



Wijkvernieuwing

Uitdagend werkterrein voor de SP-afdelingen

De Bloemenbuurt in Sappemeer verdient het volgens bijna alle bewoners om behouden te blijven als beschermd stads- of dorpsgezicht. Maar de locatie is te fraai om niet bestemd te worden voor de bouw van dure woningen

'Wijkvernieuwing' heet het heel fraai. Of 'herstructurering van na-oorlogse woonwijken'. In veel gevallen komt het echter vooral neer op sloop van huizen en de bouw van nieuwe. Waarbij de sloophamer vaak juist op de mooiste plekjes zwaait. Veel stads-wijken zullen hier de komende jaren mee te maken krijgen. Het ministerie van VROM gaat uit van herstructurering van 170 woonwijken waarin totaal 750.000 woningen staan. Onderzoeksbureau OTB komt nog veel hoger uit: 512 wijken met bijna twee miljoen huizen. Onvermijdelijk zullen daardoor heel veel mensen contact zoeken met de SP om een medestander te vinden in hun verzet tegen plannen die ze niet zien zitten. Reden voor Spanning om te kijken naar de wijkvernieuwing en naar ervaringen die er inmiddels mee zijn opgedaan.

Wat een herstructureringsplan precies betekent voor een wijk, verschilt natuurlijk van geval tot geval. Maar globaal is te stellen dat er fors gesloopt wordt, vooral in de voorraad portiekflats, dat er heel wat huizen verkocht worden en dat er verder sprake is van samenvoeging van woningen en inbouw van liften. Op de plek die vrijkomt door de sloop, komen in de regel dure koopwo-

ningen (om het 'niveau' van de wijk op te krikken) of groenstroken. Tegenover dat laatste staat overigens nogal eens het bebouwen van bestaande groenstroken.

Variatie aanbrengen in jaren vijftig- en zestigwijken en vervangen van portiekflats door woningen die meer comfort bieden, wat kan daar nou op tegen zijn?



In de Schiedamsche wijk Parkweg Oost weigeren drie gezinnen te wijken voor de slopershamer

'Niets,' zegt Paulus Jansen, beleidsmedewerker volkshuisvesting van het P-team in Den Haag. 'Als je maar aan een aantal voorwaarden voldoet. Sloop mag pas een laatste optie zijn, als opknappen, liftaanbouw en samenvoegen geen perspectief bieden. Er moet vooraf goed overleg plaatsvinden met de bewoners, niet zoals nu vaak gebeurt met een kleine groep vertegenwoordigers onder geheimhouding. Voor de vertrekkende bewoners moet een uitstekend sociaal plan opgesteld worden, met onder andere de garantie dat ze desgewenst in hun eigen wijk kunnen blijven, met een goede verhuisvergoeding en met een huurgewenningsregeling. De woningen die blijven staan, moeten goed onderhouden worden en waar nodig opgeknapt. Er moet verder voor gewaakt worden dat er niet te veel huizen verkocht worden. En wat mij betreft komt er een wettelijk verbod op het bouwen in groenstroken.'

De investeringen in het onderhoud van na-oorlogse wijken zijn dramatisch gedaald

Aan die voorwaarden wordt nu in de meeste wijkvernieuwingsplannen niet voldaan, volgens Jansen. 'Geldgebrek en toenemende marktgerichtheid bepalen in veel te grote mate wat er gebeurt. En dat is een levensgevaarlijke combinatie. Onder mom van verbetering van de wijk worden nu op grote schaal woningen gesloopt en verkocht en worden arme huurders weggejaagd van de mooiste plekken, zoals dichtbij de binnenstad of aan het water. Niet de ernst van de problemen bepaalt waar 'vernieuwd' wordt, maar de waarde van de grond. Extra problematisch is daarbij dat er steeds minder aandacht is voor de woningen die niet verkocht of gesloopt worden.' Cijfers van OTB-onderzoeker Thomson bevesti-

gen deze constatering. Tussen 1992 en 1997 zijn de investeringen van woningcorporaties in grootonderhoud en verbetering van de na-oorlogse voorraad ineengeschrumpeld van 2,6 miljard gulden per jaar naar 1,1 miljard. Zowel het aantal aangepakte woningen is gedaald als het gemiddeld bedrag per verbeterde woning. Thomson spreekt van een 'dramatische daling die een tijdbom legt onder de na-oorlogse sociale voorraad'. Hij concludeert droog: 'Corporaties hebben hun ambitie elders gelegd.'

