

# Leefbaarheids- strategie 2022-2026



Leefbaarheid in en rondom ons bezit

## Leefbaarheid in en rondom ons bezit

Wonen in een prettige wijk! Dat is waar we als Staedion voor staan. En dat gaat in veel buurten goed. Tegelijkertijd zien we ook wijken waar bewoners hun woonomgeving minder prettig ervaren. Vaak spelen er uiteenlopende problemen waaronder burenoverlast, vervuiling, onveiligheid en weinig betrokkenheid bij de buurt en elkaar. Staedion wil in deze wijken flink gaan investeren om zo de leefbaarheid te verbeteren. Met deze leefbaarheidsstrategie schetsen we onze ambitie, rol en inzet. Dat helpt om focus aan te brengen waar we als Staedion van zijn en wat we gaan doen. Het biedt tegelijkertijd ook helderheid naar onze partners waarmee we samenwerken in de wijk.



# Naar wijken waar je prettig kan samenleven!

Staedion heeft veel bezit in wijken waar relatief veel mensen wonen met een zwakke positie op de woning- en arbeidsmarkt. Deze buurten met veelal naoorlogse woningen zijn vaak een thuis voor mensen in een kwetsbare situatie<sup>1</sup>. Als beheerder van deze woningen en als sociale verhuurder is het onze taak en opdracht om deze kwetsbare buurten te versterken en zo de leefbaarheid te vergroten. Bewoners wonen prettig als zij zich thuis voelen in hun huis, hun complex én in de buurt. We willen mensen zo huisvesten dat hun woning en woonomgeving een fundament biedt om prettig samen te leven. Dat betekent op z'n minst dat de woning en de directe woonomgeving schoon, heel en veilig zijn. Dat is (nog) niet overal het geval en soms is er ook meer nodig. Onze ambitie is daarom dat we de leefbaarheid gaan verbeteren in wijken die er volgens bewoners niet goed voorstaan. Met extra inzet in die gebieden waar de leefbaarheid het meest onder druk staat.

## Leefbaarheid: oorzaak & gevolg

Er zijn verschillende studies en monitors die uitspraken doen over de leefbaarheid in wijken en buurten van Den Haag. Hoe leefbaarheid daarbij wordt gemeten, is sterk afhankelijk van hoe het gedefinieerd wordt. Soms ligt het accent meer op de fysieke kant, of op veiligheid en soms juist meer op de sociale aspecten van leefbaarheid. Over de onderliggende oorzaken is nog minder eenduidigheid in de literatuur. Grofweg wordt een aantal clusters van factoren onderscheiden die samenhangen met leefbaarheid, waarbij oorzaak en gevolg vaak onduidelijk is. Zonder compleet te zijn, noemen we hier een aantal vaak genoemde clusters van factoren:

- de aanwezigheid van voldoende voorzieningen zoals scholen, winkels, parkeerfaciliteiten, openbare verlichting, groen en openbaar vervoer.
- aspecten die de mate van (sociale) veiligheid bepalen zoals inbraak, drugsgebruik, vandalisme en verkeer.
- zaken die te maken hebben met het milieu zoals vervuiling, zwerfvuil, bodemverontreiniging, luchtkwaliteit en geluidsoverlast.
- de kwaliteit van de openbare ruimte zoals dat tot uiting komt in een al dan niet verloederd straatbeeld, leegstand, langparkeerders, kapotte speeltoestellen en de onderhoudsstaat van parken en straten.
- sociale kenmerken zoals de aanwezigheid en kwaliteit van buurtcontacten en vormen van burenhulp.
- bewonerssamenstelling, aanwezigheid van kwetsbare groepen in een gebied.

Bron: Urban Data Center Den Haag

<sup>1</sup> De term kwetsbaar verwijst in dit stuk naar huurders met problemen op vaak meerdere levensdomeinen zoals gezondheidsproblemen, schuldenproblematiek en waarvan een deel verminderd zelfredzaam is en soms ook overlast veroorzaakt. Kwetsbare buurten verwijst hier naar buurten waar de leefbaarheid sterk onder druk staat en waar problemen als werkloosheid, armoede, onderwijsachterstanden, woonproblematiek en een slechte gezondheid zich stapelen.

## Naar een wegingskader leefbaarheid

Corporaties krijgen in toenemende mate ruimte om in te zetten op leefbaarheid. De woningwet voorziet in een wettelijk kader van taken rondom leefbaarheid, maar laat ook ruimte voor corporaties om daar zelf invulling aan te geven. Dat roept vragen op over de reikwijdte van onze rol en welke inzet daarbij past. Temeer omdat er geen eenduidige definiëring is van leefbaarheid; het kan gaan over veiligheid, de kwaliteit van de woningvoorraad, de aanwezigheid en toegankelijkheid van ‘passende’ voorzieningen, maar even goed over participatie en sociale cohesie. Gelet op de grote verschillen tussen wijken, lijkt een ‘one-size fits all’- benadering geen oplossing. De ene wijk vraagt om een andere rol en inzet, dan de andere wijk. Daarbij geldt dat bepaalde maatregelen in de ene wijk effectief zijn, maar dat dezelfde maatregelen in een andere wijk niet de gewenste uitwerking hebben. Het gaat er dus om *wat* we als Staedion doen, *waar* we dat doen en *hoe* we dat doen.

Om onze inzet te bepalen maken we onderscheid tussen verschillende rollen op de diverse domeinen van leefbaarheid. Daarbij maken we afwegingen op verschillende niveaus; van stad- tot complex-niveau. We lichten de verschillende aspecten hieronder toe, maar geven eerst een duiding van het begrip leefbaarheid.

## Leefbaarheid nader geduid

Een vaak gehanteerde definitie van leefbaarheid is: “De mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld”. Het gaat uit van de perceptie van de bewoner en wordt wisselend ingevuld; van eenzaamheid, woonomgeving tot en met veiligheid. De breedte van deze definitie biedt weinig houvast voor ons handelen. Voor beleidsmakers heeft leefbaarheid vooral betrekking op de bevolking, de kwaliteit van woningen, voorzieningen en de woonomgeving. Het heeft daarmee betrekking op sociale en fysieke aspecten in een buurt of wijk, waaraan een waardering gekoppeld wordt – soms in de vorm van een totaalscore, maar regelmatig ook in beschrijvende zin. De vraag is dus waar Staedion voor staat als het gaat om leefbaarheid. Ons uitgangspunt is dat we leefbaarheid breed definiëren, met een verdeling naar acht domeinen die onderdeel uitmaken van het begrip leefbaarheid (zie figuur 1). In deze domeinen hebben we een verdere verdeling aangebracht. Voor het domein veiligheid maken we bijvoorbeeld onderscheid naar subdomeinen als woonoverlast, woonfraude en criminaliteit en ondermijning. Dat hebben we ook voor de andere domeinen gedaan. Deze indeling is weliswaar arbitrair maar is vooral bedoeld als kader en gespreksinstrument over de reikwijdte van het begrip leefbaarheid. Het helpt ons om vervolgens per (sub)domein scherpere te krijgen in onze rol.

