

BALAN

GroenLinks pleit voor een diverser woonaanbod in stedelijke achterstandswijken. Plaatselijke wethouders steunen een beleid dat in deze wijken ruimte maakt voor duurdere woningen. Dat gaat soms ten koste van arme buurtbewoners. Tijdens demonstraties tegen de plannen van minister Dekker – waar ook GroenLinks tegen is – wordt óók geprotesteerd tegen bestuurders van GroenLinks. Voor welke keuzes staat GroenLinks?

EVERT-JAN QUAK

Het woord 'sociaal' in sociale huisvesting staat steeds meer onder druk. De halfslachtige privatisering van de woningcorporaties begin jaren negentig heeft er niet alleen toe geleid dat de salarissen van de directeuren marktconform de hemel in stegen, maar ook dat ze zich liever stortten op de lucratieve duurdere huurmarkt. Van het idee dat woningcorporaties met het verdiende geld investeren in goedkope huurwoningen komt weinig terecht.

De plannen van minister Dekker van Volkshuisvesting om de huren vrij te geven dragen ook niet bij aan goedkope woningen. GroenLinks Tweede-Kamerlid Ineke van Gent: 'Minister Dekker vraagt wel aan de corporaties hun bouwopgave te vergroten ten gunste van de lagere inkomens, maar tegelijk laat ze grote delen van de markt liberaliseren waarna de corporaties de huren kunnen verhogen. Dat is naïef. Zeker omdat de minister dit doet om de bezuinigingen op haar ministerie te bekostigen. Het is een centenkwestie. Tegelijk heeft de minister geen idee wat het betekent als een gezin twintig euro in de maand minder huursubsidie ontvangt. Bij haar overheerst het mantra van liberalisering. Het is aan mij te laten zien wat de gevolgen daarvan zijn voor de huurders'.

Huurders voelen zich van alle kanten bedreigd. Zij verenigen zich dan ook in actiecomités om tegengas te bieden aan wat zij omschrijven als de afbraak van de sociale huisvesting. De acties richten zich niet alleen tegen minister Dekker, maar ook tegen de manier waarop lokale bestuurders, woningcorporaties en projectontwikkelaars hele wijken herstructureren zonder oog te hebben voor de wensen van de bewoners zelf. Her en der komt daardoor ook GroenLinks onder vuur.

Volgens Jan Harinck, woordvoerder van het actiecomité Stop Afbraak Sociale Huisvesting (SASH), is op lokaal niveau al heel lang onder het mom van stedelijke vernieuwing een verschuiving aan de gang van het woonaan-

bod in stadswijken. 'Stedelijke vernieuwing klinkt mooi, maar in werkelijkheid betekent dit de afbraak van vele honderdduizenden goedkope huurwoningen. In Amsterdam alleen al staan 35.000 huurwoningen op de slooplijst en nog eens 28.000 gaan er in de uitverkoop. Ondanks een langdurig tekort aan goedkope huurwoningen moeten ze toch weg. Dat is onbegrijpelijk. De oorspronkelijke bewoners keren niet meer terug naar de wijk omdat huren onbetaalbaar wordt gemaakt. Het gevolg is sociale ontwrichting van de buurt.'

Filosofie

GroenLinks is al sinds jaar en dag voorstander van een diverser woonaanbod in stedelijke achterstandswijken. Doorstromen naar een duurdere huurwoning of het kopen van een woning binnen de buurt is het sleutelwoord. Want een bewuste keuze voor een woning verhoogt de bereidheid te investeren in de buurt. Dat komt de leefbaarheid ten goede.

Toch ziet Harinck maar één resultaat van dat beleid. De armen moeten wijken voor de rijken. 'GroenLinks in Amsterdam bijvoorbeeld realiseert zich onvoldoende de gevolgen van haar beleid. Zij doet in colleges van deelraden gewoon mee met het beleid van afbraak van de sociale huisvesting. Het is goed dat GroenLinks en de PvdA zich kritisch opstellen tegen de plannen van Dekker, maar er is ook een andere kant, die van de achterhaalde filosofie van de stedelijke vernieuwing als panacee voor leefbaarheid en veiligheid. Het is slechts een excuus om grootschalig in te grijpen.'

