

# Ontmoeten essentie inclusieve stad

## Gesprek met Hilde Blank, Hassan Najja, Marja Appelman, Hester van Buren Evamarije Smit

ma 8 oktober 2018

artikel

**Kennisnetwerk Ruimte en Wonen brengt professionals bij elkaar. We vroegen Hilde Blank, directeur Concepts bij AM en initiatiefnemer van de prijsvraag AM I included? met wie ze in gesprek zou willen over de inclusieve stad. Uit ons netwerk diende zich rap interessante gesprekspartners aan, mensen die elkaar ook in de praktijk hard nodig blijken te hebben.**

Het gesprek maakt duidelijk dat er in de stad twee tegenovergestelde bewegingen gaande zijn. Enerzijds - en dat is positief!- lijken beleidsmakers en bestuurders eindelijk een begin gemaakt te hebben met het integraal benaderen van maatschappelijke opgaven. Zelfs op het hoogste ambtelijke niveau, het Rijk, wordt doelbewust gepraat met mensen die ze eerder nooit spraken. Zowel intern als extern worden muren beslecht. Ook op gemeentelijk niveau wordt hard gewerkt aan nieuwe coalities waarin ook marktpartijen omarmd worden. Aan de voorkant wordt hen gevraagd mede te formuleren wat de opgave is in een bepaalde buurt, wijk of gebied. Op hun beurt komen marktpartijen ook in beweging en zoeken naar nieuwe werk- en financieringsvormen om die inclusieve stad die we graag willen, ook te kunnen bouwen. Ze realiseren zich zelfs dat een nieuwe manier van werken consequenties heeft voor hun bedrijfsvoering en medewerkers. Deze nieuwe dynamiek van integraal denken en aanpakken stemt tot voorzichtige vrolijkheid en leidt in elk geval tot opluchting van de vier gesprekspartners.

Anderzijds is de beweging richting segregatie van diverse groepen van de stad nog volop van kracht. Vooral het effect van de Woningwet (2015) wordt in kwetsbare wijken zichtbaar: (volks)buurten die eerder niet te beroerd waren om mensen met een rugzakje als buur op te nemen, raken "verzadigd". Mensen lijken zich eerder terug te trekken in hun eigen leefwereld met het risico op verdere vereenzaming. De vraag dient zich aan of deze twee bewegingen in de stad van gelijke sterkte zijn, of de eerste genoemde beweging op tijd op gang gekomen is? Kunnen de twee tegenovergestelde krachten -op tijd- met elkaar in balans worden gebracht?



Vlnr. Hilde Blank, Hassan Najja, Marja Appelman, Hester van Buren

## Ieder mens van betekenis

Over wat wordt verstaan onder een inclusieve stad is iedereen het eens: het is een stad met een diversiteit aan bevolkingsgroepen, achtergronden en inkomens. Een plek waar voor iedereen gelijke kansen zijn, met toegang tot scholing en de arbeidsmarkt. De inclusieve stad biedt voorzieningen en activiteiten waarvan bewoners het gevoel hebben dat zij er onderdeel van uitmaken. Gemengde wijken worden gezien als een sleutel om deze inclusie te bewerkstelligen. Hester van Buren, voorzitter van de raad van bestuur van Rochdale is net terug van haar zomervakantie in Latijns Amerika: "Die gemengde buurten moeten we koesteren. Ik ben daar zo trots op; wij hebben de beste slechtste wijken van de wereld". Directeur-bestuurder van SOR, een Rotterdamse corporatie die ouderen huisvest, Hassan Najja, nuanceert enigszins door aan te dragen niet in maakbare samenlevingen te geloven: "Een inclusieve stad is niet iets is waaraan je mee moet doen. Ik houd niet van maakbare samenlevingen maar ik vind wel dat iedereen mag en mee moet kunnen doen. Dat moet je faciliteren want naar mijn idee heeft ieder mens, man, vrouw, kind of van welke gender dan ook het recht om van betekenis te zijn en vandaaruit in verbinding te staan met anderen".