**Figuur 1** – Domeinen leefbaarheid



## Van signaleren tot investeren. Verschillende rollen!

Onze rol bij de verschillende (sub)domeinen van leefbaarheid verschilt. Zo investeren we in de kwaliteit van de woning of in het voorkomen van woonfraude. Maar bij schuldenproblematiek of psychische problematiek zijn we meer signalerend en zorgen we er voor dat de signalen bij de juiste organisatie terecht komen. We onderscheiden drie soorten rollen:

### 1. Signaleren, agenderen en initiatief nemen

In deze rol adresseert Staedion een probleem en agendeert het bij actoren die een rol hebben in de oplossing. Het is op de deur kloppen, een telefoontje plegen, signaleren van bijvoorbeeld schuldenproblematiek of een zorgbehoefte, of het doorgeleiden van bewoners naar zorg,- en welzijnsaanbieders. Het gaat om maatschappelijke problemen die onze bewoners raken, en waar we een deel van de oplossing zijn, maar waar we geen primaire verantwoordelijkheid hebben. We kiezen deze rol voor de domeinen **werk & inkomen** en **onderwijs**.

### 2. Organiseren, aanjagen en faciliteren

Op sommige thema's gaan we een stap verder: we zetten de betrokken partijen aan tafel en jagen actief de samenwerking aan. Bijvoorbeeld omdat de samenwerking een randvoorwaarde is om onze doelen te bereiken. Of omdat we niet als enige partij verantwoordelijk zijn. En sommige situaties faciliteren we door vastgoed beschikbaar te stellen voor bijvoorbeeld een jeugdhonk of een kringloopwinkel. Dit geldt voor de domeinen **voorzieningen**, en **gezondheid & hulpverlening**. Het zijn domeinen die cruciaal zijn voor het prettig samenleven en voor de gebiedsontwikkeling. Staedion heeft er een rol in, maar draagt geen eindverantwoordelijkheid.

### 3. Verantwoordelijkheid en eigenaarschap

Op de volgende thema's is Staedion aanspreekbaar, hierop investeren we. Dit zijn de maatschappelijke thema's die de komende jaren centraal staan binnen Staedion, waarop we samen maximaal willen presteren in relatie tot leefbaarheid. Het gaat dan bijvoorbeeld over de aanpak van woonfraude en (woon)overlast, sociale cohesie, de kwaliteit van de woonomgeving en differentiatie van de woningvoorraad. Dit betreft de domeinen veiligheid, woningvoorraad, leefomgeving en participatie.

In figuur 2 zijn de verschillende rollen per domein weergegeven. De domeinen waar we verantwoordelijkheid nemen, zijn: **veiligheid, leefomgeving, woningvoorraad** en **participatie**. Dat betekent niet dat we op de andere domeinen niks doen, maar daar is onze rol organiserend of signalerend van aard. Een meer gedetailleerde uitwerking hiervan is te vinden in bijlage 1. Daarin is ook onze rolopvatting bij de subdomeinen opgenomen.

#### Samenvattend

We onderscheiden acht domeinen gerelateerd aan leefbaarheid. Per (sub)domein nemen we verschillende rollen aan; van signaleren en organiseren tot investeren. Hiermee hebben we een kader voor onze rol per (sub)domein. Voor het bepalen *waar* we die inzet gaan doen en welke accenten we daarin aanbrengen hebben we sturende principes en speerpunten geformuleerd.

**Figuur 2** – Rolopvatting Staedion op de domeinen van leefbaarheid.



# Sturende principes

We laten ons leiden door vier principes die als rode draad dienen voor de gezamenlijke inspanningen en prioriteiten. Dit zijn:

1. Perspectief van bewoners centraal.
2. Wederkerigheid.
3. We werken (zo veel mogelijk) preventief.
4. Investeren (extra) in wijken waar de maatschappelijke opgave het grootst is.

## **Ad 1. Perspectief van bewoners centraal**

In alle aspecten van strategie en uitvoering staan bewoners centraal. Onze diverse stad vraagt flexibiliteit en een open houding van ons en onze partners om datgene te bieden wat aansluit bij de (woon)wensen, behoeften en persoonlijke situatie van de bewoners. Het betekent maatwerk als ook het betrekken van bewoners bij de planontwikkeling, het uitvoeren van activiteiten, en het doen van onderzoek.

## **Ad 2. Wederkerigheid**

Staedion levert een betaalbare goede woning en zet zich ervoor in dat bewoners prettig kunnen samenleven in hun complex en in de wijk. Staedion faciliteert bewoners om volwaardig deel te nemen aan de samenleving. Andersom verwachten we van onze bewoners dat zij een positieve bijdrage leveren aan het samenleven in het complex en in de wijk. Van onze bewoners verwachten we in ieder geval dat zij: de huur betalen, de woning schoon en heel houden en geen overlast veroorzaken. Ook verwachten we dat ze een positieve rol hebben bij het samenleven in het complex en in de wijk. Hetzelfde geldt voor ondernemers. Als we ondernemers vanwege hun bijdrage aan de leefbaarheid een aangepaste (lagere) huur vragen, dan willen we concrete afspraken over hoe ze die bijdrage gaan leveren.

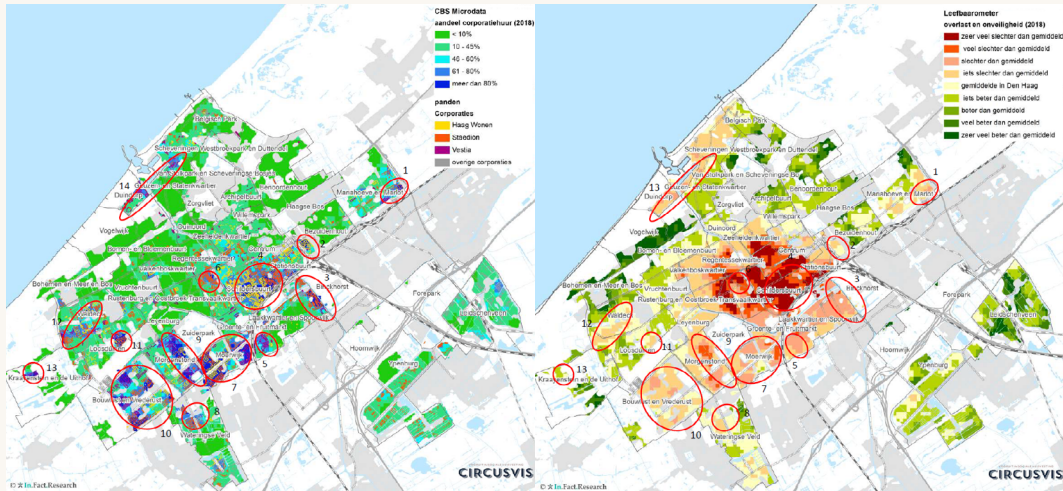
## **Ad 3. We werken (zo veel mogelijk) preventief**

Onze professionals hebben veel contact met bewoners en hebben goed zicht op wat er achter de voordeur speelt; van niet-pluis gevoelens tot aan geëscaleerde problematiek. Maar we merken ook dat we problemen kleiner kunnen houden als we vroegtijdig interveniëren. Dat kan veel leed en maatschappelijke kosten voorkomen. We willen daarom nog meer de beweging maken naar preventie. Dat vraagt een goede samenwerking met andere netwerkpartners in de wijk, in het bijzonder ook een goede informatie-uitwisseling binnen de wettelijk toegestane kaders.

