



Rotterdam, 15 september 2011

Ik ben historicus en cartograaf en woon veertig jaar in Het Oude Westen, ruim twintig jaar in het pand hiernaast, op de tweede verdieping. Ik heb geen bad, geen lift, geen centrale verwarming, geen ventilatiesysteem, een steile trap, krakende vloeren en slechts één wc. Maar ik ben daar perfect gelukkig. Als het aan Woonstad ligt komt daar binnenkort een einde aan.

Ik dank Jenny Vermeeren voor de uitnodiging om een korte inleiding te verzorgen. Kort is kort.

- Ik val u daarom niet lastig met het laatste nieuws over de bouw van droomhuizen in de Gaffelstraat, waar het experiment met collectief particulier opdrachtgeverschap dreigt uit te draaien op een financiële nachtmerrie.
- Ik heb het evenmin over de sloop van cultureel erfgoed in de Drievrienden(dwars)straat. Inmiddels is voor iedereen duidelijk dat bij gelijke kosten renovatie daar de voorkeur heeft.
- Geen woord over de sloop van 100 woningen in de Bajonetstraat en het voornemen om daar, gedeeltelijk op kosten van de gemeente, een parkeergarage te bouwen. Dat plan is zo onrealistisch dat ik daar verder over zwijg.
- U hoort van mij ook geen gejammer over het uiteenvallen van het sociaal verband in de straat of over de honderden euro's huurverhoging die verhuizers voor de kiezen krijgen.
- Over participatie heb ik het vandaag evenmin. Nou vooruit één voorbeeld dan: de bewoners van de Drievriendendwarsstraat willen graag weten wat er mis is met hun straat. Woonstad verwijst steeds naar de funderingsonderzoeken en bouwkundige onderzoeken uit 2007 en 2008. Die zouden ze graag in willen zien, maar inzage wordt geweigerd. 'Dat doen we niet' schreef projectleider Trevor James. Hozzo participatie, denk ik dan. Maar we hebben het er niet meer over.

Vandaag wil ik vooral laten zien dat het ook anders kan.

Het aantrekken van nieuwe bewoners is van levensbelang voor de groei en bloei van een wijk. Nu zijn er mensen die beweren dat je dat het beste kunt doen door huurhuizen te verkopen. En er zijn weer andere mensen die zeggen dat die actie



soms het tegenovergestelde effect heeft, dat je dan het culturele kapitaal de straat uitjaagt.

Joke van der Zwaard, werkzaam in deze straat, schreef er een boekje over dat ik u straks graag aanreik opdat u het allemaal nog eens na kunt lezen.

Net als Joke ben ik nogal sceptisch over de verkoop van huurwoningen en het vermeende positieve effect voor de wijk, maar ook daar heb ik het vandaag niet over. ik stel voor om bij wijze van gedachte-experiment aan te nemen dat het inderdaad een positief effect heeft.

Dan blijft de vraag: Hoe pak je dat aan?

Bij vrijwel alle herstructureringsopgaven is stevast de bedoeling om zoveel mogelijk panden te verkopen. Als de bewoners heel hard piepen, worden bij wijze van uitzondering enkele woningen gereserveerd voor huurders. Maar zodra die hun hielen lichte worden de woningen alsnog verkocht.

Het kan ook anders, subtieler. In Het Oude Westen en vergelijkbare wijken wil een grote groep bewoners, laten we zeggen de helft, dolgraag verhuizen. Maar ze kunnen dat niet omdat er nog honderden wachtenden voor hen zijn. Met een urgentieverklaring van de corporatie gaat dat heel veel beter. De meesten vinden vrij snel een passende woning. Tel uit je winst.

Maar de andere helft wil graag blijven. Die kun je natuurlijk met veel moeite hun woning uitwerken, maar waarom zou je eigenlijk?

