

Corporaties vernieuwen de stad. Adviseurs vernielen de corporaties

inleiding tijdens Corpovenista-congres

'Help(t) herstructurering? Het beter maken van de buurt'

Amsterdam, 7 juni 2006

Hugo Priemus

decaan faculteit Techniek, Bestuur en Management

Technische Universiteit Delft

wetenschappelijk directeur Habiforumprogramma

'Vernieuwend Ruimtegebruik'

Voorzitter Stuurgroep Corpovenista

Inleiding

Corporaties vernieuwen de stad. Adviseurs vernielen de corporaties. Deze inleiding gaat over twee onderwerpen die met elkaar op gespannen voet staan. Enerzijds gaat het over de activiteiten van woningcorporaties in de stedelijke vernieuwing en het programma 'Corpovenista'. Er is een immense opgave en er zijn ook resultaten. Maar er zijn ook nog heel wat vragen die beantwoord zullen moeten worden. Vragen waarop het onderzoeksprogramma Corpovenista deels een antwoord geeft en zal kunnen geven. We moeten niet pretenderen dat de huidige aanpak voldoende is om de problematiek in de herstructureringswijken aan te pakken, zeker als het gaat om de aanpak van de sociaal economische en sociaal culturele problematiek is nog veel inventiviteit, intensivering en extra geld nodig. De huidige aanpak zal ook nog lange tijd gecontinueerd moeten worden, de corporaties zijn nog lang niet klaar. Daarom bespreek ik anderzijds ook het recente advies aan het Kabinet van de Raad van Economische Adviseurs (REA, 2006) over het vlottrekken van de woningmarkt. Door het corporatiebestel te vernielen denken de economische adviseurs de woningmarkt te verbeteren. Maar over de stedelijke vernieuwing spreken zij niet. Als de REA-voorstellen zouden worden uitgevoerd, zou de voortgang van de stedelijke vernieuwing ernstig in het gedrang komen.

Stedelijke vernieuwing

De grondslagen voor het vigerende stedelijke vernieuwingsbeleid zijn te vinden in de Nota Stedelijke Vernieuwing van het ministerie van VROM (1997). De stedelijke vernieuwing richt zich primair op de minst populaire wijken, meestal van na de oorlog, met een relatief hoog aandeel corporatiebezit. Veel van deze wijken zijn gebouwd in de wederopbouwjaren, toen er vooral veel moest worden gebouwd met weinig geld. De nadruk lag op de termen 'sober' en 'doelmatig'. Naarmate de wooneisen toenamen en meer gevarieerd werden, daalde de populariteit van deze naoorlogse wijken verder. Ze werden meer en meer een concentratie van lage-inkomensgroepen en – vaak – van etnische minderheden. Inmiddels zijn in de 30 rechtstreekse ISV-steden (G30) in totaal 56 prioriteitswijken aangewezen waaraan bij de planning van de stedelijke vernieuwing voorrang zou moeten worden gegeven.

Profiel van concentratiewijken en -buurten

Kruijthoff et al. (2005) voerden een uitvoerige analyse uit van de concentratiewijken (op 4-cijferig postcodeniveau) binnen steden met tenminste 50.000 inwoners. Zij laten zien dat de concentratiewijken (met relatief veel lage-inkomensgroepen) zich ten opzichte van niet-concentratiewijken onderscheiden door de volgende kenmerken:

- meer ontvangers van huursubsidie/huurtoeslag;
- meer eenpersoonshuishoudens;
- meer allochtone bewoners;
- meer huurders en meer huurwoningen;
- meer kleine en vooroorlogse woningen;
- meer bewoners die beslist willen verhuizen, vooral vanwege de (ervaren) onveiligheid in de buurt;
- gunstige ligging ten opzichte van werkgelegenheid en voorzieningen.

Concentratie van lage inkomens op wijkniveau gaat dus gepaard met de concentratie van een aantal 'kenmerken', deels op individueel niveau en deels op wijkniveau. Van de 389 onderscheiden buurten in de vier grote steden blijken er 63 (16%) als concentratiebuurt te kunnen worden aangemerkt. Kruijthoff et al. (2005: 73; 98) onderscheiden vijf verschillende soorten concentratiebuurt:

- zwarte corporatiebuurt met relatief veel gezinnen;
- vergrijzende corporatiebuurt met relatief veel autochtonen;
- gemengde buurt met veel allochtonen en gezinnen;
- gemengde buurt met veel jonge starters/studenten en relatief veel autochtonen;
- overige buurten.

