

DE VERNIEUWDE STAD ROEPT KABINET OP AFSPRAKEN NA TE KOMEN

NOVELLE NEKT STEDELIJKE VERNIEUWING

De Vernieuwde Stad, platform van grootstedelijke woningcorporaties, roept het kabinet in een brief op de afspraken met de corporatiesector na te komen die in 2013 zijn gemaakt over de werkzaamheden van corporaties. In de concept-Novelle (een aanpassing van een eerder ingediend voorstel tot wijziging van de Woningwet) maakt het kabinet het corporaties vrijwel onmogelijk met projecten in gemengde wijken – socialehuur, vrijesectorhuur en betaalbare koop – de stedelijke vernieuwing tot stand te brengen. De bewoners, die corporaties willen bedienen met blijvend goede en betaalbare huisvesting in de wijk, worden daar de dupe van.

Gemengde wijken

Het differentiëren van de woningvoorraad in wijken – en daarmee de bewoning – is, naast een sociale en economische aanpak, essentieel voor het slagen van de vernieuwing van wijken in de steden. Tot nu toe is die vernieuwing succesvol gebleken. Veel wijken zijn opgekrabbeld uit hun achterstand en de bewonerstevredenheid neemt toe. Er zijn geen no-go areas in Nederlandse wijken en er zijn geen wijken die blijvend stigmatiseren en bewoners kansloos maken. Het werk is echter nog niet af. Er moeten gemengde projecten gebouwd blijven worden. Marien de Langen, voorzitter van De Vernieuwde Stad: “het is van belang *dat* die projecten worden gerealiseerd, niet *wie* ze realiseert.” De Minister gaat ervan uit dat ontwikkelaars/beleggers dat wel doen. Met bewijs uit wijken als Malburgen, Afrikaanderwijk, Transvaal en Rosmolenwijk laat De Vernieuwde Stad echter zien, dat marktpartijen, omwille van de reputatie van de wijken en het geringe rendement op de projecten, die wijken links laten liggen.

Slot op de deur

De Vernieuwde Stad gaf eerder aan daar waar het gaat om projecten in de middeldure huur en betaalbare koop een ‘slot op de deur’ een goed idee te vinden: de gemeenten vinden het project ook noodzakelijk, marktpartijen kunnen en willen het project niet realiseren en de betreffende corporatie is financieel gezond genoeg om het project te doen.

De Minister kiest nu voor een ‘elfvoudig slot op de deur’: een bijzonder omslachtige en bureaucratische procedure die het tot ontwikkeling brengen van de gewenste projecten vrijwel onmogelijk maakt. Daarnaast beperkt hij de mogelijkheden om de projecten te financieren tot een onverantwoord minimum. Corporaties kunnen voor de ‘commerciële projecten’, die marktpartijen laten liggen, voor maximaal 50-60% externe financiering krijgen. Dus moeten zij de rest ‘intern financieren’. Dat wil zeggen vanuit het deel van het bedrijf dat de socialehuurwoningen ontwikkelt en beheert. Deze financiering wordt in de Novelle echter vrijwel onmogelijk gemaakt.

Beide bewegingen zullen de stedelijke vernieuwing tot stilstand brengen. Daarmee daalt ook de waarde van het corporatievastgoed in de wijk en lekt maatschappelijk kapitaal weg.

Leefbaarheid

Het thema ‘leefbaarheid’ is in de Novelle nog niet echt uitgewerkt. De Vernieuwde Stad is ervoor focus aan te brengen in leefbaarheidsactiviteiten. Wel wijst het Platform erop dat met name de geplande decentralisatie van zorg en welzijn veel druk zal gaan geven op het samen leven en wonen van mensen in portieken, straten en buurten. Voor corporaties blijft er dus een verantwoordelijkheid. Het op voorhand door de Minister inperken van het thema leefbaarheid en het ernstig inperken van de mogelijkheid om in wijken voorzieningen te realiseren, beschouwt De Vernieuwde Stad dan ook als contraproductief.

Oproep

De Vernieuwde Stad roept de Minister op zich aan de eerder gemaakte afspraken te houden en het werken aan stedelijke vernieuwing door corporaties blijvend mogelijk te maken. Alleen zo kunnen corporaties mensen blijvend laten wonen en leven in portieken, straten en buurten, waar het goed toeven is voor bewoners en waar woningen en voorzieningen op orde en betaalbaar zijn.

Informatie voor de redactie:

De Vernieuwde Stad bestaat uit 23 corporaties: De Alliantie, De Woonplaats, Domijn, Eigen Haard, Haag Wonen, Havensteder, Mitros, Nijestee, Parteon, Portaal, Stadgenoot, Staedion, Stichting Vidomes, Vestia, Volkshuisvesting Arnhem, Wonen Limburg, Woningstichting Rochdale, Woonbron, Woonplus Schiedam, Woonstad Rotterdam, Woonstichting De Key, Woonzorg Nederland en Ymere. U kunt voor meer informatie contact opnemen met dr. Yves G. Vermeulen, secretaris van De Vernieuwde Stad, 020-346.03.60, 06-55.812.438 of devernieuwdestad@afwc.nl.

De brief van De Vernieuwde Stad aan Minister Blok, inclusief de beschrijvingen van de wijken Malburgen (Arnhem), Afrikaanderwijk (Rotterdam), Transvaal (Den Haag) en Rosmolenwijk (Zaandam) treft u aan op www.devernieuwdestad.nl/nieuws