- Het is niet aardig tegen die mensen.
- Je verpest de sociale samenhang in de straat,
- Je bent er al gauw een jaar langer mee in de weer en
- het kost je een vermogen aan verhuiskostenvergoedingen. Want vergis je niet: de ontruiming van dat ene blok van 100 woningen in de Bajonetstraat, waar ik het niet meer over zou hebben, kost al gauw een half miljoen euro. Tel uit je winst.

Na het vertrek van de vrijwillige verhuizers uit de Sint-Mariastraat stonden hier enkele panden leeg of zo goed als leeg. Je kunt daar als corporatie op inspelen door wat extra aandacht te steken in de laatste bewoner van zo'n bijna leeg pand. Het is dan betrekkelijk eenvoudig om wat clusters met lege panden te realiseren.

Als je die een bescheiden opknapbeurt geeft, kunnen de blijvers daarheen verhuizen. En waar de woningen in bewoonde staat kunnen worden opgeknappt,



ontstaat de mogelijkheid om die lege woningen meteen in de verkoop te zetten. Tel uit je winst.

Ik pleit dus eigenlijk voor een tweesporenbeleid: Wat mij betreft blijft de verkoop van huurwoningen beperkt tot het aantal woningen dat vrijkomt door vrijwillige verhuizing. De overige woningen blijven als vanouds verhuurd. De opknapbeurt van koop- en huurwoningen verschilt ook aanmerkelijk.

Woonstad ramt nu overal nieuwe funderingen in, omdat het die panden wil verkopen en daar achteraf geen gezeur over wil hebben. Dat is een erg kostbare aangelegenheid. Zo begrootte Architectenbureau Cardo het funderingsherstel voor de Sint-Mariastraat op ruim 2 miljoen euro ex BTW. Het gaat om 20 panden, dus dan ben je alleen al aan funderingsherstel per pand één ton kwijt. Tel uit je winst.

In dat licht wordt verhuren alsmaar interessanter. Dan hoeft je immers niet alle funderingen te herstellen, maar kun je de constructieve ingrepen beperken tot de panden waar dat ook echt nodig is. Je hoeft er dan niet perse alle kozijnen uit te slaan en voor zover de cv-installaties goed werken kunnen die hun goede werk voortzetten. Op Sint-Mariastraat 134 is enkele jaren geleden een woning op hoog niveau gerenoveerd. In de aanpak die ik voorsta is dat een duurzame investering, terwijl de huidige aanpak onvermijdelijk tot kapitaalvernietiging leidt. Tel uit je winst.

Toegegeven, de aanpak die ik voorstel vergt een volkomen andere opstelling van corporaties. De huidige corporaties zijn dan misschien groot, maar niet te groot om kleinschalig, gedifferentieerd en gefaseerd te werken. Albert Heijn is ook groot, toch weten dat bedrijf de klant te vinden. De Nederlandse corporaties zullen allemaal een oplossing moeten vinden voor de ambivalente verhouding die ze hebben met hun vastgoed.

Je kunt natuurlijk ook radicaal breken met het verleden. Wat dat betreft werden we vorige week op onze wenken bediend door De Hogeschool Rotterdam. Arnold Valk, de nieuwe lector Maatschappelijk Vastgoed, hield toen zijn oratie. Hij schetste een veel radicaler perspectief.

Hij vindt dat bij corporaties de maatschappelijke doelstellingen en de vastgoedexploitatie zodanig met elkaar verweven zijn, dat het bereiken van goede resultaten daardoor wordt belemmerd. Sterker nog: Eigenlijk mag het geen



verbazing wekken dat op gezette tijden vrijwel iedereen ontevreden is over de verrichtingen van corporaties. Vlak stelt voor om de 'Gordiaanse knoop' te ontwarren door de maatschappelijke diensten en de exploitatie van vastgoed strikt te scheiden. Vastgoed is voor specialisten, het rendement staat volledig ter beschikking van de maatschappelijk doelstelling.

In dat licht zijn mijn voorstellen niet eens zo radicaal. Als de verkoop van huurwoningen al een positief effect heeft dan is het echt niet nodig dat hele volksstammen daar de dupe van worden.

dr. Jan van den Noort

© Rotterdam 2011