



Capelle aan den IJssel

thema-uitgave februari 2020

HUISVESTINGSBELEID

Een helder plaatje krijgen van wat ontwikkelingen in woonbeleid in Capelle concreet voor mensen betekenen, dat blijkt nagenoeg onmogelijk. De gemeente grossiert in glossy's: hele stapels met prachtig klinkende plannen, fraai geïllustreerd. Daarnaast zoek je je verloren in gemeenteraadsstukken van tot over de 70 pagina's aan toe, waaruit je voornamelijk de ideologie van het Capelse college van Burgemeester & Wethouders (B&W) kunt opmaken.

Het bleek onmogelijk om realistische totaalplaatjes uit de enorme stapel paperassen te verkrijgen. Wat het huidige huisvestingsbeleid in werkelijkheid inhoudt, dat blijkt dus vooral op buurniveau. In de eerste plaats uit "Hoven II". Maar ook "Florabuurt" (Bongerd-Wingerdgebied, Schenkel) spreekt intussen boekdelen. Temeer als je dat legt naast rapportages van zowel Havensteder als Aedes. Is dit alles in werkelijkheid allemaal wel zo fraai, voor héél Capelle, als dat 't lijkt?

HOVEN II

Ook voor deze buurt kwam er -mei 2018- zo'n fraaie glossy uit: Plan Harmonie. Pas vanaf toen bleek gaandeweg dat alle bewoners van de 12 flatgebouwen die er nu nog staan, daartoe hun woning zouden moeten ontruimen. Zonder dat er voldoende betaalbare vervangende woonruimte beschikbaar was en is: op z'n vroegst in 2024 kan er wat starten aan vervangende nieuwbouw. Laat staan dat alle méér dan 200 huishoudens die hier eind zomer 2019 nog onderdak vonden,

fatsoenlijk konden slagen binnen de door gemeente en Havensteder gestelde termijnen. De planning was dus achterstevoren. Ten koste van deze bewoners én hun toekomst.

Zie voor alle daardoor aangerichte ellende, de eerder verschenen Hoven-artikelen in onze Nieuwsbrief. In het dossier <https://capelleaandenijssel.sp.nl/dossier/wonen-en-buurten> vind je ze ook op onze site.

Op 1/1/2020 woonden er in de Hoven-flats nog 40 huishoudens met vaste huurcontracten, en 55 huishoudens van wie het tijdelijke contract door Havensteder eenzijdig is omgezet in een gebruiksovereenkomst. Op individuele basis, worden sommige "tijdelijken" alsnog geholpen. Met name huishoudens met jonge kinderen. Enkel wat willekeurige lapmiddeltjes dus, terwijl de achterliggende machinerie gewoon doordendert ten koste van het groepsbelang. En daarmee van Capelle als geheel.

In De Monitor van 21 januari 2020 (KRO-NCRV) <https://demonitor.kro-ncrv.nl/artikelen/jerry-slaapt-al-twee-maanden-in-zijn-auto-ik-heb-desperate-een-nieuwe-woning-nodig> komt een 29-jarige postbode aan het woord. Volgens de eerste opzeggingsbrief van Havensteder moest hij op 18 november 2019 zijn Hoven-flat verlaten. Sindsdien "woont" hij in zijn auto. Waardoor hij alsnog in de schulden dreigt te raken, en erger. Dit is het rechtstreekse gevolg van dat Havensteder naar "tijdelijke" Hovenhuurders het uitzettingsschema verzwegen: 3 brieven, waar niet eerder dan januari de juridische procedure op volgen mocht. Voor de gemeente echter, staat "Jerry" niet geregistreerd als Capelse dakloze: zelfs het door wethouder Hartnagel toegezegde postbusadres heeft hij niet. En ook hem lukt het alsmat niet om via Woonnet te slagen, waar dan ook in de regio, ondanks verwoedde dagelijkse pogingen. Want voldoende betaalbare woningen, die zijn er niet.

Deze postbode is echter de enige niet, die het op zo'n soort manier vergaat: wel verdwenen uit de statistieken, maar niet minder wanhopig dakloos. Als rechtstreeks gevolg niet van eigen gedrag, maar van rigide kortzichtigheid die ook onze B&W aanhangt.

