

Bewoners betrekken bij herstructurering

Wie beslist over slopen of opknappen van goede woningen, die niet meer 'eigentijds' zijn? De gemeente? De verhuurder? De huurders? Vragen die de toekomst raken van veel bestaande woningcomplexen in ons land. Een nieuw beleid voor het wonen moet gezocht worden in versterking van de mogelijkheden van bewoners om hun eigen lot te bepalen. Adri Duivesteijn in: Haagsche Courant 18-01-'05

Sinds de verzelfstandiging van de woningcorporaties is de logica van het marktdenken dominant geworden. Corporaties bezien hun voorraad vooral op de verhuurbaarheid op langere termijn en maken daarop hun berekeningen. Voor oudere woningen betekent dat in veel gevallen sloop. Door deze bedrijfseconomische logica verdwijnen er momenteel veel meer sociale huurwoningen dan er worden gebouwd, terwijl de vraag naar dit soort woningen nog steeds stijgt.

De logica van de bewoners van met sloop bedreigd corporatiebezit, is in veel gevallen een geheel andere. Voor hen is het heden belangrijk. En maar al te vaak zijn zij verknocht aan hun woning en woonomgeving. De woning, de straat, de buurt is een verbinding met de eigen geschiedenis. Met je familie, je burens, je kinderen. Lief en leed komen er samen. Bij bewoners spelen hele andere waarden een rol dan technische onvolkomenheden of hoe volgens het bouwbesluit de 'ideale woning' eruit zou moeten zien. Voor hen is de continuïteit van het wonen van belang. Blijven wonen in de eigen buurt en als het kan in de eigen woning is hun uitgangspunt. Particuliere eigenaren laten dat in hun woongedrag ook zien. Zij wonen vaak in - naar corporatiebegrippen - onvolkomen woningen, maar zijn daar o zo gelukkig en peinen er niet over om hun huis te slopen. Bij huurwoningen is dat anders. Daar zijn het niet de huurders die beslissen. Zij zijn afhankelijk van andere, niet democratisch controleerbare machten.

Een concreet voorbeeld hiervan doet zich voor in Den Haag in en rond de Dibbetsstraat. De AWV, het huidige Staedion, kocht hier zo'n twintig jaar geleden een complex van vijfenvijftig huurwoningen van De Rijksdienst der Domeinen. De blijdschap hierover was van korte duur. De corporatie heeft nooit veel toekomst gezien voor deze woningen. Er werd nauwelijks enig onderhoud aan verricht. Toch zou het nog tot 2000 duren voordat Staedion zijn sloopplannen wereldkundig maakte. De bewoners kwamen in verzet. Velen van hen zijn daar geboren en getogen. De bewoners vonden gehoor bij de wethouders Noordanus en Hilhorst en een - unanieme - gemeenteraad. Deze was niet van plan Staedion voetstoots te belonen voor slecht verhuurgedrag.

De bewoners werden zelfs door de wethouder en het ministerie van VROM in staat gesteld met een eigen plan te komen. Als zich een alternatieve exploitant zou aandienen die renovatie voor zijn rekening zou willen nemen, wilde Staedion de grond wel voor een redelijke prijs verkopen en de woningen die al waren afgeschreven om niet overdragen.

Het in opdracht van de bewoners uitgevoerde onderzoek wees uit dat het casco van de woningen in prima staat is en renovatie rechtvaardigt. Er werd een exploitatieplan opgesteld, dat een verantwoorde aankoop en renovatie van de woningen mogelijk maakt mits een onrendabel deel van de kosten zou worden gesubsidieerd. De woningcorporatie Woningbeheer zou bereid zijn het plan van de bewoners in exploitatie te nemen wanneer de gemeente het geschatte exploitatietekort zou afdekken.

Marnix Norder, de nieuwe wethouder, lijkt het niet de verantwoordelijkheid van de gemeente te vinden om deze kosten op zich te nemen. Hij mengt zich ook liever niet in de verhouding tussen verhuurder en huurders. Deze veranderende opstelling is ook bij de collegefracties te

onderkennen. Staedion komt ook niet over de brug. Het onder auspiciën van de bewoners opgestelde plan dreigt hierdoor spaak te lopen.

