



FLEXIBEL WONEN IN ROTTERDAM

door Lia van Doorn en Radboud Engbersen, beeld Joost Brouwers

WE ZIEN in de buitenwereld een bonte verzameling van leren wonen- en voortuitkomen-projecten. Ze zijn als vormen van woonmaatschappelijk werk en woonscholen nieuwe stijl te benoemen. Een deel van deze projecten richt zich op het souterrain van de woningmarkt. Hier zijn de 'bijzondere groepen' van de verzorgingsstaat gehuisvest, zoals de beruchte zorgmijders, maar ook verslaafden, mishandelde vrouwen, ex-gedetineerden en mensen in een psychosociale crisis.

Leidende vraag: wat is hier te verbeteren op het punt van leren wonen en het geven van maatschappelijke kansen aan kwetsbare huurders? Meer afstemming tussen instanties, een verhoogde professionaliteit van de onderkantspecialisten, of juist beter aansluiten bij licht professionele steunnetwerken in de buurt dan wel steunnetwerken van buurtbewoners? Er zijn meer vragen. Wordt door betrokkenen wellicht te gemakkelijk over zelfstandigheid en sociale stijging gefantaseerd? Ambitie lijkt hier niet te ver van realisme af te moeten staan. Cruciaal is precieze kennis van de leefsituatie van kwetsbare huurders. Dat maakt Robert van der Wouden, directeur van Flexibel Wonen, duidelijk.

Wat moeten we ons voorstellen bij Flexibel Wonen?

De organisatie Flexibel Wonen is in 2005 opgericht door drie Rotterdamse corporaties: De Nieuwe Unie/Woonstad Rotterdam, Com.Wonen en PWS. Samen beheren ze ongeveer 100.000 woningen en ze hebben zich tot doel gesteld om vijf procent van hun verhuureenheden te bestemmen voor 'bijzondere doelgroepen'. De deelnemende corporaties financieren Flexibel Wonen, daarnaast dragen de huurders bij in de kosten van het woontoezicht. Bij extra woontoezicht betalen zorginstellingen en gemeenten mee. Bovendien dragen zorginstellingen die huurders begeleiden de helft van de financiële verantwoordelijkheid voor de verhuur. Ze hebben daardoor ook een financieel belang bij het goed laten verlopen van de trajectbegeleiding die zij voor hun individuele cliënten/huurders verzorgen. Flexibel Wonen beheert 1200 wooneenheden en heeft 14 medewerkers in dienst. We hebben een eigen kantoor met een receptie, er is een huuradministratie, een incasso en we hebben naast woontoezichthouders, onderhoudsmensen in dienst.

Hoe wordt iemand huurder bij Flexibel Wonen?

Mensen komen langs twee routes bij ons. De eerste loopt via de stadsmariniers, de reclassering en Rotterdamse zorginstellingen, de tweede via de drie corporaties die Flexibel Wonen hebben opgericht. Zij dragen huurders met complexe problematiek en notoire overlastveroorzakers aan ons over.

Om wat voor soort huurders gaat het?

Flexibel Wonen beheert een twintigtal panden met gemeenschappelijke voorzieningen die verhuurd worden aan jongeren, maar ook relatief veel aan twintigers met weinig kans op de woningmarkt. Ook huisvesten we relatief veel ex-gedetineerden. Verder zijn er de licht verwarde mannen en vrouwen met een psychiatrisch ziektebeeld. Vervolgens licht criminelen, de draaideurtypen. Ze laten zich door anderen erin luizen en worden voor hun vergrijpen stevast opgepakt. In de derde plaats: vrouwen die slachtoffer zijn van geweld of van loverboys. Daarnaast hebben we gezinnen met een complexe problematiek. Een andere categorie zijn Antillianen.

Een nieuw SEV-programma focust zowel op experimenten die zich richten op het leren wonen, als op projecten die bewoners stimuleren om een stapje hoger te komen op de maatschappelijke ladder en dus ook de woonladder. Van de straat naar een eigen woning, van begeleid wonen en wonen onder toezicht naar zelfstandig wonen, van de schrale portiekflat naar een fraaiere en dus duurdere eengezinswoning. Hierbij zijn veel partijen betrokken: onder meer reclassering, geestelijke gezondheidszorg, vrouwenopvang, Leger des Heils en natuurlijk de corporaties.

Vaak gaat het om alleenstaande moeders, met verschillende mannen die op de achtergrond aanwezig zijn maar die geen vaderrol vervullen voor de kinderen. De mannen zijn vaak van het type gangsterstyle, licht crimineel, soms een beetje naïef. Ze zijn vrolijk en luidruchtig. Dat wordt door anderen als overlast ervaren.

Hoe is de rolverdeling tussen woontoezichtshouders en trajectbegeleiders?