## **Ad 4. Investeren (extra) in wijken waar de maatschappelijke opgave het grootst is en waar Staedion relatief veel bezit heeft.**

In sommige wijken van Den Haag zien we een hoge concentratie corporatiebezit gepaard gaan met verminderde leefbaarheid. Dat zijn wijken waar extra inzet nodig is. Dat betekent dat we keuzes moeten maken in wijken waar we bovengemiddeld gaan investeren. Dat doen we op basis van nader uit te werken criteria (zie bijlage 2 voor eerste aanzet). Vooruitlopend daarop zien we dat sommige wijken in Den Haag Zuidwest er niet goed voor staan. Het is ook een gebied waar de komende jaren grootschalige gebiedsontwikkeling zal plaatsvinden en waar we sowieso extra willen investeren om de leefbaarheid te verbeteren. Tegelijkertijd waken we ervoor dat andere wijken niet achteruitgaan en handhaven we een basisniveau aan inzet.

**Figuur 3** – Wijken met relatief veel corporatiebezit (links), ervaren overlast en onveiligheid (rechts).



## Wat wordt onze inzet?

Wat er nodig is om de leefbaarheid te verbeteren, is sterk afhankelijk van welke problematiek er in een wijk speelt. Vaak gaat het om een combinatie van problemen waaronder gevoelens van onveiligheid, ervaren overlast, werkloosheid, lagere kwaliteit van de woning (schimmel, vocht) en woonomgeving (verloedering, voorzieningen), weinig sociale cohesie en gezondheidsproblemen (eenzaamheid, chronische ziekten). Over een aantal generieke maatregelen bestaat een zekere mate van consensus dat het een positieve invloed heeft op leefbaarheid. We hebben deze maatregelen vertaald naar speerpunten op de vier domeinen waar we als Staedion verantwoordelijkheid nemen. We lichten ze hieronder toe, evenals de keuzes die we hierin maken. Deze speerpunten, als ook onze inzet op andere domeinen van leefbaarheid, moeten bijdragen aan het overkoepelende doel.

In 2040 is de leefbaarheid in wijken met veel Staedion-bezit substantieel verbeterd.

Deze overkoepelende doelstelling vertalen we op wijkniveau naar specifieke en meetbare doelen voor de middellange termijn op de verschillende domeinen van leefbaarheid.

### Domein 'Participatie'

#### Speerpunt: versterken sociale cohesie

In een buurt waar het prettig wonen is vertrouwt men elkaar. Bewoners zijn betrokken bij de buurt en er is een zekere mate van consensus over hoe men zich in de buurt en tegen over elkaar gedraagt. Als dit het geval is, is er sprake van sociale cohesie. De mate van sociale cohesie heeft een belangrijke impact op de wijze waarop wijken als prettig worden ervaren.



Belangrijke factoren die de mate van sociale cohesie bepalen, zijn: de bevolkingssamenstelling, de gebouwde omgeving, de staat van het onderhoud, de inrichting en onderhoudsniveau van de gebouwen en openbare ruimte en de kwaliteit van de voorzieningen. De aanwezigheid van professionele beheerders in de wijk, zoals complexbeheerders en wijkagenten, is eveneens van invloed op de waardering van bewoners over hun buurt. Het vraagt dus om een integrale manier van kijken. Deze factoren kunnen we als Staedion beïnvloeden. Daarbij hebben we vanuit Staedion de volgende inzet voor ogen.

We stimuleren dat bewoners betrokken worden bij hun leefomgeving en elkaar ontmoeten. Participatieve methoden zien we daarbij als belangrijke manier om die betrokkenheid, en daarmee het thuisgevoel, te vergroten. Dat betekent dat bewoners weten dat zij hun ideeën voor hun directe woonomgeving met Staedion kunnen overleggen en dat ze zich gesteund weten om deze ideeën te realiseren. We bieden onze bewoners een platform voor betrokkenheid en maken ze mede-eigenaar van het veranderproces in de wijk of buurt. Het faciliteren van initiatieven van bewoners doen we door tijd, ruimte en middelen vrij te maken en daarbij ook een beroep te doen op de kwaliteiten en competenties van onze bewoners. We zijn zichtbaar in de wijk bijvoorbeeld via onze complex-beheerders, huismeesters en onze fysieke locaties waar mensen laagdrempelig naar toe kunnen. Daarin werken we nauw samen met maatschappelijke organisaties en de gemeente. We realiseren ons dat dit een langdurig proces is. Om die reden geven we de voorkeur aan langjarige samenwerking en stimuleren we (mede)eigenaarschap van bewoners. Te vaak stranden kansrijke initiatieven, als de projectmatige inzet stopt. Dat is zonde van alle inzet en vraagt dat de ondersteuning van Staedion pas stopt als een initiatief goed geborgd is.

### **Domein ‘Leefomgeving’**

#### **Speerpunt: verbeteren woonomgeving**

De kwaliteit van de woning en de woonomgeving is van belang voor het gevoel van een prettige wijk. Een mooie groene en goed onderhouden leefomgeving heeft een positieve werking op de gezondheid en gemoedstoestand van onze huurders en draagt bij aan fijn wonen. Daar waar vastgoed van slechte kwaliteit is, maken we afspraken over het opknappen en onderhouden van dat vastgoed. Staedion zorgt voor een goed onderbouwde onderhoudsstrategie die rekening houdt met de lokale situatie in de wijk. We hechten er aan dat gemeenschappelijke (buiten)ruimten uitnodigend zijn voor ontmoeting en/of beweging. We gaan actief met bewoners hierover in gesprek om zo de inrichting vorm te geven naar de wensen en behoeften van de bewoners. Het inrichten van een buurtbeheerbedrijf waarin bewoners een centrale rol hebben, behoort tot de mogelijkheden. We stellen jaarlijks menskracht en middelen beschikbaar om dit vorm te geven.