Egbert Bouwhuis zit voor GroenLinks in de deelraad van het Amsterdamse stadsdeel Westerpark, waar GroenLinks al jaren samen met de PvdA in het college zit. Hij is de woordvoerder 'wonen'. 'SASH heeft een heel andere filosofie,' zegt hij. 'Zij kiezen ervoor om geen enkele woning in de sociale huurvoorraad te verkopen. Wij beredeneren dat het beter is voor de wijk om de eenzijdigheid van goedkope huurwoningen aan te pakken,

zodat mensen een wooncarrière in de buurt kunnen maken. Dat betekent dat een klein deel van de sociale huurwoningen verkocht wordt. Slopen is een uiterste noodgreep. Dat gebeurt alleen als de technische staat van de huizen te slecht is. GroenLinks zal altijd in de gaten houden dat er wel voldoende aanbod blijft van goedkope woningen.'

Volgens Harinck wordt de sloperhamer echter te snel gehanteerd, ook in Westerpark. 'Er zijn nauwelijks slechte woningen in Nederland, zodat de sloop van een kleine 200.000 woningen door de corporaties niet te rechtvaardigen valt. Het gaat de ontwikkelaars erom hogere winsten te behalen door de bouw van duurdere woningen en kantoren, waar nu sociale huurwoningen staan. En dat terwijl het vermogen van de corporaties de afgelopen tien jaar al aangroeide tot zo'n slordige 23 miljard euro. Wonen wordt zo langzamerhand onbetaalbaar.'

Gedwongen verhuizing

Ideaal is wanneer het aanbod van sociale huurwoningen groter is dan de doelgroep zelf. Maar ook Bouwhuis moet toegeven dat dat nog lang niet het geval is. 'Er is een spanningsveld. Er is een grote vraag naar goedkope huurwoningen in de steden. Maar wij moeten ook beslissen over de binding met de stad. Daarom streven we niet naar een te eenzijdige samenstelling van de wijk. Dit betekent wel dat we balanceren op het slappe koord.'

Soms gaat het mis. 'Het is niet altijd mogelijk om iedereen in de wijk te houden,' zegt Bouwhuis. 'Hogere huren zijn niet uit te sluiten na renovatie. Om de echte problemen het hoofd te bieden is er altijd een sociaal plan. Helaas is het meerdere keren voorgekomen dat mensen toch gedwongen hun huis moesten verlaten. Dat betreuren wij. Zo hadden we in de Spaarndammerbuurt een sociaal plan afgesproken met de woningcorporatie. Maar er ontstond verwarring over de formulering dat 'in beginsel' de bewoners niet onder dwang het huis hoefden te verlaten. Voor de corporatie betekende dit dat het soms wel kon.

CEREN

OP HET SLAPPE KOORD

Dan ben je als bestuurder niet bij machte daar nog iets aan te veranderen. Wij kunnen alleen in overleg treden, maar hebben geen instrumenten de corporaties daadwerkelijk op de vingers te tikken, laat staan om sancties op te leggen.'

Harinck: 'GroenLinks en de PvdA hebben in 2001 zitten slapen toen het beleidsplan en het sociaal plan werden opgesteld. Bij ons in de buurt zag 90 procent niets in de plannen, maar toch wil men in de Spaarndammerbuurt 1300 goedkope sociale huurwoningen laten verdwijnen. Na demonstraties van honderden bewoners tegen gedwongen verhuizingen bracht woningbedrijf de Key het ontbinden van de vaste huurcontracten voor de rechter. Deze stemde hiermee in, tot woe-de van de buurt.'

Geen plaats meer voor arme bewoners

Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat het bouwen van dure koop- of huurwoningen in verpauperde wijken geen wondermiddel is. Het leidt juist tot nieuwe concentraties van problemen in buurten. Contacten tussen hoge en lage inkomens blijven uit. Bovendien zijn het altijd de lage inkomens die moeten wijken.