Havensteder is intussen begonnen met de juridische uitzettingsprocedures van de -ondanks alles-resterende 55 "tijdelijke" huurders. Te beginnen op 26 februari, komen hun zaken voor de kantonrechter.

Dit Hoven-drama heeft zeer grote overeenkomsten met de Rotterdamse Tweebosbuurt. Ook daar is het plan: slopen van sociale woningbouw óm die te vervangen door een veel kleiner aantal nieuwe



woningen, waarvan bovendien het leeuwendeel voor gewone mensen onbetaalbaar is. Wat in de praktijk neerkomt op het voeren van bevolkingspolitiek: steeds grotere groepen bewoners die veroordeeld worden tot een hoogst stressvol bestaan als "stadsnomade", zwerfend van het ene tijdelijke onderdak naar het andere, als ze dat "geluk" al hebben. Want de gemeente heeft -en wil!- geen plaats voor hen.

Rechterlijke uitspraken over de Tweebosbuurt zijn dus heel belangrijk voor de Hovenbewoners. De eerste uitspraak stelde weliswaar de bewoners niet in het gelijk. Maar ze hoefden niet de juridische kosten van verhuurder Vestia te betalen, enkel de eigen kosten. De tweede uitspraak echter, op 10 januari 2020, stelde Vestia in het **ongelijk!** Natuurlijk is dit prachtig en hoopgevend nieuws. Niet alleen omdat Vestia alle juridische kosten op zich moet nemen in deze zaak. Vooral belangrijk is namelijk, waarom de rechter tot deze uitspraak kwam: "de huidige plannen kunnen de strenge toets van dringend eigen gebruik niet doorstaan". Oftewel: het gaat om "technisch goede" woningen (is: casco en fundering) die niet eens verliesgevend waren. Zulke woningen slopen, enkel ter realisering van nieuwbouw waarin bewoners niet mogen terugkeren, dat mag niet.

Dus nu staan er in de Tweebosbuurt honderden sociale huurwoningen, deels dichtgespijkerd en al, die niet gesloopt mogen worden. In een situatie die nagenoeg identiek is aan die van Hoven II: sloop enkel wegens zo'n sjiek Plan Harmonie, dat is immers precies waar deze uitspraak een streep door haalt. Resteert de vraag, of Havensteder en gemeente Capelle deze uitspraak meteen al zouden gaan respecteren? De kans daarop lijkt minimaal, gezien hun manipulatief meedogenloze houding in deze kwestie. Temeer omdat Vestia in beroep gaat en 't afwachten is, of die rechter tot dezelfde uitspraak zou komen of niet.

Waarschijnlijk is dus ook in Capelle de enige mogelijkheid: juridisch afdwingen door procederende huurders. In elk geval is een bewoner niet uitzetbaar zolang die zulke rechtszaken heeft lopen. Met in beroep gaan mee, kan dat lang duren. Lever dus je sleutel niet in alvorens je ander onderdak hebt!

"FLORABUURT"



Ook over de plannen met het Bongerd-Wingerd-gebied op Schenkel, heeft de gemeente een prachtige glossy uitgebracht, "concept Koersplan Florabuurt". Maar ook hierbij is de vraag: is dit plan wel zo mooi als dat het lijkt?

Als eerste valt op, hoe deze buurt wordt volgepropt. Een torenflat ten noordwesten van de hoek in de Dotterlei waar nu nog groen is met fiets- en voetpaden. Een torenflat aan de zuidkant van het middengebied. Laagbouw woningen die de groene speelveldjes geheel beslaan tussen de portiekflats Wingerd. Een ingetekend veldje noordzijde middengebied voor huisvesting van ten minste beide scholen die nu iets zuidelijker staan, dusdanig klein dat dit nieuwe gebouw -zonder speelplaats- minstens 6 hoog zou moeten worden alleen al om beide huidige scholen te kunnen bevatten.