Hilde Blank is binnen AM bezig om te verkennen wat een ontwikkelaar kan betekenen voor de inclusieve stad. Dit was één van de door AM ingebrachte thema's bij de herontwikkeling van de Bijlmerbajes naar Bajeskwartier, een nieuw stadsdeel van Amsterdam. Vanuit de sociale betekenis, is er veel bekend over de inclusieve stad, maar wat het fysiek betekent dat is nog onbekend. Veel research en brainstormsessies volgden: "Het woord ontmoeten komt het vaakst terug in de gesprekken over de inclusieve stad. Dat zijn we gaandeweg een beetje kwijtgeraakt. Intussen hebben we alles zo geregeld met wet - en regelgeving dat veel dingen niet kunnen of mogen. Een van de genomineerden van onze prijsvraag kwam met een simpel en sterk idee, op buurt – en gebouwniveau: maak de trappen breder. Als de trappen breder zijn, kun je blijven staan en even een praatje maken met elkaar. Vanwege het bouwbesluit zijn alle trappen nu veel te smal. Dat zou je anders willen". Hilde pleit voor een verregaande vermenging van woonmilieus en het mixen van functies. Met name door technologische ontwikkelingen zijn functies steeds meer te mixen. "Vroeger", zo licht ze toe, "had alles zijn eigen tijd en plaats. Tegenwoordig is dat niet meer zo lineair: in Rotterdam bijvoorbeeld, hebben we een parkeerplaats dat in de zomer een terras is. We moeten dus anders leren programmeren; de functies die je nodig hebt op een andere manier ordenen. Waarom moet iedereen bijvoorbeeld een eigen wasmachine hebben als je maar een keer in de week een was draait? De menging van plaats, tijd en activiteit geeft een dynamiek die bij steden hoort en het sfeervol maakt".

Muren worden beslecht Niet alleen op straat, in de buurt en op wijkniveau zouden meer ontmoetingen en verbindingen tot stand moeten komen maar zeker ook bij overheden en tussen organisaties. Marja Appelman is deze

zomer als directeur Woningmarkt gestart en heeft nadrukkelijk de opdracht gekregen om muren tussen afdelingen binnen het ministerie (BZK) te beslechten, evenals het contact te zoeken met andere relevante ministeries. Ze zegt: "Dat betekent dat jullie veel meer met één overheid te maken krijgen. En dat wij het woningvraagstuk, waar ik voor sta, niet alleen vanuit het wonen bekijk maar ook vanuit het ruimtelijk - en sociale domein. Het overleg met infrastructuur is al langer gaande maar nu praten we veel met zorg maar bijvoorbeeld ook met de financiële mensen die gaan over het geld dat naar gemeenten gaat. We willen dat mensen langer zelfstandig deel uitmaken van de samenleving en dat betekent dat er ook op Rijksniveau vragen doordringen als: hoe huisvest je ouderen en kwetsbaren?" Hester reageert haast opgelucht, net als Hassan: "Ik ben hier heel blij mee. Als je ergens de verkokering herkent is het bij de ouderen huisvesting: wonen, zorg en welzijn. Drie eilanden. Maar als je achter de voordeur komt is het een integraal thema ; mensen hebben een wonen-zorg-welzijn vraagstuk. Ik ben blij dat de overheid dit integraal oppakt want dan zal het op gemeentelijk en maatschappelijk niveau doorsijpelen". Terwijl bestuurders en beleidsmakers uit hun eigen cocon lijken te komen, observeert Hester in Amsterdam juist een terugtrekkende beweging van mensen in kwetsbare buurten. Mensen die voorheen klaar stonden voor een nieuwkomer, iemand met een rugzakje; zo moeilijk werd er niet over gedaan maar dat verandert: "Wij huisvesten kwetsbare groepen en dat is prima; daar zijn wij van. Maar wat ik nu zie gebeuren in buurten met veel corporatiewoningen is dat de buurt verzadigd raakt: de weerbaarheid van de mensen die er al wonen is op, de rek is eruit. Daarom trekken mensen zich juist weer terug in hun eigen leefwereld en vereenzamen. Die omslag heeft nu plaats en ik vraag me af hoe we dat een halt kunnen toeroepen? Hassan, licht geagiteerd: "Studenten, allochtonen, autochtonen, ouderen, mensen met een rugzakje...het lijkt erop dat niemand deze mensen meer als burens wil. Dan denk ik, wie houden we dan nog over?! Wij zijn er wel voor om deze mensen te huisvesten. Ik kom zojuist van een woongebouw voor ouderen waar jongeren stage gaan lopen. Ik krijg daar letterlijk de vraag gesteld waarom wij dit faciliteren. Dit is niet jullie taak, wordt gezegd. Terwijl de grootste winst die we kunnen behalen is om buiten de stenen synergie en verbinding te brengen. Onze samenleving is zo ontzuild, is zo sterk geïndividualiseerd dat mensen nergens meer bij horen. Op beleidsterrein zie je juist nog een sterke verkokering: wie is allemaal verantwoordelijk voor die wijk die we zo graag inclusief willen maken? Dat zijn een heleboel mensen, in de ogen van Hilde. Het is juist een gezamenlijke taak om aan de inclusieve stad te werken. "De inclusieve stad is er voor iedereen, niet alleen voor de zwakkeren en kwetsbaren. Het gaat om de balans en daarmee zou je elkaar moeten helpen. Iedereen moet in de huid van de ander kruipen om gezamenlijk te kijken naar een gebied en de vraag te stellen; wat is hier nu eigenlijk de opgave?".