De grootschalige herstructurering van de Bijlmermeer in Amsterdam-Zuidoost is voor velen een goed voorbeeld van doorstroming binnen de wijk. Veel van de nieuwe koopwoningen zijn gekocht door buurtbewoners, vaak Surinamers die graag in dezelfde wijk willen blijven wonen, maar wel in een groter en beter huis. Door differentiatie in woningaanbod is het nu mogelijk in de wijk te blijven en hoeven ze niet te verhuizen. Hierdoor blijven de contacten in stand. Aan dit succes zit een minder rooskleurige kant. Want voor het grote aantal arme bewoners die eerder in de Bijlmer woonde is geen plaats meer. Door gebrek aan goedkope sociale huurwoningen in Amsterdam en nabije omgeving is een groot deel van deze kansarme mensen in een leegstaand wijkblok in Lelystad terecht gekomen.

Verder staat in een studie van

onderzoeksbureau OTB dat het huidige huurbeleid helemaal niet tot meer doorstroming leidt. Degenen die moeten verhuizen in het kader van de stedelijke vernieuwing hechten grotere waarde aan de betaalbaarheid en zijn veelal niet van plan om duurder te gaan wonen. Vandaar de roep dat de rijksoverheid meer aandacht moet schenken aan de bouw van sociale huurwoningen voor de laagste inkomensgroepen.

Huren of kopen

Om de problemen in de huursector het hoofd te bieden schreef Ineke van Gent de nota *Baas in eigen huis*. 'Er moet een sociale koopsector komen. De huurder moet een wettelijk recht krijgen om de huurwoning te kopen van de verhuurder. Want ondanks alle aanmoedigingen vanuit de overheid van de afgelopen jaren, blijft het aantal verkochte huurwoningen steken op enkele duizenden per jaar.' Daarvoor is het van belang dat er meer geëxperimenteerd gaat worden met sociale hypotheekvormen en startersleningen vanuit gemeenten en corporaties.

Daarnaast moet er een huurrecht komen voor kopers. Van Gent noemt dit het 'verzilverd wonen'. Dit betekent dat het eigen huis verkocht kan worden aan een woningcorporatie om deze vervolgens weer zelf te huren. 'Het is vooral voor ouderen aantrekkelijk om in hun eigen vertrouwde huis en buurt te blijven wonen. Daarnaast hebben ze contant geld in handen dat zij naar eigen inzicht kunnen besteden.'

Een ander punt is het recht op een vaste huurprijs. Huurders moeten volgens Van Gent de mogelijkheid krijgen de huurprijs vast te zetten, zoals al gebeurt bij de rentevaste periode van de hypotheek. Mensen krijgen dan de garantie dat zij de komende vijf of tien jaar geen huurverhoging krijgen opgelegd.

Vergaande en vernieuwende ideeën, maar ze zullen de hoeveelheid goedkope sociale huurwoningen niet doen toenemen. 'Wel zorgt het dat huurders niet worden geconfronteerd met hele saneringen van hun wijk. Ze kun-

nen langere tijd blijven wonen waar ze willen en kiezen in welke vorm ze dat willen doen, zonder uitgeleverd te zijn aan de verhuurders,' zegt Van Gent. Daarnaast blijft GroenLinks volgens Van Gent en Bouwhuis scherp toezien dat de woningcorporaties eindelijk hun reserves gaan gebruiken om te bouwen voor de lagere inkomens. Zij zien zich gesterkt in de uitkomst van de commissie-De Boer die onderzoek deed naar de relatie tussen het ministerie van VROM en de woningcorporaties. Eén van de conclusies uit het rapport is dat de corporaties meer moeten investeren in woningen voor de lagere inkomensgroepen door hun reserves aan te spreken en dat VROM daar scherper

op moet toezien. Van Gent: 'Een paar jaar geleden was ik een roepende in de woestijn als het ging om het uitgeven van de reserves. Nu is het eindelijk bespreekbaar geworden. Dat is winst.'

Desondanks vraagt Harinck zich af of het wel zo slim is om in achterstandswijken het woningaanbod te blijven differentiëren als de politiek nog niet kan garanderen dat het aantal goedkope woningen op peil blijft. Hij stelt dan ook de retorische vraag: 'Als het aantal goedkope huurwoningen afneemt door stedelijke vernieuwing terwijl de vraag ernaar al het aanbod overtreft, wie bekommert zich dan over degene die noodgedwongen moeten vertrekken?' ■