Op Rotterdams gebied, aan de overkant van de wetering die hier de gemeentegrens vormt, staat Aafje Zorghotel ingepland. Maar de *enige* verkeersdoorgang hiertoe, blijkt dan te komen tussen de beide zuidwestelijkste Dotterleiflats door, links-rechts-links-rechts Dotterlei-Bongerd door, om via de enige mogelijkheid de buurt in én uit te kunnen: de Schenkelse Dreef. Eerst al het bouwverkeer, daarna toeleveranciers etcetera, alles zich wurmend langs en tussen de alleen dáár resterende speelveldjes voor óók de Wingerd-jeugd.

Als het goed is, is per ergens mei de ergste parkeeroverlast van het ziekenhuis opgelost. Op piektijden, onder andere door halen-brengen bij de scholen in het middengebied, maken dan bewoners wél weer kans om in hun eigen buurt te kunnen parkeren.

Maar hoe moet dat met al die nieuwbouw in de buurt: zowel Aafje, áls 2 torenflats, áls 55 rijtjeswoningen? Niet enkel qua parkeren, maar ook qua de door die nieuwbouw te verwachten verkeersdoengename?

Eenzelfde ondoordachtheid blijkt uit de klimaatvisie die spreekt uit dit document. Die aansluiting op stadswarmte om in deze wijk van het gas af te kunnen, blijktbaar is dat de hoofdmoot. Naast eventueel wat zonnepaneeltjes. De beoogde verdichting van de buurt betekent echter vooral "verstening": er gaan minimaal 4 groene velden verloren door bebouwing.

Niemand heeft bezwaar tegen herinrichting van het middengebied. Maar dat is iets anders dan de forse "verdichting" van deze buurt die het Koersplan beoogt.

En waarom? Het aantal sociale huurwoningen in deze buurt moet verdund worden van 85 naar 60%,

aldus het Koersplan. Zonder dat er woningen gesloopt gaan worden, dat wel. Terwijl er 55 sociale huurwoningen zouden bijkomen als compensatie voor de Hovensloop. Dus moet er nóg meer dure huisvesting "ingebreed" worden om die 60% te kunnen te bereiken.

Maar hoezo zou er dan verdund moeten worden *op deze manier*, quasi als enige mogelijkheid?

Omdat het dan *lijkt* alsof er iets verbeterd zou zijn, louter doordat de gemiddelde cijfers van de buurt dan dichterbij die van heel Capelle komen:

2016	mindere gezondheid	waarvan 65+	gemiddeld inkomen	heeft bijstand	eenouder (% van huishoudens met kinderen)	kinderen 12- met risico op onderwijsachterstand
Florabuurt	ruim 39%	58%	-30%	25%	68%	66%
Capelle gemiddeld	32%	53%	0/0	8%	24,4%	33,3%

Dat is dus je reinste gezichtsbedrog, want voor de huidige huishoudens verbetert er hierdoor geheel niets. Temeer daar driekwart van hen, al inkomen uit arbeid heeft. Of dat nou uit vroegere arbeid is of uit tegenwoordige.

Het gaat niet om geen "sociale verdunning" op Schenkel. Alleen niet via dit loutere verdichten van de bebouwing. Wat er hier mist, is a. een *realistisch* oog in plaats van zo'n glimmende reclamefolder met meerdere adders onder 't gras. En b.: een integrale eerlijke "verdunnings"kijk op héél Capelle. Zoals nu, wordt alles eenzijdig afgewenteld op "ondergemiddelde" buurten als deze. De buurt zelf ervaart dit plan dan ook niet als een kans, maar als ten koste van hen.

BELEID

Op 3 februari 2020 publiceerde de NOS een artikel over recent vervolgonderzoek in opdracht van Aedes, de koepel van woningcorporaties: <https://nos.nl/artikel/2321430-minister-wil-betere-mix-van-bewoners-in-achterstandwijken.html> . De NOS sprak met Jeroen Frissen, een van de uitvoerders van het in dit artikel besproken Aedes-rapport. Hij zegt twee opmerkelijke dingen:

- "Een van de oplossingen in zijn ogen is, dat er meer wordt ingezet op spreiding: ook middenhuur in de zwakste buurten *en plaatsing van kwetsbaardere mensen in betere wijken.*" Schuin/vet toegevoegd: onze B&W doet namelijk wel de eerste vorm van spreiding, op Schenkel althans, maar laat deze tweede vorm geheel achterwege.
- "De instroom van kwetsbare huurders met een laag inkomen in wijken met veel corporatiewoningen wordt groter, terwijl mensen met een hoger inkomen deze buurten juist verlaten. Dat is geen ongeluk, dat is het gevolg van beleid."