Weliswaar zijn bewoners van concentratiewijken minder tevreden over woning en woonomgeving dan andere bewoners, maar toch is 70% van de bewoners tevreden met de woning en ruim 60% met de woonomgeving. Over de bevolkingssamenstelling is men in concentratiewijken aanzienlijk minder tevreden dan in niet-concentratiewijken (Kruijthoff et al., 2005: 99). Bewoners van concentratiewijken blijken minder sterk betrokken te zijn bij hun buurt dan in niet-concentratiewijken. De resultaten laten zien dat we er voor moeten waken concentratiewijken zonder meer als problematisch te zien. Meer dan veertig procent van de huishoudens in concentratiewijken heeft bewust gekozen voor de woning en/of buurt én is tevreden met de woonomgeving. Wel is de achtergrond zorgwekkend van de groep bewoners die de onderzoekers als gevangenen hebben getypeerd. Het zijn voornamelijk allochtonen (Turken, Marokkanen en overige niet-westerse allochtonen) voor wie de concentratiewijk een 'gevangenis' vormt. In tegenstelling tot veel andere bewoners van concentratiewijken hebben zij niet bewust gekozen voor de woning en/of buurt en zijn zij niet tevreden. Het liefst zouden zij de buurt verlaten, maar de middelen daartoe ontbreken hen (Van der Land et al., 2005a en Van der Land et al., 2005b).

Het is zaak er voor te waken dat bewoners die weinig te kiezen hadden toen zij in de buurt terecht kwamen (werkloze migranten, asielzoekers, ex psychiatrische cliënten) maar best tevreden zijn met hun woonsituatie, niet veranderen in ontevreden gevangenen van de wijk. Dat betekent naast investeren in hun woonsituatie ook dat er sociaal geïnvesteerd moet worden in de relaties tussen bewoners, zodat ook zij gezien worden als volwaardige bewoners. We moeten ook voorkomen dat bewoners die wél keuzevrijheid hebben wegtrekken. Het is nodig om daadwerkelijke keuzevrijheid te bieden door meer goedkope woningen in de regio te bouwen en het niet te zoeken in het stapelen van beperking op beperking stapelen (zie de Rotterdamwet). Keuzevrijheid is nu teveel een slogan die alleen midden en hogere inkomensgroepen daadwerkelijk iets biedt.

Herdifferentiatie van de stedelijke en regionale woningvoorraad

Deze conclusies bevestigen de belangrijkste grondslag van het stedelijk herstructureringsbeleid: het zodanig herdifferentiëren van de woningvoorraad en het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit, dat de desbetreffende stadswijk beter tegemoetkomt aan de gedifferentieerde wensen van de bewoners. Vooral de wensen van de maatschappelijke stijgers in de wijk zijn cruciaal. Zij wensen een betere, grotere woning, vaak met tuin, vaak een koophuis. Als de wijk zulke woningen niet in de aanbieding heeft, zullen zij in vele gevallen de wijk, en vaak de stad verlaten. Het verhogen van het aandeel koopwoningen en het verbeteren van de kwaliteit van woning en woonomgeving zijn vaak voorwaarden om bewoners met toegenomen inkomens aan de wijk te binden. Tevens moet de wijk ook voor lage-inkomensgroepen aantrekkelijker worden. Per saldo zal het aantal goedkope huurwoningen door stedelijke herstructurering afnemen. Dit aandeel is in de vernieuwingswijken juist extreem hoog. Vaak is een beleidslijn aan te bevelen waarbij in een aantal regiogemeenten waar betaalbare huurwoningen zeer schaars zijn, het aantal betaalbare huurwoningen wordt vergroot. Hier ligt voor regionaal opererende corporaties een prachtige opgave.

Deze opgave illustreert dat bilaterale afspraken tussen één gemeente en één woningcorporatie, zoals door minister Dekker in haar brief van 12 december 2005 aan de Tweede Kamer aangekondigd, weinig relevant zijn. Het gaat juist om regionale afspraken tussen regiogemeenten onderling en tussen deze gemeenten en de in de regio actieve corporaties: publiek-publieke coördinatie en afstemming binnen de regio.

