onderzoek is dat bewoners er zelf om hebben gevraagd. Dit is opnieuw een uiting van de verbondenheid die bewoners van het Oude Westen voelen met hun wijk. Ik ben daar erg blij mee. Het is voor mij een mooi voorbeeld hoe wijkbewoners samen zorgen voor een prettige wijk.

Dat er maar veel mooie verhuiskansen mogen ontstaan in het Oude Westen.

Hamit Karakus
Wethouder bouwen, wonen, ruimtelijke ordening en stedelijke economie

Activerend woonwensenonderzoek Oude Westen: wat houdt dat in?

Team en begeleiding
Zelfstandig onderzoeker en procesleider Els Desmet heeft in samenwerking met de initiatiefnemers en bewoners Suzan Koçak, Gina Thijsse en later ook Nannie Rougoor het onderzoek uitgevoerd. Ook opbouwwerker Petra van den Berg (SONOR) was lid van het uitvoerend team. Onderzoeker Joke van der Zwaard begeleidde dit team. Een begeleidingsgroep onder voorzitterschap van een medewerker van de deelgemeente Rotterdam Centrum kwam meermaals bijeen. In deze begeleidingsgroep zaten medewerkers van de gemeente Rotterdam en van Woonstad Rotterdam, Joke van der Zwaard en het uitvoerend team. Met de begeleidingsgroep vonden mooie uitwisselingen en debatten plaats.

Els Desmet en Joke van der Zwaard zijn actief bij stichting E3D (Eerst Denken dan Doen). Deze stichting maakt het dagelijks samenleven en de sociale dynamiek in de stad zichtbaar en sluit daarbij aan bij de levenswijsheden, levenswijzen en ambities van stadsbewoners. De initiatiefnemers van het bewonersonderzoek nemen actief deel aan verschillende werkgroepen van de Aktiegroep het Oude Westen.

- Hoofddoelen**
In het plan van aanpak zijn vooraf de volgende doelen en activiteiten geformuleerd:
- **In beeld brengen van bewoners van het Oude Westen die een andere woning in de wijk zoeken. Wie zijn ze? Wat is hun binding met het Oude Westen? Wat zijn hun verhuismotieven? Welke acties ondernemen zij om een andere woning te vinden? Wat zijn hun ervaringen? Waarom is het voor hen belangrijk om in de wijk te blijven wonen?**
 - **Bouwen aan een netwerk van woningzoekenden en belangstellende bewoners;**
 - **Op basis van de verzamelde informatie nieuwe inzichten, tips, conclusies en oplossingen formuleren;**
 - **Een activiteit voor woningzoekenden organiseren, een start maken van een werkgroep en een eindpresentatie met een debat organiseren.**

Dertig huishoudens

We spraken dertig huishoudens die in het Oude Westen wonen én op zoek zijn naar een andere woning in deze wijk. We kwamen met hen in contact dankzij reacties op een bericht in de buurtkrant en via-via. De geïnterviewde groep woningzoekenden woont verspreid over de wijk en is divers samengesteld: van thuiswonende jongeren, alleenstaande moeders, stellen met en zonder kinderen, mensen met een lichamelijke beperking tot paren en alleenstaande 55-plussers. We spraken met jonge mensen en ouderen, met mensen van verschillende culturele komaf waaronder Turkse, Marokkaanse, Surinaamse, Nederlandse en Pakistaanse huishoudens. Bijna allemaal zijn ze op zoek naar een sociale huurwoning. Slechts twee geïnterviewde huishoudens oriënteren zich op het kopen van een betaalbaar (klus)huis in het Oude Westen. De geïnterviewde woningzoekenden zijn in deze krant geanonimiseerd.

Tijdens het traject besloten we om, behalve woningzoekenden, ook professionals te interviewen. Ook hebben we de interviewgegevens aangevuld met cijfermateriaal. Al doende merkten we dat het uitwisselen van de beschikbare informatie bijdroeg aan bewustwording en activering van bewoners en professionals. Om die reden voerden we meer gesprekken en organiseerden we meer uitwisselingsbijeenkomsten. Ook spraken we in een vroeg stadium met betrokken partijen over vervolgstappen en oplossingsstrategieën.

Het team is aan het werk gegaan door:

- **Informatie te verzamelen, te analyseren en te delen;**

- **Te werken aan bewustwording, inzicht en inzet van wijkbewoners en professionele betrokkenen.**

Vele activiteiten

Tijdens de onderzoeksperiode is veel werk verzet en heeft het team het volgende uitgevoerd:

- **Opstellen van vragenlijst;**

- **Zo ´n dertig interviews met wijkbewoners die op zoek zijn naar een andere woning in het Oude Westen;**

- **Meer dan tien (telefonische) gesprekken met beleidsmakers en professionele werkers waaronder medewerkers van Woonstad Rotterdam, het ouderenwerk SMCD, woningcorporatie Ons Doel uit Leiden, Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, deelgemeente Rotterdam Centrum, gemeente Rotterdam, gemeente Amsterdam, Amsterdamse woningcorporaties Stadgenoot en Eigen Haard, Vraagwijzer Oude Westen, Vestia Feijenoord, Havensteder, Maas-koepel en Woonnet-Rijnmond;**

- **Verzamelen en analyseren van cijfers en inzichtelijk maken met figuren;**

- **Presentatie op het stadhuis: voor bewoners, wijkprofessionals, bestuurders van de deelgemeente Rotterdam Centrum en burgemeester Aboutaleb;**

- **Twee workshops tijdens een conferentie over woonservicegebieden in het centrum om na te denken over oplossingsstrategieën: samen met partners waaronder belangenorganisaties, wijkverpleegkundigen, woningcorporaties, ontwikkelaars, creatieve ondernemers en bewoners;**

- **Focusgesprek met vrije denkers, creatievelingen en beleidsontwikkelaars;**

- **Twee bijeenkomsten met woningzoekenden uit het Oude Westen;**

- **Een bijeenkomst over koopwoningen in het Oude Westen;**

- **Uitwisselingen en debat met de begeleidingsgroep van het onderzoek;**

- **Artikelen in de buurtkrant;**

- **‘Special’ in de buurtkrant: samenvatting van de resultaten op vier extra pagina´s;**

- **Inspiratieplan waarin alle door woningzoekenden en geïnterviewde professionals genoemde oplossingsstrategieën staan beschreven. Een tussenproduct van het onderzoek (april 2012) dat meer malen besproken is met de begeleidingsgroep;**

- **Vrijwilligers helpen individuele woningzoekenden met het zoeken naar woningen en geven informatie aan buurtgroepen over het woningaanbodstelsel;**

- **Brainstorm over rollen en vervolgstappen met partners van het woonservicegebied.**







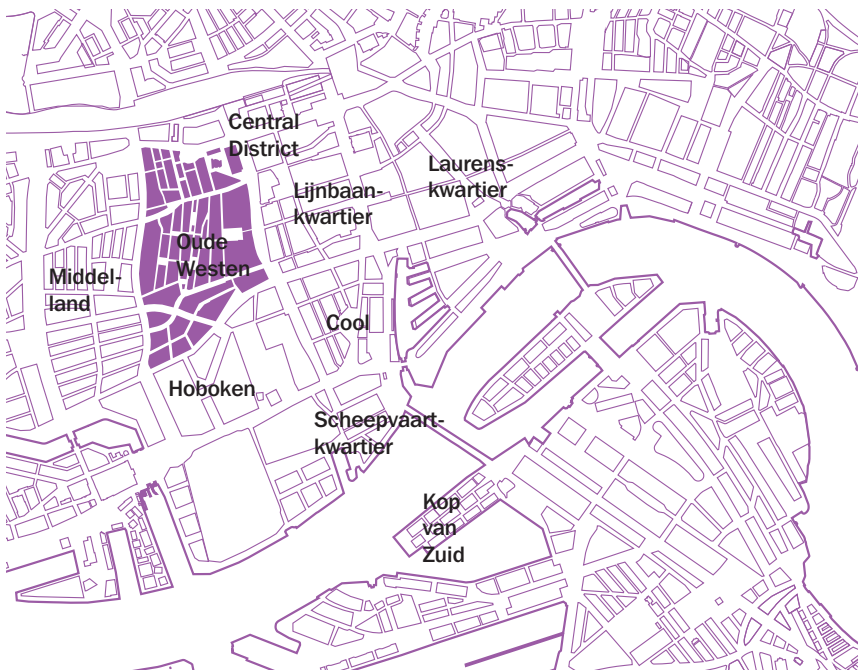
Amina

Amina Hussen komt uit Somalië. Zij woont ruim tien jaar in het Oude Westen. Dagelijks wandelt zij door de wijk en kent daardoor alle straten en vele bewoners goed. Amina krijgt steun van mensen en beroepskrachten uit de wijk. Ook geeft zij zelf steun aan mensen in de wijk. Zo werkt Amina als gastvrouw in de buurtwinkel en is Amina een goede verbinder tussen een grote groep vrouwen uit de wijk die werken aan hun ontwikkelproces om vooruit te komen.

Haar jongste kinderen (een tweeling van 10 jaar) zijn geboren in Rotterdam en opgegroeid in het Oude Westen. Ze doen het goed op school. Amina wil graag verhuizen omdat haar woning te krap is. De woning telt twee slaapkamers en Amina woont er, behalve met de tweeling, ook met haar dochter en zoon van beiden 19 jaar. Amina slaapt in de woonkamer, maar dat conflicteert met de behoeften van haar oudste kinderen die bijvoorbeeld langer willen opblijven.







bron: Afdeling Stedenbouw, Stadsontwikkeling Gemeente Rotterdam

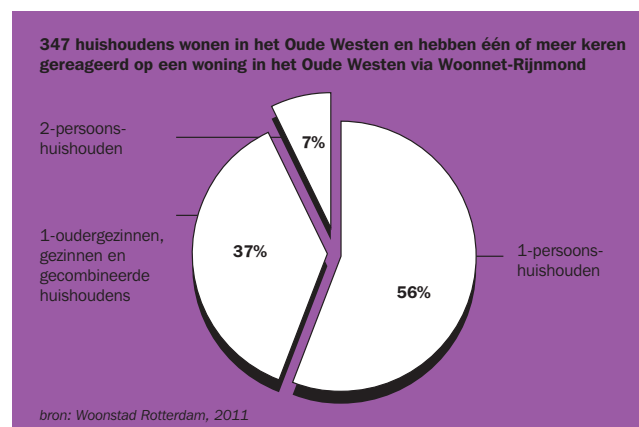
Hoeveel Oude Westenaren zoeken een ander huis in hun wijk?

Het is moeilijk te zeggen hoe groot de groep mensen is die in het Oude Westen woont en bewust op zoek is naar een andere woning in hun wijk. Wel geven cijfers de indicatie dat bijna 350 mensen uit het Oude Westen in 2010 één of meer keren reageerden op een advertentie voor een huurwoning in het Oude Westen via het aanbodmodel van Woonnet-Rijnmond. In werkelijkheid is de groep groter. Uit de interviews weten we dat diverse gezinnen niet reageren op geadverteerde woningen omdat er geen geschikt aanbod bij zit. Ook weten we dat een deel van de woningzoekenden wel wil of moet verhuizen, maar nog geen concrete acties heeft ondernomen. Daarnaast is een aantal mensen op zoek naar een voor hen betaalbare koopwoning. Ook deze groep is niet terug te vinden in de cijfers van het aanbodmodel van Woonnet-Rijnmond.

Oude Westen in de stad

Het Oude Westen ligt in het centrum van de stad, pal naast het Centraal Station van Rotterdam. Bijna alle geïnterviewden hebben de grenzen van het Oude Westen scherp op hun netvlies staan en willen binnen deze grenzen blijven wonen. Enkele bewoners maken de wijk kleiner en richten zich op de noordkant of de zuidkant van de wijk. En volgens slechts één bewoner is het Oude Westen iets groter (richting de wijk Middelland).

Op zoek naar een ander huis in je eigen wijk 2010



Wonen is meer dan een huis

De mensen die we interviewden kiezen bewust en positief voor het Oude Westen. Ze zijn tevreden over hun directe woonomgeving, hun portiek en straat. Zij willen, op een enkeling na, het liefst in de buurt van hun eigen woning of straat wonen. Ze willen verhuizen omdat de huidige woning niet meer past. Zij voelen zich verbonden met de omgeving en houden van de wijk. Ze hebben een mix van redenen om in de wijk te willen blijven wonen. De inzet en steun die zij geven en ontvangen is daarbij belangrijk. Wonen is al met al veel meer dan een huis. De omgeving van het huis is belangrijk: de school van de kinderen, de nabijheid van familie en kennissen en de zorg voor naasten.

Kinderen

Veel ouders vertellen dat hun kinderen met plezier naar school gaan en het goed doen op een van de wijkscholen. De buurt is een stabiele factor in het leven van de kinderen. Hun kinderen groeien er op en doen mee aan activiteiten in de wijk en op school. “Mijn kinderen voelen zich goed in de wijk”, zeggen veel moeders.

Lena (49): “Het Oude Westen is mijn thuis en ik ken en praat met veel mensen in de wijk. Ik heb geen familie in Nederland en zie de mensen uit de wijk als mijn familie.

Mijn jongste kinderen zijn hier geboren. Ze doen het goed op school en hebben het er naar hun zin. Ze zingen in een koor, sporten bij Odeon, gaan naar een meidenclub en nemen deel aan een jongerenpanel. Voor mijn jongsten zijn het Oude Westen en de school belangrijk. Ik ben trots op mijn kinderen en ik ben blij dat ik hier woon. Ik krijg veel hulp en steun van het maatschappelijk werk en het wijkpastoraat. Ik ben twee keer per week gastvrouw bij de Aktiegroep het Oude Westen. Dat is allemaal heel belangrijk voor ons gezin.”

“Wonen is meer dan alleen een huis. De omgeving, de kinderen die in de buurt op school zitten, mijn familie en kennissen, de zorg voor mijn moeder. Dat telt allemaal mee!”

Dynamische stadswijk is thuisplek

De geïnterviewde woningzoekenden voelen zich erg thuis in de dynamische stadswijk. “Het Oude Westen is onze thuisplek”, horen we van veel bewoners. Zij wonen er niet alleen, maar vertellen dat zij écht leven in de wijk. Zij voelen zich vertrouwd, geaccepteerd en veilig in het Oude Westen.

Mensen waarderen de levendigheid en dynamiek van hun stadswijk die zich kenmerkt door een grote variatie aan voorzieningen. De speeltuin bijvoorbeeld, en het gezondheidscentrum, het wijkpark, de buurthuizen, de scholen, de bewoners-werkgroepen, Odeon en het openbaar vervoer. De ligging van de wijk is positief: dichtbij het centrum, het Centraal Station en veel winkels. De woningzoekenden vinden de mix van mensen met verschillende culturen en leefstijlen heel prettig. Abdel (52) is verlamd en zegt: “In deze wijk ben je steeds op reis, dan zit je weer in Suriname, dan weer in Turkije. Je ontdekt hier veel door met mensen te praten. Je leeft hier intens.”

Inzet en steun geven

De nabijheid van goede relaties, familie en vertrouwde buurtnetwerken is een belangrijke reden om in de wijk te blijven wonen. Veel mensen zetten zich actief in voor buurt en buurtbewoners. Zij investeren op vrijwillige basis. Tegelijkertijd biedt hun inzet plezier, mogelijkheden om contacten op te doen en persoonlijk verder te groeien. Voor deze woningzoekenden is inzet en het geven van steun een belangrijke reden om in de buurt te wonen. Er zijn woningzoekenden die actief meedoen op de basisschool van hun kinderen, als vrijwilliger in de ruilwinkel werken, actief zijn als gastvrouw in de buurtwinkel, of actief zijn in de speeltuin. Andere buurtgenoten investeren in het verbeteren van de buitenruimte of werken als vrijwilliger bij een vrouwengroep waar vrouwen komen die geen familie hebben; ze hebben een luisterend oor nodig, bieden elkaar steun en leren elkaar de Nederlandse taal.

“We helpen een oudere tante en haar man. We brengen hen iedere dag eten.”

Sommige woningzoekenden bieden bijna dagelijks individuele steun aan mensen in de buurt. De geïnterviewden noemden: oppassen op kinderen, mantelzorg voor een oudere tante, oom of ouders, intensievere burenhulp waaronder boodschappen doen

en eten koken, vaak dagelijks, of steunen bij ziekenhuisbezoeken.