Sloop en nieuwbouw verplaatsen sociale problemen alleen maar

Wijkvernieuwing wordt nogal eens gezien als een middel om sociale problemen op te lossen. 'Helemaal ten onrechte,' volgens Jansen. 'Met fysieke ingrepen in de wijk kun je geen sociale problemen oplossen.' Ook daarin staat hij niet alleen. In het rapport 'Integratie door differentiatie?' concludeert professor Duyvendak van de Erasmus Universiteit dat het gunstige effect van het bouwen van stadsvilla's in volkswijken niet bestaat. De nota Stad en Wijk van de VROM-raad: 'Slopen van woningen en de vervanging ervan door duurdere woningen is een verplaatsing van sociale problemen. Dit beleid is niet geschikt om de kansarmoede in de maatschappij te bestrijden.' En de onderzoekers Smakman en Musterd van de Universiteit van Amsterdam concluderen zelfs dat homogeniteit in buurten juist de conflicten en de overlast beperken. 'Het verband tussen sociale ongelijkheid en problematiek bestaat wel, maar niet op buurtniveau. Deze sociale ongelijkheid moet bij de bron aangepakt worden, door middel van overheidsbeleid op nationaal niveau.'

Paulus Jansen pleit wel voor het doorbreken van de eenzijdigheid van veel wijken. 'Maar dan

Verhuisvergoeding: Waar heb je recht op?

Een belangrijk twistpunt bij veel herstructureringsoperaties is de vergoeding die huurders krijgen bij een gedwongen verhuizing. Landelijke regels hiervoor zijn er niet. In de wet staat alleen dat huurders recht hebben op een tegemoetkoming in de kosten (dus geen vergoeding van alle kosten). Corporaties willen vaak voor een dubbeltje op de eerste rang zitten en presenteren het soms nog steeds om aan te komen met bedragen van 3.000 of 4.000 gulden. In zo'n geval is het erg aan te raden om actie te voeren en eventueel ook de stap naar de kantonrechter te maken. In de praktijk blijkt die al gauw op een vergoeding van 7 tot 8.000 gulden te komen (met uitschieters naar 10.000). De juridische praktijk was tot voor kort dat de zaak pas voor de rechter kwam als de huurder gedagvaard werd om de woning te verlaten en hij dat weigerde vanwege de te lage vergoeding. Sinds kort kan het eenvoudiger: beide partijen kunnen samen – zonder dat er een dagvaarding ligt – aan de kantonrechter vragen een uitspraak te doen over de hoogte van de vergoeding.

Huurwoningen gaan massaal in de verkoop

De omslag die voormalig staatssecretaris Heerma bepleitte in zijn nota 'Wonen in de jaren negentig' heeft plaatsgevonden. Nederland kent – in tegenstelling tot begin jaren '90 – inmiddels meer koop- dan huurwoningen. Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek zijn er tussen 1993 en 1998 160.000 huurwoningen verkocht. En de komende jaren zet de trend ongetwijfeld door, verstrekt door de Wet Bevordering Eigen Woningbezit die naar verwachting in de loop van 2000 in werking treedt.

Fractiemedewerker Paulus Jansen zet kanttekeningen bij deze ontwikkeling. 'Een koophuis heeft de voordelen van vermogensopbouw en van grotere vrijheid bij het aanpassen van de woning. Maar er zijn ook nadelen. In de eerste plaats de grote kosten van de hypotheekrente-af trek die de huizenprijzen opjaagt en alleen de banken rijk maakt. Verder is er bij huren meer zekerheid voor zorgvuldig beheer en onderhoud, draagt de bewoner geen vermogensrisico als de huizenprijzen dalen, is de flexibiliteit bij verhuizen groter en bestaat de mogelijkheid om bij woningtoewijzing te sturen op de sociale structuur van de wijk of de flat.'