## Blauwe mensen

Ook binnen AM is een beweging gaande. Steeds vaker worden Hilde en haar team aan de voorkant betrokken bij het formuleren van de opgave. Er worden teams gevormd met daarin diverse mensen van verschillende partijen. Wat voor een gebied (wijk, buurt) is dit? Wie wonen er nu? Welke sfeer moet het krijgen? Wat past bij het DNA van de stad? Weet de stad wie ze wil zijn? Dat soort vragen worden beantwoord. Om te voorkomen dat het een grote babbelbox wordt, is de werkwijze gekozen van een brede kick-off en het in kaart brengen van wie heb je echt nodig hebt. Vervolgens pakt een klein team de ontwikkeling zelf op. Ook daarin zou Hilde graag vernieuwingen doorvoeren: "Je kan bij sommige ontwikkelingen niet voorspellen wat het aan revenuen oplevert. Kunnen we daar niet gefaseerd en in termijnen afspraken over maken? Nu is het nog steeds heel klassiek: je wint een tender, je wordt betaald en dan moet je het waar zien te maken. We willen dat graag veel creatiever. In plaats van dit lineaire proces kun je een veel interactiever proces organiseren waarbij je op momenten van evaluatie ook kunt zeggen dat als het met iedereen beter gaat, iedereen profijt heeft maar ook andersom". De liefhebbers van cijfers en excel sheets, de blauwe mensen, bij AM lopen niet voorop in de door Hilde gekoesterde creativiteit maar ze staan toch langzaam open voor verandering. Als organisatie heeft iedereen nog een lange weg te gaan. Hester deelt haar zorgen over Rochdale als "te blauwe" organisatie: "Als organisatie zien wij onszelf toch vooral als gebiedsontwikkelaar en waar we nu tegen aanlopen is dat onze medewerkers krampachtig vasthouden aan regels. Door de Woningwet en de fraude die bij ons heeft plaatsgevonden, zijn we een enorm blauwe organisatie geworden waar alles is vastgelegd in processen en protocollen. Sinds 2016 zijn we weer toegekomen aan de vraag wat ook weer de bedoeling is, waar we het eigenlijk voor doen. We werken nu vanuit het gevoel trots te zijn op onze buurten. We zijn minder vastgoed gedreven en kijken nu naar wat een ingreep onze buurten brengt. Soms neem je een ander besluit over buurt A dan voor buurt C maar dat is moeilijk uit te leggen aan bewoners maar ook aan medewerkers!". Hilde herkent het euvel en voegt eraan toe: "Wil je de beweging in gang brengen, breder kijken naar vastgoedontwikkeling, dan moet je andere mensen aannemen, anders omgaan met je bonussen enzovoort. Dat heb ik hier in dit huis ook gezegd".

## Moraalridders

Hassan ziet het breder en neemt een actueel voorbeeld om zijn punt te maken. Hij zegt: "Waar we allemaal tegenaan lopen is dat we moraalridders worden, in negatieve zin. Een voorbeeld: we maakten altijd van iedereen en van elkaar foto's. Dat was nooit een probleem. Op 25 mei deed de AVG haar intrede en op 26 mei had iedereen er moeite mee en dan vraag ik me af, heb je er werkelijk moeite mee of komt dat door de nieuwe wetgeving. Wat ik probeer te zeggen is, laten we alsjeblieft met zijn allen het gezonde verstand blijven gebruiken en nadenken over de bedoeling". Als wetgever onderschrijft Marja dit van harte: "Er zijn in de woningwet natuurlijke belangrijke zaken geregeld waarvan iedereen zegt dat het daar tijd voor was. Maar inderdaad, soms gaan partijen