Voor deze woningzoekenden is steun kunnen bieden een zeer belangrijke reden om in de buurt te willen blijven wonen. Zij vinden de nabijheid van de mensen waar zij voor zorgen belangrijk. Dankzij die nabijheid kunnen bewoners de zorg makkelijk en flexibel binnen hun eigen dagprogramma inpassen, waardoor het praktisch én haalbaar is om dagelijks langs te gaan. Ook zijn er geen extra reiskosten.

Indra (46) woont 23 jaar in het Oude Westen. “Mijn kinderen zijn in de wijk geboren en groeien hier op. Ik ben hier gewend, voel mij hier prettig en wil niet weg. Ik ken veel mensen en ik ben actief in de wijk. Zo organiseer ik koffieochtenden, ben ik actief bij het Welkomproject in de buurtwinkel en organiseer ik samen met anderen de vrouwendag. Ook ben ik actief als lid van de ouderraad en als overblijfmoeder. Via de basisschool volg ik allerlei cursussen zoals ‘opvoeden’, ‘hoe om te gaan met kinderen’ en zwemles voor moeders. Dat is echt leuk.”

Indra vertelt over de zorg voor familie: “We helpen een oudere zus van mijn man en ook haar man. Voor ons is het heel belangrijk dat wij dichtbij deze oudere mensen wonen. Ze hebben zelf geen kinderen of andere familieleden en daarom zorgen wij voor ze. De man is een beetje geestelijk ziek en hij vertrouwt geen andere mensen. We brengen bijvoorbeeld iedere dag eten. Meestal brengen mijn kinderen dat langs. Als ik ver weg zou wonen zou dat niet meer kunnen omdat ik ook nog twee jonge kinderen heb. Ook voor mijn kinderen zou het dan lastig worden om er dagelijks heen te gaan.” “Verder is het voor ons belangrijk dat onze huisarts dichtbij en vertrouwd is”, zegt Indra. “We kennen hem al heel lang en dat is belangrijk voor ons, want met de gezondheid van mijn man gaat het niet goed. Hij heeft in korte tijd een hernia en een lichte beroerte gehad en hij is hartpatiënt. We vinden het prettig dat het ziekenhuis dichtbij is. Mijn man heeft hier altijd gewoond. Mijn zonen willen absoluut de wijk niet uit en mijn dochters wonen hier ook heel graag. Je woont van kleinsaf aan hier. En de wijk ligt centraal, dichtbij het openbaar vervoer. We zijn bekend met het Oude Westen. Het is een goede wijk om in te wonen.”

Inzet en steun ontvangen

Verscheidene woningzoekenden willen in de buurt blijven wonen omdat zij steun van mensen uit de buurt ontvangen. Velen hebben door de jaren heen een vrienden- en kennissenkring in de wijk opgebouwd. Sommige woningzoekenden hebben goede contacten en krijgen goede ondersteuning

van vertrouwenspersonen uit de buurt zoals de huisarts, het maatschappelijk werk, het wijkpastoraat of een dochter. De vertrouwensrelatie die zij in de loop van de tijd kregen met wijkprofessionals en wijkbewoners is cruciaal voor hun persoonlijke welzijn en dat van hun huishoudens. Dit geldt vooral voor woningzoekenden die een wankel evenwicht hebben tussen draagkracht en draaglast. Bijvoorbeeld doordat zij ziek zijn, een lichamelijke beperking hebben, kampen met depressies, of een problematische scheiding achter de rug hebben, in het verleden trauma’s opliepen of moeilijkheden hebben met een puberende zoon.

“Ik ben ernstig ziek geweest en ik merkte in die periode dat ik in deze wijk steun krijg.”

Anna (62) vertelt: “De wijk is heel aantrekkelijk. De levendigheid spreekt mij zeer aan. Ik ben in 1973 toevallig hier terechtgekomen omdat ik een huisje onder de huurwaarde kon krijgen. Ik kom oorspronkelijk uit de Noord-Oostpolder en ging in Rotterdam wonen omdat ik hier werk kon krijgen. Ik woonde eerst op de West-Kruiskade. Ik hou van de wijk, van alle verschillende mensen die hier wonen. Ik voel mij heel erg thuis. Ik ben ernstig ziek geweest en ik merkte in die periode dat ik in deze wijk steun krijg. Deze plek, deze wijk voelt als het hart van Rotterdam. Het is het centrum. En ik hoef nergens heen, heel de wereld komt hier naar toe: naar mijn leefgebied.”

Het gaat beter met het Oude Westen

Een aantal woningzoekenden zegt dat het beter gaat met het Oude Westen en dat ze in de wijk willen blijven om daar ook van te kunnen profiteren. In hun beleving was het vroeger onveiliger.

Erdal (69) woont 43 jaar in het Oude Westen: “Belangrijk is dat de buurt veilig is, dat was eerst anders door hangjongeren en drugsgebruikers, maar nu is het prima en wil ik hier zeker blijven. Het is prettig om buiten te lopen, dan hoor je de hele tijd ‘dag buurman, dag buurvrouw’.”

Waarom is het moeilijk een andere woning te vinden?

Uit alle verhalen van de woningzoekenden blijkt dat het heel moeilijk is om een woning te vinden in het Oude Westen. Sommige woningzoekenden zijn al jaren op zoek. Veel geïnterviewden hebben nog nooit een woning kunnen bezichtigen.

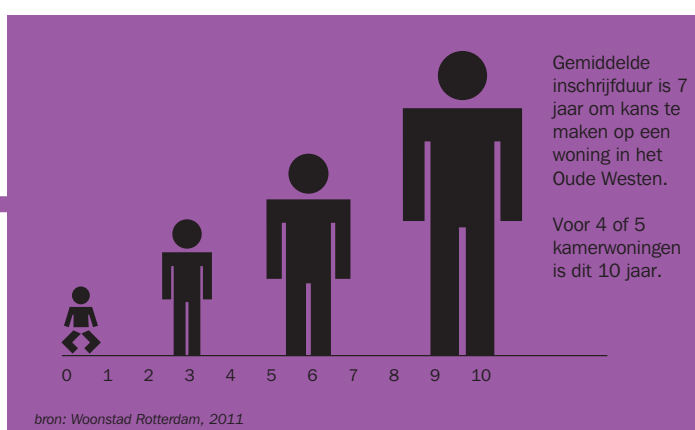
Fatima (34) is op zoek naar een passend huis voor haar man en drie kinderen. “Ik heb sinds 2003 een woonpas en merk dat het moeilijk is om een huis in de wijk te vinden. Voor een huis in de Bloemstraat stond ik op de 37^{ste} plaats.” Maaïke (52) zegt: “Ik verwacht niets meer. Het is heel moeilijk om een andere woning in het Oude Westen te vinden. Ik sta al vijf jaar ingeschreven en ben vierenhalf jaar actief aan het zoeken en reageren. Ik ben nog nooit uitgenodigd om een woning te bekijken!”

“Sta je tien jaar ingeschreven, is de kans groot dat een urgent toch voor gaat.”

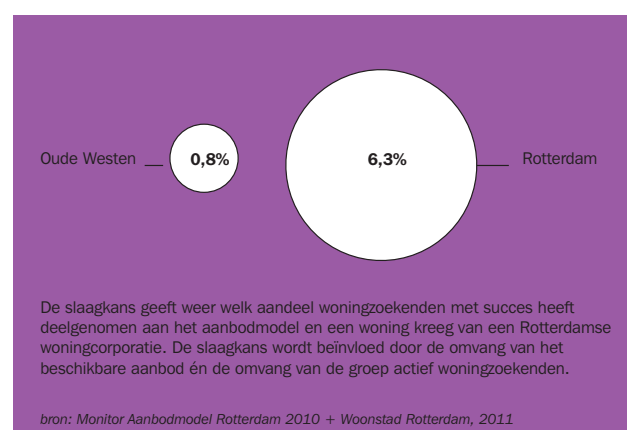
De cijfers laten zien dat de woningzoekenden gelijk hebben. Een ‘reguliere’ woningzoekende¹ moet gemiddeld zeven jaar ingeschreven staan om kans te kunnen maken op een sociale huurwoning in het Oude Westen. Voor een kans op een vier- of vijfkamerwoning moeten ‘reguliere’ woningzoekenden gemiddeld maar liefst tien jaar staan ingeschreven. Daarbij komt dat urgenten en herstructureringskandidaten binnen het woonruimteverdelingssysteem altijd voorrang hebben. Dit frustreert de mogelijkheden van ‘reguliere’ woningzoekenden enorm. “Sta je tien jaar ingeschreven, is de kans groot dat een herstructureringskandidaat toch voor gaat”, zegt een medewerker van Woonstad Rotterdam.

Ook de slaagkans laat duidelijk zien dat het voor een ‘reguliere’ woningzoekende moeilijk is om in het Oude Westen met succes een andere woning te vinden. In 2010 was deze slaagkans 0,8 % voor een ‘reguliere’ woningzoekende voor een sociale huurwoning in het Oude Westen binnen het bezit van Woonstad Rotterdam. Terwijl de slaagkans voor ‘reguliere’ woningzoekenden in heel Rotterdam in dat jaar 6,3 procent was. In 2010 zijn via het aanbodmodel van Woonnet-Rijnmond daadwerkelijk 27 huishoudens uit het Oude Westen naar een sociale huurwoning binnen de wijk verhuisd. Zes daarvan waren gezinnen.

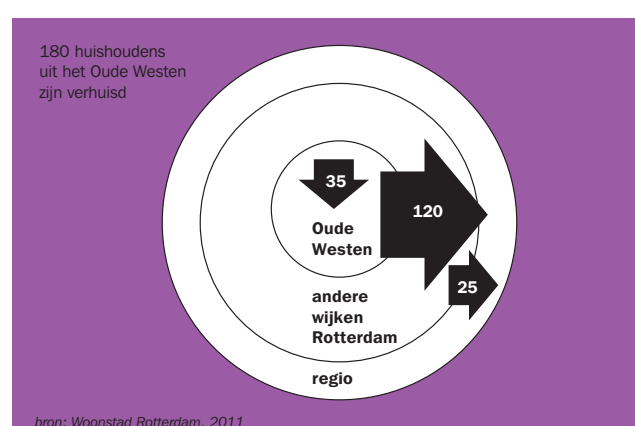
Inschrijfduur reguliere woningzoekenden – Oude Westen 2010



Slaagkans reguliere woningzoekenden



Verhuizingen via Woonnet-Rijnmond – Oude Westen 2010



35 huishoudens zijn in 2010 daadwerkelijk binnen de wijk verhuisd waarvan 6 gezinnen

¹ Dat is een woningzoekende zonder urgentie die zoekt naar een huurwoning via het aanbodmodel.

Hoe komt het dat het zo moeilijk is om een andere woning in de wijk te vinden? Er zijn diverse verklaringen.



- 1. Populaire wijk
- 2. Weinig doorstroming
- 3. Veel driekamer huurwoningen zonder lift
- 4. Herstructurering
- 5. Verkoop bestaand woningbezit Woonstad Rotterdam

1. Populaire wijk

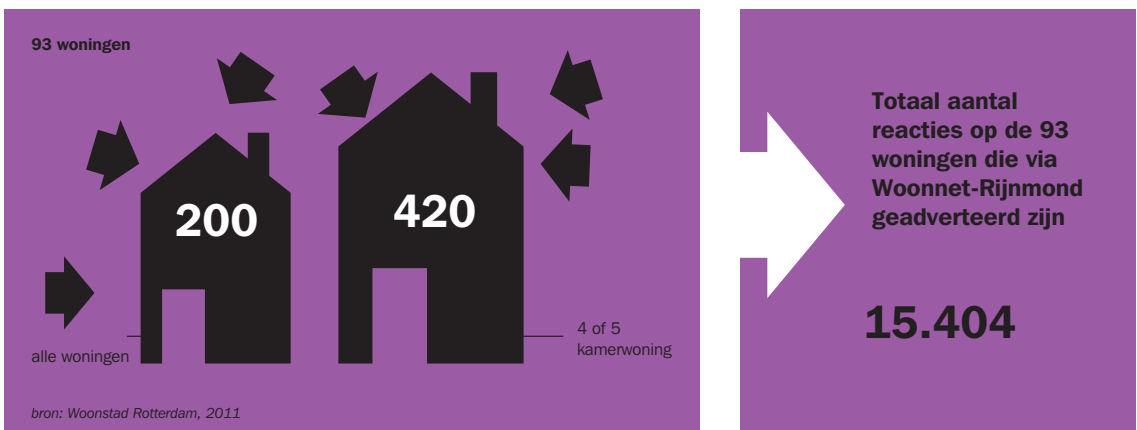
De concurrentie tussen woningzoekenden is enorm. Het Oude Westen is populair. Een medewerker van Woonstad Rotterdam: “Sinds het aanbod-model bestaat, staat het Oude Westen in de top drie van meest populaire wijken in Rotterdam. De wijk is heel geliefd.” Veel mensen reageren op woningen in het Oude Westen. Gemiddeld zijn er per woning tweehonderd reacties op alle geadverteerde woningen in het Oude Westen. Op de vier- en vijfkamerwoningen komen gemiddeld 420 reacties per woning binnen.

2. Weinig doorstroming

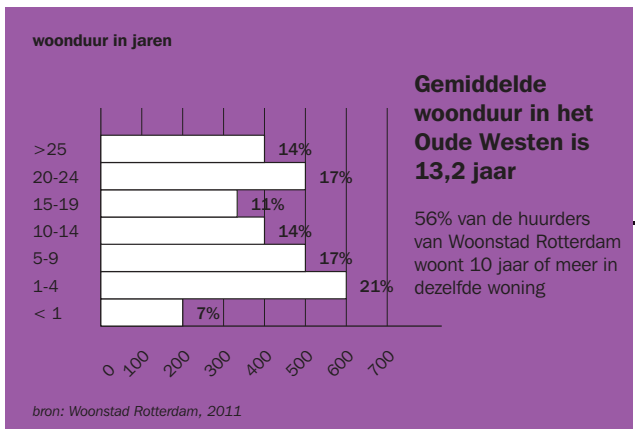
Er komen überhaupt weinig (huur)woningen vrij in de wijk. Huurders van Woonstad Rotterdam hebben een gemiddelde woontijd van 13,2 jaar in het Oude Westen en meer dan de helft woont al langer dan tien jaar in dezelfde woning. Ten opzichte van andere centrumwijken is de woontijd in het Oude Westen lang en zijn de verhuisstromen gering. Natuurlijk blijven veel mensen in hun woning wonen omdat ze tevreden zijn. Maar er is meer aan de hand.

Zo bemoeilijken strengere hypotheekvoorschriften de doorstroming naar koopwoningen. En huurders die naar een andere huurwoning willen verhuizen krijgen te maken met een enorme huurverhoging. Ook al verhuizen zij naar een kleinere sociale huurwoning, dan nog moeten zij vaak meer huur gaan betalen. Dat stimuleert de doorstroming natuurlijk niet (Volkskrant, 23 december 2011). In het Oude Westen zijn in 2008, 2009 en 2010 gemiddeld 85 woningen per jaar via Woonnet-Rijnmond daadwerkelijk geadverteerd in de krant en op internet (Woonstad Rotterdam, 2011).

Gemiddeld aantal reacties op geadverteerde woningen in de krant en op internet – Oude Westen 2010



Woontijd huurders Woonstad Rotterdam – Oude Westen 2010



3. Veel driekamer huurwoningen zonder lift

Wat opvalt aan de woningvoorraad in het Oude Westen is het hoge percentage huurwoningen en de vele driekamerwoningen zonder lift (portiek, galerij- of etagewoningen). De bevolking van het Oude Westen sluit hier wel goed op aan. Meer dan de helft van bewoners van het Oude Westen is tussen de 20 en 54 jaar en woont alleen.

Een ander kenmerk is het geringe aantal woningen voor gezinnen en voor ouderen of lichamelijk beperkten die moeite hebben met traplopen. Ook dat sluit weer aan: gezinnen en ouderen zijn niet de grootste bewonersgroepen in het Oude Westen. Tegelijkertijd horen we van woningzoekenden en sleutelpersonen dat het voor gezinnen, ouderen en mensen met een lichamelijke beperking moeilijk is om een geschikte woning in de wijk te vinden. Bovendien laten cijfers zien dat in de periode 2011-2025 de seniore bevolking van de deelgemeente Rotterdam Centrum fors groeit, namelijk + 26 % (Huisvesting senioren in Rotterdam, gemeente Rotterdam, december 2011, pg. 48).