Jansen vreest op termijn grote problemen als kopers toe zijn aan groot onderhoud en het geld daarvoor ontbreekt. 'In de voorstellen voor een subsidieregeling voor 'arme' kopers is hiervoor niets geregeld. Dat zal veel ellende opleveren, ook al omdat alleen de goedkope woningen onder subsidie-regeling vallen. En dat zijn juist de slechter onderhouden huizen en flatwoningen waar gezamenlijk groot onderhoud toch al moeilijk is. Als alternatief voor de koopsubsidie-regeling pleit de SP voor 'Maatschappelijk Gebonden Eigendom'. Daarbij heeft de koper de plicht tot terugverkoop aan de woningcorporatie. De voordelen zijn een lagere koopsom en dus een lagere hypotheekrente-af trek, het recht op terugverkoop (bijvoorbeeld bij een plotselinge inkomensdaling) en de garantie op goed onderhoud. Meer informatie hierover is te vinden in het artikel 'Koopsubsidie voor benedenmodaal: Ei van Columbus of paard van Troje?' (zie opinieservice).

foto Paul Peters



Duindorp in Scheveningen. De duinrand is een veel te luxe locatie voor sociale woningbouw. Daar moeten dure villa's komen. En dus moeten de – recent opgeknapte – huurwoningen wijken

denk ik aan ingrepen als het samenvoegen van woningen zodat gezinnen er een plaats terugkrijgen of het aanbrenge van voorzieningen die het ouderen mogelijk maken in de woning te blijven. Ook is het een goede zaak dat er weer ruimte komt voor bedrijfjes in de wijken. Een grote fout van de stadsvernieuwing in de jaren zeventig is geweest dat alle bedrijven weggejaagd zijn. Het komt de levendigheid ten goede als ze weer kunnen terugkeren.'

De strijd rond sloop combineert actie, het bieden van hulp en het optreden in de gemeenteraad

Van de theorie van de wijkvernieuwing naar de praktijk. Daarvoor gaan we naar Groningen, waar de plaatselijke afdeling in het voorjaar van 1998 besloot: *de komende tijd zijn de herstructureringsplannen ons belangrijkste actieterrein*. Raadslid Peter Verschuren over de achtergrond: 'Het begon in '97 met sloopvoornemens van de corporaties die leegstand vreesden. Zij kwamen met plannen om tot 2010 zo'n 12.000 huurwoningen uit de markt te nemen. Vervolgens is daar door de gemeente het sausje *wijkvernieuwing* overheen gegoten.' Welke conclusies die ook voor andere afdelingen van belang zijn, trek je uit jullie activiteiten?

Verschuren: 'In de eerste plaats dat de herstructurering van wijken een terrein is dat de SP op het lijf is geschreven. Juist hier komt het mobiliseren van mensen samen met het optreden in de gemeenteraad en het geven van informatie en hulp. Informatie is heel belangrijk. Zodra iemand te horen krijgt *'er zijn plannen om je woning te slopen'* komen er allerlei vragen op hem af. En corporaties en gemeenten hebben het er heel moeilijk mee antwoord te geven. Logisch, want zij willen hun plan uitgevoerd krijgen. Informa-