Naast een groene leefomgeving is ook de esthetische waarde van ons vastgoed van invloed op de waardering van de leefomgeving en de leefbaarheid. Esthetisch noodzakelijk onderhoud kan om die reden ook een afweging zijn in de onderhoudsstrategie.

### **Domein ‘Woningvoorraad’**

#### **Speerpunten: gevarieerde woningvoorraad en verbreden bewonerssamenstelling**

Hoewel er discussie blijft over de voor- en nadelen van gemengde wijken, toont onderzoek<sup>2</sup> aan dat een hoge concentratie corporatiewoningen in een bepaald gebied, gepaard gaat met verminderde leefbaarheid. De toename van specifieke kwetsbare groepen, zoals mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, mensen met een licht verstandelijke beperking en mensen met psychiatrische problematiek speelt hierbij een rol. Gebieden met veertig à vijftig procent corporatiebezit, hebben zich de afgelopen jaren ongunstig ontwikkeld op het gebied van leefbaarheid. Hier slaat een gemiddeld positieve ontwikkeling van de leefbaarheid om in een negatieve ontwikkeling. En daarbij geldt: hoe groter de concentratie hoe ongunstiger de ontwikkeling. Als meer specifiek naar de dimensie ‘veiligheid’ wordt gekeken, ligt het kantelpunt (waar een negatieve ontwikkeling ontstaat) bij zestig procent.

---

2 Veerkracht in het corporatiebezit. De update: een jaar later, twee jaar verder... Aedes, Rigo, 2020.

Ruim de helft van ons woningbezit concentreert zich in een select aantal wijken. Ook zien we dat in deze wijken de leefbaarheid onder druk staat. Op basis van nog uit te werken criteria, willen we in deze wijken de woningvoorraad meer differentiëren door bijvoorbeeld middeldure huur (huurprijs van liberalisatiegrens tot ongeveer € 950) toe te voegen of door te differentiëren in aanvangshuren. Vanwege de toenemende behoefte aan sociale woningen streven we ernaar om onze sociale voorraad op peil te houden. Dat betekent dat we door verdichting ruimte bieden aan middeldure huur. Lokaal mag dat leiden tot een afname van de sociale woningvoorraad mits deze op andere plekken wordt gecompenseerd.

Voor deze wijken gaan we ook anders toewijzen, bijvoorbeeld door de ruime huur-inkomenstabel toe te passen. Dat betekent dat we woningen met een bepaalde huurprijs ook toewijzen aan mensen met een hoger inkomen. Meer uitleg hierover is te vinden in bijlage 3. Deze regeling geldt alleen voor deze wijken en het aantal toewijzingen aan hogere inkomens moet passen binnen de regionale afspraken over toewijzing. Daarnaast verkennen we aanvullende mogelijkheden om te komen tot een meer gevarieerde bewonerssamenstelling, al dan niet via een pilot.

Den Haag staat voor een omvangrijke opgave op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Steeds meer groepen mensen doen een beroep op het zorg-, welzijns- en woningaanbod in onze stad. De vraag naar intramurale zorg zal de komende jaren blijven stijgen en daarnaast ontvangen steeds meer zorgbehoevenden zorg en welzijn in hun zelfstandige woonsituatie. Voor de regio Haaglanden is bijvoorbeeld de verwachting dat in 2040 ruim 5.000 extra ouderen verpleegzorg nodig hebben, zowel thuis, in het verpleeghuis als in tussenvoorzieningen<sup>3</sup>. De wijze waarop de zorg georganiseerd wordt, heeft impact op hoe men woont en vice versa. Er is behoefte aan nieuwe woonzorgvormen, ook vanwege de schaarste op de arbeidsmarkt. De vergrijzing, het langer thuis wonen, het 'weer' thuis wonen en het gat tussen het verpleeghuis en 'thuis' vraagt om samenhang op het terrein van wonen, zorg en welzijn. Het gaat daarbij om groepen met een uiteenlopende zorg- en huisvestingsvraag. Een gevarieerde woonvoorraad betekent dat we nadrukkelijk willen inspelen op de behoefte aan nieuwe woonvormen voor ouderen en mensen met een zorgvraag.

Bij het huisvesten van groepen met een begeleidings- of zorgvraag zijn we ons bewust van de noodzaak tot een goede spreiding. In sommige complexen staat de zelf- en samenredzaamheid van bewoners sterk onder druk. Het vraagt dat we goed matchen tussen de wensen van de huurder, maar ook oog hebben voor de bewoners in een complex. Dat betekent dat we er soms ook voor kiezen om een complex op adem te laten komen en sturen op instroom van bewoners met meer draagkracht.

## **Domein 'Veiligheid'**

### **Speerpunten: verminderen woonfraude en (woon)overlast**

Onze inzet is dat bewoners de hulp krijgen die ze nodig hebben. Vanuit het sturende principe van meer preventief werken, wachten we niet af tot er een melding komt, maar zijn we zelf actief op zoek door aanwezigheid in wijk, het gebruik van data, en het investeren in wijknetwerken om signalen zo snel mogelijk op te vangen en te beleggen. We investeren bij voorkeur in langjarige samenwerking met partners in de wijk. Dat doen we op basis van een gedeeld beeld (wijkvisies Staedion, wijkagenda's gemeente) over wat er nodig is. We zetten ons in voor samenwerkingsafspraken en (paraplu) convenanten die de samenwerking bevorderen. We verwachten tegelijkertijd ook van bewoners dat zij een goede huurder zijn. Bewoners die overlast of onveiligheid veroorzaken, kunnen rekenen op een stevige aanpak. Daarin prevaleert het collectief belang boven het individu. De intensiteit van opsporing van woonfraude zal de komende jaren toenemen. Ook werken we aan verbeterde informatie-uitwisseling met partners in de wijk om zo tijdig (woon)overlast aan te pakken.

### **Inzet andere domeinen**

Onze inzet op de domeinen waar we een meer signalerende of organiserende rol hebben, ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:



<sup>3</sup> Regioplannen Verpleging en verzorging. Zorgverzekeraars Nederland, 2020.

**Domein 'Voorzieningen'** Staedion is van mening dat voorzieningen (BOG en MOG – bedrijfs- en maatschappelijkonroerendgoed) kunnen bijdragen aan de levendigheid/gezelligheid, herkenbaarheid, verbondenheid en sociale controle. Daarmee hebben voorzieningen (indirect) ook invloed op de leefbaarheid. Voorwaarde is wel dat de voorzieningen goed aansluiten bij de wensen en behoeften van de bewoners in een buurt. Bij het bepalen van de meerwaarde van BOG/MOG gaat het om de match tussen de voorzieningen en het DNA van de buurt: past de invulling van het BOG bij de eigenheid van de buurt en haar bewoners. Staedion zal in alle gevallen 'plekspecifiek' een visie vormen op de best mogelijke programmering van BOG/MOG (lees: de plinten) voor een bepaalde locatie. Dat doen we onder andere met sociaal ondernemers, het liefst uit de buurt, die verbindend zijn op de thema's van leefbaarheid. Verder investeren we in specifieke voorzieningen die maatschappelijke waarde toevoegen aan een wijk en de sociale cohesie bevorderen zoals 'huizen van de wijk of wijkbureaus', jeugdthons, dagbestedingslocaties, etc. Door het vastgoed te faciliteren zorgen we ervoor dat deze voorzieningen er kunnen komen, maar de programmering zal door maatschappelijke organisaties moeten worden georganiseerd. Belangrijk afweging bij de keuze om (in)direct in voorzieningen te investeren is het aandeel woningbezit dat Staedion in de betreffende buurt heeft.