4. Herstructurering

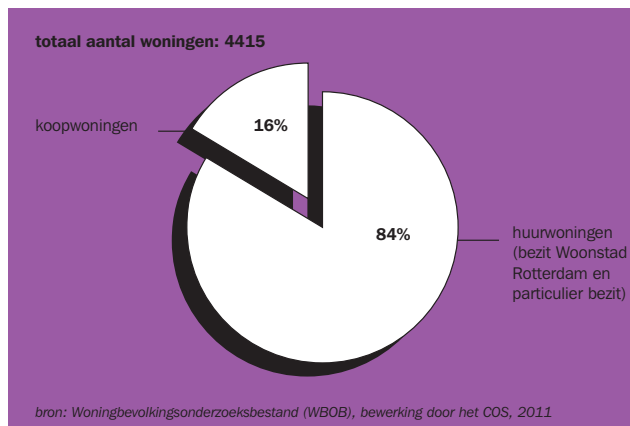
In heel Rotterdam en zeker in het centrum van de stad willen de gemeente en woningbouwcorporaties de voorraad aan sociale huurwoningen verminderen. De Stadsvisie Rotterdam 2030 beschrijft dat de positieve stedelijke dynamiek van Rotterdam gevaar loopt omdat sociale stijgers wegtrekken en de bevolkingsgroei terugloopt. De stad Rotterdam wil sociale stijgers aantrekken en vasthouden, zoals studenten, pasafgestudeerden en jonge gezinnen door aantrekkelijke woningen te maken voor midden en hoge inkomensgroepen.

De voorraad eenzijdige sociale huurwoningen doorbreken en meer grotere nieuwbouw koopwoningen realiseren, dat is de inzet voor het Oude Westen. Zo zijn de afgelopen jaren in het Oude Westen ruim honderd sociale huurwoningen getransformeerd tot koopwoningen door renovatie, sloop, en nieuwbouw. Het plan is om de komende jaren nog zo'n 450 sociale huurwoningen te herstructureren en daarvoor in de plaats zo'n tweehonderd tot 250 koopwoningen te realiseren² (Masterplan Oude Westen, 2011).

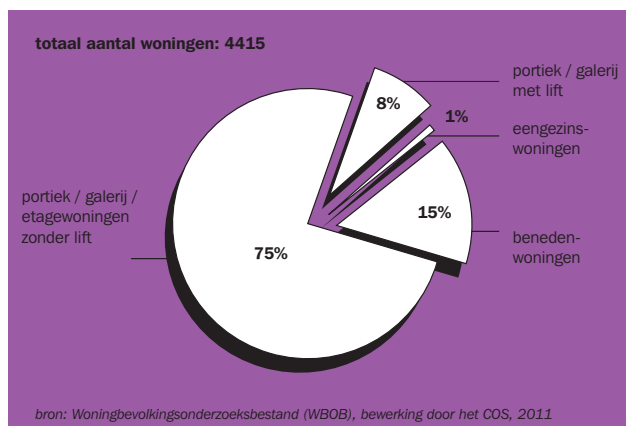
Deze transformatie biedt geen soelaas voor huishoudens die geen financiële middelen hebben om een nieuwe eengezinswoning te kopen. We spraken wel enkele huishoudens die belangstelling hebben voor het kopen van een huis. Maar de huidige indicatieprijzen voor de nieuwe projecten (klushuizen, zelfbouw, renovatie en nieuwbouw) zijn voor hen een brug te ver.

“We hebben de slechte tijden meegemaakt en nu sturen ze ons weg.”

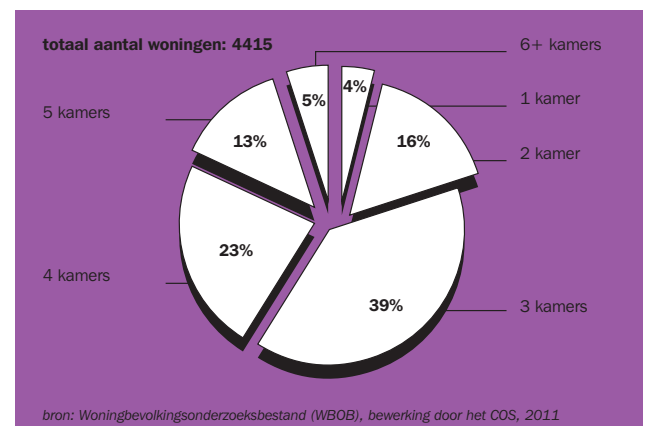
Verhouding koop/huurwoningen – Oude Westen 2011



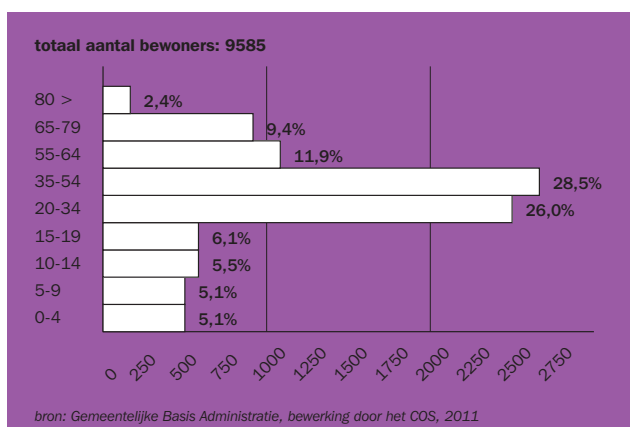
Woningtypes – Oude Westen 2011



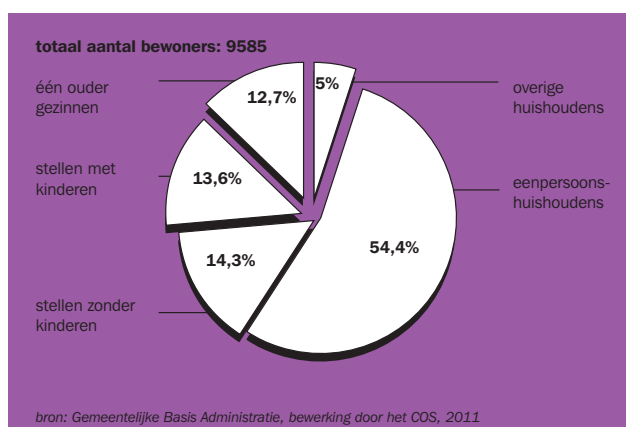
Aantal kamers per woning – Oude Westen 2011



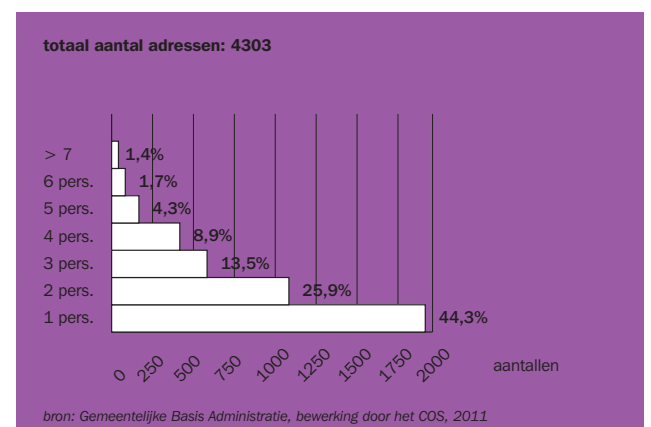
Leeftijdsofbouw bewoners – Oude Westen 2011



Huishoudentypes – Oude Westen 2011

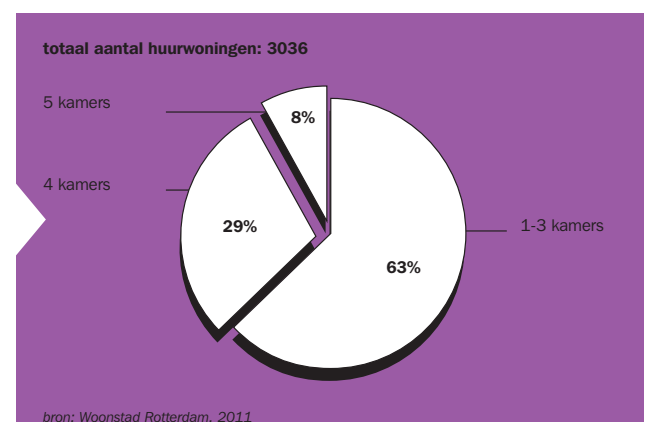
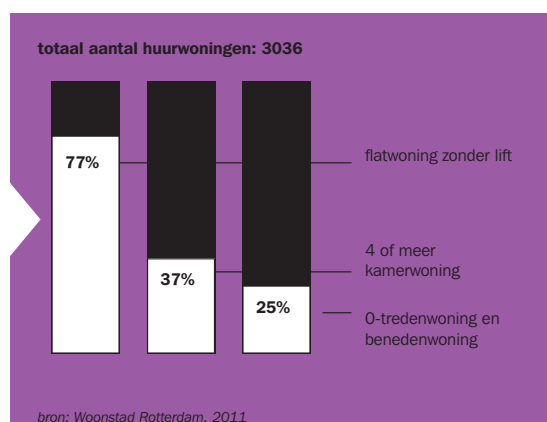


Aantal personen op een adres – Oude Westen 2011



Samenstelling huurwoningen bezit Woonstad Rotterdam – Oude Westen 2011

2 Het spreekt voor zichzelf dat deze aantallen een momentopname zijn. De afgelopen jaren werden al ruim honderd sociale huurwoningen in het Oude Westen geherstructureerd. Momenteel staat een aantal plannen tijdelijk 'in de ijskast' en deze plannen worden niet meer meegeteld in het totaalplaatje. Maar het is natuurlijk goed mogelijk dat deze plannen op een gegeven moment ook weer 'uit de ijskast' worden gehaald.



5. Verkoop bestaand woningbezit Woonstad Rotterdam

Diverse geïnterviewden ervaren de afname van de sociale huurwoning-voorraad als een bedreiging. Zij maken zich daar zorgen over. Het voelt alsof zij er niet toe doen en plaats moeten maken voor mensen met een hoger inkomen. Dat voelt extra wrang omdat het in de beleving van veel bewoners de laatste jaren beter gaat met de wijk.

Anna (62) zegt: “Moeten de mensen die de wijk altijd trouw bleven, ook toen de junks hier in grote getale rondliepen, nu plaatsmaken voor mensen met een hoger inkomen?”

Nasra staat al tien jaar ingeschreven als woningzoekende en is al lange tijd op zoek naar een vijfkamerwoning voor haar gezin. Zij zegt: “We wonen hier al jaren. Vroeger was het een rotzooi en nu het er mooi uitziet mogen wij de wijk uit en krijgen mensen die kunnen kopen de mogelijkheden. We hebben de slechte tijden meegemaakt en nu sturen ze ons weg.”

Er is een positief puntje voor bewoners die op een herstructureringslocatie in het Oude Westen wonen. Zij krijgen een tegemoetkoming in de verhuiskosten, een urgentie en de woningcorporatie geeft ze de garantie dat zij altijd naar een andere woning binnen de wijk kunnen verhuizen. Dit biedt perspectief voor bewoners die toch al graag wilden verhuizen. Hun keuzemogelijkheden binnen de wijk blijven echter beperkt. Daarbij krijgen ze meestal - en dat speelt zeker als ze al lange tijd in hun huidige woning wonen - bij verhuizing een hogere huur voor hun kiezen. De keerzijde is bovendien dat de herhuisvesting van mensen, die wonen op ontwikkellocaties, een extra druk op de lokale woningmarkt legt.

Plannen voor wijkvernieuwing – 2011



Woonstad Rotterdam verkoopt, net als veel andere woningcorporaties, bestaande sociale huurwoningen. Dit sluit nauw aan bij de ‘Kooprecht’ voorstellen van het kabinet in de periode 2010-2012. Het Rijk wil dat huurders het recht krijgen om tegen de marktprijs hun huurwoning te kunnen kopen. Het ministerie heeft daarom voorstellen gedaan om woningcorporaties te verplichten minstens driekwart van de woningvoorraad te koop aan te bieden. Veel corporaties protesteerden tegen deze voorstellen. Onder andere vanwege de grote vraag naar betaalbare huurwoningen en hun zorgen over onderhoud en leefbaarheid.

In het Oude Westen heeft Woonstad Rotterdam ongeveer een kwart van de huidige huurwoningvoorraad aangewezen om te verkopen. Als een huurwoning met een verkooplabel leeg komt, wordt de woning te koop aangeboden. Het tempo waarop de verkoop plaatsvindt, hangt helemaal af van het tempo waarop deze huurwoningen vrijkomen.

In 2010 kwamen zo’n veertig huurwoningen beschikbaar voor de verkoop en sinds 2003 zijn ongeveer 250 huurwoningen in het Oude Westen verkocht. Ongeveer een kwart van deze woningen is gekocht door mensen uit het Oude Westen (Woonstad Rotterdam, 2011).

De verkoop van sociale huurwoningen is vele woningzoekenden een doorn in het oog. Het beperkt de mogelijkheden voor mensen die op zoek zijn naar een sociale huurwoning.

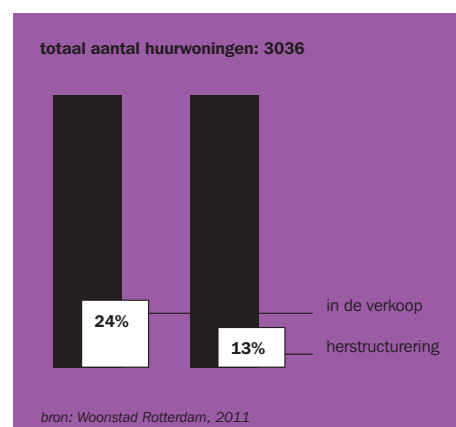
Ashraf (45) stelt: “Bied geen woningen te koop aan in het Oude Westen. Daarmee sluit je de huidige bewoners die geen woning kunnen kopen uit.” Daarbij komt dat mensen die in een complex met een verkooplabel wonen niet aan woningruil mogen doen. Ook dat beperkt de mogelijkheden voor woningzoekenden in het Oude Westen.

Mensen die op zoek zijn naar een woning in hun eigen wijk zien keer op keer sociale huurwoningen de verkoop ingaan. Woningen staan soms maanden leeg waarna er een bordje ‘te koop’ op verschijnt: benedenwoningen, woningen met meer comfort, de nieuwere woningen en woningen met drie slaapkamers of meer. In de beleving van woningzoekenden verkoopt Woonstad Rotterdam juist de interessante woningen. Gesprekken en cijfers³ bevestigen dit beeld. Zelfs een aantal zogenaamde MIVA-woningen, sociale huurwoningen die geschikt zijn voor lichamelijke beperkten, heeft een verkooplabel.

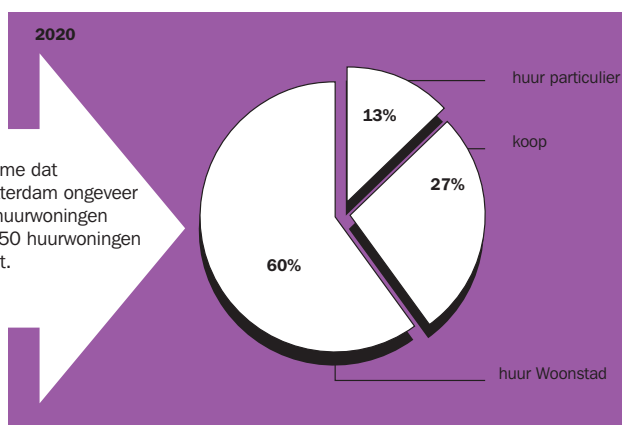
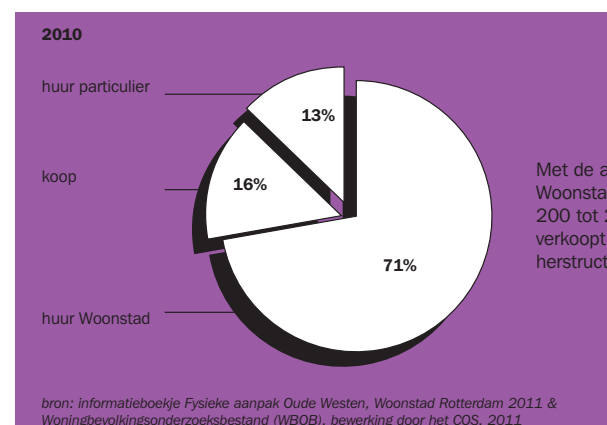
Vanuit commercieel en beleidsoogpunt is het logisch dat juist de betere woningen te koop worden gezet. Ze zijn groter en aantrekkelijker en zo houdt Rotterdam sociale stijgers vast die anders mogelijk de stad verlaten. Vanuit het perspectief van bewoners is er een andere werkelijkheid: juist de gewilde sociale huurwoningen worden op deze manier heel schaars.