De wethouder heeft Staedion nu gevraagd met een alternatief plan te komen. Het is te verwachten dat Staedion zijn oorspronkelijke plan: sloop en nieuwbouw, weer uit de kast zal halen. Een plan waarvoor de bewoners zullen moeten verhuizen en de bedrijven moeten worden uitgekocht en verplaatst; de huidige woningen zullen moeten worden gesloopt. Als er sociale huur- of koopwoningen komen moet er ook nog een forse onrendabele top worden neergelegd willen deze woningen betaalbaar zijn. Met andere woorden: de woningcorporatie zal veel geld moeten betalen om haar toekomstplannen te realiseren.

Over deze geldstroom is binnen de volkshuisvesting geen discussie. Met een werkelijk integrale afweging over geldstromen zou het wel heel gek moeten lopen wanneer hier een eenvoudige kosten- batenanalyse niet ten voordele van het renovatieplan van de bewoners uitkomt.

De reflex van de wethouder Volkshuisvesting om de eindafweging aan de corporatie over te laten is tekenend voor de geringe rol die de (lokale) overheid zich hierin nog toekent. Waar vindt de maatschappelijke afweging van bewonersbelangen of sociale belangen van een wijk of buurt in de toekomst plaats? Aan de directietafel van een woningcorporatie? Waar kunnen huurders (burgers) hun democratisch gelijk halen?

Gezien de enorme opgave van toekomstige stedelijke herstructurering vervult mij dit met zorg. Het geval 'Dibbetsstraat e.o.' leert dat de posities binnen de volkshuisvesting opnieuw moeten worden bezien. Wie beslist er eigenlijk over de woonvoorraad, over slopen of opknappen van woningen die niet meer eigentijds zijn? De gemeente? De verhuurder? De huurders? Vragen waar beleidmakers een helder antwoord op zullen moeten geven.

Dit is geen pleidooi om ongelimiteerd de onrendabele top van renovatieprojecten door de gemeenschap te laten financieren, hoewel het handhaven en versterken van een stabiele woonomgeving best wat waard is. Het is wel een pleidooi om de gemeentelijke overheid en de woningcorporaties weer meer te leren denken vanuit het perspectief van de zittende bewoners. Een lange termijn-strategie voor bestaande woonbuurten moet meer zijn dan de theoretische kwaliteit van het bouwbesluit en de abstracte 'woonconsument van morgen'. Het mag de belangen van de concrete huurders van nú niet verontachtzamen. Denken vanuit het perspectief van de bewoners, wil zeggen dat bewoners in staat moeten worden gesteld om hun eigen plannen te maken. Met of zonder de woningcorporatie. Waarom niet het complex Dibbetsstraat e.o. aan de huurders zelf overdragen, opdat deze in particulier opdrachtgeverschap zelf kunnen beslissen over de renovatie en de exploitatie? De bewoners zijn daartoe bereid, mits het risico te overzien is.

Zo'n streven naar zelfkracht van de burger als basis voor het toekomstig woonbeleid is een mooie synthese tussen eigentijdse sociaal-democratische idealen en het liberale gedachtegoed. Het is daarom ook dat VVD-Kamerlid Pieter Hofstra en ondergetekende een vernieuwde versie van de Wet Bevordering Eigenwoningbezit hebben ingediend. De wet maakt eigen woningbezit voor lagere inkomens mogelijk. Vormen van zelfbeheer worden daarmee een realistisch alternatief tegenover het institutionele beheer door woningcorporaties.

Anders gezegd, waar instituties geen mogelijkheden meer zien de belangen van de bewoners te verdedigen moeten bewoners in staat worden gesteld zelf het initiatief ter hand te nemen. En dan is het particulier opdrachtgeverschap een reëel alternatief. Bewoner-eigenaars hebben andere - meer realistische - normen over de renovatie van het eigen complex. Verbetering van het casco is

voor de meeste bewoners afdoende. Investerings in wooncomfortvergroting kunnen aan de individuele eigenaars worden overgelaten, die dat naar eigen inzicht 'op maat' voor hun rekening zullen nemen.

Ik ben er van overtuigd dat, wanneer gemeente en corporaties meer vertrouwen zouden hebben in de zelfkracht van de zittende bewoners, sloop van bestaande woningen kan worden beperkt tot die locaties waar renovatie, technisch gezien, geen optie meer is en op die plekken waar een 'strategische ingreep' gewenst wordt geacht. Op deze wijze kan de herstructurering, waardoor hele stadsdelen van karakter dreigen te veranderen, opnieuw een proces worden waar bewoners centraal staan.

Lid van de Tweede Kamer voor de PvdA en ex-wethouder van Den Haag.
Adri Duivesteijn