**Domein 'Gezondheid & hulpverlening'** Onze medewerkers komen dagelijks bij mensen achter de deur. Ze zien of het goed gaat met onze huurders, maar zien ook met welke problemen ze kampen. Dat kan gaan over psychische problemen, ernstige vereenzaming, ondersteuning- en zorgvragen, etc.. Onze signalerende rol willen we graag inzetten, waarbij we onze bewoners in contact brengen met partijen in de wijk die met dit signaal aan de slag kunnen. Het vraagt dat we elkaar als partners in de wijk goed weten te vinden, dat we goede afspraken maken over opvolging en informatie-uitwisseling, en dat de benodigde inzet tijdig geleverd kan worden. Als Staedion hebben we een rol in het signaleren, het toeleiden en waar nodig een aanjagende of organiserende rol om samenwerking vorm te geven. Andersom verwachten we van partners in de wijk, dat ze de ondersteuning en zorg leveren die nodig is en dat we op basis van goede informatie-uitwisseling en afspraken elkaar kunnen versterken. Daarnaast zijn we primair verantwoordelijk voor een gezonde woning. Onze inzet richt zich onder andere op het verminderen van vocht en schimmelproblematiek en het verbeteren van het klimaat in huis. Dit is integraal onderdeel van de woningkwaliteit en past ook in de onderhoudsstrategie.

**Domein 'Werk & inkomen'** Op het gebied van schuldenproblematiek is de inzet van Staedion gericht op het voorkomen van schulden. Daar waar we betalingsachterstanden constateren proberen we proactief tot afspraken te komen met onze huurders. Ook verwijzen we door naar schuldhulpverlening, als de problematiek verder reikt dan wat wij kunnen bieden. Evenals bij gezondheid en hulpverlening geldt, dat we vooral een signalerende en toeleidende rol hebben. Doel is om huisuitzettingen op basis van schulden, te voorkomen. In 2020 wisten we dit tot een minimum te beperken en vonden zeven huisuitzettingen plaats. Deze lijn willen we de komende jaren vasthouden.

**Domein 'Onderwijs'** Op het gebied van onderwijs zien we een bescheiden rol voor Staedion. We willen graag erkend leerwerkbedrijf zijn. Mede hierom verbinden we ons met scholen in de stad, zodat stageplekken en leerwerktrajecten een goede landingsplek krijgen. Ook zijn we onderdeel van de coalitie onderwijs. Daar waar we zien dat er behoefte is aan een bepaald schooltype in een gebied, signaleren en agenderen we dit op de juiste tafels.

## Van strategie naar uitvoering

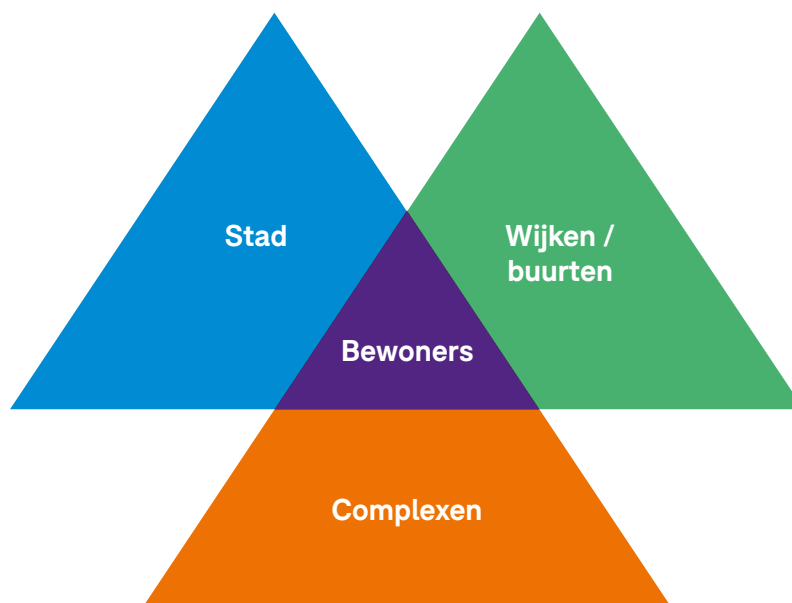
In voorgaande is in grote lijnen onze inzet beschreven waarmee we de leefbaarheid willen verbeteren. We hebben sturende principes en speerpunten waarlangs we de leefbaarheid in wijken willen bevorderen. Ook zetten we ons in op de domeinen waar we een meer signalerende of organiserende rol hebben en waar we actief de samenwerking zoeken met partners in de wijk. Want op vrijwel alle domeinen van leefbaarheid hebben ook andere organisaties een rol. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat Staedion met deze beoogde rol opvatting complementair is aan hetgeen andere partners al (gaan)

doen en daarin geen taken overneemt. Wel kunnen we partijen aanspreken op hun rol en verantwoordelijkheden. In de praktijk is het onderscheid niet altijd zo scherp af te bakenen en dat vraagt dat we met name op de grensvlakken goede afspraken maken met onze partners. De rolverdeling, sturende principes en speerpunten bieden een richtinggevend kader, maar geven nog geen inzicht in wat er op wijkniveau nodig is. Met andere woorden, hoe komen we vanuit deze uitgangspunten tot een afweging in de wijk en andersom, hoe voedt de praktijk onze strategie? We onderscheiden grofweg drie niveaus waarin afwegingen en keuzes moeten worden gemaakt. Daarbij zien we een spilfunctie voor professionals ‘in het midden’ – tussen strategie en bewoners. We bespreken hieronder de verschillende niveaus, met bijbehorende hulpmiddelen om tot onderbouwde afwegingen te komen.

### Wikken en wegen op verschillende niveaus

Afwegingen op het *niveau* van de stad gaan onder andere over de vraag in welke gebieden we onze middelen en menskracht inzetten. Welke rol we aannemen en relevante (strategische) ontwikkelingen in de stad/regio, die raken aan onze doelen. Deze vragen zijn in voorgaande aan de orde gekomen. Op *wijkniveau* krijgen we te maken met de vraag wat een wijk nodig heeft om de leefbaarheid te bevorderen. Welke problematiek speelt er, wat is het perspectief van bewoners, welke initiatieven zijn er al, en welke plannen en ontwikkelingen zien we in de wijk en bij andere corporaties in het gebied?