“De verkoop in het Oude Westen loopt over het algemeen goed”, vertelt een medewerker van Woonstad. “Zelden staat een woning langer dan zes maanden te koop.” Staat een woning langer dan negen maanden te koop, dan gaat die weer terug in de verhuur, zo is het beleid van Woonstad, mede door de kosten van leegstand. De woningcorporatie gaat waarschijnlijk op het einde van het jaar 2012 de verkoopstrategie in het Oude Westen aanpassen. Hoe dat precies uitpakt, is nog onbekend.

Aandeel potentieel te verkopen woningen Woonstad Rotterdam – Oude Westen 2011



Samenstelling woningbezit Oude Westen 2010 en 2020

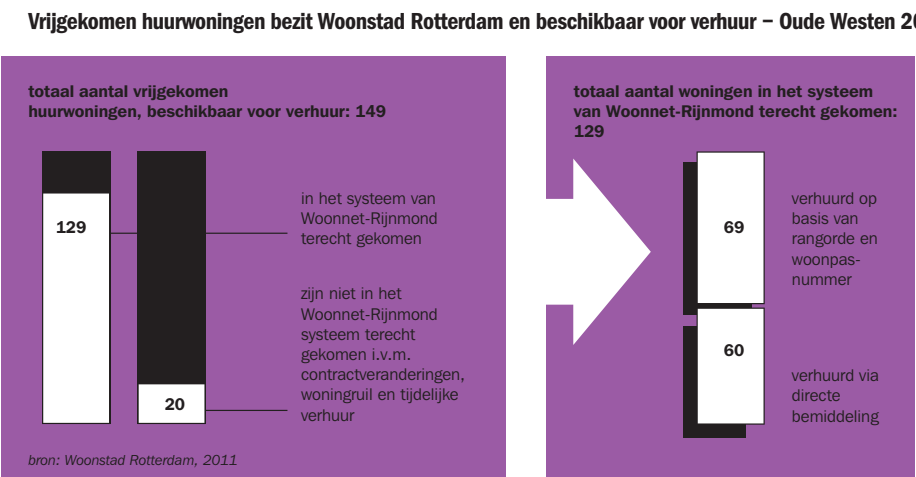
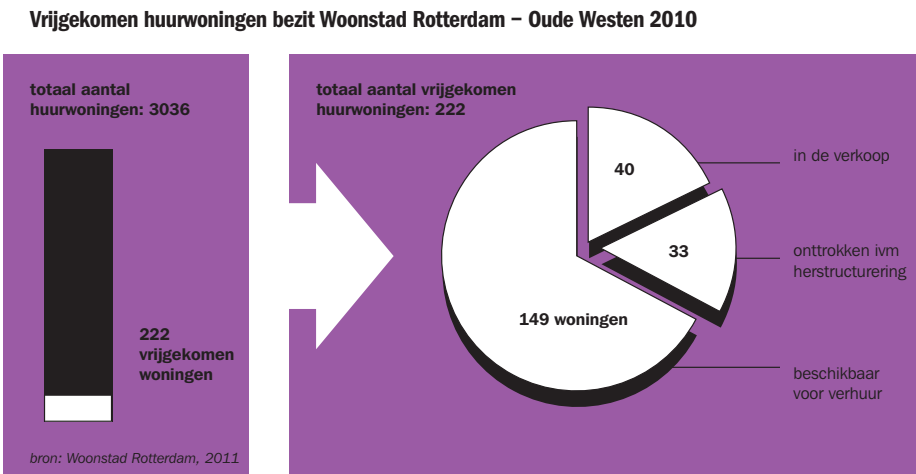


³ Een precies overzicht van alle verkochte woningen en alle woningen met een verkooplabel in het Oude Westen, is niet ‘met een druk op de computer’ voorhanden. Verschillende bestanden van de woningcorporatie zijn geraadpleegd. Bestanden die een aantal trends weergeven, zoals in deze krant beschreven. Sommige bestanden gaven geen eenduidig beeld en maakten verschillende cijfers zichtbaar, bijvoorbeeld over het aantal woningen dat in bepaalde jaren verkocht werd.

Wat gebeurt er achter de schermen: de cijfers

Kijken we preciezer naar de sociale huurwoningmarkt in het Oude Westen in 2010 dan zien we het volgende⁴. Er kwamen 222 huurwoningen vrij. Veertig van deze huurwoningen zijn in de verkoop gegaan. Er zijn 33 huizen aan de sociale huurwoningvoorraad onttrokken ten bate van de herstructureringsopgave. Dit betekent dat er 149 woningen in 2010 beschikbaar kwamen voor verhuur. Daarvan zijn twintig woningen niet in het aanbodsysteem van Woonnet-Rijnmond terechtgekomen, bijvoorbeeld door contractwijziging (bij scheiding) of woningruil. Kortom, 129 woningen uit het Oude Westen kwamen terecht in het aanbodsysteem van Woonnet-Rijnmond. Van deze 129 woningen zijn er 69 uiteindelijk verhuurd aan mensen op basis van een rangorde en woonpasnummer, via de normale route van het woningaanbodssysteem. Zestig van de 129 woningen zijn door Woonstad Rotterdam uiteindelijk direct aangeboden aan woningzoekenden. Dus toch buiten het aanbodsysteem van Woonnet-Rijnmond om.

Het gaat bijvoorbeeld om huishoudens die vanwege brand dringend een andere woning nodig hadden, woongroepbewoners, statushouders en huishoudens die een woningruil deden. Ongeveer de helft van deze zestig woningen die direct bemiddeld zijn, zijn verhuurd aan herstructureringskandidaten en huurders die in POP-panden (Project Onbehandelde Panden) woonden.



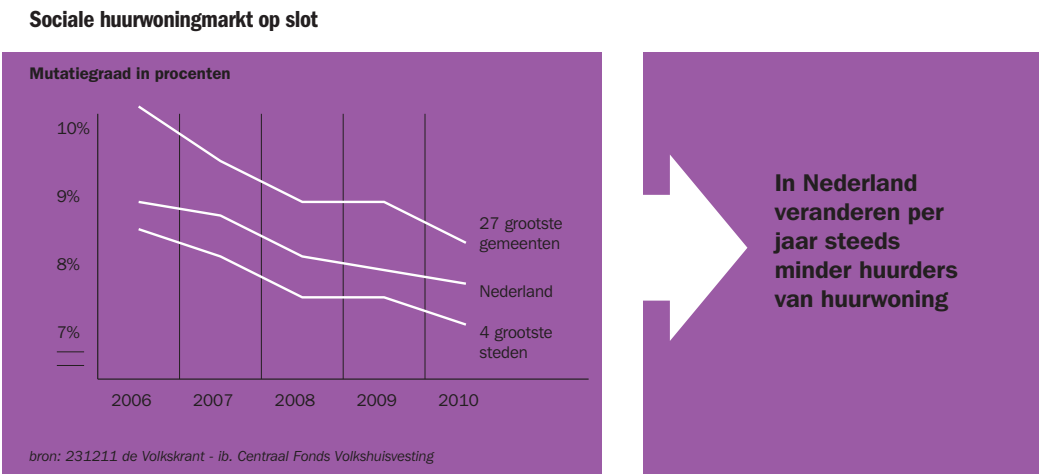
Landelijk geen beweging

‘Sociale huurwoningmarkt op slot’ kopte de Volkskrant een tijdje geleden. De woningmarkt zit muurvast en dat speelt niet alleen in het Oude Westen. Het is een landelijk probleem en het staat dan ook op de agenda van het gezamenlijk overleg van de wethouders van de vier grote steden. Behalve de sociale huurwoningmarkt, zit de koopmarkt ook op slot. In de stad staan vele woningen te koop en er zit amper beweging in.

In heel Nederland veranderen per jaar steeds minder huurders van woning. Sinds 2006 daalt de mutatiegraad in Nederland en deze trend zet door. Huurders blijven zitten waar ze zitten. Potentiële huurders wachten gemiddeld in Nederland 12,5 jaar op een betaalbare woning. “Door de dalende huizenprijzen en de strengere hypotheek-eisen kunnen en willen steeds minder mensen vanuit een sociale huurwoning een huis kopen”, stelt

directeur Jan van der Moolen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. “Ook bouwen de woningcorporaties minder huurwoningen, waardoor de doorstroom naar de sociale huurwoningnieuwbouw stopt. Daarbij krijgen huurders een forse huurverhoging voor hun kiezen als ze van de ene naar de andere sociale huurwoning gaan. Dat is geen aanmoediging om te verhuizen”, aldus van der Moolen.

De opstopping wordt sinds 2011 nog versterkt doordat corporaties sociale huurwoningen alleen nog mogen toewijzen aan mensen met een inkomen onder de 33 duizend euro. Daardoor blijven huurders die meer verdienen nu ook in hun oude sociale huurwoning zitten, terwijl zij vroeger wellicht zouden verhuizen naar een grotere woning van een woningbouwcorporatie (Volkskrant, 23 december 2011).



“Forse huurverhogingen voor huurders als ze van de ene naar de andere sociale huurwoning gaan. Dat is geen aanmoediging om te verhuizen.”

⁴ De cijfers van 2009 zijn vergelijkbaar met de cijfers van 2010.

Het zoekproces

Slechts enkele woningzoekenden bereiden zich tijdig voor op hun volgende stap in het wonen. Zo denken enkele vrouwen er ruim op tijd over na hoe zij straks willen wonen als ze ouder zijn. Ook enkele jongeren hebben zich goed voorbereid, op advies van hun ouders.

Carla (25) is bijvoorbeeld rustig op zoek naar haar eerste woning: “Mijn moeder adviseerde mij om op mijn 18^{de} een woonpas aan te vragen. Dat was een goede actie. Ik sta nu op een punt - ik ben gaan werken - dat ik graag op mezelf wil gaan wonen. Maar ik heb geen haast, ik wacht tot ik echt iets leuks vind.” We spraken ook twee huishoudens die nog prima in hun huidige woning wonen, maar zich rustig oriënteren op de (on)mogelijkheden om een andere woning in de wijk te gaan kopen.

Een goede voorbereiding lijkt echter een uitzondering. Veel huishoudens die snel willen of moeten verhuizen, zijn niet goed voorbereid. Het viel ons op dat sommige geïnterviewde woningzoekenden niet weten hoe en waar ze moeten beginnen om hun woonsituatie te verbeteren. Sommigen leven met beelden van hoe het jaren geleden ging ‘toen je nog makkelijk urgentie kreeg en persoonlijk werd geholpen’. Voor enkelen was de eerste stap in hun zoekproces de deelname aan dit woonwensenonderzoek. Veel woningzoekenden realiseren zich pas nadat ze enige jaren actief aan het zoeken zijn, dat het echt moeilijk is om aan een andere woning te komen. Zij realiseren zich te laat dat zij het anders hadden moeten aanpakken.

Sibel (35): “Nu weet ik wat ik anders had moeten doen. Ook al ben je net verhuisd naar een nieuw en prettig huis, schrijf je gelijk weer in als woningzoekende!” Veel andere oplossingsstrategieën zijn er niet, in de beleving van woningzoekenden. Sommigen zeggen dat je het beste in de zomerperiode kunt reageren, als veel mensen op vakantie zijn. Een aantal woningzoekenden tracht via urgentie een woning te bemachtigen. Maar we hoorden ook van enkele woningzoekenden dat hun verzoek om urgentie verschillende keren is afgewezen. Volgens enkele woningzoekenden ontstaat er een informeel circuit van woningruil. Gezinnen ruilen bijvoorbeeld met hun ouders zonder dat door te geven aan de woningcorporatie. Het idee leeft dat het huidige systeem dit soort praktijken bijna uitlokt omdat er geen alternatieven zijn.

Er zijn enkele woningzoekenden die hun zoekgebied vergroten om zo meer kans te maken. Maar door hun enorme binding met de wijk doen de meesten dat uiteindelijk niet of heel beperkt. In plaats van alleen naar woningen aan de zuid- of noordkant van de wijk te kijken, reageren enkele woningzoekenden nu op alle woningen in de wijk.

Fatima (34) heeft ongeveer tien jaar een woonpas en stelt: “Alleen als je urgentie hebt, kan je aan een huis komen. Mijn kind van zes is allergisch voor stof en heeft astma. Ik heb urgentie aangevraagd.” Fatima gaat dit jaar in het voorjaar op vakantie in plaats van in de zomer: “Ik heb gehoord dat je in de zomervakantie meer kans maakt op een woning omdat veel mensen

dan weg zijn. Ik blijf deze zomer thuis en kan dan blijven reageren op woningen.”

Gebrek aan informatie en steun: anoniem, ingewikkeld en objectgericht
Veel woningzoekenden zijn slecht geïnformeerd over het aanbodsysteem, de regels en de situatie op de woningmarkt. Zij kennen de mogelijkheden niet. Sommige mensen ontberen de informatie en vaardigheden om de systemen van het aanbodmodel goed te kunnen doorgronden.

Veel woningzoekenden beleven het huidige woonruimteverdelingssysteem als een anoniem systeem. Zeker voor mensen die bijvoorbeeld de Nederlandse taal niet goed beheersen of geen computer hebben, is het woningaanbodssysteem ingewikkeld en slecht toegankelijk. Een deel van de woningzoekenden is zeer afhankelijk van kennissen, instellingen of familieleden die voor hen op woningen reageren. Maar ook een goed opgeleide Nederlandse woningzoekende kwam bijvoorbeeld pas na drie keer bellen achter de juiste informatie die nodig was om via het computersysteem haar woonpas te activeren. Diverse woningzoekenden vertellen dat de woningen die per mail worden aangeboden niet aansluiten bij hun zoekprofiel.

Enkele woningzoekenden hebben ervaringen met het bezichtigen van woningen en vinden dat het klantvriendelijker kan. Woningen zien er soms vies en uitgewoond uit. Soms horen woningzoekenden pas enkele weken nadat zij hebben gereageerd, dat zij uitgenodigd zijn om een woning te bezichtigen. Woningzoekenden

kunnen niet goed inschatten of het wel of niet loont om vrij te nemen om woningen te bezichtigen als zij op de 11^{de} plaats of hoger staan. Malika (45) heeft een inschrijfduur van tien jaar en is sinds een jaar weer actief aan het zoeken: “De woningcorporatie zou minder mensen moeten uitnodigen bij een bezichtiging. Je geeft mensen hoop door ze uit te nodigen, terwijl achteraf blijkt dat je op een plaats staat waarop je de woning nooit kunt krijgen.”

Er lijkt weinig ruimte voor de persoonlijke verhalen van mensen

Woningzoekenden ondervinden aan de balie van de woningcorporatie soms weinig steun en begrip. Zij ervaren geen aansluiting bij hun wensen en behoeften en hebben niet het idee dat de woningcorporatiemedewerkers open staan voor hun problemen. Voor de baliemedewerkers is het eveneens lastig om de woningzoekenden persoonlijk verder te helpen. Het huidige aanbodmodel is objectgericht, het is ingericht om voor een lege woning een nieuwe huurder te krijgen. Daarbij is het systeem gebonden aan vele regels. Er lijkt weinig ruimte te zijn voor de persoonlijke verhalen van mensen. Verhalen die duidelijk maken dat wonen méér is dan een huis.

Frustratie of praktische aanpak?

