

A large portrait of Hamit Karakus, a middle-aged man with grey hair, wearing a blue blazer over a white shirt. He is standing outdoors with green trees in the background.

Hamit Karakus (Platform31): Corporaties als gamechanger in middenhuursegment en verduurzaming

Corporaties moeten zo snel mogelijk de ruimte krijgen om het middenhuursegment te bedienen in wijken waar marktpartijen zich niet laten zien. Daarnaast moet het systeem worden aangepast om van corporaties de gamechangers van verduurzaming te maken. Dat zegt **Hamit Karakus**, algemeen directeur **Platform31**.

Een gesprek over ingewikkelde wijken, het delen van kennis en de corporatiesector als massa voor verduurzaming.

Wethouder, politieagent, makelaar en politicus. De veelzijdigheid aan werkervaring die 'vastgoedman' Hamit Karakus in 2014 meenam naar Platform31, kennisorganisatie voor stedelijke en regionale ontwikkeling, kent een belangrijke rode draad: passie voor wijkontwikkeling. "Het is mijn ambitie om iedereen trots te laten zijn op zijn woonomgeving." Op de vraag op welke eerdere werkervaring hij nu het meest kan bogen, antwoordt hij: "Bewust en onbewust neem je alle ervaring mee, aangevuld met je levenservaring en netwerk. Dat kun je niet scheiden. Feit is wel dat ik als politieagent inzag dat wijkontwikkeling echt integraal moest worden aangepakt."

Politie-uniform

Hamit verruilde in de jaren negentig zijn politie-uniform voor de jas en das van de makelaardij. "Bij Atta Makelaars onderkennen we de potentie van de stadswijken en de noodzaak dat er een integrale aanpak nodig is voor wijkontwikkeling. De ongebreidelde groei van Vinex-wijken zou namelijk een keer ophouden. De corporaties waren in die periode net verzelfstandigd en worstelden ook met de noodzakelijke wijkaanpak. Marktpartijen waren vooral geïnteresseerd in Vinex-locaties in plaats van de Tarwe- en Crooswijken van deze wereld. Voor investeerders waren dat rode vlekken op de kaart waar ze niet wilden investeren. In een wijk als Spangen wilde je niet wonen, tenzij je simpelweg geen andere optie had. Veel verouderde stadswijken werden zo de afvoerputjes van de stad."

Vogelaargelden

Op de vraag of de Vogelaargelden – overheidssubsidie voor kansarme wijken - dan helemaal geen effect hebben gehad, zegt Hamit: "Jawel, maar van de intentie om juist langdurig en integraal in oude stadswijken te investeren is niets terechtgekomen. De 'Vogelaarwijken' kregen een politieke lading, dat maakte het negatief. De discussie ging niet meer over de opgave. Jammer, want de oude stadswijken hebben permanente aandacht nodig. Je moet dat zeker vijftien tot twintig jaar volhouden om het echt effectief te laten zijn."

Armoede

Ondanks dat alle werkervaring Hamit heeft gevormd tot de bestuurder die hij nu is, grijpt hij als het gaat over wijkontwikkeling eerst terug naar zijn tijd bij de politie. "Als politieman heb ik ervaren wat zich allemaal achter de voordeuren kan afspelen. Sociale problematiek wordt vaak aan de buitenkant weggepoetst in de hoop dat de armoede aan het oog wordt onttrokken. Ik heb veel verloedering gezien, vijf kinderen

op één kleine slaapkamer, ruziënde ouders of verzorgers, al dan niet in combinatie met drank- en drugs en langdurige werkloosheid. Dat raakte me, vooral ook omdat ik de grote verschillen zag. Waar kinderen in Hillegersberg mij trots lieten zien waar ze woonden, schaamden leeftijdgenootjes zich voor hun woonsituatie in de Provenierswijk."

Trots op de woonwijk

Hamit vervolgt: "Het is altijd mijn ambitie geweest om iedereen trots te laten zijn op zijn woonwijk. Het geconcentreerd wonen van veel kansarmen bij elkaar maakt dat een grote opgave. Corporaties doen veel maar segregatie is hardnekkiger dan verwacht en helaas neemt het ook weer toe."

Wijken worden complexer

Bang voor banlieues zoals in de Parijse voorsteden is Hamit niet. "Nee, maar wijken worden steeds complexer. Naast concentraties van lagere inkomensgroepen wonen er ook steeds meer bijzondere doelgroepen bij elkaar, waaronder mensen met intensieve zorgvragen, beperkingen, verwarde mensen of dementerenden. Onbewust, omdat corporaties in de steden geen zicht hebben waar de zorgbehoefte terechtkomt. Met respect voor privacy zou dat inzichtelijk moeten worden gemaakt. Want wie is verantwoordelijk voor de bewoner in de wijk of portiek? Wie bepaalt of een zorgbehoevende zelfstandig kan blijven wonen? Woningcorporaties verzorgen nu alle faciliteiten en de zorgverlener tekent voor de zorg. Maar als de zorgverlener te weinig tijd heeft of te weinig zorg kan bieden, ontstaat er wel overlast in de wijk. De buurtbewoners en de corporatie zitten dan met de gebakken peren. Zij betalen de rekening."

Gasontploffingen

Op de vraag of gasontploffingen door verwarde bewoners incidenten zijn of trending, zegt Hamit: "Daar heb ik geen zicht op, maar ik weet wel dat als je een buurt leefbaar wilt houden, je homogene groepen bewoners niet in de wijk moet concentreren. Een evenredige verdeling over wijken juich ik toe. Als samenleving moeten we zorgpatiënten niet wegstoppen. Maar zorg daarbij wel voor goed overleg met de wijk. Neem de wijkbewoners mee en betrek de buurt, neem ze serieus wanneer bewoners overlast veroorzaken. Zorginstellingen moeten daarop worden aangesproken, want alleen zij hebben zicht op de zorgbehoefte van de wijk- en portiekbewoners. Dat gebeurt nu te weinig."