**Figuur 3** – Afwegingen op verschillende niveaus.

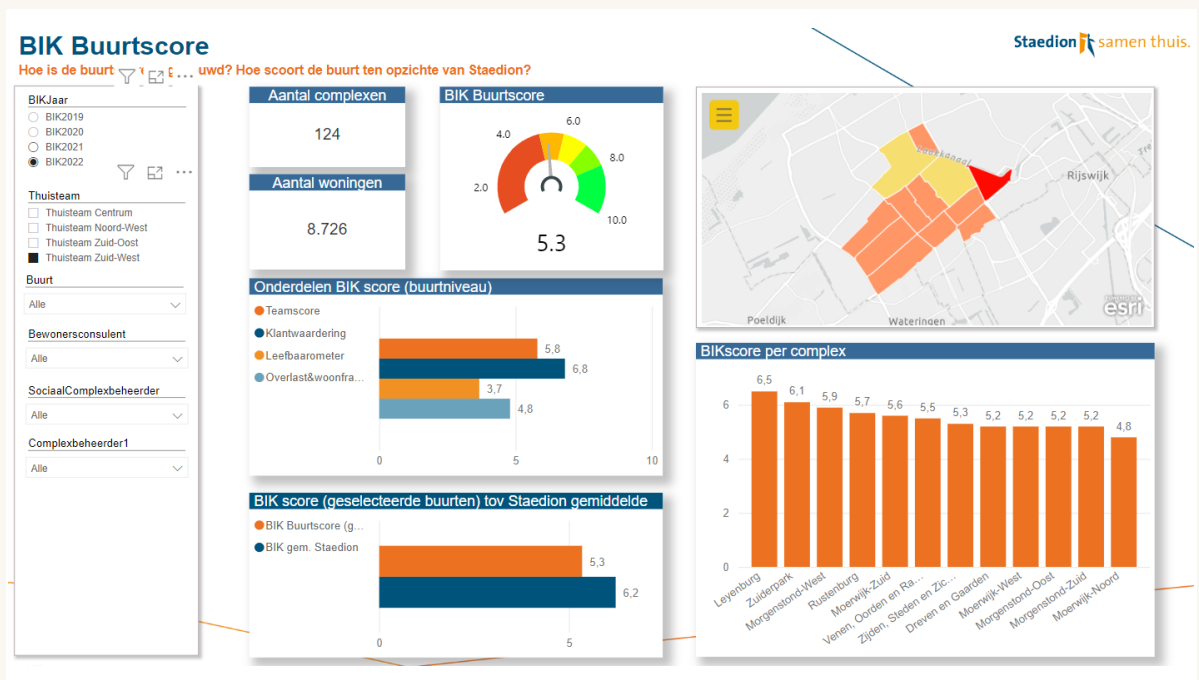


Op het *niveau van de buurt en complex* spelen weer andere vraagstukken, met als onderliggende vraag: welk type inzet is hier wenselijk? Naast een goede analyse van het probleem, vraagt het ook scherpte in het doel, verkenning van de handelingsopties, daarin een keuze te maken en tot uitvoering over te gaan.

### Hulpmiddelen om tot een afweging te komen

Op alle niveaus spelen data een rol. Staedion heeft al veel data in de vorm van een Beheer Intensiteitskaart (BIK). Deze Beheer Intensiteitskaarten (zie figuur 4) geven aan hoe een complex scoort op aspecten van leefbaarheid als overlast, onrechtmatig gebruik en sociale cohesie. Ook het beeld van bewoners over de ervaringen met hun buurt is hierin opgenomen.

Figuur 4 – Voorbeeld van een BIK-buurtscore.



Deze data zijn verrijkt en aangevuld met andere data ten behoeve van de wijkvisies. Staedion werkt aan wijkvisies waarin naast de data ook het perspectief van stakeholders en bewoners over de wijk wordt opgehaald. Op basis daarvan worden sterke en zwakke kanten in kaart gebracht. Het is een mooi instrument om te bepalen wat voor type inzet nodig is om de leefbaarheid te verbeteren. Gaat het om maatregelen op het gebied van onderhoud, renovatie of meer op het gebied van participatie, handhaving of beide? De te maken keuzes kunnen onderbouwd worden op basis van data en wijkvisies. De professionals in de regieteam kunnen vanuit verschillende disciplines daarin een afweging maken.

Bij de keuze van interventies, maken we zoveel mogelijk gebruik van interventies die hun waarde hebben bewezen. Er zijn diverse vindplaatsen (deels in aanpalende domeinen) waar interventies al beschreven zijn, met meer of minder bewijs voor effectiviteit, bijvoorbeeld:

- ‘Praatplaat Interventies Leefbaarheid’ van Aedes;
  - WijkWijzer, een kennisplatform rond leefbare en veilige wijken;
  - De databank ‘Effectieve sociale interventies’ van Movisie;
  - Het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid;
  - De database met practice- en evidencebased aanpakken van jeugd en groepen van Wegwijzer Jeugd en Veiligheid;
  - De databank ‘Effectieve jeugdinterventies’ van het Nederlands Jeugdinstituut;
  - We bouwen aan een toolbox ‘Leefbaarheid’ waarin maatregelen per domein worden beschreven.
- Ook willen we hier verbinden met de kennisinstellingen in en buiten de stad, om meer grip te krijgen op de vraag wat werkt zodat we de juiste dingen doen en dat we die ook goed doen.