De trajectbegeleider begeleidt de klant vanuit de hulpverleningsinstelling. Zijn of haar insteek is de cliënt te begeleiden bij problemen met financiën, verslaving, het zoeken van dagbesteding, sociale contacten, noem maar op. Voor de woontoezichtshouders vormt de omgeving van de huurder het uitgangspunt: het toezien op goed huurderschap en het voorkomen dat de huurder overlast veroorzaakt. De woontoezichtshouder kijkt dus vanuit het perspectief van leefbaarheid. Trajectbegeleiders zijn er op gericht om met de cliënt een vertrouwensband op te bouwen. Ze gaan niet snel confrontaties aan. Onze woontoezichtshouders doen dat wel. Ze spreken huurders aan op hun gedrag, wijzen hen op de consequenties en stellen ultimata. Dat kunnen ze doen met het huurcontract als stok achter de deur. Onze woontoezichtshouders hoeven van de trajectbegeleiders ook niet tot in detail te weten wat de inhoud is van het hulpverleningsplan. Ze willen geïnformeerd worden over zaken die van belang zijn voor het wonen van de huurder. Heeft de huurder schulden? Kun je er veilig alleen naartoe? Zijn er andere bijzonderheden ten aanzien van het wonen: heeft de huurder bijvoorbeeld verzameldrang, heeft hij moeite met zelfzorg of heeft hij de neiging om zwerfkatten in huis te halen?

Wat is het profiel van de woontoezichtshouder die u in dienst heeft?

Onze woontoezichtshouders zijn opgeleid als maatschappelijk werkers. Onze ervaring is dat vrouwen vaak het meest geschikt zijn als woontoezichtshouders. En dan met name de stevige, doortastende Antilliaanse moeders, die dames hebben overwicht op de doelgroep, ze zijn straatwise en hebben lef.

Wat houdt woontoezicht in en hoe komen huurders er weer vanaf?

In een huurcontract met woontoezicht leggen we vast dat de huurder een keer per maand huisbezoek krijgt. De woontoezichtshouder controleert op zaken als de inrichting en netheid van het huis, de omgang met de burens, mogelijk veroorzaakte overlast of inwonning door anderen, het op tijd betalen van de huur. Vaak zit in het contract een aanhangsel met speciale voorwaarden. Er staat bijvoorbeeld in dat de huurder niet meer dan twee honden mag houden, niet aan auto's mag sleutelen in de straat of geen vuilniszakken in huis mag verzamelen. Een contract woontoezicht wordt in principe voor een jaar afgesloten en wordt eventueel met een halfjaar verlengd. Gemiddeld duurt het anderhalf jaar om met een huurder de zaken zo te regelen dat deze op een reguliere huurovereenkomst kan overstappen. Als een woontoezichtcontract wordt omgezet in een regulier huurcontract, dan geven we daar een ceremonieel tintje aan. De huurder krijgt dan van ons een formulier waarin we gezamenlijk constateren dat het goed is gegaan, met mijn handtekening erop. Vooral huurders die nooit eerder diploma's hebben gehaald, zijn daar trots op. We hebben ook huurcontracten met extra woontoezicht. Dat is een straffer toezichtregime waarbij huurders twee keer per maand huisbezoek krijgen. Door huurders opeenvolgend in de tijd verschillende huurcontracten aan te bieden waarbij de mate van controle afneemt, kunnen ze stijgen op de

woonladder zonder te hoeven verhuizen. Vandaar de naam Flexibel Wonen. Na verloop van tijd kunnen we huurders soepel overdragen naar reguliere verhuur met dito huurcontract.

U had het eerder over de 'huurder van de maand'. Wat bedoelt u daarmee?

Dat is de huurder die in een bepaalde periode steeds ter sprake komt omdat er een aanleiding toe is. Ik zeg altijd: bij ons wordt functioneel geroddeld. We zijn een kleinschalige organisatie. Onze medewerkers kennen de meest notoire lastpakken en hun karakteristieken. Die kleinschaligheid is de kracht van Flexibel Wonen. Vooral in een stad als Rotterdam waar corporaties meestal grootschalig en anoniem zijn.

Is het model Flexibel Wonen overal even gemakkelijk over te planten?

Flexibel Wonen is sterk situationeel gebonden, namelijk aan een grote, anonieme stad. En het model is persoonsgebonden. Het staat of valt met uitgebreide netwerkcontacten en goede samenwerkingsverbanden in de regio. Zet je mij in een andere stad neer waar ik niet mijn netwerk heb, dan zou ik in die stad geen goedlopende kopie van Flexibel Wonen kunnen neerzetten. ■

Meer informatie Radboud Engbersen, engbersen@sev.nl

De woontoezichtshouder controleert op zaken als de inrichting en netheid van het huis, de omgang met de burens, mogelijke veroorzaakte overlast of inwonning door anderen, het op tijd betalen van de huur