Grotestedenbeleid en stedelijke herstructurering

Het Grotestedenbeleid houdt ons voor dat stedelijke herstructurering meer is dan een fysieke pijler, maar ook een sociale en een economische pijler dient te omvatten. Daaraan zou eigenlijk nog een veiligheidspijler moeten worden toegevoegd, want zonder gevoelens van veiligheid missen investeringen om de woonkwaliteit te verbeteren hun doel. Voor de sociaal-economische vernieuwing van de wijken is inmiddels veel meer aandacht gekomen. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de evaluatie van de aanpak van de Westelijke Tuinsteden hier in Amsterdam waar wij te gast zijn en waar een aantal van u vandaag ook projecten gaan bekijken die tot voorbeeld kunnen dienen. Het besef dat de sociaal-economische vernieuwing belangrijk is blijkt ook uit de talrijke initiatieven die corporaties op dit terrein ondernemen, variërend van het ABCD-project in Delfshaven (Rotterdam) tot het initiatief van De Woonplaats voor bewoners in de wijk Pathmos in Enschede om in drie jaar zich te bekwamen voor een vaste baan, gekoppeld aan de koop van een eigen woning.

De aanpak van de stedelijke herstructurering blijkt veel geduld te vergen. Er moet draagvlak worden gevonden voor de plannen. De plannen moeten worden opgesteld en uitgevoerd in overleg met de bewoners, wijkraden, deelgemeente en gemeentelijke autoriteiten. Nu de laatste jaren de tekorten op de stedelijke markt van huurwoningen zijn opgelopen door de te lage aantallen nieuwbouw, lijkt er meer bewonersverzet tegen sloopplannen te ontstaan. Het beeld is echter grillig. We zien dat het noodzakelijk is om op een meer hedendaagse wijze om te gaan met bewonersparticipatie. Niet meer denken in de oude vormen van één bewonersorganisatie die jarenlang in een projectgroepen deelneemt, maar meer denken in een projectmatige aanpak en nieuwe wegen, duidelijk vertellend wat de randvoorwaarden zijn, maar ook veel meer vanaf het begin open kaart te spelen en goed te monitoren of bewoners het gevoel hebben dat ze gehoord worden (Marissing et al., 2004, p. 137-138). We zien ook dat de verandering van de bevolkingssamenstelling een sterke invloed heeft op de waardering van de wijk. De herstructurering wordt in veel gevallen positief gewaardeerd, maar we zien met name in de randstadwijken waar de bevolkingssamenstelling van de naoorlogse wijken de laatste tien jaar sterk gewijzigd is en veel meer allochtone huishoudens in deze wijken zijn komen wonen, dat de bewoners de huidige situatie in de wijk niet ongedeeld positief waarderen. De veranderende bevolkingssamenstelling leidt ook aan bewonerszijde tot instemming of soms zelf het pleidooi voor een ingrijpender aanpak door middel van sloop en nieuwbouw (Ouwehand & Davis,

2004, p.166). Die wijzigende samenstelling van de bevolking, die toch ook al langer geleden voorzien kon worden, is voor de aanpak, midden jaren negentig, zelden expliciet bediscussieerd. Hier zal veel meer aandacht aan gegeven moeten worden.

Problemen met integratie

De aanpak van de stedelijke herstructurering blijkt te worden doorkruist door actuele discussies over de concretisering van het integratiebeleid, inclusief de wijze waarop Moslim-plaatsgenoten moeten worden bejegend.

Over het integratiebeleid kunnen we kort zijn. Hoewel minister Verdonk de portefeuille Integratiebeleid beheert, is er van zo'n beleid geen sprake. Als kandidaat-lijsttrekker voor de VVD vertrouwde Rita Verdonk haar eigen partijbestuur niet. Volkskrant 15 april 2006: "Mogelijkheden te over voor fraude zeggen ze in het Verdonk-kamp. Daarom willen haar adviseurs een eigen notaris sturen". Het wij-zij-denken is nu ook binnen de VVD aangescherpt. De reacties op het WRR-rapport over de Islam laten zien dat een ontspannen en gedifferentieerde opstelling tegenover moslims bij een aantal waarnemers niet mogelijk is. Dat is niet alleen slecht voor de integratie, maar bemoeilijkt ook de aanpak van de stedelijke vernieuwing.

