

Corporaties in De Vernieuwde Stad verdubbelen investeringen

GROTERE INZET VOOR WEERBARE WIJKEN

Het gaat niet goed met veel wijken en buurten en dus met de mensen die daar wonen. Dat vraagt om een forse inzet van betrokken partijen, overheid en woningcorporaties, om van kwetsbare wijken te komen tot weerbare wijken. De woonsituatie moet verbeterd worden en een inbedding vinden in meer veiligheid en betere sociale en economische prestaties. Gezien de urgentie van het probleem ligt een grotere inzet van middelen meer dan ooit voor de hand. In dit statement geven de corporaties van *De Vernieuwde Stad* (een samenwerkingsverband van 21 grote wooncorporaties¹ met grootstedelijke opgaven) hun inzet weer en schetsen zij het speelveld waarop deze inzet idealiter gestalte moet krijgen.

Investeren in weerbare wijken

De Vernieuwde Stad vindt het realiseren van weerbare wijken één van de hoofdthema's van het volgende kabinet. De komende kabinetten zullen de inzet moeten verhogen om van kwetsbare wijken te komen tot weerbare wijken. Recente rapporten van advies- en planbureaus van de regering laten immers zien dat de achterstanden van deze kwetsbare wijken ten opzichte van andere, meer gemiddelde wijken en buurten in de omgeving, in de afgelopen jaren niet zijn ingelopen. *De Vernieuwde Stad* deelt de opvatting van de minister van VROM dat een groot aantal wijken grote problemen kent en dat dit vraagt om een verhoogde inspanning van alle partijen. Ook nadrukkelijk van corporaties.

Onder weerbare wijken verstaat *De Vernieuwde Stad*: "wijken die weer als gezonde maatschappelijke omgevingen functioneren en die mensen stimuleren om verder te komen. Een weerbare wijk heeft een eigen identiteit en mensen voelen er zich geborgen. Er gaat een stimulans van uit tot leren en werken. Een weerbare wijk nodigt uit tot samen leven en elkaar ontmoeten. Weg van de neerwaartse spiraal van ontmoediging, onveiligheid, slechte gezondheid en achterstanden die zelf weer voor nieuwe achterstanden zorgen. De problemen zijn met elkaar verbonden. De oplossingen moeten dan ook gevonden worden in de keten wonen-leren-werken-zorg."

De corporaties die deel uitmaken van *De Vernieuwde Stad* investeren fors in de komende jaren. *De Vernieuwde Stad* heeft onderzoeks- en adviesbureau RIGO laten onderzoeken² welke investeringen de 21 leden over de periode 2007 – 2020 zullen doen. Dat leidt tot het volgende overzicht:

- De corporaties binnen *De Vernieuwde Stad* investeren in de periode 2007-2020 **jaarlijks € 2,5 miljard** in het realiseren van weerbare wijken. Dit is een verdubbeling ten opzichte van het niveau van 2005.
- De corporaties binnen *De Vernieuwde Stad* investeren in de periode 2007-2020 **jaarlijks € 200 miljoen per jaar** in leefbaarheid en sociale programma's. Dit is een verdrievoudiging van de investering in 2005.

Mede tegen de achtergrond van de verhoogde inzet van corporaties zou het goed zijn als de rijksoverheid haar bijdrage aan ISV-middelen – die worden uitgekeerd aan gemeentes, niet aan corporaties – verhoogt van de huidige inzet van € 400 miljoen per jaar naar € 1 miljard per jaar.

¹ Dit betreft de corporaties: De Alliantie, AWV, HaagWonen, Mitros, De Nieuwe Unie, Nijestee, Het Oosten, Parteon, Portaal, Staedion, Vestia, Volkshuisvesting Arnhem, Wonen Limburg, Woonbron, Woonmaatschappij, De Woonplaats, Woonplus Schiedam, Woningstichting Rochdale, Woonstichting De Key, Woonzorg Nederland en Ymere

² Het onderzoeksrapport van RIGO is beschikbaar.

Speelveld

Om bovenstaande ambitie te kunnen verwezenlijken, op een effectieve en efficiënte wijze, wil *De Vernieuwde Stad* graag het speelveld goed ingevuld hebben. Daartoe ziet het platform de volgende zaken als essentieel:

- **Brede inzet:** Het lijkt erop dat het thema van de weerbare wijken nu vooral een aangelegenheid is van het ministerie van VROM. Corporaties werken graag en met overtuiging mee aan het wegwerken van achterstanden en het bevorderen van weerbare wijken. *De Vernieuwde Stad* wijst er op dat weerbare wijken een brede inzet van meer partijen verlangen. Daarbij valt te denken aan gemeentes, scholen, politie, zorgpartijen, welzijnsorganisaties en het bedrijfsleven. Het gaat immers om meer dan alleen het wonen, slopen en nieuwe woningen bouwen, maar ook om onderwijs, werkgelegenheid, welzijn en zorg.
- **Aanpak via Strategische Allianties:** De effectiviteit van de aanpak tot weerbare wijken neemt toe als er meer en samenhangend wordt ingezet op de sociale en economische prestaties. Per urgente wijk zijn corporaties uit *De Vernieuwde Stad* bereid om Strategische Allianties te formeren, en waar nodig daarin de leiding te nemen. De ISV-middelen zouden aan de Strategische Allianties toegekend moeten worden. Deze toekenning wordt gekoppeld aan een meetbare en afrekenbare doelstelling (in omvang en tijd) voor het inhalen van de achterstand (bijvoorbeeld op het gebied van veiligheid, onderwijs of taal) in deze gebieden ten opzichte van het omgevingsgemiddelde. Het thema van de grote achterstanden speelt overigens niet alleen in de vier grote steden, het komt voor in alle (G31) grote gemeenten, maar ook daarbuiten, bijvoorbeeld in Den Helder, Gouda en Delfzijl.
- **Investeren, niet heffen:** De corporatievermogens zijn opgeslagen in het bezit van corporaties. *De Vernieuwde Stad* is van mening dat het vermogen van corporaties nodig is om onze wijken en buurten vitaal te maken. De wil van corporaties om meer te investeren is groot. Die past goed op de politieke en maatschappelijke druk in deze. Corporaties hebben over het algemeen een grote investeringscapaciteit en kunnen dan ook – zoals de corporaties in *De Vernieuwde Stad* laten zien – gehoor geven aan de oproep om meer te investeren. In de politiek schijnen stemmen op te gaan om heffingen op te leggen. Het opleggen van heffingen aan corporaties leidt echter tot een slechter investeringsklimaat en dus tot een (fors) dalend volume aan nieuwbouw van sociale woningen. De euro kan immers maar één keer worden uitgegeven. Corporaties zullen vanzelfsprekend vanuit de onderkende opgave in wijken en buurten te investeren. In de door gemeenten vast te stellen woonvisies en bovenal in prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en corporaties worden de investeringsopgaven uitgewerkt.
- **Investeren stimuleren:** *De Vernieuwde Stad* vindt het van belang dat de investeringsprikkel, die voortkomen uit de lokale opgave, door het (te vestigen) financieel klimaat worden versterkt. Nagegaan kan worden welke financiële prikkels, bijvoorbeeld een aangepast fiscaal regime, investeringen door corporaties uitlokken. *De Vernieuwde Stad* pleit hierbij overigens niet voor een nieuw systeem van subsidiëring.
- **Locaties voor nieuwbouw:** Bouwen van nieuwe woningen is een belangrijke voorwaarde om ruimte te scheppen en de transitie van kwetsbare naar weerbare wijken te laten slagen. Daarnaast is het bouwen van sociale huurwoningen in de regio van essentieel belang om ook daar gemengde wijken te creëren. Hiervoor is het noodzakelijk dat voldoende bouwlocaties worden aangewezen. Niet alleen de beschikbaarheid, ook de prijs van de grond is van belang. Voor de bouw van goedkope huur- en koopwoningen is het noodzakelijk dat gemeenten een gereduceerde grondprijs hanteren. In deze grondprijs komt tot uitdrukking dat de woningen jarenlang tegen sociale huurprijzen worden geëxploiteerd. Bij verkoop van nieuw gebouwde sociale-huurwoningen gelden vanzelfsprekend andere financiële afspraken. Zowel de corporaties als commerciële investeerders dienen door de overheid in de gelegenheid te worden gesteld om tegen deze aangepaste grondprijs woningen in het sociale segment te bouwen en langdurig te exploiteren. Vanuit een transparant grondbeleid zet de gemeentes voorts de grondopbrengsten in voor het verhogen van de kwaliteit van het te ontwikkelen gebied.

- **Verkorting procedures:** De woningbouwproductie dient vergroot en versneld te worden. Daartoe is het gewenst dat de overheid de bestuursrechtelijke procedures verkort en vereenvoudigt om hoge maatschappelijke en privaatrechtelijke kosten te voorkomen. Vertraging in de uitwerking kan worden voorkomen door belanghebbenden slechts één keer de mogelijkheid te bieden een bezwaarschrift in te dienen en de opschortende werking slechts toe te passen, indien belanghebbenden een aantoonbaar concreet economisch belang hebben.
- **Adequaat woon-prijsbeleid:** Voor het vergroten van de keuzevrijheid is, naast de beschikbaarheid van voldoende goede woningen, het prijsbeleid essentieel. *De Vernieuwde Stad* kiest voor het vergroten van slaagkansen voor vooral lage inkomensgroepen en lagere middeninkomens. Dat is te verkiezen boven het in standhouden van een massieve kernvoorraad. Het huurbeleid zou omgevormd moeten worden van een generiek beleid naar specifiek beleid. Doel is om te komen tot een duurzaam systeem dat de betaalbaarheid van het wonen garandeert. Meer ruimte in het huurbeleid moet hand in hand gaan met het gericht garanderen van de betaalbaarheid van het wonen voor huishoudens met een laag inkomen. Dit betekent niet dat *De Vernieuwde Stad* er voor pleit dat corporaties aan inkomenspolitiek gaan doen. Dit blijft in onze ogen voorbehouden aan de rijksoverheid. De vraagondersteuning bij het huren vindt plaats door middel van de huurtoeslag. Die in de koopsector via aftrek van rentelasten, waarbij hogere inkomens, door het progressieve karakter van de belasting, onevenredig veel van deze aftrek genieten. *De Vernieuwde Stad* roept op tot een breed ingebede studie naar een systeem van integrale vraagondersteuning voor zowel de huur- als de koopsector. *De Vernieuwde Stad* pleit er wel voor eventuele (drastische) systeemwijzigingen via de weg van geleidelijkheid in te voeren. Anders liggen een forse dip van de woningmarkt en verlies van de waarde van vastgoed – belangrijk voor alle huiseigenaren, dus ook corporaties – op de loer.

De Vernieuwde Stad wil deze agenda graag verder uitwerken en hierin samenhangende antwoorden vinden.

Utrecht
16 januari 2007