wel erg in de veilige hoek zitten. Ter geruststelling, zo een reactie na een wetwijziging, gebeurt in andere sectoren ook! Maar daarom vind ik het wel belangrijk om weer te kijken naar de bedoeling van die wet en het gesprek aan te gaan met het Rijk en bijvoorbeeld toezichhouders. Het is goed mogelijk dat de bedoeling van de wet en hoe het is opgeschreven overeenkomt maar dat de praktijk inmiddels weer zo is veranderd, dat iedereen teveel marge genomen heeft en dat je nu moet zeggen, laten we die marge gewoon weer gebruiken."Hilde wil nog een stapje verder gaan en is nieuwsgierig naar nieuwe vormen van financieringen: "Wij zitten altijd alles te berekenen binnen de vastgoedkolom maar als wij iets doen waardoor er minder aanspraak hoeft worden gemaakt op de Wmo of op de zorgverzekering omdat je gezonder woont, zijn er dan andere financieringsmogelijkheden om die ideale wijken die we willen bouwen ook te kunnen financieren? Welke andere partners zijn daarvoor nodig? Hester: "Het verschilt heel erg per stad en buurt en het heeft vooral te maken met mensen die je wel of niet kent". Ook Hassan heeft ervaren dat hij nieuwe partijen nodig had: "Ik kwam drie jaar geleden in Rotterdam en ik keek naar de stakeholderslijst. Die bestond eigenlijk alleen uit projectontwikkelaars en aannemers en voor mij als corporatie voor ouderen was het duidelijk dat ik heel andere partijen nodig had. Dat zijn de zorg - en welzijn organisaties maar iedereen zat in zijn eigen koker. Ik heb kort geleden 25 bestuurders aangeschreven om bij mij een "Ongemakkelijk Diner" te komen nuttigen. Ze zijn bijna allemaal gekomen en het was heel ongemakkelijk waarover ik niet teveel wil verklappen. Maar de essentie is, dat je elkaar aankijkt en je realiseert dat wat hier gebeurt een afspiegeling is van de werkelijkheid. Dat heeft veel losgemaakt en de vraag om dit te veranderen heeft me veel opgeleverd aan warme contacten om nu echt samen zaken op te pakken".

Terug naar de prangende vragen of de twee tegenovergestelde bewegingen in balans te brengen zijn en hoe? Hassan en Hester, beiden volkshuisvesters, vinden dat het integraal benaderen van maatschappelijke vragen veel te laat op gang is gekomen en bovendien nog heel kwetsbaar is. Hassan: "Ik ben blij dat nu een eerste stap gezet wordt" waaraan Hester toevoegt dat "het nu de tijd is om het tij te keren". Marja bekijkt de twee bewegingen op een abstracter niveau en constateert tamelijk feitelijk dat ze elkaar beïnvloeden omdat maatschappelijke ontwikkelingen de wijze waarop we ons organiseren weer beïnvloeden. Ze is positief over de toekomst en ziet graag talrijke concrete actie, groot en klein, zodat de daad bij het woord gevoegd wordt. Hilde gelooft ook in een kansrijke periode waarin publiek, privaat en het maatschappelijk domein elkaar versterken. Naar haar idee helpt het ook wanneer opgaven of ambities niet te veel gestapeld worden per project maar dat er meer naar het hele gebied gekeken wordt. Er zullen zich kansrijke combinaties kunnen aandienen met investeringen die toch al moeten gebeuren of gepland staan. Een andere mindset maakt daarbij het verschil: belanghebbenden zullen meer vanuit wederkerigheid moeten werken en zich de vraag moeten stellen wat een ontwikkeling of partij kan bijdragen aan het collectieve belang of aanjager zijn voor een grotere kwaliteitsverbetering en andersom, wat kan de omgeving bijdragen aan de ontwikkeling van een locatie? Zoveel is duidelijk: voor een inclusieve stad moet je coalities smeden. Per gemeente ziet dat er anders uit, zo weet zij. De inclusieve stad is een kans waaraan je samen werkt, de juiste opgave formuleert en waar ruimte is voor het experiment. Stiekem hopen ze ook dat de energietransitie een impuls geeft aan de "slechtere wijken". Hilde: "Vanwege hoge kosten om bestaande gebouwen energieneutraal te maken, zou nieuwbouw een beter alternatief zijn. De winst is dat nieuwbouw de sociale huurwoning minder zichtbaar maakt, wat inclusie bevordert".