Positieve effecten van herstructurering

Er zijn nog genoeg problemen die om een aanpak vragen in de herstructureringswijken, zoveel mag duidelijk zijn, maar er worden ook al heel goede resultaten bereikt.

Herstructurering heeft gunstige effecten op het sociaal klimaat in naoorlogse wijken. Veel overlast is er verdwenen en het is er rustiger geworden. Bovendien gaan de meeste bewoners er in hun woonsituatie op vooruit, ook mensen die noodgedwongen uit de buurt moesten verhuizen.

Tot deze conclusies komt Reinout Kleinhans in zijn promotieonderzoek, waarin 'sociaal kapitaal' centraal staat (Kleinhans, 2005). Onder sociaal kapitaal verstaat Kleinhans het profijt van vluchtige sociale interacties, gedeelde normen en vertrouwen tussen buurtbewoners. Sociaal kapitaal wordt niet alleen bepaald door de woonduur van bewoners in een wijk, maar ook door de buurtkwaliteit, huishoudensamenstelling en eigendomsvorm. Stadsbuurten functioneren beter en worden hoger gewaardeerd naarmate de buurtbewoners over meer sociaal kapitaal beschikken. Tot op zekere hoogte blijkt sociaal kapitaal maakbaar. Herstructurering beïnvloedt namelijk de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van sociaal kapitaal positief. Dat vertaalt zich in een goed sociaal klimaat in de buurt. Bovendien maken de meeste bewoners een stap voorwaarts in hun wooncarrière, mede doordat de buurt in aanzien verbetert.

In tegenstelling tot de heersende opvatting dat herhuisvesting als gevolg van herstructurering een negatief effect heeft op de sociale netwerken van betrokkenen, constateert Kleinhans dat dit maar voor een beperkt aantal specifieke gevallen geldt. Het gedwongen vertrek wordt door bewoners wel als negatief ervaren, maar dat heeft nauwelijks te maken met het verlies van contacten met andere bewoners. Zwaarder weegt het verlies van de vertrouwde omgeving. Toch gaan ook de gedwongen vertrekkers er in hun wooncarrière vaak op vooruit.

Woningcorporaties en stedelijke vernieuwing

De corporaties zijn tot nu toe de enige marktpartij die effectief en actief de stedelijke vernieuwingsopgave aanpakt. Dat is niet verwonderlijk, want in de meeste vernieuwingswijken is het aandeel corporatiewoningen dominant. Naast de bewoners en de betrokken winkeliers zijn de woningcorporaties de belangrijkste probleemeigenaren van stedelijke verval en stedelijke verloedering. De WRR (2005) kent in zijn rapport 'Vertrouwen in de buurt' in de stedelijke vernieuwing een hoofdrol toe aan drie actoren: de woningcorporatie, de politie en de school. Hoe actief de politie en de school op dit moment in de stedelijke vernieuwing is, weet ik niet. Wel weet ik dat de woningcorporaties alom de handschoen die minister Dekker de woningcorporaties heeft toegeworpen,

hebben opgenomen. Overal vernieuwen corporaties de stad. Voorzover de gemeenten daarover duidelijkheid verschaffen, voeren de corporaties de wensen van de gemeente uit: zij verkopen huurwoningen, zij verbeteren de voorraad, zij slopen en bouwen huur- en koopwoningen in het middensegment en verbeteren samen met de gemeente de woonomgeving. Zij leggen relaties tussen wonen en zorg en ontfermen zich meer en meer over maatschappelijk vastgoed. Zonder de woningcorporaties zouden minister Dekker en minister Pechtold met hun mond vol tanden staan

