

In de loop van 1996 verscheen in een hoog tempo een aantal belangrijke studies en rapporten en kwam een stroom van artikelen over tweedeling en armoede op gang. Een trendsetter is het rapport van de Tweede-Kamerfractie van de PvdA over de ongedeelde stad geweest (begin 1996). Daarin stond een pleidooi om de betaalbaarheid van de hele woningmarkt te verbeteren. Na de PvdA heeft ieder zich respecterende instelling gevraagd of ongevraagd wel een rapport geschreven. Eind 1996 was het de NWR met een onderzoek naar de leefbaarheid in de honderd grootste steden van Nederland. Voornaamste conclusie: de leefbaarheid is in een op de zeven wijken onder de maat, een tweede golf in de stadsvernieuwing is noodzakelijk en er is weer (overheids)geld nodig.

VICIEUZE CIRKEL ► Niemand zal durven te beweren dat er in Nederland getto's zouden zijn. Het aantal waarschuwingen dat het in sommige wijken en buurten de verkeerde kant opgaat neemt echter wel toe. In die buurten wonen vooral sociaal en economisch zwakke bevolkingsgroepen in woningen en een woonomgeving met een gebrekkige fysieke staat. Algemeen is aanvaard dat aan de basis van het geheel het inkomensvraagstuk ligt en dat de volkshuisvesting daarvoor geen oplossingen kan bieden. Wel wordt erop gewezen dat bevolkingsgroepen in dergelijke wijken en buurten op zich al kansarm zijn en door een ongunstige leefsituatie nog verder op afstand worden gezet. Daarin ligt ook de motivatie om maatregelen te nemen.

GELD, VEEL GELD ► Alle maatregelen kosten veel geld. Zeker als het leefbaarheidsvraagstuk op de traditionele manier -een veelvoud van niet of nauwelijks op elkaar afgestemde maatregelen- wordt aangepakt. Slopen betekent het afzien van inkomsten. Nieuwbouw met lage huren houdt in dat al bij aanvang van de exploitatie een verlies moet worden genomen. Samen met Duivesteijn kijkt iedereen verwachtingsvol naar de corporaties. Onder het dreigement dat als de corporaties niet collectief in actie komen de overheid gedwongen is in te grijpen, is het vijfde prestatievelid toegevoegd aan het onlangs gewijzigde *VBSH* (Besluit Beheer Sociale Huurwoningen). Daarbij komt dat er voortdurend wordt geknaagd aan de belangrijkste inkomstenbron van de corporaties; de huur. De corporaties beseffen dat zij in actie moeten komen en investeren incidenteel in leefbaarheid. Ze beseffen echter ook dat zij niet de middelen hebben om structureel in alle wijken te investeren. Daarnaast hebben de corporaties nog een probleem. Door het relatief kleine aantal nieuwbouwwoningen groeien corporaties niet meer, waardoor de dekking van hun stijgende organisatiekosten structureel kleiner wordt. Terwijl zij eigenlijk in hun eigen organisatie zouden willen investeren, moeten corporaties bezuinigen. Daarom gaan steeds meer corporaties samenwerken en fuseren. Het is dus tijd voor een lijst. Een lijst die tegemoet komt aan beide problemen; de leefbaarheid van de stad en de continuïteit van het bedrijf. In dat verband koppe-

Leefbaarheid en corporatiezorg

Over kracht en daadkracht

Pas in 1996 werden thema's als armoede en tweedeling breed uitgemeten in dag- en weekbladen. Dat is niet zo verwonderlijk. Door de afronding van de brutering in 1995 is de financiële band tussen rijk en corporaties verbroken. Maar daarmee zijn de problemen nog niet opgelost. Actie is nodig. De vraag is natuurlijk weer: wie het moet betalen?

KEES TEGEL EN ALDERT DREIMULLER

len de corporaties vaak hun inspanningen voor de leefbaarheid aan de bouw in de uitbreidingsgebieden van een stad. Het veel bediscussieerde 'verschrijven' uit de periode van de toenmalige staatssecretaris Brokx wordt weer voorgesteld als methode om de winst uit de uitbreidingswijken in te zetten in de oude wijken. Op zichzelf een goede gedachte, maar er is meer mogelijk.

SUCCESSVOLLE AANPAK ► Iedereen in de stad wordt geconfronteerd met de gevolgen van de leefbaarheid in een bepaalde wijk of buurt. Maar ook iedereen kan het initiatief nemen om er iets aan te doen. Maar om het probleem niet alleen maar te verplaatsen is een benadering vanuit een stedelijke visie nodig. Voor de hand ligt dat de gemeente die stedelijke visie formuleert. We zien iets dergelijks als het om nieuwbouwwijken gaat. Daar neemt de gemeente het initiatief, ontwerpt op basis van een stedelijke visie een plan voor het uitleggebied en coördineert de realisatie. In de praktijk is een ontwikkeling zichtbaar waarbij marktpartijen behalve de woningen ook de infrastructuur realiseren. Een dergelijke aanpak is winstgevend. Bedrijven behalen er omzet mee (meestal met beleg) en de gemeente kan via haar grondbedrijf een deel van die omzet verzilveren. Een dergelijke grootschalige aanpak en rolverdeling kan ook worden toege-

past bij de aanpak van de leefbaarheid. Dan moet wel aan een aantal voorwaarden zijn voldaan.

De eerste is dat het gebied waar men zich op richt niet alleen groot moet zijn, maar ook groter dan alleen de bedreigde buurt. Aangezien het bij leefbaarheid niet alleen om een bouwopgave gaat is de tweede voorwaarde dat de bewoners uitdrukkelijk partij zijn en deel moeten uitmaken van de planvorming.

De derde voorwaarde is dat er sprake moet zijn van een deskundige en gecoördineerde aanpak. Dat wil zeggen werken vanuit een stedelijke visie en de vele middelen die partijen hebben goed op elkaar afstemmen via een gedegen projectmanagement. Deze benadering biedt vele voordelen. Door het grote aantal projecten wordt het draagvlak van de activiteiten vergroot. Ook het financiële draagvlak. Als tweede voordeel geldt dat een dergelijke aanpak vertrouwen wekt en investeringen trekt. Van de verbeteringen op een bepaalde plek profiteert -economisch gezien- de hele wijk. Een gecoördineerde aanpak heeft een positieve werking op andere investeerders. Niet alleen wordt een maatschappelijke vraag opgelost, het betekent ook werk voor corporaties en omzet voor bouwbedrijven. «

NOOT: NADERE INFORMATIE EN VRAGEN: HELPDESK KPMG BRANCHEGROEP WONINGCORPORATIES TE AMSTELVEEN, KEES TEGEL RA EN DRS. IR. ALDERT DREIMULLER (020)6567660.