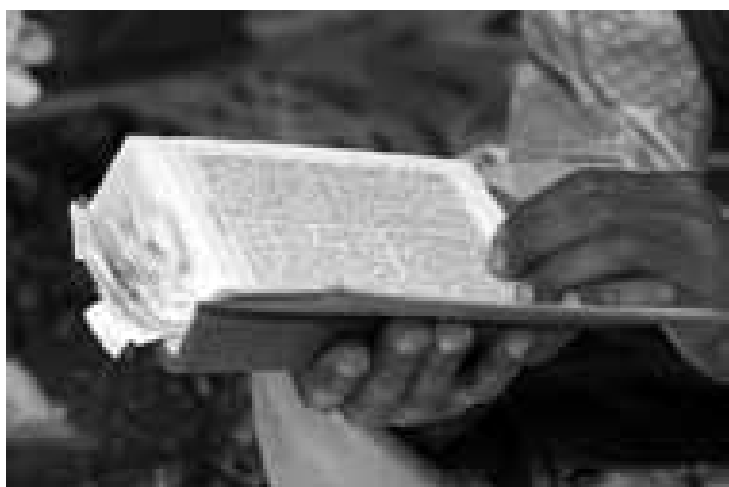
Woningzoekenden die beseffen dat het moeilijk is om een woning te vinden gaan verschillend met de situatie om. Een enkeling praat er met humor over, sommige mensen zijn gefrustreerd en boos. Anderen worden lusteloos, geven het op en kijken niet meer naar het vrijgekomen aanbod. Soms leidt het ook tot ruzie binnenshuis. Om het toch leefbaar te houden, pakt een aantal moeders het uit nood praktisch aan. Mounia (40) woont met haar man en drie kinderen (11 en 8 jaar en 3 maanden) in een benedenwoning met een tuin, een woonkamer en twee slaapkamers. De woning is prima, maar te klein. “Ik ben al meer dan vijf jaar ingeschreven, maar het lukt niet om een grotere woning in de wijk te vinden. Ik wil er niet te veel energie aan verspillen. Ik investeer in mijn huidige woning. Ik knap hem op zodat we weer prettig kunnen wonen.

Om het leefbaar te houden pakt een aantal moeders het uit nood praktisch aan

Ik blijf niet met een donkere kleur zitten, dat vind ik niet prettig. Mijn advies aan andere gezinnen: ‘Laat de woning niet verwaarlozen, hou het leefbaar. Koop andere kleinere meubels, ga witten, en deel je kastruimte effectief in.’ De kinderslaapkamer is echt te klein. Mijn oudste zit in groep acht en gaat straks naar de middelbare school. Tegen de kinderen zeg ik: opruimen!”

Tijdens het onderzoek ontdekten we dat woningzoekenden het prettig vinden om de juiste informatie te krijgen, laagdrempelig en toegankelijk. Sommige woningzoekenden vinden het ook fijn om elkaar te ontmoeten en ervaringen te delen. Dankzij de juiste informatie en uitwisseling ontstaat inzicht, begrip en acceptatie. Daarna kunnen woningzoekenden een weloverwogen besluit nemen over een volgende stap. Indra (46) beseft door het onderzoek dat er op de korte termijn geen oplossing voor haar gezin komt. Zij heeft de druk in huis kunnen verminderen doordat haar oudste zoon en dochter bij familieleden in de wijk (met een extra kamer) zijn gaan wonen. Door inzicht in de woningmarkt realiseert ook Lena (49) zich dat zij niet op korte termijn haar situatie kan veranderen. Dankzij deze bewustwording heeft zij besloten haar energie en aandacht op andere zaken te richten; er ontstaat weer ruimte in haar hoofd.





João

João (John) Delgado, Portugese Nederlander geboren op het eiland São Vicente in Kaapverdië, is 71 jaar. Woont in het Oude Westen sinds 1973. Gestart als matroos, opgeklommen van koksmaat tot bediende van de kapitein op de grote vaart. Daarna aan de wal als constructieschilder. Spreekt Creool (eigen taal), Engels, een beetje Frans en alles wat nodig was in zijn werk.

João doet vrijwilligerswerk bij de Aktiegroep en sport bij Odeon op woensdagmorgen. Hij woont op de tweede etage in de Gouverne-straat. Trappenlopen is nu nog geen probleem, hoe dat in de toekomst moet? In ieder geval wil João in het Oude Westen blijven wonen.





3

Nederland
op te s

STUDIO
STUDIO
STUDIO

Wij zijn
de beste
en de meest
betrouwbare
adviseurs

10
20
30
40
50
60
70
80
90
100

voorkom zwartelval
NederlandSchoon

Twee aandachtsgroepen

Op basis van de resultaten van dit onderzoek willen we bewust de aandacht vestigen op twee groepen woningzoekenden. Dat zijn de gezinnen die te krap wonen en mensen die moeite hebben met het op- en aflopen van de trappen en daardoor letterlijk en figuurlijk (bijna) vast zitten in hun huis.

De situaties waarin deze families verkeren zijn soms schrijnend. Zij wonen in huizen die niet passen bij hun situatie. Hun huisvestingsproblematiek kan negatieve effecten hebben op hun persoonlijk welzijn en daarmee ook op de buurt. Het lukt deze groepen niet om binnen een redelijke termijn een passende woning in het Oude Westen te vinden. Terwijl hun achterliggende argumenten om in de wijk te willen blijven wonen zeer legitiem zijn. Sociale netwerken, de school, vrijwilligerswerk, de nabijheid van hulp en voorzieningen zijn belangrijk voor deze groepen.

Voor jongeren die op zoek zijn naar hun eerste zelfstandige woning is het daarentegen wel veel logischer om over de grenzen van het Oude Westen te kijken. De geïnterviewde jongeren uit de wijk doen dat dan ook. Zij kunnen prima naar woningen verhuizen in het centrum en andere wijken in Rotterdam-West.

Van groot naar beter

Woningzoekenden signaleren dat best veel mensen in hun eentje in een grote woning wonen. Het gaat vaak om oudere mensen, al of niet alleenstaand, waarvan de kinderen het huis uit zijn. Tegelijkertijd spraken we ook veel gezinnen die juist te krap wonen. Cijfers bevestigen dit beeld. In de sociale index van 2011 scoort de wijk op het onderdeel ‘passend wonen’ een 4,7. In de termen van de sociale index wordt deze score als een probleem geduid. Cijfers over de woningvoorraad van Woonstad Rotterdam laten zien dat 641 woningen in de wijk onderbezet zijn, negentig huishoudens te kampen hebben met sterke overbezetting en 229 huishoudens met overbezetting. Theoretisch en letterlijk gezien zit er ruimte in de woningvoorraad.

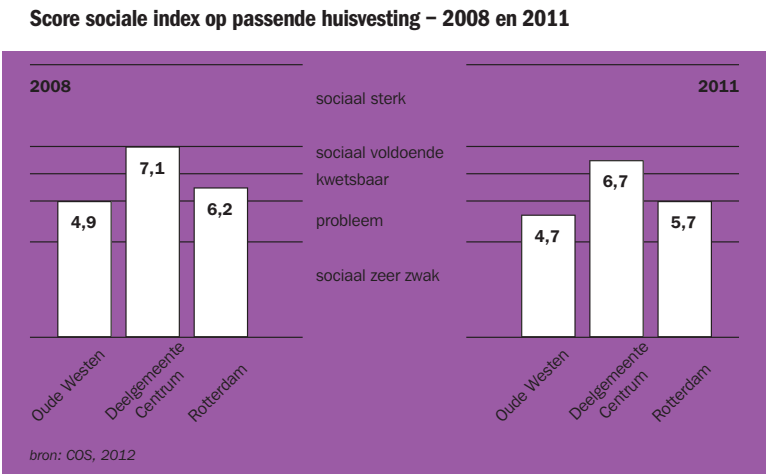
Maar vanzelf zal er geen onderlinge beweging ontstaan. Sommige woningzoekenden storen zich daaraan. Verscheidene woningzoekenden en professionals adviseren om maatregelen te nemen om woningruil en doorstroming te bevorderen. Nadrukkelijk niet vanuit dwang, maar door ouderen te enthousiasmeren en te prikkelen.

Annemarie (55): “In de wijk zie je alleenstaande vrouwen, die intussen oma zijn geworden in gezinswoningen wonen. Dat stoort mij een beetje.” Annemarie heeft ideeën over hoe het anders kan. Zij stelt: “Organiseer een campagne, maak reclame voor het geschikte aanbod voor (oudere) alleenstaande mensen, geef mensen die naar een kleinere woning verhuizen een eenmalige premie, bied ouderen ondersteuning bij het opruimen en verhuizen. Help ouderen actief bij het zoeken naar een geschikte woning of bied hun proactief geschikte woningen aan. Maak zichtbaar dat ouderen goedkoper en prettig kunnen wonen in de wijk. En maak het ook daadwerkelijk goedkoper voor ouderen die kleiner gaan wonen. Dat laatste is natuurlijk belangrijk.”

Soufiane (65) kwam in 1969 naar Rotterdam en woonde het eerste jaar in een pension in het Nieuwe Westen. Nu woont hij al meer dan veertig jaar in de Bajonetstraat. Hij woont samen met zijn vrouw in een gerenoveerde maisonnettewoning met vijf kamers. De kinderen zijn de deur uit,

het huis is te groot en ze zijn op zoek naar een andere kleinere woning. Soufiane: “Mijn vrouw heeft suiker en durft ´s nachts niet naar beneden vanwege de binnentrap. We hebben voor 59 euro urgentie aangevraagd, maar hebben die niet gekregen. Toch willen we zo snel mogelijk verhuizen. Het liefst verhuis ik naar een flat met een lift, speciaal voor ouderen. Mensen houden daar rekening

met elkaar. Zo gaat iedereen daar vroeg slapen. We hebben een woonpas sinds 2010 en onze zoon helpt ons zoeken via internet. De huizen die vrij komen, zijn ver weg. Ik hoop dat we binnenkort hier in de buurt een huis vinden. Anders kan ik straks meteen naar een verzorgings-tehuis.”



Gezinnen in de knel

Kinderen horen bij een wijk

Bijna een kwart (26 %) van de huishoudens in het Oude Westen heeft kinderen. De cijfers uit de ‘Binnenstadsmonitor’(2009) laten zien dat het aantal gezinnen in het Oude Westen sinds 2006 gestaag afneemt (- 14 %). Deze afname heeft negatieve consequenties voor de voorzieningen in de wijk; kinderen en ouders horen nu eenmaal bij een wijk. Uit onderzoeken blijkt dat gezinnen een interessante kritische factor in een buurt zijn. Zij zien vaak als eerste dat de pleinen waarop hun kinderen spelen viezer worden of dat er louche types rondhangen. De meeste ouders willen het beste voor hun kinderen: een veilige speelomgeving en goede scholen en voorzieningen. Onderzoekers A. Reijndorp en J. van der

Zwaard vergelijken gezinnen in de wijk met ‘de vogeltjes in de mijnschacht’: als de lucht in de mijnen slecht is, merken de vogeltjes dit als eerste. In een wijk signaleren ouders snel dat het minder gaat. Gezinnen die graag in de wijk wonen zullen zich inzetten voor verbetering voor hun kinderen. De geïnterviewde ouders vertellen dat hun kinderen juist een reden zijn om in de wijk te blijven wonen. Zij vertellen dat de buurt een stabiele factor is in het leven van hun kinderen.

“Het Oude Westen is een stabiele factor in het leven van mijn kinderen.”

Geïnterviewde bewoners en professionals herkennen en erkennen dat een deel van de gezinnen in de wijk in de knel zit. Ze willen in de wijk blijven wonen. Maar zitten vast in hun te kleine woningen. Het lukt ze niet om op een redelijke termijn te verhuizen naar een geschikte woning in de wijk. Wat is een geschikte woning voor hen? De geïnterviewden zijn op zoek naar een woning met drie slaapkamers of meer. In een woning met drie slaapkamers kunnen gezinnen met een vader, moeder en drie kinderen al goed wonen, terwijl een woning met twee slaapkamers voor deze huishoudens echt te krap is.

Overbewoning

Cijfers maken helder dat binnen het bezit van Woonstad Rotterdam in het Oude

Westen 229 huishoudens te maken hebben met overbezetting en negentig huishoudens met een sterke overbezetting. De overbewoning waarmee gezinnen kampen kan negatieve gevolgen hebben op het welzijn van de kinderen, de ouders en de leefbaarheid van de wijk. Het is druk, vol en ouders en kinderen missen privacy; een plekje waar zij zich soms even terug kunnen trekken om bijvoorbeeld hun huiswerk te maken. Overbewoning heeft in enkele gevallen ook een negatief effect op de gezondheid (doordat er een slecht binnenmilieu ontstaat).

Fatima (34) slaapt met haar drie kinderen in de slaapkamer (waarvan één op een matras) en haar man slaapt op de bank in de woonkamer. Weer een andere moeder slaapt samen met haar oudste zoon in de woonkamer. Lena (49), die in de woonkamer slaapt, overweegt om een matras in de keuken te leggen. Haar oudste kinderen kunnen dan bijvoorbeeld nog televisie blijven kijken op het moment dat zij zelf wil rusten en slapen. Lena: “Ik slaap slecht, heb trauma’s en slik medicijnen. Ik kan niet slapen als ik moe ben, ik kan mij niet terugtrekken. Ik heb geen plek voor mijzelf. Dat is lastig, zeer lastig.”

heb de plattegrond van ons huidige appartement bekeken. Kunnen we het huis nog anders indelen? Kunnen we bijvoorbeeld een extra slaapkamer maken in de hal van het complex? Want die hal is heel groot. Van meer gezinnen hoor ik dat ze op die manier naar hun huis kijken: kunnen we het huis effectiever indelen? Kunnen we ergens een extra kamertje maken?”

Sibel: “Het liefst verhuis ik naar een woning op de begane grond. Maar een woning op de eerste of tweede verdieping is ook goed. Ik zoek een woning met drie of vier slaapkamers. Ik realiseer mij dat het in andere delen van de stad makkelijker is om een groter huis te vinden. Een medewerker van Woonstad Rotterdam zei dat als ik sneller wil verhuizen, ik mijn zoekcriteria moet aanpassen. Dat ik dan naar Zuid of Schiedam moet verhuizen. Ze zei ook: ‘Mogelijk biedt koop een oplossing voor jullie’.”

“Het is moeilijk”, vindt Sibel. “Wonen is veel meer dan een huis. Ook de woningcorporaties moeten dat begrijpen en de mensen daarin steunen. Ik woon hier goed en wil hier graag blijven wonen. Ik heb hier iedereen: mijn familie, burens, bekenden. De wijk is een grote familie voor mij. Mijn kinderen doen het goed op school, ik ben actief op school en bij de Aktiegroep. Als ik oppas nodig heb, kan ik rekenen op mijn sociale netwerk. Mijn broer is mijn 112 nummer, als er iets is dan bel ik hem altijd.”

“Ook heb ik de zorg voor mijn ouders”, vertelt Sibel. “Ik help mijn vader en moeder bijna dagelijks met van alles en nog wat. Dat kan omdat we dicht bij elkaar wonen. Mijn moeder zit veel thuis, dat komt door de vele trappen die zij niet goed meer op en af kan. Ook gaat het niet meer zo goed met haar Nederlandse taal. Mijn ouders willen graag naar een ouderencomplex verhuizen. Maar ook hen lukt het niet. Ik denk wel eens, als we het Oude Westen uit zouden moeten gaan, dan gaan we met heel de familie.”

Sibel: “Ik zit helemaal klem en zie het soms somber in. De kinderen worden groter en ze slapen samen in een kleine kamer. Het is krap. Ik kan niet aan woningruil doen omdat het complex waar ik woon een verkooplabel heeft. Deze regel zou Woonstad af moeten schaffen. Ook nu de jaarcijfers van het bedrijf van mijn man goed meevielen, is het voor ons moeilijk om een woning te kopen. We hebben ons goed laten informeren, maar de richtprijzen van de nieuwe projecten in de wijk, zoals de nieuwe woningen in de Drievriendenwarstraat, zijn voor ons te hoog. Andere geschikte koopwoningen heb ik nog niet gezien.”