Corpovenista: corporaties vernieuwen de stad

De woningcorporaties zijn niet alleen actief in de stedelijke vernieuwing bezig (zij *doen* veel), zij denken ook over de aanpak en de problematiek na: zij *denken* veel. Daarbij speelt het programma Corpovenista (Corporaties vernieuwen de stad) een belangrijke rol. Corpovenista is een deelprogramma binnen het Habiforum-programma 'Vernieuwend Ruimtegebruik'. Hierin participeren Aedes en een tiental grote woningcorporaties: de Alliantie, HaagWonen, de Key, Het Oosten, Stadswonen, Staedion, Vestia, Woonbron, de Woonplaats en Ymere. Tijdens deze conferentie kunt U in de workshops kennismaken van de voortgang en de verworven inzichten in de verschillende deelprojecten. De volgende 20 onderzoeksprojecten zijn thans gaande, uitgevoerd door onderzoekers van het OTB, de Universiteit van Utrecht en de Universiteit van Amsterdam:

- De ontwikkeling van aangepakte wijken in de tijd (Ouweland, Davis).
- De economische ontwikkeling in herstructureringswijken (Ouweland, Van Meijeren).
- Succesfactoren van probleemloze wijken in problematische wijktypen (Adriaanse).
- De verbeelding van de nieuwe stad: identiteitstrategieën en de sociale productie en constructie van ruimte in een herstructureringswijk (Reinders).
- Duurzame effecten van stedelijke herstructurering: Europese lessen voor Nederland (Van Beckhoven, Van Kempen en Bolt).
- De institutionele en regionale verankering van 'best practices' in stedelijke vernieuwing en herstructurering van woningmarkten (Van Gent).
- Woonkeuze, keuzebeperking en buurtbeleving van bewoners in concentratiegebieden (Van der Laan Bouma-Doff, Van der Land).
- Sociale implicaties van herstructurering en herhuisvesting (Kleinans, Van der Laan Bouma-Doff).
- Stedelijk beleid en sociale cohesie (Van Marissing).
- Duurzaamheid en energie-efficiëntie in de stedelijke vernieuwing (Sunikka).
- Duurzaam bouwen en bewonersgedrag (Soldaat).
- Gezondheidstoetsen en verbeteren van gezondheidsaspecten van woningen (Hasselaar, Van Ginkel).
- Strategisch voorraadbeleid en herstructurering (Nieboer, Gruis, Vegter).
- Leefbaarheid en waardeontwikkeling (Koopman).
- Bouwregelgeving voor de verbetering van de kwaliteit van sociale huurwoningen (Van der Bos, Meijer, Visscher).
- Prestatiegerichte samenwerkingsvormen in het technisch woningbeheer (Van Mossel, Straub en Vijverberg).
- Evaluatie van energie-prestatiebeleid nieuwbouw en voorraad (Beerepoot).
- Organisatie van de stedelijke herstructurering (Van der Pennen, Van Bommel).
- Stedelijk vernieuwingsnetwerk (Haffner, Elsinga).

Ik zal geen overzicht geven van deze onderzoeken. U wordt daarover vandaag schriftelijk geïnformeerd. Wel lijkt het mij duidelijk dat nagenoeg alle grote praktijkthema's in het onderzoeksprogramma Corpovenista zijn betrokken en dat Aedes en een tiental grote

woningcorporaties alles uit de kast halen om zich bij de aanpak van de stedelijke vernieuwing grondig te informeren.

Het is mij bekend dat ook een aantal ontwikkelingsmaatschappijen, vele bouwbedrijven, tal van adviseurs en financiers zich met de stedelijke vernieuwing bezighouden, maar van een krachtige wisselwerking tussen onderzoek en praktijk is bij deze actoren geen sprake. Misschien weten deze partijen alles al.

Aanpak van de stedelijke vernieuwing

Over de aanpak van stedelijke vernieuwing kunnen moeilijk algemeen geldende uitspraken worden gedaan. Iedere vernieuwingsbuurt heeft een eigen sociale structuur, een eigen fysieke opbouw en een eigen historie en eigen probleemaccenten. Voordat er wordt ingegrepen zal de buurt in termen van vastgoedkenmerken, ligging, openbare ruimte, voorzieningen, bewoners, en andere actoren goed in kaart moeten worden gebracht. De duurzame belanghouders zullen moeten worden geïdentificeerd en gemobiliseerd. Per actor zal moeten worden vastgesteld hoe men de buurt percipieert, wat men de belangrijkste problemen vindt en wat men beschouwt als de belangrijkste kansen en perspectieven. Het is vervolgens gewenst dat alternatieve oplossingsstrategieën worden verkend en uitgewerkt, waarbij de buurt in de regionale context wordt geplaatst. Daartoe zijn een actuele scherpe regionale en stedelijke woonvisie onontbeerlijk. De kosten en baten per alternatief worden doorgerekend, niet alleen die in de buurt, maar ook in de omgeving, zodat mogelijke waterbedeffecten worden onderkend.