tie over bijvoorbeeld de rechten van huurders of alternatieve mogelijkheden passen daar niet in. En dus ligt hier een belangrijke taak voor een SP-afdeling. Wij belegden een informatieavond met een raadslid en een advocaat waar zo'n 350 mensen kwamen. Ervaringen van andere afdelingen die een vergelijkbare avond organiseerden, zijn even positief. Verder hebben we de mensen steeds op de hoogte gehouden via *Buurtkranten*, folders met een vaste indeling waarvan we er inmiddels een stuk of 15 verspreid hebben. We geven daarin steeds de nieuwste informatie, beantwoorden vragen die we in de wijken horen, kondigen raads- en commissievergaderingen aan en doen verslag van die vergaderingen. De folders werken uitstekend. Op inspraakavonden werd er soms letterlijk uit geciteerd, we krijgen regelmatig het compliment *jullie houden ons tenminste op de hoogte* en heel veel mensen weten ons te vinden met vragen, problemen en voorstellen voor actie. In de gemeenteraad geeft dat ons een voor-sprong op de andere partijen. Wat mij overigens wel duidelijk geworden is, is dat de gemeente nog maar weinig meer te zeggen heeft over wat er met de woningen gebeurt. Al is dat natuurlijk geen reden om niet steeds problemen te signaleren en van de wethouder te eisen dat hij actie onderneemt naar de corporaties. We merken wel dat het steeds moeilijker wordt in de raad tot een discussie te komen. Bij de andere partijen is de zucht voelbaar van *daar heb je de SP weer met haar problemen rond de sloop.*'

De Koralijnlaan in de Groningse wijk Vinkhuizen: ruime, goed onderhouden portiekflats met uitzicht op een fraai park. Massale actie van de bewoners hield de slopershamer tegen

'Wij zijn bewust terughoudend geweest met het zelf opzetten van acties. Dat hebben we alleen

18 November in Utrecht: cursus Bouwen & Wonen

De vraag *wat moeten SP-afdelingen met de wijkvernieuwing?* staat ook centraal op de cursus Bouwen en Wonen die op 18 november wordt gehouden in Utrecht. De bijeenkomst is een uitstekende gelegenheid om dieper in te gaan op de zaken waarmee afdelingen geconfronteerd worden en om samen te bekijken of het zinvol is de kritiek op de uitvoeringspraktijk landelijk te bundelen. Afdelingen met ervaringen op dit gebied wordt met nadruk geadviseerd op de scholing te komen. Aanmelden bij Jeannette de Jong.

gedaan in het stadium dat nog beslist moest worden over de totale stedelijke *sloopopgave*. Toen hebben we een protestkaartenactie gevoerd in de hele stad. Verder hebben we consequent tegen de bewoners van de sloopwijken gezegd: *Het is aan jullie om in actie te komen. Doe je dat, dan krijg je van ons alle mogelijke steun*. Daardoor hebben we ongetwijfeld publiciteit gemist die nu bij spontane (door ons gesteunde) actiecomités terecht is gekomen. Maar wij hadden niet de kopzorgen over de gang van zaken in die comités en wij zijn geen enkel moment in botsing gekomen met gevestigde bewonersclubs. In het verleden gebeurde dat al snel: nogal eens werd een slapende organisatie (met in Groningen vrijwel altijd PvdA-contacten) wakker om een actie te bestrijden die wij voerden.

De dynamiek in het verzet tegen de sloop is erg groot, merkten we. In eerste instantie keerden veel mensen zich massaal en fel tegen de plannen. Onder druk van acties zijn vervolgens enkele grote *pijnpunten* eruit gehaald: er kwam een streep door de sloop van de meeste laagbouw-woningen en ook een straat met hele mooie portiekflats mag blijven. Maar daarmee verdween ook het vuur in de straten die nog wel gesloopt worden. Heel weinig mensen bleven zich nog verzetten; verreweg de meesten zagen de sloop al snel als onvermijdelijk en maakten zich vervolgens druk om zaken als een goede verhuisvergoeding en een passende nieuwe woning. Ook daarbij helpen we. Onze Hulpdienst heeft *Sloop-Alarm* opgericht, een service die inhoudt dat wij op verzoek van de mensen aanwezig zijn bij het huisbezoek van de woningcorporatie over de zaken rond de verhuizing. De mensen voelen zich een stuk sterker als wij erbij zitten. En wij blijven precies op de hoogte van wat er allemaal gebeurt.' ●



foto Elmer Spaargaren