Samen in beweging

Naast politieagent en makelaar is Hamit ook wethouder en politicus geweest. Op de vraag of hij nu als algemeen directeur van Platform31 verder van de praktijk staat, zegt hij: "In elke rol ben je afhankelijk van anderen. Als je ergens in gelooft, zoek dan partners om je doelen te realiseren. Alleen kun je het niet, samen komen zaken in beweging. Als bestuurder van Platform31 en initiatiefnemer willen we

>>

leidend zijn in noodzakelijke transitie. Onze rol daarin is vooral achter de schermen de juiste partijen overtuigen en samenbrengen. We zijn constant bezig met het agenderen van transitie en betrekken bestuurders van corporaties, ministers, wethouders actief in het proces van signalering naar uitvoering. Zo hebben we ons hard gemaakt voor de wooncoöperaties, omdat we geloven in de kracht van buurten, zelfontwikkeling en beheer. We zijn er trots op dat dit in de Woningwet is opgenomen. Maar ook bij praktische oplossingen op uiteenlopende thema's, van schuldhulpverlening tot armoedebestrijding, verbinden we partijen om tot concrete afspraken te komen."

Koplopers

Woningcorporaties zijn belangrijke partners van Platform31, in totaal participeren er vijfenveertig. "We hoeven niet alle corporaties als partner te hebben," antwoordt Hamit op de vraag waarom niet veel meer corporaties aanhaken. "Desondanks zijn we wel financieel afhankelijk van de bijdragen van onze partners. We zijn heel blij met de vijfenveertig corporaties die zijn aangesloten. Dit zijn namelijk echte koplopers. Ze nemen het voortouw in de beweging en samen met hen ontwikkelen we oplossingen voor uiteenlopende vraagstukken. Die kennis delen we actief."

Beschikbare kennis

Van de overige corporaties vindt Hamit dat ze op z'n minst voldoende gebruik moeten maken van de kennis die Platform31 beschikbaar stelt. "Wij delen het gratis. Mijn pleidooi is: maak gebruik van wat er al ligt. Dat gebeurt onvoldoende. Corporaties – maar in zijn algemeenheid geldt dat voor meer organisaties – zijn nog te vaak met zichzelf bezig. Door verkokering en tunnelvisie is er te weinig aandacht voor datgene waar anderen mee bezig zijn. Het is onze rol om actief kennis te delen, zodat corporaties van de voorsprong van anderen kunnen profiteren."

Middenhuursegment

Een deel van het programma van Platform31 richt zich op de nieuwe rol van corporaties. "Doordat corporaties minder mogen doen, zien we het middenhuursegment stagneren. Marktpartijen pakken het niet of mondjesmaat op. Platform31 ziet graag dat corporaties weer een rol krijgen in het



middensegment. Als de samenleving met elkaar vaststelt dat het een groot vraagstuk is, waarom stellen we dan niet een lijst op van wijken waar corporaties weer hun gang kunnen gaan? Deze wijken hebben het nu nodig dat daar wat gebeurt en kunnen niet wachten op een onduidelijke en vertragende marktoets. Zo'n wijkenoverzicht is binnen een maand opgeleverd."

Verduurzaming

Een ander speerpunt uit het programma van Platform31 is verduurzaming. Volgens Hamit wordt er terecht naar corporaties gekeken als

'gamechanger' in de verduurzamingsopgave. Op de vraag hoe het dan kan dat de 'Nul op de meter woning', een initiatief van De Stroomversnelling en Platform31, maar mondjesmaat van de grond zijn gekomen, zegt Hamit: "Technisch kan het allemaal, dat heeft De Stroomversnelling aangetoond. Het programma maakte echter ook duidelijk dat innovatie op kleine schaal kostbaar is. Innovatie heeft massa nodig. Als corporaties gezamenlijk duizenden nieuwbouwwoningen tegelijk aanbesteden, weet ik zeker dat marktpartijen met innovatieve en betaalbare voorstellen komen. Enerzijds slaan corporaties daarmee een slag in het betaalbaar houden van hun bezit en anderzijds zijn ze de zo gewenste aanjager van nieuwe technologieën. Ook het gezamenlijk in massa aanbesteden van renovatieopgaven van vergelijkbare complexen levert grote besparingswinst op."

Instemming huurders

Verduurzaming gaat overigens zeker niet alléén over techniek. "Er is ook instemming nodig van huurders en dat zijn soms ingewikkelde trajecten. Niet alle bewoners zien die prioriteit, wat het vinden van minimaal zeventig procent instemming kan bemoeilijken. Die regel zou wat ons betreft - wanneer het gaat om maatregelen om de woningen van het gas te halen - zo snel mogelijk moeten worden afgeschaft. Uiteraard is het belangrijk dat huurders kunnen meepraten over ingrepen aan hun woning. Het moet echter niet zo zijn dat zij de noodzakelijke energietransitie kunnen tegenhouden. Dat betekent dat zij vooral moeten kunnen meepraten over het 'hoe', maar niet over het 'wat'. Als de samenleving de transitie naar een duurzame bebouwde omgeving zo belangrijk vindt, stop die vertragende regelgeving dan. Geef woningcorporaties het vertrouwen en de ruimte." ■