Enige probleem: te krappe woning

Ashraf (45) en zijn vrouw Nasra hebben drie dochters (17, 13, 11) en een zoontje van anderhalf. Ashraf woont zijn hele leven al in het Oude Westen en Nasra ondertussen zo’n dertig jaar. Ashraf is hoofdkostwinner en heeft bij verschillende grote bedrijven op de financiële administratie gewerkt. Momenteel start hij zijn eigen bedrijfje. “Het is een spannende tijd. Mijn inkomsten moeten de komende periode steeds meer gaan toenemen,” zegt hij. Ashraf: “Het Oude Westen betekent veel voor ons. Onze familieleden wonen heel dichtbij. We kennen veel mensen en we

hebben goede relaties met de mensen om ons heen. Als we weg gaan hoeven we ons geen zorgen te maken. We voelen ons veilig. Iedereen houdt een oogje in het zeil. We wisselen eten uit met Turkse, Surinaamse, Pakistaanse en Marokkaanse burens. Als ouders brengen we elkaars kinderen naar school of we gaan met buurtkinderen naar de speeltuin. De winkels zijn op loopafstand. Hier heb je geen auto nodig. Je hoeft een bezoek aan het centrum niet te plannen. Je loopt er zo naar toe.”

“Ons huis is goed en we willen het liefst hier blijven”, zegt Ashraf beslist. “We wonen op de ideale plek, maar de woning is te krap. Dat is het enige probleem. We hebben een kinderslaapkamer en een ouderslaapkamer. De kinderslaapkamer is kleiner en daar slapen mijn vrouw en ik met ons zoontje van anderhalf. In de ouderkamer slapen mijn drie dochters. We hebben echt een grotere woning nodig. We kunnen nog hooguit twee jaar hier blijven wonen. We groeien ons huis uit.”

“Maar van een grote eengezinswoning met een tuin in de Alexanderpolder worden wij niet gelukkig. Ik ben een keer in zo’n buitenwijk gaan kijken. Mijn kinderen en vrouw willen daar niet heen verhuizen. Dat is voor hen net als een reis naar de maan. Het is geen goed idee voor ons gezin. We zouden bijvoorbeeld extra kosten moeten maken voor het vervoer naar het Oude Westen en de parkeerkaarten, steeds als we hier op bezoek gaan.

Nasra: “In een nieuwe wijk kennen we niemand. Ik ken mensen uit onze straat die naar de Beverwaard en Zevenkamp zijn verhuisd. Zij hebben spijt. Ze willen heel graag terug naar het Oude Westen. Ze vertellen dat het saai is in de buitenwijken, dat er weinig onderling contact is en dat de mensen onaardig zijn. Hier kennen we elkaar. Hier is het heel anders, dit gebied kun je niet vergelijken met de buitenwijken.”

“Tien jaar geleden hebben we een woonpas aangevraagd”, zegt Ashraf. “Bij de geboorte van onze derde dochter. De huidige ervaringen bij het zoeken naar een huis zijn slecht. Er komen geen geschikte woningen vrij. Daarom reageren we niet meer.”

Overbezetting en onderbezetting huurwoningen Woonstad Rotterdam – Oude Westen 2011



Verhuizen met de hele familie

De 35-jarige Sibel woont haar hele leven in het Oude Westen. Zo’n twaalf jaar geleden is ze samen met haar man en twee kinderen naar een nieuwbouwportiekwoning verhuisd. Het is een goede woning, in een fijne en rustige straat. Sinds haar derde kind is geboren, is de woning met twee slaapkamers te krap. Sibel is daarom op zoek naar een andere woning.

Sibel: “Toen ik in 2000 verhuisde, verviel mijn woonpas. Dat heb ik mij nooit gerealiseerd. Bij het aanvragen van de nieuwe woonpas in 2008 (toen ik zwanger was van de derde) ben ik pas weer inschrijfduur gaan opbouwen. Ik heb geen idee wanneer ik aan de beurt ben. Ik ben nu zo’n vier jaar actief op zoek, maar ben nog nooit uitgenodigd voor een bezichtiging. Er komen weinig huurwoningen met drie of vier slaapkamers vrij in de wijk. Daarom ben ik mijn huidige woning aan het aanpassen. Ik koop andere meubels, heb de kinderslaapkamer anders ingericht en deel de kastruimte heel efficiënt in.”

“Ondertussen heb ik mijn zoekgedrag aangepast”, zegt Sibel. “Ik kijk ook naar woningen aan de noordkant van de wijk. Ik

Wij spraken ouderen en mensen met een lichamelijke beperking die amper meer naar buiten komen omdat zij de trappen van hun woning heel moeilijk op en af kunnen. Ook wijkverpleegkundigen en ouderenwerkers vertellen dat zij bij mensen thuis komen die letterlijk en figuurlijk (bijna) vast zitten in hun woning. Onderzoek van de gemeente Rotterdam (Huisvesting Senioren in Rotterdam, december 2011, pg. 50) toont aan dat in de deelgemeente Rotterdam Centrum bijna 230 huishoudens te vinden zijn met een hoofdbewoner van 80 jaar of ouder die niet in een O-trapswoning⁵ wonen. Dat is 48 % van alle huishoudens in deelgemeente Rotterdam Centrum met als hoofdbewoner een oudere senior.

Cijfers en interviews laten zien dat het voor ouderen en lichamelijk beperkten niet mogelijk is om binnen een redelijke termijn een passende woning in het Oude Westen te vinden. Vereenzaming en andere negatieve invloeden op het welzijn van deze huishoudens als gevolg van hun woonsituatie zijn reëel.

Tegelijkertijd merken we dat het voor deze groep belangrijk is dat zij in hun vertrouwde sociale omgeving kunnen blijven wonen. De gemeente Rotterdam beoogt met de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) dat Rotterdammers zichzelf kunnen redden en zich zorgzaam opstellen voor mensen in hun sociale netwerk. Ouderen en mensen met een lichamelijke beperking zijn vaak afhankelijk van het sociale netwerk dat zij door de jaren heen hebben opgebouwd. Ook de nabijheid van sociale netwerken wordt, naarmate mensen ouder worden, steeds belangrijker: de overbrugbare afstand wordt immers steeds kleiner. De levenservaring, levenswijsheid van ouderen en het feit dat zij vaak een oogje in het zeil houden, zijn waardevol voor de wijk.

Wat zijn voor ouderen en mensen met een lichamelijke beperking geschikte woningen? De geïnterviewde woningzoekenden zijn op zoek naar benedenwoningen en woningen met een lift in de wijk. Ouderenwerkers en wijkverpleegkundigen benadrukken dat het aanpassen van woningen, bijvoorbeeld door een klein liftje in een portiek te plaatsen, een uitkomst kan bieden. Het percentage O-tredenwoningen en benedenwoningen van Woonstad Rotterdam in het Oude Westen is 25 %. Uit de cijfers blijkt dat het extra moeilijk is om in het Oude Westen naar woningen te verhuizen die relatief schaars zijn (Woonstad Rotterdam, 2011).

De problematiek van ouderen en mensen met een lichamelijke beperking die letterlijk en figuurlijk (bijna) vast zitten in hun huis is serieus en sluit nauw aan bij de opgave die de gemeente Rotterdam heeft voor negentien woonservicegebieden in de stad, waar het Oude Westen onderdeel van is. Een woonservicegebied is een prettige wijk waar ouderen en mensen met een lichamelijke beperking zo zelfstandig mogelijk en met behoud van regie over hun eigen leven kunnen blijven wonen. Streven is dat (deel)gemeentelijke partijen en marktpartijen in deze gebieden samen aan de slag gaan om optimale condities te organiseren op het vlak van wonen, zorg en welzijn. Daarbij groeit in de periode 2011-2025 het aantal seni-

Letterlijk en figuurlijk ‘vast’

oren in Rotterdam. De groei neemt de komende jaren in snelheid toe. In de periode 2010-2015 bedraagt de groei 1,2 procent. Dat betekent dat het aantal senioren tweemaal sneller groeit dan de totale Rotterdamse bevolking. De groei van het aantal senioren in de tijdvakken 2015-2020 en 2020-2025 bedraagt respectievelijk 2,7 procent en 2,8 procent. Wanneer we deze groeicijfers vergelijken met de cijfers van de totale Rotterdamse bevolking, kunnen we concluderen dat de grijze druk de komende jaren in Rotterdam toeneemt (Huisvesting senioren in Rotterdam tot 2025, gemeente Rotterdam, december 2011, pg. 14).

Geen woonpas

Samed (66) woont samen met zijn vrouw en zoon (12) tien jaar aan het Adrianaplein in een huurwoning. De woning is gebouwd in de jaren tachtig, heeft vier kamers en een aparte keuken. Daarvoor woonden zij aan de Diergaardesingel en in de Gouvernestraat. De familie woont rustig. Ze hebben kennissen in de buurt en contacten met enkele burens in het portiek. De woning is goed en ruim, maar vochtig. Woonstad Rotterdam probeert dit vochtprobleem te verhelpen. Samed heeft jaren in een houtfabriek gewerkt. Zijn rug en nek zijn door het werk versleten. Vorig jaar had hij een ongeluk met zijn fiets en daardoor heeft hij last van zijn heup. Hij kan niet meer zo goed de trap op en af naar hun woning op de tweede etage. Samed komt hierdoor veel minder buiten.

De zoon heeft zijn ouders voor dit onderzoek opgegeven en hoopt dat ze snel een andere woning vinden zodat zijn vader weer naar buiten kan. Samed: “Ik schrik erg van de hoge prijzen van de woningen in de krant. Ik wil liever niet meer gaan betalen dan nu. Maar ik realiseer mij wel dat nieuwere woningen met een lift duurder zullen zijn.” Samed heeft nog niet met veel mensen over zijn verhuisplannen gesproken en heeft nog geen woonpas. Samed: “Tien jaar geleden kregen we dankzij een urgentie onze huidige woning. Ik heb aan mijn dokter een brief gevraagd en wil met die brief weer urgentie aanvragen.” Hij zegt: “Eén ding is zeker: zonder goede steun, vinden wij binnen vijf jaar geen geschikt huis in de wijk.”

Urgentie twee keer geweigerd

Erdal (69) woont 43 jaar in het Oude Westen. Eerst in een pension en daarna in een huurwoning in de Drievriendendwarsstraat. Op dat moment kon zijn vrouw ook naar Nederland komen. Erdal: “De buurt is veilig en al onze getrouwde kinderen wonen om ons heen. Mijn vrouw en ik wonen alweer 23 jaar in deze woning in de Coolsestraat. Onze dochter van 27 woont bij ons. Het is een lichte woning op de derde en bovenste etage. Maar, als ik een andere huis heb, dan verhuis ik morgen. We moeten verhuizen vanwege de trappen. Mijn vrouw neemt de beslissing. Maar zij wil ook zo snel mogelijk weg. Mijn vrouw heeft versleten knieën en hartproblemen. Als ik zelf naar buiten ga, denk ik eerst goed na wat ik ga doen. Pas als ik echt alles heb gedaan, ga ik weer naar boven. Ik rust op elke verdieping uit.”

De familie wil niet naar een ouderencomplex verhuizen omdat hun kinderen en kleinkinderen veel over de vloer komen. Een kennis van hen heeft daardoor in het Oude Noorden problemen gekregen met de burens. De politie moest er zelfs aan te pas komen. Ook kan de inwonende dochter dan niet mee verhuizen. Sinds 1995 heeft de familie een woonpas, maar geen urgentie. De urgentie is twee keer aangevraagd en geweigerd omdat er geen belemmeringen zouden zijn. Erdal: “Voor ons is de huurprijs van de woning belangrijk. Maar alleen met een woning ben ik er niet. Het moet wel echt in de buurt zijn: Coolse(dwars)straat, Bloemstraat, Zijdewindestraat. We hebben in Turkije een spreekwoord ‘Je koopt geen huis, maar burens!’ Hier ken ik iedereen. Onze nieuwe woning moet niet te ver buiten onze buurt liggen, niet aan de andere kant van de West-Kruiskade.”

Gedwongen buiten de wijk kijken

Abdel (52) woont 35 jaar in het Oude Westen. De wijk past hem als een handschoen. “Alles, de mensen, de winkels, de contacten en mijn vrijwilligerswerk in de ruilwinkel. Mijn vrouw vindt het prettig dat haar werk dichtbij is en ik kom overal bekenden tegen. Het Oude Westen is een deel van mij, het hoort erbij.” Sinds 2008 is Abdel verlamd. Hij woont 21 jaar samen met zijn vrouw in zijn huidige huurwoning met twee slaapkamers op de tweede verdieping. Abdel: “Onze woning is perfect, alleen kan ik de trap niet meer op. Dat is het probleem. Straks heb ik een stalling voor een scootmobiel nodig en die ruimte is er niet. Ik maak mij wel zorgen. Het traplopen gaat nu al zeer moeizaam. Natuurlijk ben ik aan het zoeken. Ik kijk op internet en in de krant. Maar er is niets. Gelukkig heb ik met behulp van een vrijwilliger en de raadslieden een urgentie voor onbepaalde tijd gekregen. Normaal is een urgentie drie maanden geldig. Maar we konden aantonen dat er weinig woningen vrij komen die geschikt zijn voor mij.” Abdel: “Ook raak ik mijn zelfstandigheid steeds meer kwijt, dat vind ik zorgelijk. Ik voel mij daar niet goed bij. Mijn vrouw moet veel doen, bijna alle boodschappen, alles. Door mijn verlamming kan ik niet veel meer. Ik zal moeten verhuizen naar een woning met een lift. In het centrum heb ik een geschikt complex gezien, en ook op Zuid. Ik ben bereid om verder te kijken dan de wijk, ik moet wel. Maar het liefst blijf ik in de wijk wonen. Het complex in de Doelenstraat spreekt mij wel aan. Het is in de buurt (het centrum) en de woningen en het complex zijn volledig geschikt voor mensen in een rolstoel met lichamelijke beperkingen.” Uiteindelijk is Abdel naar het centrum verhuisd: woontechnisch, vanwege zijn ziektebeeld een goede beslissing. Maar veel liever was hij in het Oude Westen blijven wonen.

⁵ In het gemeentelijk onderzoek wordt onder O-trapswoningen de volgende woningen verstaan: portiek/galerij woning met lift en de benedenwoningen.

Tijdens het onderzoek kwamen we enkele vrouwen tegen die zich nu nog goed voelen, maar zich wel willen voorbereiden op hun woontoekomst. Dat is nuttig en slim, want met een gemiddelde inschrijfduur van zeven jaar is het nodig dat mensen zich voorbereiden op hun toekomstige manier van wonen.

Woningruil

Annemarie woont 25 jaar met veel plezier in het Oude Westen, in een rustig straatje midden in het centrum. Eerst woonde ze in de Sint-Mariastraat. “Toen de kinderen het huis uit waren, wilde ik graag kleiner en goedkoper gaan wonen. Dankzij een woningruil ben ik vijf jaar geleden naar mijn huidige woning verhuisd. Er woonde een gezin in deze woning en dat gezin wilde graag naar een eengezinswoning in de Sint-Mariastraat verhuizen.”

Annemarie voelt zich prettig in haar huidige lichte woning. “Het is een woning van zo’n honderd jaar oud die dertig jaar geleden gerenoveerd is. De woning ligt op de bovenste twee verdiepingen en is toegankelijk via een trap. Beneden zijn de woonkamer en de keuken en boven heb ik twee slaapkamers en een badkamer.” Annemarie (55) is om verschillende redenen kleiner gaan wonen. “Ik ging meer verdienen en moest de huurtoeslag terugbetalen, ik gebruikte een kamer niet meer en wist niet wat ik met al die ruimte aan moest. De kinderen waren het huis uit en ik dacht goedkoper te gaan wonen. Ik woon kleiner en goedkoper dan in de Sint-Mariastraat, maar de huurprijs viel mij helaas wel tegen. De huur van deze woning werd fors verhoogd toen ik er kwam wonen.”

Annemarie wil zeker nog niet verhuizen, maar zij houdt er rekening mee dat op termijn haar gezondheid achteruit kan gaan en het traplopen een probleem kan worden. “Wanneer dat moment is aangebroken, weet ik natuurlijk niet. Traplopen gaat nu nog goed en hoewel ik er niet altijd over na wil denken, oud worden we allemaal. Wat zijn straks mijn behoeften? Dat weet ik natuurlijk niet precies. Maar ik vind het belangrijk dat ik straks niet tegen een verhuizing opzie. Je ziet dat sommige oudere mensen in de wijk dat wel doen, een verhuizing schrikt hen af, ze zeggen dan: ‘Ik blijf hier zitten tot aan mijn dood, want in een bejaardenhuis word ik ongelukkig’. Ik wil dat een vol-

gende stap een positieve afweging is. Ik wil niet dat mijn volgende stap gebaseerd is op aftakeling of een negatieve keuze. Nee, ik wil graag goed voorbereid zijn en later naar een woning verhuizen waar ik goed en comfortabel oud kan worden. Mijn moeder en tante zijn onlangs verhuisd. En ik zie dat het belangrijk is om daar ruim van tevoren mee bezig te zijn. Anders heb je straks weinig keus.”