Wat je je namelijk in de eerste plaats zou moeten afvragen om tot effectief beleid te kunnen komen: waarom dat er überhaupt zulke concentraties van ondergemiddeldheid bestaan, in toenemende mate zelfs. Het is NB Havensteder die hier antwoord op geeft (Collegebrief kenmerk S32/1095527 van 7 mei 2019, p.5-6): niet "goedkoop scheefwonen" is een probleem, maar "duur scheefwonen". Dat is als mensen een onverantwoord groot deel van hun inkomen moeten betalen, als enige mogelijkheid óm onderdak te hebben. Daarom zijn fundamenteel: beschikbaarheid en betaalbaarheid, óók in de strijd tegen armoede. Ons College van B&W *zegt* zich hierbij aan te sluiten. Het door dit College gevoerde beleid, staat hier echter al heel lang haaks op: slopen en verkopen, zonder tijdig bij te (doen) bouwen. En het is juist zulk beleid dat "ghettovorming" in de hand werkt, aldus Havensteder.

De gemeenteraadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer (SOB) besprak 12 december 2019 de afspraken met Havensteder in het kader van Programma Wonen 2019-2022. Deze "Wensvoorraad Meer Evenwicht" wil 10.030 sociale corporatiewoningen in 2030, waarvan 9.034 van Havensteder. Vanaf 2025 (!) wil deze corporatie het tekort ten opzichte van deze wens, van 664 verkleinen tot 364 door minder verkoop, liberalisatie en nieuwbouw (elk 100). In hoeverre de 304 bij te bouwen sociale woningen daadwerkelijk zo "reëel" zijn als dat ze in het Programma Wonen vermeld staan? Onder andere namelijk: de al genoemde 55 stuks in de Florabuurt. De gemeente wil uiterlijk starten met deze nieuwbouw per 2024. Oftewel: tot 2025 op z'n vroegst, zijn er géén vervangende woningen voor de in 2020 te slopen Hovenflats. Niet voor het eerst, noemt het Programma Wonen het gewenste aantal van 10.030 sociale huurwoningen "consolidatie". In tegenstelling tot wat deze term suggereert, gaat 't hier dus om een geplande *afname* door liberalisatie en verkoop. Er is immers al in geen tijden meer iets bijgebouwd in deze sector. Met een vrij plotse afname van 338 woningen door Hoven-sloop daarbovenop. Rara hoe zou dát nou komen, dat vooral "tijdelijke" Hovenbewoners niet kunnen slagen? En rara ook, dat er zo'n concentratie plaatsvindt van mensen met heel lage inkomens in het

restant aan huurwoningen dat voor hen nog betaalbaar kán zijn ...

De gemeente houdt er een karrenvracht Programma's op na als vangnet. Dan vallen er onherroepelijk te veel Capellenaren tussen de mazen door van dergelijk ondoordringelijke bureaucratische wirwar. Zoals bij die postbode op de Hoven. Maar het meest cynische hieraan is, dat onze gemeente deze vangnetten schiep om problemen te ondervangen die ze zelf in de hand heeft gewerkt. Zelf de kraan zo ver mogelijk opgedraaid hebbende, enkel 't ergst aan zichtbaars aan 't opdweilen gaand. Zowel door bovengeschetste afname van beschikbare betaalbare woningen, als door eenzijdig "verdunnings"beleid.

