

SASH Demonstratie 9 februari 2008,  
spreektekst

Ik sta hier als wetenschapper die onderzoek heeft gedaan naar sloop door woningcorporaties.

Drie jaar geleden stond ik hier ook, om op verzoek van de organisatie van deze demonstratie iets te vertellen over ons onderzoek en een mening te geven over de doelen van deze demonstratie.

Ik waarschuwde toen voor de groeiende sloop van sociale huurwoningen door woningcorporaties.

In Nederland worden veel meer woningen gesloopt dan in de ons omringende landen. Dit ondanks het feit dat de kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad relatief goed is; slechte sociale huurwoningen zijn er in Nederland niet; en toch worden ze op steeds grotere schaal gesloopt. Hoe kan dat?

De meeste sloop vindt plaats in oudere buurten en wijken met een hoog percentage flats en een hoog percentage bewoners met lage inkomens, met een andere cultuur en huidskleur en met veel sociale problemen en kleine criminaliteit; probleemwijken, of zoals ze nu heten kanswijken, krachtwijken, prachtwijken of Vogelaarwijken. Sloop helpt natuurlijk helemaal niet tegen dat soort problemen. Maar het is wel een simpele, goedkope en effectieve manier om van de bewoners af te komen.

Vaak zijn het ook wijken die op een aantrekkelijke plek liggen, zoals Nieuw Crooswijk in Rotterdam. Sloop is dan een middel om de waarde van de locatie te benutten door er iets moois te bouwen en daarmee hogere inkomens aan te trekken.

Wij ontdekten dat er grote verschillen tussen woningcorporaties zijn. Sommige woningcorporaties slopen heel veel en andere corporaties slopen onder dezelfde of vergelijkbare omstandigheden helemaal niet. Het enige verklaarbare verschil ligt in het beleid van de verschillende corporaties: de ene bestuurder wil slopen, de andere niet. Want woningcorporaties zijn machtige en kapitaalkrachtige vastgoedbedrijven geworden waarin de bestuurders het voor het zeggen hebben. Dat heeft mevrouw Vogelaar inmiddels ook gemerkt. hebben de macht om te doen wat ze willen, ook als een gemeente of een minister dat niet wil.

Dames en heren, ik ben geen tegenstander van sloop. Tenminste als woningen echt slecht zijn. En als de bewoners het er mee eens zijn.

Ik ben ook niet tegen de verkoop van sociale huurwoningen, al blijft het lastig om uit te leggen waarom huurders die er al heel lang wonen en trouw hun huur betaald hebben toch een hoge marktprijs moeten betalen. Maar verkoop is nog altijd beter dan sloop.

En ik ben helemaal niet tegen ingrijpende renovatie met woningvergroting door samenvoeging. Vaak is dat echt nodig, om in een buurt met alleen maar te kleine portiek-etageflats - die alleen maar geschikt zijn voor 1/2-persoons huishoudens - bewoners die wat meer willen of nodig hebben enig perspectief en keuzeruimte te bieden. In de meeste oudere wijken willen de bewoners dat ook. Niks doen kan echt niet!

Probleem is – en daarom steun ik deze demonstratie ook - dat de wensen en verlangens van de bewoners helemaal niet aan de orde zijn.

Meestal speelt alleen het belang van de verhuurder, van de ontwikkelaar, van het grondbedrijf van de overheid en wordt het belang van de bewoners genegeerd.

Van vastgoedontwikkelaars weten we dat. Voor hen speelt alleen de winst op korte termijn. Maar waar blijft het sociale gezicht van de woningcorporaties? En waar blijft het recht en de zeggenschap van de huurders?

De echte problemen zitten overigens niet in de stenen, al is er wel een relatie mee.

De verloedering in de 40 wijken van mevrouw Vogelaar is mensenwerk. Dat weet ze heel goed en daarom wil ze een ander beleid dat meer gericht is op kansen van mensen en minder op de waarde van het vastgoed. Ik ben er van overtuigd dat als het aan haar zou liggen er veel minder gesloopt zou worden.

Het tragische is dat het te weinig aan haar ligt en dat het daar allang niet meer over gaat. Zoals u dagelijks in het nieuws kunt horen gaat de discussie alleen nog maar over geld. Het geld van de rijke woningcorporaties.

Net als ooit minister Kok wil de nieuwe minister van Financiën een deel van het corporatiekapitaal voor de rijksbegroting hebben.

Bos wil 550 miljoen per jaar aan vennootschapsbelasting gaan innen. Mevrouw Vogelaar wil 250 miljoen per jaar voor haar 40 wijken. Samen willen ze jaarlijks 800 miljoen, dat is 7,5% van de jaarlijkse huurontvangst, drie maal de jaarlijkse huurverhoging.

Is dat erg?

Nee en ja. Het was ooit gemeenschapsgeld en het is dat eigenlijk nog. Als de corporaties veel geld hebben en er niks of te weinig mee doen dan is afkomen van hun winst op zich terecht.

Maar een overheid die wat gedaan wil krijgen moet niet beginnen met geld af te pakken. U ziet wat er nu gebeurt: terecht of niet, de corporaties zetten hun hakken in het zand, ze zijn zo verzelfstandigd dat de overheid ze tot weinig meer kan dwingen. Het gevolg is dat van de integrale aanpak die mevrouw Vogelaar wil niets terecht komt, de vastgoedbazen nog veel sterker voor het geld gaan en ook de goeden steeds meer naar de harde vastgoedkant worden geduwd.

Overigens komen de miljoenen van de corporaties, die Bos en Vogelaar willen hebben, nauwelijks uit de huur. Het vermogen van de woningcorporaties zit in de stenen en de winst komt vooral uit de verkoop van de woningen. De miljoenen die zij moeten gaan ophoesten zullen tot gevolg hebben dat de druk om te verkopen en te slopen sterk zal toenemen. Omdat de woningcorporaties nu al minder nieuwbouwen dan ze slopen en verkopen zal de omvang van de sociale huursector in de komende jaren verder afnemen, tot naar ik schat zo'n kwart of minder van de voorraad in 2020. Daarmee zal de omvang van de sociale huursector steeds meer samenvallen met de omvang van de lagere inkomensgroepen, zal het huren van een sociale huurwoning steeds meer een kansarme keus zijn en zal de sector steeds meer marginaliseren tot armenzorg. Precies het tegendeel van wat veel woningcorporaties nu willen en doen.

Zoals ik al aangaf ben ik het niet met al jullie eisen eens. Ik vind ze te eenzijdig en te veel tégen van alles.

Maar als mijn onheilsvoorspelling uitkomt staan we inderdaad aan de vooravond van de afbraak van de sociale huursector en hebben jullie dat gelijk dus geheel aan je kant.

Wat in de volkshuisvesting van nu gebeurt wordt voornamelijk bepaald door de belangen van het bedrijfsleven, de bouw- en vastgoedsector en de hele middenstand van adviseurs en dienstverleners daar omheen. De bewoners - om wie het eigenlijk zou moeten gaan - hebben daarop steeds minder invloed. Daartegen is een duidelijk tegengeluid nodig, en daarom steun ik deze demonstratie.

André Thomsen