Nadenken over toekomst

Anna woont in een zogenaamd POP-pand (Project Onbehandelde Panden). In het Oude Westen staan zo’n dertig POP-panden. Dat zijn oude panden die al jaren niet meer zijn verbeterd. In 2008 wilde de woningcorporatie Anna al aan een ander huis helpen. Maar daar heeft ze nog geen gebruik van gemaakt. Een architectenbureau heeft in die periode een renovatieonderzoek in haar woning uitgevoerd. Maar de plannen zijn Anna nog steeds onduidelijk. Gaan ze straks het pand verkopen? Of niet? Kan zij terugkeren of niet? Anna’s toekomst is onzeker: “Ik denk vaak na over mijn toekomst”.

Anna: “Ik woon in een bovenwoning met vijf kamers. Ik heb de woning boven mij om-niet erbij gekregen. Deze extra woning gebruik ik als opslag en om in te rommelen. Ik heb er geen elektriciteit en door de vele lekkages is het te gevaarlijk om dat boven aan te sluiten. Ik betaal weinig huur, maar heb geen luxe. De dreiging van deze lekkages is niet prettig. Ik heb geen balkon en geen centrale verwarming. Maar ik hou van oude huizen. Het is een prachtige woning op een prachtige plek. Het uitzicht is goed en ik woon hier graag. Het is fijn dat het nu lekkerder weer wordt, want in de winter is het wel afzien in deze woning. Het is koud, het tocht, toilet en douche zijn koud. Zeker ’s nachts. Je moet een taaie zijn om hier te kunnen wonen.”

“Ik hoef niet zo nodig te verhuizen”, stelt Anna. “Maar ik verwacht dat ik straks als de woning wordt opgeknapt, toch moet vertrekken. Ik weet nog niet precies wat ik wil. Misschien wil ik terugkeren en beneden gaan wonen, of naar een ander huis met een tuintje. Als ik nadenk over mijn volgende woning, wil ik graag drie kamers. Ik wil graag beneden wonen of een woning met een balkon en lift. Waar ik regelmatig over nadenk, is de vraag: hoe gaan alleenstaande ouderen dat straks regelen? Dat is een thema dat ‘zoemt’, er zitten natuurlijk meer mensen in hetzelfde schuitje. Ik wil niet in een commune wonen, maar ik vind het wel interessant om samen iets te delen of een netwerk op te bouwen van alleenstaande ouderen, bijvoorbeeld met mensen die elkaars sleutel hebben.” Anna is bang, dat als het zo doorgaat er straks geen betaalbare huurwoningen meer over zijn in de wijk, woningen geschikt voor 65-plussers met alleen een AOW. Benedenwoningen staan soms lange tijd leeg en worden dan te koop aangeboden. “Toch vergrijsst de bevolking, ook bij ons in de buurt. Ik zie het nog gebeuren dat ik moet verhuizen naar de Alexanderpolder, dat is een gruwel voor me en dan ben ik mijn vrienden kwijt.”

“Ik wil dat mijn volgende stap niet gebaseerd is op aftakeling of een negatieve keuze. Nee, ik wil goed voorbereid zijn en later naar een woning verhuizen waar ik goed en comfortabel oud kan worden”.

Koopwoning goed alternatief?

“Het is belangrijk dat mensen goed op de hoogte zijn van de totale woonlasten van een koopwoning. Daarmee voorkom je dat mensen later tegen financiële problemen aanlopen.”

Enkele woningzoekenden vroegen zich tijdens het onderzoekstraject af of het kopen van een woning een goed alternatief voor hen zou kunnen zijn. Door de inzichten van het onderzoek beseffen zij dat het zeer moeilijk is om een geschikte huurwoning te vinden in het Oude Westen. Tegelijkertijd zien ze regelmatig ‘te koopbordjes’ staan als ze door de wijk lopen. Op basis van deze signalen besloten de initiatiefnemers van het onderzoek om een informatiebijeenkomst over het kopen van een huis te organiseren. Wat komt er allemaal kijken bij het kopen van een huis? Hoe werkt een Vereniging van Eigenaren? Hoe is het met het onderhoud geregeld? Welke koopconstructies zijn er in de wijk? Krijgen bewoners uit de wijk voorrang? Waar meld ik mij aan als ik een woning wil kopen? Welke woningen van Woonstad Rotterdam worden te koop aangeboden? Wanneer en hoe krijgen bewoners informatie over nieuwe bouwprojecten in de buurt?

Hoewel er niet veel aspirantkopers naar de informatieavond kwamen, kijken we toch terug op een geslaagde bijeenkomst. Het is een goed idee om de samenwerking

tussen de Aktiegroep het Oude Westen, Woonstad Rotterdam en de Rabobank voort te zetten en bijvoorbeeld jaarlijks een informatiebijeenkomst over koop in de wijk te organiseren. Ook voor andere wijken kan dit een goed idee zijn.

Meer dan hypotheek alleen

Enkele eigenaren van koopwoningen wilden graag hun ervaringen delen: “Het is belangrijk dat mensen goed op de hoogte zijn van de totale woonlasten van een koopwoning. Daarmee voorkom je dat mensen later tegen financiële problemen aanlopen. Het gaat niet alleen om de hypotheeklasten, maar ook om lasten van verzekeringen en belastingen. Met name de lasten van de Vereniging van Eigenaren onderschatten mensen, is onze ervaring. ‘Het loopt wel los’ denken sommige bewoners. Maar zo werkt het natuurlijk niet!”

Praktische informatie over koop

Verscheidene wijkbewoners vinden dat het praktisch informeren van bewoners over koopwoningen in de wijk beter kan. Veel mensen weten bijvoorbeeld niet dat het koopaanbod op de website van Woonstad Rotterdam staat. Ook de voorrangrege-

ling voor mensen uit het Oude Westen komt niet goed uit de verf. Weinig mensen weten dat tijdens de eerste maand, dat een woning uit de bestaande woningvoorraad van Woonstad Rotterdam in het Oude Westen te koop staat, alle mensen uit het Oude Westen voorrang hebben (ten opzichte van mensen uit andere wijken of steden).

Woonstad Rotterdam heeft aangegeven de informatie over koopwoningen te willen verbeteren. Praktische tips: werk aan een digitaal bestand van belangstellenden uit het Oude Westen en stuur hen een berichtje als er een woning te koop staat, hang altijd ‘te koopborden’ op, organiseer informatiebijeenkomsten, informeer potentiële kopers duidelijk over alle woonlasten en benut de buurtkrant om informatie te delen over bijvoorbeeld de voorrangregeling en de koopprojecten: in de nieuwbouw, renovatie en bestaande voorraad.

Suzan

Suzan Koçak (1978) is geboren in Rotterdam. Ze woont haar hele leven in het Oude Westen. Suzan heeft haar mavodiploma en werkte tot 2000 bij een groothandel. Haar man startte samen met zijn zwager vijf jaar geleden een kebab zaak op het metrostation Marconiplein. De zaak draait goed. Zij hebben drie kinderen die naar de basisschool in de wijk gaan.

Suzan doet vrijwilligerswerk in de wijk, maakt gebruik van vele voorzieningen en heeft een groot sociaal netwerk in de wijk. Zij geeft dagelijks steun aan haar ouders die dichtbij wonen en ontvangt ook ondersteuning van familie en vrienden uit de wijk. Haar huidige woning is met twee slaapkamers echt te krap. Zij is op zoek naar een grotere huurwoning in de wijk. Een woning met drie of vier slaapkamers. Sinds 2008 heeft zij haar woonpas opnieuw geactiveerd. Te laat, realiseert zij zich nu. Suzan is nog nooit uitgenodigd om een woning te bezichtigen. Door onder andere de strengere hypotheek-eisen is het kopen van een woning in de wijk voor haar en haar man op dit moment geen optie.









Het kan wél

De huisvestingsproblematiek waarmee de twee aandachtsgroepen uit dit onderzoek te maken hebben is niet uniek voor het Oude Westen en ook niet nieuw. In andere wijken en delen van andere steden doen deze problemen zich ook voor. Door de jaren heen is er al regelmatig aandacht voor gevraagd. We kunnen daar ons voordeel mee doen; door te leren van inspirerende werkwijzen.

Jaren geleden al, maar ook recent, zijn experimenten en actieve aanpakken in steden en wijken in gang gezet. Met als doel gezinnen en ouderen naar een passende woning en omgeving te laten verhuizen. Zo begeleidt de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting dit jaar een aantal experimenten die de doorstroming en passend wonen bevorderen. Informatie, aandacht, begeleiding, een verhuiscoach, financiële prikkels waaronder een verhuiskostenvergoeding en- of huurkorting: een aaneenschakeling van stimulansen werkt goed om de juiste beweging op gang te brengen. Veel van de experimenten stimuleren een doorstroming waarbij ouderen die groot wonen en gezinnen die krap wonen elkaar in feite helpen om passend te kunnen wonen.

Ook zijn er experimenten die zich specifiek richten op het passend huisvesten van ouderen en mensen met een lichamelijke beperking. Al deze experimenten bieden inspiratie om een goede werkwijze in het Oude Westen op te kunnen bouwen. Evaluaties en gesprekken geven informatie over aandachtspunten en succesfactoren.

Drie voorbeelden

In Hoogvliet organiseerde het ouderenwerk groeps gesprekken met ouderen die moesten verhuizen. Ook gaf het ouderenwerk steun en begeleiding. Dat was een succesvolle aanpak. In Bospolder-Tussendijken startte de Rotterdamse woningcorporatie Havensteder recent met een kleinschalig experiment om ouderen die nu in een grote woning wonen, passend te huisvesten. Dit is het eerste ‘lokaal maatwerkproject’⁶ in Rotterdam dat zich focust op het stimuleren van de doorstroming ten bate van ouderen en gezinnen.

De Amsterdamse woningcorporatie Eigen Haard heeft het traject ‘Van Hoog naar Laag’ ontwikkeld. Huurders van 65 jaar en ouder, die op de tweede verdieping of hoger wonen (zonder lift) en graag in hun eigen buurt willen blijven wonen en naar beneden willen verhuizen, krijgen via het aanbodmodel voorrang in hun eigen buurt op benedenwoningen van Eigen Haard.

Experimenten bieden inspiratie om een goede werkwijze in het Oude Westen op te kunnen bouwen

Sociale stijgers en mensen met een laag of onzeker inkomen

Kunnen Rotterdamse woningcorporaties de taak om goede woningen te realiseren naar behoren uitvoeren? En dan zo, met respect voor de behoeften van zowel bewoners met een laag of onzeker inkomen als voor de stedelijke sociale stijgers? En hoe werkt dat dan in de praktijk?

In de centrumwijk het Oude Westen ervaren wijkbewoners in de dagelijkse werkwijze fricties tussen beide doelstellingen. Sociale huurwoningen die geschikt zijn om te verkopen aan sociale stijgers zijn meestal ook populair onder huishoudens die geen woning kunnen kopen. Bewoners die op zoek zijn naar een geschikte sociale huurwoning voelen zich hierdoor buitengesloten. Ze worden geconfronteerd met ‘te koop bordjes’ op goede sociale huurwoningen.

Veel bewoners die de mededeling krijgen dat zij hun sociale huurwoning moeten verlaten omdat er koop- of dure huurwoningen komen, hebben het idee dat zij er niet meer toe doen. Natuurlijk zijn er bewoners die kansen ervaren om hun woonsituatie te verbeteren: met de verhuiskostenvergoeding en urgentie die zij krijgen vanwege de sloop of renovatie. Maar ‘wij blijven’ of ‘wij moeten wijken voor de rijken’ zijn niet voor niets bekende leuzen bij herstructurering geworden. Ook sociale huurwoningen die worden

opgeknapt met als doel om ze daarna te verkopen, associëren huidige bewoners met het idee: deze investeringen zijn dus niet voor ons bedoeld.

Door sloop-nieuwbouw vallen gewenste sociale steunstructuren uit elkaar die voor het welzijn van sommige mensen juist belangrijk zijn. Ook moeten veel bewoners – en zeker degenen met een lange woonduur – voor hun andere huurwoning meer huur betalen. Dat is in deze financiële onzekere tijd bedreigend. Daarnaast zijn er signalen van sociale stijgers uit het Oude Westen dat zij de huidige kooprijtprijzen voor nieuwe huizen, niet (meer) kunnen betalen. Al met al voelen diverse wijkbewoners zich aangetast in hun bestaanszekerheid. Zij ervaren dat verbeteringen en investeringen in de woningvoorraad niet primair voor hen bedoeld zijn.

Ligt hier een mooie uitdaging? Om zichtbare, voelbare en concrete investeringen in het Oude Westen te doen die de woonsituatie en woonomgeving van

de oorspronkelijke volkshuisvestingsdoelgroepen verbeteren? Bijvoorbeeld door te investeren in excellent beheer, onderhoud en een intensieve verbouwing van de grote bestaande woningvoorraad ten gunste van de aandachtsgroepen uit dit onderzoek. En is het dan tegelijkertijd goed mogelijk om de sociale stijgers en middengroepen te bedienen in de wijk? Dit alles met aandacht en respect voor de vele verschillende verhalen, mogelijkheden, behoeften en situaties van sociale stijgers én mensen met een laag inkomen. Kortom, door zo goed mogelijk aan te sluiten bij de Rotterdamse stedelijke complexe leefde en beleefde werkelijkheid?

⁶ Met ‘lokaal maatwerk’ kunnen woningbouwcorporaties woningen met specifieke passendheidseisen via Woonnet-Rijnmond aanbieden of direct bemiddelen. De corporatie krijgt toestemming om ‘lokaal maatwerk’ toe te passen als dat aantoonbaar nodig is ter bevordering van leefbaarheid, beheer, wijk- of buurtbinding of woonzorgprojecten.



- Bewonersinitiatieven uit de wijk
- Scherper beeld negentig huishoudens
- Inzet op ouderen en mensen met een lichamelijke beperking
- Heroverweging verkoop sociale huurwoningen
- Woonadvies op maat
- Van verdeling naar bemiddeling
- Doe mee en beweeg mee!

Samenvatting en aanbevelingen

Het is voor alle woningzoekenden heel moeilijk om in het Oude Westen door te stromen naar een ander huis. Maar twee bewonersgroepen willen we nadrukkelijk onder de aandacht brengen, omdat zij een andere woning in de wijk het hardst nodig hebben.

Dat zijn in de eerste plaats ouderen en mensen met een lichamelijke beperking die bijna letterlijk en figuurlijk vast zitten in hun huis omdat zij moeite hebben met het op- en aflopen van trappen.

Ten tweede zijn dit gezinnen die nu te krap wonen. Deze families willen allemaal om legitieme redenen in hun vertrouwde wijk blijven wonen. De essentie is dat wonen méér is dan een goed huis. Sociale netwerken, vrijwilligerswerk, steunstructuren en bijvoorbeeld voorzieningen: de context van de woning, de fysieke en sociale omgeving, is cruciaal voor het welbevinden van deze families.

Zij zijn naarstig op zoek naar een andere sociale huurwoning in de wijk, maar het lukt niet om te verhuizen naar een passende huurwoning. Voor deze families is kopen, vanwege hun (onzekere) inkomen geen optie. We adviseren om de woonsituatie van deze twee groepen in het Oude Westen te verbeteren door aan te sluiten bij hun woonwensen en behoeften.

Oplossingsstrategieën liggen op verschillende terreinen⁷. Allereerst op het stimuleren van de doorstroming zodat huishoudens passend kunnen gaan wonen. Daarnaast op het aanpassen van de woningvoorraad: met fysieke ingrepen, intensief beheer, wijzigen van huurprijzen, of bijvoorbeeld door het verkooplabel van populaire sociale huurwoningen af te halen.