## Hoe gaan we het organiseren?

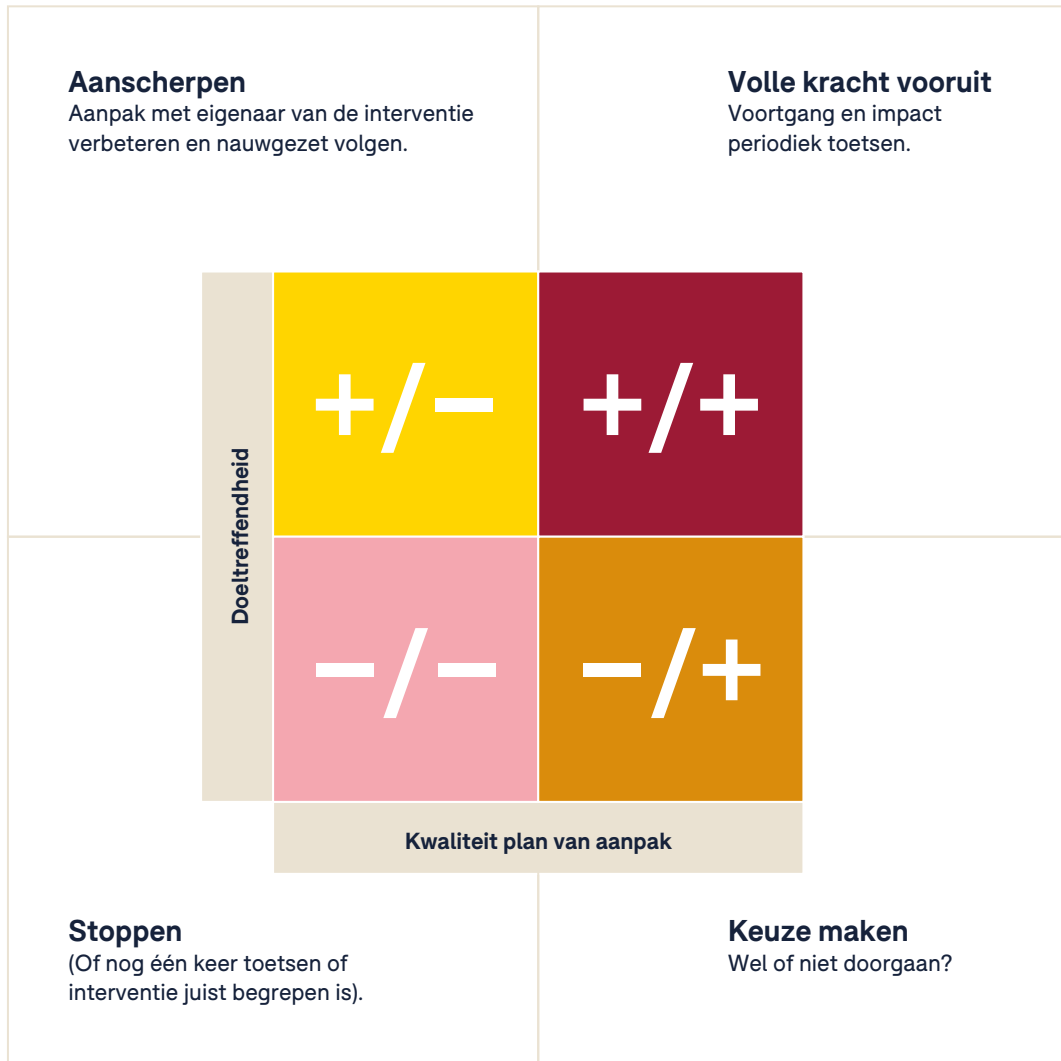
Om op de verschillende niveaus goede afwegingen te kunnen maken en daadwerkelijk tot uitvoering te komen, gaan we het volgende doen.

- **Rol regieteams.** Het gesprek over wat een buurt nodig heeft, moet plaatsvinden in de regieteams en ook in de thuisteams. De ontwikkeling van de wijkvisies is door Staedion in gang gezet. De wijkvisies bevatten veel relevante data op basis waarvan we in de regieteams, maar zeker ook met de gemeente en andere corporaties in het gebied, de dialoog kunnen voeren over wat een goede aanpak zou kunnen zijn. De regieteams zijn multidisciplinair samengesteld waarmee een goede analyse en aanpak breed kan worden benaderd. In deze aanpak stellen we doelen en definiëren we te behalen resultaten. Deze manier van werken vraagt nog verdere uitwerking, onder andere over het proces van besluitvorming. Daarnaast investeren we ook in structurele (wijk)overleggen, bijvoorbeeld rondom de wijkagenda. Het is essentieel dat we met onze partners tot een gezamenlijke beeld komen over wat een wijk nodig heeft om de leefbaarheid te verbeteren.
- **Datagestuurd.** We maken gebruik van data en verrijken die, waar nodig, met andere bronnen zoals kwalitatieve informatie van bewoners en professionals in de wijk. Binnen Staedion hebben we de Beheer Intensiteits Kaart (BIK), wat ondersteunend is om tot een goede analyse van een gebied te komen. Deze manier van datagestuurd werken, vereist een verdere ontwikkeling van de BIK.
- **Langjarige inzet en samenwerking.** Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt om langjarige inzet en de betrokkenheid van vele sectoren. In de gebieden waar de leefbaarheid sterk onder druk staat, willen we ons organiseren in sterke allianties met bijvoorbeeld de sectoren zorg, welzijn, veiligheid, onderwijs en werk. Daarbij willen we bindende afspraken over ieders rol, inzet en (co)financiering voor een langere periode. Integraliteit, stevig commitment en langjarige inzet zijn voor ons belangrijke voorwaarden om de leefbaarheid te verbeteren.
- **Meerjarenleefbaarheidsbegroting (MJB).** Langjarige inzet vraagt ook dat we continuïteit kunnen bieden voorbij projecten van een jaar. Dat betekent dat we een meerjarige begroting gaan opstellen, waarbij zowel projectbudget als meer structurele inzet wordt opgenomen.

## Hoe volgen we of we succes hebben?

- Het maatschappelijk effect ‘verbeteren leefbaarheid’ volgen we aan de hand van verschillende indicatoren, inclusief indicatoren die bewonersperspectief op leefbaarheid weergeven. Welke exacte indicatoren we daarvoor benutten vraagt verdere uitwerking. Ook willen we meer zicht krijgen op het maatschappelijk rendement, al dan niet in de vorm van een Maatschappelijke kosten- en batenanalyse (MKBA).
- Heldere doelen per wijk op basis van wijkanalyse- en visie van wat er nodig is, leidend tot een select aantal KPI's per doel (inspanning en effect).
- Zoveel mogelijk gebruik van interventies waar onderbouwing voor is (praatplaat interventies, erkende interventies in sociaal domein), maar wel passend bij het gebied (maatwerk),
- Monitoren op dimensies; doeltreffendheid en kwaliteit (follow the impact, zie figuur 5).

**Figuur 5** – Interventies beoordeeld langs twee dimensies (doeltreffendheid & kwaliteit) leidend tot vier kwadranten waar een interventie in kan zitten.



## Middelen

Voor de doorvertaling van de leefbaarheidsstrategie naar de meerjarenbegroting zal de komende periode een afwegingskader gemaakt worden in afstemming met de portefeuillestrategie en financiën. Daarbij kijken we ook naar cofinanciering en/of subsidiemogelijkheden.