Zoals bij Florabuurt al aan de orde kwam: wat er ontbreekt, is namelijk een streven naar eerlijke bevolkingsmix in héél Capelle. Middenhuur en koop in "kwetsbare wijken", prima. Maar waar blijft de bijbehorende woongelegenheden voor mensen met een ondergemiddeld inkomen in bovengemiddelde wijken? Want waarom anders, dat voor "bovengemiddelde" buurten géén "sociale verdunning"-norm van 15% geldt, terwijl zo'n norm (min 15%) wél gelden zou voor buurten zoals Flora? Sterker nog: je kunt niet eens vinden, welke buurten "bovengemiddeld" zijn. De gemeente zou hier cijfers van moeten openbaren. Maar alléén voor de gemiddeld armste buurten doet ze dat, zoals in de Rotterdamwet-evaluatie van afgelopen april en nu in het Florabuurt-Koersplan. En dat doet ze enkel óm deze buurten af te zetten tegen het Capelse gemiddelde. Symptombestrijding met louter déze wijken als het "te verbeteren" object.

Natuurlijk zitten gemeenten in een moeilijk parket. Ze moesten in de afgelopen jaren allerlei taken overnemen van de rijksoverheid, maar zonder dat ze daartoe voldoende financiering ontvingen. Dat doet echter niets af aan dat onze gemeente integendeel van zorgt voor betaalbaar onderdak van voldoende kwaliteit voor álle inwoners.

CONCLUSIES

Met onderdak valt of staat je *hele* bestaan. Want wat kun je nog opbouwen als elke poging daartoe om zeep gaat dóór (dreigende) dakloosheid? En denk niet dat jij hier veilig voor bent. Want ook al treft 't jouzelf misschien niet, dan kan 't elk moment wel je burens, collega's en vrienden overkomen, tot en met je eigen (klein)kinderen aan toe. Zomaar. Enkel omdat de gemeente 'n kans op wat meer inkomsten uit de OZB (Onroerende Zaak Belasting) veel belangrijker vindt dan waar zij de mensen mee opzadelt die haar inwoners zijn? "Vergetend" dat huisvesting géén vrijblijvende luxe is. Zie bijvoorbeeld Hoven II, met alle sociale én economische gevolgen van dien.



Hèb je een dak boven je hoofd, dan bepaalt de betaalbaarheid van deze huisvesting je bestedingsruimte. Dat is DE factor voor armoede, zoals onder andere Havensteder aantoonde in haar bericht over "duur scheefwonen". En daar hoef je echt geen minimum-inkomen voor te hebben. Zowat tot tweemaal modaal aan toe, kan heden al nauwelijks betaalbaar meer slagen. Ongeacht of dat koop of huur zou zijn.

Ook de huidige wooncrisis is géén natuurramp, maar is het gevolg van gevoerd beleid. Onzin dat we door "ontmarkting" duurder uit zouden zijn. Ten eerste gaat het om kosten die wij ook nu al betalen, maar dan in de vorm van *individuele* kostenstapelingen, *bovenop* onze bijdragen aan de "gezamenlijke pot". Ten tweede brengt neoliberalisme een enorme bureaucratie teweeg, inbegrepen "dweilen met de kraan open". En dat is niet gratis. Voor het Nationaal Zorgfonds heeft indertijd ons Centraal Planbureau doorgerekend, dat we zonder markt in alle opzichten beter af zijn, zelfs financieel. Tot ver boven modaal aan toe. Omdat 't dan weer gaan kan óm zorg. Zónder concurrentie en zónder bureaucratie.

Een plan "Volkshuisvesting" ligt niet doorrekenbaar voor. Maar het stramien is hetzelfde als dat van het Nationaal Zorgfonds. Dus de uitkomst is dat waarschijnlijk ook. En als er íets naadloos past binnen het gedachtengoed van de SP, dan is 't dít. Maar natuurlijk is 't niet "des SP's" om 't te laten bij denken alleen. De vraag aan jullie allen is dus: hoe krijgen wij hier in Capelle zo'n beleidsverandering voorelkaar op het gebied van huisvesting?

uitgave van

SP afdeling Capelle aan den IJssel
<https://capelleaandenijssel.sp.nl/>

organisatiesecretariaat: Toos Spee
capelleaandenijssel@sp.nl