Ook valt er nog een hele wereld te winnen door woningzoekenden te steunen en ze op verschillende laagdrempelige manieren de juiste informatie te geven. De ervaring leert dat door steun en informatie inzicht, begrip, acceptatie en bewustwording ontstaan en mensen weloverwogen een volgende stap kunnen maken (wat dat dan ook moge zijn). Daadwerkelijk interesse in de persoonlijke verhalen van mensen, werkelijk contact maken en verbinden: dat zijn uiteindelijk belangrijke voorwaarden om te komen tot de juiste oplossingen en positieve veranderingen bij woningzoekenden én betrokken professionals. Voorbeelden van oplossingsstrategieën elders in het land of in de stad kunnen inspireren.

⁷ Een tussenproduct van het onderzoek beschrijft alle oplossingsstrategieën die door geïnterviewde woningzoekenden en professionals zijn genoemd en is gemaakt op verzoek van de begeleidingsgroep (inspiratieplan, april 2012). Hier een samenvatting van de oplossingsstrategieën, tips en adviezen.

Bewonersinitiatieven uit de wijk

Sterk en onderscheidend aan dit onderzoek is dat het een initiatief van wijkbewoners is. We raden actieve bewoners aan om de uitkomsten van het onderzoek steeds weer op de agenda te blijven zetten.

Actieve bewoners kunnen op verschillende manieren iets doen. Bijvoorbeeld door kritische geluiden of ludieke acties te organiseren en daarmee andere partijen te dwingen tot kritische zelfreflectie. Of door samen met bewoners ‘dingen te doen’ die plezier geven en bijdragen aan oplossingen. Ook kunnen bewonerswerkgroepen deelonderwerpen oppakken zoals ‘goed oud worden in de wijk’. Verscheidene woningzoekenden vinden het prettig om elkaar te ontmoeten en informatie, ervaringen en tips uit te wisselen. Daar kunnen vrijwilligers een goede rol in vervullen.

Positief is dat, sinds het onderzoek, twee vrijwilligers in de buurtwinkel van het Oude Westen steun bieden aan woningzoekenden. Op verzoek geven zij presentaties over het woningaanbodstelsel aan buurtgroepen. Ook helpen zij individuele woningzoekenden in het Oude Westen. Zij luisteren naar hun verhalen en helpen om de woonbehoeften scherp te krijgen. De vrijwilligers maken woningzoekenden wegwijs in het stelsel, geven informatie over regels en slaagkansen en geven tips voor het zoeken. Bovendien brengen ze het beschikbare aanbod in beeld en bespreken ze hun bevindingen. We adviseren om middelen te organiseren, zodat een beroepskracht de vrijwilligers blijvend kan ondersteunen bij het activeringsproces.

Scherper beeld negentig huishoudens

Binnen het bezit van Woonstad Rotterdam in het Oude Westen blijkt uit gegevens bij negentig huishoudens sterke overbewoning. We adviseren deze negentig huishoudens te bezoeken om een preciezer beeld te krijgen van wat er speelt.

We stellen voor dat een ervaren onafhankelijke professional (vertrouwenspersoon) deze gesprekken voert. Belangrijk is om vooraf na te denken over mogelijke vervolgstappen. Dit vereist een goede voorbereiding en een open en creatieve houding.

Voorbeelden van elders kunnen inspireren, bijvoorbeeld door de mogelijkheden te inventariseren om plattegronden van de huidige woningen aan te passen. Of door woningen in het Oude Westen op eenvoudige wijze samen te voegen. In Amsterdam kunnen gezinnen die te krap gehuisd zijn, tijdelijk wonen in twee woningen die naast elkaar liggen. Ook zijn er voorbeelden waarbij de oudste kinderen de mogelijkheid krijgen om met voorrang naar een andere woning te verhuizen.

Daarnaast kan het helpen om mensen goed te informeren over de mogelijkheden en onmogelijkheden en ze te steunen bij het zoekproces. We adviseren om concrete resultaatafspraken te maken. Je kunt bijvoorbeeld afspreken om jaarlijks minimaal een X- aantal gezinnen, dankzij extra inzet, binnen de wijk naar een passende woning te verhuizen.

Inzet op ouderen en mensen met een lichamelijke beperking

Hoe kunnen ouderen en lichamelijke beperkten zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen in hun vertrouwde buurt, dichtbij hun sociale steunnetwerken? Deze opgave

sluit nauw aan bij de invulling van de Wet maatschappelijke ondersteuning en de ambities van de gemeente Rotterdam met de oprichting van de negentien woonservicegebieden in de stad, waar het Oude Westen deel van uitmaakt.

Het aantal senioren groeit in Rotterdam in de periode 2011-2025. Deze groei neemt de komende jaren nadrukkelijk in snelheid toe. Het is zeer wenselijk om kennis en ervaringen op te doen met het verbeteren van de woon-situatie van ouderen en mensen met een lichamelijke beperking in hun vertrouwde omgeving.

We stellen daarom voor om het Oude Westen tot experimentengebied te benoemen. Een proefgebied waar andere stadswijken van kunnen leren, waar doorstroming van ouderen en mensen met een lichamelijke beperking gestimuleerd wordt, en de toegankelijkheid van woningen en woonomgeving sterk verbetert. Is het een idee om hiermee een start te maken in samenwerking met de partners van het woonservicegebied?

Uit eerdere experimenten en werkpraktijken weten we dat een samenhang van maatregelen nodig is om een positieve verhuisbeweging op gang te brengen: het geven van informatie, aandacht, (financiële) begeleiding en de inzet van een verhuiscoach zijn daar voorbeelden van. Een deel van de ouderen laat een grote woning achter waardoor een ketenreactie op gang kan komen, waar gezinnen uit de wijk uiteindelijk ook van kunnen profiteren. Voorbeelden uit het land maken helder dat fysieke aanpassingen mogelijk zijn, bijvoorbeeld het uitvoeren van collectieve aanpassingen aan portieken en complexen of het creëren van scootmobielruimten.

Een idee is om in samenwerking met professionals en vrijwilligers een inventarisatielijst te maken: welke bewoners kennen we die letterlijk en figuurlijk bijna vast zitten in hun huis? Wie heeft contacten met hen? Hoe kunnen we hun situatie verbeteren?

Ook stellen we voor om jaarlijks concrete resultaatafspraken te benoemen, bijvoorbeeld dat minimaal een X-aantal huishoudens, dat moeite heeft met het traplopen, dankzij extra inzet binnen de wijk naar een passende woning kan verhuizen.

Heroverweging verkoop sociale huurwoningen

Gezien de grote vraag naar goede sociale huurwoningen – die geschikt zijn voor gezinnen en ouderen, mensen slecht ter been of mensen met een lichamelijke beperking – raden wij Woonstad Rotterdam aan om het verkoopbeleid in het Oude Westen opnieuw te overwegen. Het zou mooi zijn als de woningcorporatie de schaarse sociale huurwoningstypen niet meer gaat verkopen: onder andere woningen met vier kamers of meer, de O-trapswoningen, woningen aangepast voor mensen met een lichamelijke handicap en benedenwoningen. Ook stellen we voor om mensen die in een complex wonen met een verkooplabel toch de mogelijkheid te bieden om aan woningruil te doen.

De verwachting is dat, gezien de huidige economische situatie en de financiële ruimte van de woningzoekenden in het Oude Westen, het aanbieden van laagdrempelige alternatieve koopvormen aantrekkelijk kan zijn. Aan Woonstad Rotterdam het verzoek om dit in overweging te nemen bij de ontwikkeling van nieuw beleid voor de wijk.

Woonstad Rotterdam herkent de opgave om de praktische informatie over koopmogelijkheden in de wijk te verbeteren en wil hiermee aan de slag.

Woonadvies op maat

Woningzoekenden komen met extra aandacht en steun verder. Dankzij inzicht ontstaat bewustwording en kunnen woningzoekenden een betere afweging maken over hun volgende stap.

Woonstad Rotterdam herkent de mogelijkheden die er liggen om woningzoekenden beter te informeren en te steunen. De grootste Rotterdamse woningcorporatie wil onder de noemer ‘woonadvies op maat’ naar een model

waarbij balie-medewerkers woningzoekenden beter helpen door hun extra informatie te geven en door een startgesprek te voeren. We stellen voor om te starten met een pilot ‘woonadvies op maat’ in het Oude Westen.

Van verdeling naar bemiddeling

Een eenvoudiger en minder anoniem zoekstelsel is belangrijk. Het huidige model is gebonden aan vele regels en objectgericht; het is ingericht om voor een lege woning een nieuwe huurder te krijgen.

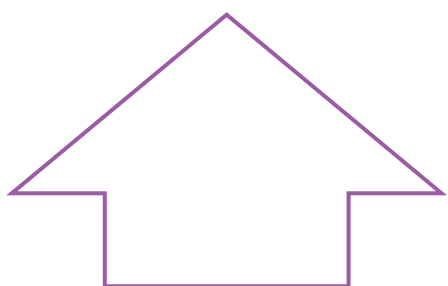
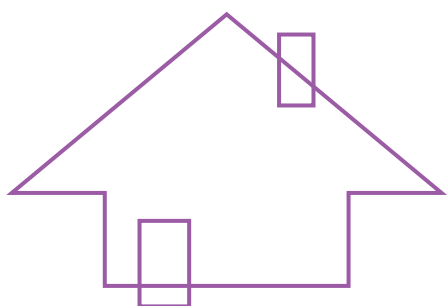
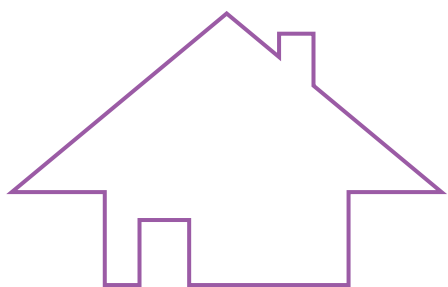
Woonstad Rotterdam werkt aan een bemiddeling die zich focust op het mensperspectief: het helpen van mensen om te verhuizen naar een woning die het beste bij ze past. Dit gebeurt onder de noemer ‘van woonruimteverdeling naar woonruimtebemiddeling’. Uitgangspunt is dat Woonstad Rotterdam samen met de woningzoekende werkt aan een goede ‘match’. Het idee is nog volop intern in ontwikkeling, maar sluit goed aan bij bevindingen uit dit onderzoek. Wij adviseren om een pilot in het Oude Westen te beginnen op het moment dat experimenten van start gaan.

Doe mee en beweeg mee!

Natuurlijk willen wij geen onderzoek dat op een bureau blijft liggen. We dagen bewoners en professionals uit om samen te werken aan oplossingen. Met dit bewonersinitiatief hebben actieve bewoners de eerste beweging in gang gezet: bij woningzoekenden, actieve bewoners, Woonstad Rotterdam en gemeente en deelgemeente. Blijvende betrokkenheid en inzet van bestuurders, medewerkers van Woonstad Rotterdam, gemeente en deelgemeente zijn noodzakelijk om werkelijk stappen voorwaarts te maken. We doen daarom een beroep op alle professionele partners en vragen hun om blijvend mee te investeren. Alleen dankzij gebundelde energie, kennis en kracht kunnen daadwerkelijke veranderingen ontstaan.

Om de energie erin te houden, adviseren we een diverse groep van mensen samen te brengen die de voortgang en ontwikkelingen kritisch en opbouwend blijven volgen en aanjagen⁸. We denken aan een gemengde groep van actieve bewoners, experts, onderzoekers, vertegenwoordigers van Woonstad Rotterdam, medewerkers van de gemeente Rotterdam, onder leiding van een goede voorzitter. We adviseren om alle dilemma’s, kansen, belemmeringen en tussentijdse resultaten in deze groep te bespreken.

⁸ De ervaringen met de uitwisselingen en debatten met de gemaakte begeleidingsgroep van dit onderzoek zijn positief, daar kan op verder gebouwd worden.



Met dank aan:
De afgelopen tijd hebben we met veel energie aan dit project gewerkt. Deze publicatie was er nooit gekomen zonder de inzet en het vertrouwen van een groot aantal mensen. Onze dank gaat allereerst uit naar de hoofdpersonen in deze krant: de geïnterviewde woningzoekenden. Zonder hun verhalen was deze publicatie nooit geschreven. Dankzij hun open houding kregen we inzicht in hun verbondenheid met de wijk en hun zoekproces naar een andere woning in de wijk. Zij maakten hun belemmeringen en drijfveren inzichtelijk. Ook bedanken wij de wijkbewoners die deelnamen aan de bijeenkomsten en zich hebben laten fotograferen voor deze uitgave. Speciale dank aan Corinne Wortel en Joke van der Pluijm die zich ondertussen vrijwillig inzetten om woningzoekenden te ondersteunen.

Dank zijn wij verschuldigd aan de betrokken medewerkers van Woonstad Rotterdam voor hun inzet en bijdragen. In het bijzonder noemen we Karen Bults voor het aanleveren van de vele cijfers, haar analyse en feedback daarop. Ook bedanken wij de leden van de begeleidingsgroep voor hun actieve bijdragen en stimulerende, kritische houding: voorzitter Peter Dekkers (deelgemeente Rotterdam Centrum), Erik Hoeflaak, Addie Bergwerff (Woonstad Rotterdam), Vincent Boezen, Jeannette de Waard (Stadsontwikkeling). Dank aan zelfstandig onderzoeker Joke van der Zwaard voor haar scherpe inbreng, luisterend oor en het delen van haar ervaringen en inhoudelijke expertise. Arnold Reijndorp en Willem Giezeman bedanken we voor hun adviezen over de te volgen koers en wethouder H. Karakus voor zijn

bijdrage in deze krant. Joop Reijngoud zijn we erkentelijk voor zijn boeiende foto's. Karin ter Laak bedanken we voor het verzorgen van de fraaie vormgeving en Marleen de Jong voor het secuur doornemen van de teksten.

Graag bedanken we de vele verschillende professionals die ons informatie en inspiratie hebben gegeven tijdens het traject: Eva Bongers, Corina Busker en Darianella Sling (Woonstad Rotterdam), Sotiria Bouyoukas (Rabobank Rotterdam), Yvonne Korbijn (Vraagwijzer), Birgit van Tongeren (ouderenwerk), Ineke de Maaier (Havensteder), Ingrid de Bont (Stadsontwikkeling), Sikko Bakker (SoZaWe Rotterdam) Albert Efting (gemeente Amsterdam), Marien de Langen, Willeke Drevijn (Stadgenoot), Mareike Naumann (Eigen Haard), Marrit van der Schaar (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting), Eric van Olijerhoek (Ons doel), Anda Ros (zelfstandig adviseur), Annemarie Sour (onderzoeksjournalist), Douwe Wielenga (zelfstandig adviseur), Els de Jong (bureau voor woononderzoek), Hans Holwerda (Maas-koepel & Woonnet-Rijnmond), Willemijn Visser (Vestia Feijenoord) en de deelnemers aan de workshops tijdens de conferentie over het woonservicegebied Centrum.

Tijdens het traject zijn we bijgestaan door een sterk en betrokken 'uitvoerend team'. Opbouwwerker Petra van den Berg (SONOR) bedanken we voor haar vertrouwen, inzet, begeleiding en daadkracht. Bewonderenswaardig is het vertrouwen, de langdurige en grote betrokkenheid en inzet van Gina Thijsse, Suzan Koçak en Nannie Rougoor te noemen. Dankzij hun inzet, ervaringen, adviezen en manieren van kijken, is dit traject tot stand gekomen.

Els Desmet

Colofon

Concept, tekst en procesleiding
Els Desmet
www.eerstdenkenandoen.net

Redactie
Petra van den Berg
Suzan Koçak
Nannie Rougoor
Gina Thijsse
Joke van der Zwaard

Eindredactie
Marleen de Jong

Fotografie
Joop Reijngoud

Ontwerp
Karin ter Laak
www.karinterlaak.nl

Drukwerk
Platform P, Rotterdam

Onderzoek, activiteiten en uitgave zijn financieel mogelijk gemaakt dankzij de deelgemeente Rotterdam Centrum. De fotografie is financieel mogelijk gemaakt door Stichting Bevordering van Volkskracht en de Aktiegroep het Oude Westen.

2012
www.aktiegroepoudewesten.nl



“Deze krant is niet het einde maar juist een begin. Met elkaar moeten we verbeteringen van de grond kunnen krijgen, bewoners én professionals. Wie doet er mee?”



Oude Westen, Rotterdam