# Bijlage 1

## Domeinen en rollen leefbaarheid

Domein	Subdomein	Rollen*
<b>Veiligheid</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• woonfraude</li><li>• (woon)overlast</li><li>• criminaliteit en ondermijning</li></ul>	3. verantwoordelijkheid nemen 3. verantwoordelijkheid nemen 1. signaleren
<b>Voorzieningen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• maatschappelijke voorzieningen</li><li>• wijkeconomie</li></ul>	2. aanjagen en organiseren 1. signaleren 2. aanjagen en organiseren en op specifieke locaties 3. verantwoordelijkheid nemen
<b>Leefomgeving</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• bebouwde omgeving</li><li>• inrichting en beheer buitenruimte (groen, blauw)</li><li>• vervuiling</li><li>• mobiliteit/verkeer</li></ul>	3. verantwoordelijkheid nemen 3. verantwoordelijkheid nemen  3. verantwoordelijkheid nemen 2. aanjagen 3. verantwoordelijkheid nemen
<b>Woningvoorraad</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• differentiatie woningvoorraad</li><li>• huurprijsbeleid</li><li>• kwaliteit woningen (gezond &amp; veilig)</li><li>• bewonerssamenstelling</li><li>• wonen/zorg arrangementen</li></ul>	3. verantwoordelijkheid nemen 3. verantwoordelijkheid nemen 3. verantwoordelijkheid nemen 3. verantwoordelijkheid nemen 3. verantwoordelijkheid nemen 3. verantwoordelijkheid nemen
<b>Gezondheid en hulpverlening</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• gezonde woonomgeving</li><li>• sociaal-emotionele problematiek</li><li>• gezond opgroeien</li></ul>	1. signaleren en 2. aanjagen 1. signaleren en 2. aanjagen 1. signaleren en 2. aanjagen
<b>Werk &amp; inkomen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• schuldenproblematiek</li><li>• sociaal ondernemerschap</li></ul>	1. signaleren, 2. aanjagen 2. aanjagen
<b>Participatie</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• betrekken bewoners bij woonomgeving</li><li>• vrijwilligerswerk</li><li>• sociale cohesie</li></ul>	3. verantwoordelijkheid nemen 2. aanjagen en organiseren 2. aanjagen en organiseren 3. verantwoordelijkheid nemen
<b>Onderwijs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• leerwerkbedrijf</li><li>• coalitie onderwijs</li></ul>	2. organiseren, faciliteren 1. signaleren en agenderen

\* Type rollen: 1. Signaleren en agenderen 2. Aanjagen, organiseren en faciliteren, 3. Verantwoordelijkheid nemen, investeren!



# Bijlage 2

## Voorzet criteria voor weging van gebieden ten opzichte van elkaar

### Vanuit leefbaarheid

1. Aantal woningen dat geel, oranje of rood scoort. Score gebaseerd op bewonerstevredenheid (BIK).
2. Aandeel kwetsbare bewoners; grote afstand tot de arbeidsmarkt, mensen met een licht verstandelijke beperking, mensen met psychiatrische problematiek, vluchtelingen (aandeel toewijzingen aan deze groepen).
3. Aandeel mensen (in de wijk) met een lage sociaal economische status (SES).
4. Score overlast en onveiligheid (leefbarometer) (per x aantal woningen).

### Vanuit vastgoed

5. Eigendomsverhouding gehele wijk:
  - het aandeel corporatiebezit >60% EN
  - aandeel Staedion-woningen tenminste 40% is van het aantal corporatiewoningen (grenswaarde 500+) OF
  - aandeel corporatiebezit > 40% i.c.m. aandeel particuliere verhuur > 30% (maar alleen een probleem waar dit leidt tot onderverhuur aan bijvoorbeeld arbeidsmigranten) (norm is willekeurig, door mij aangegeven)
6. Huurcategorieën: hier alle huurklassen inzichtelijk maken.
7. Samenstelling per vastgoedtype in de wijk (eenzijdigheid / differentiatie).
8. Percentage op basiskwaliteit in de wijk.

# Bijlage 3

## Uitleg ruime inkomenstabel 2022

De ruime inkomenstabel is beleidsmatig in te zetten voor zowel het kwetsbaar bezit als de moeilijk verhuurbare voorraad. Het uitgangspunt is om hierbij zo min drempels op te werpen in de zin van maximuminkomenseisen. De tabel kan daarom gebruikt worden om bij kwetsbaar bezit hogere inkomens te laten instromen. Bij woningen die moeilijk verhuren heeft de corporatie baat bij een zo groot mogelijke doelgroep. Daarom mogen hier ook woningzoekenden met een hoger inkomen reageren op de woningen onder de aftoppingsgrenzen. De tabel kan bijvoorbeeld worden toegepast bij het adverteren van lotingwoningen.

### Ruime inkomenstabel 2022

Netto huur	1 persoon	2 personen	3-4 personen	5+ personen
€ 0 t/m aftoppingsgrens (€ 633,25 <sup>a</sup> /€ 678,66 <sup>b</sup> )	tot € 40.765	tot € 40.765	tot € 40.765	tot € 45.014
Boven aftoppingsgrens (€ 633,26 <sup>a</sup> /€ 678,67 <sup>b</sup> ) t/m € 763,47	€ 24.075 tot € 45.014	€ 32.675 tot € 49.013	€ 32.675 tot € 49.013	€ 32.675 tot € 49.013
€ 763,48 t/m € 988,61	3 x jaarhuur tot € 61.147	3 x jaarhuur tot € 71.147		
Vanaf € 988,62	3 x jaarhuur tot onbeperkt			

a Een- of tweepersoonshuishoudens

b Drie- of meerpersoonshuishoudens

Groen= Extra ruimte hogere inkomens t.o.v. Standaardtabel

In de tabel worden echter wél minimuminkomensgrenzen toegepast. Dit wordt gedaan om te voldoen aan de regels die gelden voor passendheid toewijzen. Aan het maximuminkomen worden zo min mogelijk grenzen gesteld. Let op: met deze tabel wordt gebruik gemaakt van de 7,5% of 15% toewijzingsruimte boven de DAEB-inkomensgrens, dus bestaat het risico van overschrijding van deze percentages. Dit vraagt daarom scherpe monitoring.

- A. **Inkomensgrenzen tot de aftoppingsgrenzen** Hier is gekozen om de DAEB-grenzen aan te houden als maximuminkomen.
- B. **Inkomensgrenzen tot de huurprijsgrens** Bij de maximuminkomensgrenzen wordt gebruik gemaakt van de vrije toewijzingsruimte:
- Eenpersoonshuishoudens: maximum inkomensgrens is € 45.014. De inkomensgrens is opgetrokken van € 40.765 tot € 45.014 om kleine huishoudens met een laag middeninkomen toegang te geven.
  - Tweepersoonshuishoudens: maximum inkomensgrens ligt op € 49.013. Voor huishoudens van twee of meer personen is de maximuminkomensgrens gelijkgetrokken tot het maximum wat de huisvestingsverordening toelaat, namelijk € 49.013. Voor grote huishoudens (5+) is dit in de standaardtabel overigens ook al het geval.



**Staedion**

Koningin Julianaplein 2

Postbus 40406

2504 LK Den Haag

[staedion.nl](http://staedion.nl)

Johan Osté (Strategie)

Arianne van der Rijst (Wonen & Samenleven)