Als de alternatieven zijn uitgewerkt en doorgerekend, en als het draagvlak per alternatief is bepaald, stelt de gemeenteraad het functionele programma van de buurt vast, alsmede de te volgen procesarchitectuur, inclusief het daarvoor beschikbaar te stellen publieke budget. Vervolgens wordt dit alternatief stap voor stap uitgewerkt volgens de vastgestelde procesarchitectuur. De feitelijke ontwikkelingen worden gemonitord: op grond daarvan kan de procesgang worden bijgesteld, en kan het tempo worden versneld of vertraagd. Tussentijdse ontwikkelingen die van belang kunnen zijn: de ontwikkeling van sloop en nieuwbouw in buurt, wijk, stad en regio, de verhuisbewegingen van en naar de stad, wijzigend rijksbeleid, etc.

De woningcorporaties kunnen in deze aanpak zorgen voor continuïteit. Zij zorgen voor de herdifferentiatie van de woningvoorraad, het overleg met de buurtbewoners, de aanpak van het maatschappelijk vastgoed, de coördinatie met de zorgsector, het onderwijs en de politie, en dragen bij aan de verbetering van de leefbaarheid en de fysieke kwaliteit van de woonomgeving.

De grote kracht van de woningcorporaties bij de aanpak van de stedelijke vernieuwing is dat zij zelf in hoge mate probleemeigenaar zijn (gezien de ligging van hun woningvoorraad), sociale taken hebben die volledig aansluiten op de stedelijke vernieuwingsopgave, belang hebben bij waardegroei van hun bezit, in het algemeen competent zijn als het gaat om technisch beheer, bewonersparticipatie en strategisch voorraadbeleid, en – last but not least – een omvangrijk eigen vermogen hebben dat uitsluitend ten bate van de volkshuisvesting moet worden aangewend. Een deel van de activiteiten is commercieel (zoals het bouwen van koopwoningen en relatief dure huurwoningen, het verkopen van huurwoningen), een deel is onrendabel (groot onderhoud, bouwen van sociale-huurwoningen, sloop, exploitatie van maatschappelijk vastgoed, coördinatie en overleg). Woningcorporaties zijn de enige instellingen in vastgoedland die al deze taken en activiteiten kunnen en willen combineren.

In tweeën hakken van woningcorporatie

U begrijpt, maar dat wist u waarschijnlijk al van mij, ik heb de corporaties hoog zitten. Maar die verstandige opvatting is niet iedereen toegedaan.

De grootste stoorzender van de stedelijke herstructurering is de eindeloze discussie over de positie van de woningcorporaties. Juist als woningcorporaties hun beleidslijnen ontvouwen om de stedelijke

vernieuwing van de grond te tillen, krijgen zij te horen dat zij onderhevig zijn aan X-inefficiënties (REA, 2006), niet goed passen in het Europese mededingingsbeleid en rigoureuus moeten worden gesplitst in een puur sociaal georiënteerde rechtspersoon en een of meer puur commercieel georiënteerde rechtspersonen.

Dit is de boodschap van de brief van minister Dekker d.d. 12 december 2005 aan de Tweede Kamer. En deze boodschap wordt nog overtroffen door het recente advies van de Raad van Economische Adviseurs (REA, 2006) aan het kabinet over het vlottrekken van de woningmarkt.

REA-advies (2006) als stoorzender

Allereerst wil de REA dat de opbrengsten uit verkoop van huurwoningen door de overheid worden afgeroomd. Daardoor zou het Bruteringsakkoord (1995) worden geschonden. Zo'n beleidslijn vergt een wettelijke basis. De rechter kan in Nederland wel akkoord gaan met onteigening als daarmee een publiek belang is gediend, maar gaat er daarbij altijd van uit dat de betrokken rechtspersoon qua vermogen in dezelfde positie blijft. Het is dus onvoorstelbaar dat in een rechtstaat ooit een rechtsgrond zou ontstaan voor het afromen van verkoopwinsten.

Evenals minister Dekker wil de REA de corporaties splitsen in een puur sociaal getinte organisatie en een of meer echte marktorganisaties. Als het zou gaan om een zelfstandige makelaardij, of een ontwikkelingsmaatschappij die dure koopwoningen ontwikkelt, past zo'n beleid bij het streven naar een level playing field. Maar waar ligt de grens tussen sociale en marktactiviteiten? Het exploiteren van sociale huurwoningen is ruimschoots kostendekkend. Verkoop van sociale huurwoningen is zeer lucratief. Als sociale juridische eenheden en marktgeoriënteerde juridische eenheden deel uitmaken van een concern waarvoor de bestemmingsplicht van de Woningwet onverkort geldt, is er niets aan de hand. De corporaties kunnen dan hun extra inkomsten en vermogens inzetten voor de stedelijke vernieuwing (value capturing). Als echter het REA-advies zou worden gevolgd, zou de nationale schatkist daarvan veel beter worden (door het afromen van vermogens), waarna winsten worden uitgekeerd aan dankbare aandeelhouders, die in het algemeen niet van plan zijn hun geld te steken in de minst populaire, meest verloederde stadswijken.

Verzet U tegen het REA-advies!

Terwijl de woningcorporaties, daartoe uitdrukkelijk uitgedaagd door minister Dekker, thans volop zich inspannen om de stedelijke vernieuwing en de woningbouw vlot te trekken, komt de REA met een voorstel om de stekker uit het corporatiebestel te trekken. We kunnen weer tien jaar conferenties en congressen tegemoet zien over de positie van woningcorporaties, de efficiency en de prestaties van woningcorporaties, de salarissen van corporatiedirecteuren, het vermogensoverschot van woningcorporaties en de matchingsproblematiek, terwijl in de praktijk de problemen in de stedelijke vernieuwingswijken toenemen en niemand in staat wordt gesteld om de kar van de stedelijke vernieuwing te trekken.

In roep U allen op om Uw afgrijzen over het REA-advies overal kenbaar te maken, de gelederen te sluiten, op te houden met discussies over de positie van de woningcorporaties en alle krachten in te zetten om de stedelijke vernieuwing en de herdifferentiatie van de woningvoorraad door te zetten en te implementeren, samen met de bewoners, samen met de gemeente en deelgemeente, de politie en de school, conform de voorstellen van de WRR (2005) over het 'Vertrouwen in de buurt'. Corporaties vernieuwen de stad. Zij lullen niet. Zij poetsen.

Literatuur

Kleinhans, R.J., 2005, **Sociale implicaties van herstructurering en herhuisvesting**, Delft (Dup Science)

Kruythoff, H., W. van der Laan Bouma-Doff & Marco van der Land, 2006, **Armoedewijken in profiel. Een analyse van keuzeruimte en buurtbeleving in stedelijke concentratiegebieden**, Gouda (Habiforum).

Land, M van der, Kruythoff, HM, & Laan Bouma-Doff, W van der (2005a). **Plek onder de zon of laatste toevluchtsoord? Keuzevrijheid in arme wijken**. Aedes magazine, 24, 68-71.

Land, M van der, Kruythoff, HM, & Laan Bouma-Doff, W van der (2005b). **Onverzettelijken en berusters. Keuzeruimte en tevredenheid in armoedewijken**. Vitale stad, 8, 9, 16-17.

Marissing, E. van, G. Bolt & R. van Kempen, 2004, **Stedelijk beleid en sociale cohesie in twee herstructureringswijken, Nieuw-Hoograven, Utrecht Bouwlust, Den Haag**, Gouda (Habiforum)

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 1997, **Nota Stedelijke Vernieuwing**, Den Haag (Ministerie van VROM).

Ouwehand, A. & S. Davis, 2004, **Operatie geslaagd, vervolgingreep noodzakelijk, evelautieonderzoek naar de wijkaanpak van naoorlogse wijken, in de jaren negentig**, Gouda (Habiforum).

Raad van Economische Adviseurs (REA), 2006, **Over goede intenties en de harde wetten van de woningmarkt. De woningmarkt uit het slot**, Den Haag (REA).

Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR), 2005, **Vertrouwen in de buurt**, Den Haag (Sdu Uitgevers).