

Politiek debat Wonen

De Lindenberg – 2 februari 2010 (20.00 – 22.00 uur)

Verslag van Harry Wagenvoort (BHPP)

Met dank aan Birgit Blum (HvPN), Erik van Oostveen (Huurdershuis) en Guido Roelofs (Huurdershuis) voor het meelesen en hun opbouwende commentaar.

Introductie

Onder leiding van redacteur Rob Jaspers van De Gelderlander debatteerden Rob Jetten (D66), Noël Vergunst (GroenLinks), Hans van Hooft (SP), Stijn Verbruggen (PvdA), Hayke Veldman (VVD), Albaer Hillen (CDA) en Wiet Benda (NijmegenNu) over de volgende woonthema's:

1. de ongedeelde stad
2. voor wie bouwen we wat?
3. de rol en taak van de corporaties.

Het debat was een initiatief van de Gelderlander en de woningcorporaties Standvast, Portaal en Talis. Daarom waren de corporatiedirecteuren Henk Peter Kip (Portaal), Adri van Grinsven (Standvast) en Walter Hamers (Talis) aanwezig. De corporatiedirecteuren reageerden op de stellingnames van de politici maar ook op die van een makelaar, het Huurdershuis en het huurdersplatform Huurdersvereniging van Portaal Nijmegen (HvPN).

Debat over de wijkaanpak

Henk Peter Kip (Portaal) beet het spits af en gaf in 30 seconden aan wat hij belangrijk vond in het kader van de wijkaanpak:

1. de politiek moet maximaal vijf wijken kiezen, dus niet alle wijken maar ook niet één wijk (zoals de Vogelaarwijk Hatert).
2. de wijkaanpak moet een continuïteit kennen. Er moet geen verkokering zijn bij de gemeente. Als aan die voorwaarde is voldaan, dan willen de corporaties ook meedoen.

Ongedeelde stad

Stijn Verbruggen (PvdA) vindt dat wijkmanagers goed op de hoogte zouden moeten zijn van wat er in de wijken speelt. Rob Jaspers daagt hem uit: 'we moeten meer doen dan alleen voor Hatert'. Verbruggen geeft toe dat er meer is dan Hatert, maar het gaat hier om een rijkskeuze.

Hayke Veldman (VVD) vindt dat het niet gaat om achterstandswijken, maar om mensen. Verbruggen (PvdA) wil de 'ongedeelde stad' eerder de 'gemengde wijk' noemen. Hij vindt dat je mensen met hogere inkomens in de wijk moet laten wonen. Jaspers: 'Maar, hoe realiseer je dat?' Voor Verbruggen zijn grondposities* in dit geval belangrijk. Hij vindt dat bij woningtoewijzing in goedkope wijken het inkomen

heel belangrijk is. Vrijkomende woningen in dure wijken moeten worden toegewezen aan mensen met lagere inkomens. Hij vindt wel dat de gemeente afspraken hierover moet maken met de corporaties.

* [grondposities: dit gaat over eigendomsverhoudingen en rechten in een gebied]

Veldman (VVD) is van mening dat de werelden van wonen, zorg en welzijn aan elkaar gekoppeld moeten worden door de gemeente. Hij reageert hiermee op de uitspraak van Henk Peter Kip over de verkokering bij de gemeente.

Een aanwezige NVM-makelaar vertelt dat er in het segment van € 0 - 200.000 600 woningen te koop staan van de in totaal 1.500 te koop staande Nijmeegse woningen op Funda. Haar boodschap is dat er in Nijmegen in het goedkoopste woningsegment de meeste woningen te koop staan. Zij vindt dat de corporaties zich moeten matigen bij het verkopen van woningen. De gemeente moet letten op de woonwensen van de starters.

Noël Vergunst (GroenLinks) reageert met de opmerking dat de meeste inkomens in Nijmegen onder de € 35.000 liggen en dat die mensen helemaal geen woning kunnen kopen rond de € 200.000. Starters moeten 15jaar wachten op een woning. Hij pleit er dan ook voor om een fors aantal betaalbare woningen bij te bouwen.

Hillen (CDA) is het eens met de corporaties om woningen te verkopen zodat ze nieuwe woningen kunnen bijbouwen. Vergunst is van mening dat minstens 40% van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar moet zijn voor starters. Hij verwijt D66 en VVD dat ze alleen voor het dure segment willen bouwen.

Hans van Hooft (SP) geeft ook aan dat 50% van de Nijmeegse huishoudens minder dan € 35.000 per jaar verdient. Er zijn 20.000 tot 24.000 woningen in de sociale sector. [HW: De Nijmeegse corporaties hebben samen ongeveer 27.500 betaalbare huurwoningen (huur onder de aftoppingsgrens) in beheer.] Hij wil geen mensen de wijk uitjagen die iets meer verdienen dan het minimum, want dan blijven alleen de mensen met de allerlaagste inkomens achter in de betreffende wijk. Hij is van mening dat er een tekort is van 8.000 woningen in de sociale sector.

Rob Jetten (D66) zit op de lijn van de corporaties en wil duurdere woningen bouwen om de doorstroom op gang te krijgen. Hij staat hiermee lijnrecht tegenover GroenLinks en de SP. Het CDA wil bouwen voor jongeren, ouderen en het middensegment. Het CDA wil jongeren laten helpen door corporaties om woningen te kopen.

Adri van Grinsven (Standvast) wijst erop dat er geen Nijmeegse woningmarkt bestaat, maar een regionale. Als Nijmegen goedkope woningen blijft bouwen, dan zullen de randgemeentes vrolijk duurdere woningen blijven bouwen. Het wegtrekken van hogere inkomens naar de randgemeentes gaat dan door. De huishoudens met lagere inkomens kunnen –alleen– in de stad terecht. Hij benadrukt dat Nijmegen het afvoerputje van de regio wordt. Verder wijst hij erop dat mensen met net iets meer inkomen in de wijk willen blijven. Hij pleit er dan ook voor om woningen te verkopen aan ouderen. Als je seniorenwoningen bouwt, dan zorgt dat voor meer doorstroming dan alleen goedkope woningen te bouwen voor starters. Dat is strategisch bouwen. Hij constateert dat de afgelopen acht jaar het gat tussen huren en kopen is vergroot.

Nijmegen is op achterstand gekomen door teveel de nadruk te leggen op goedkope woningen. In Nijmegen wordt er, sociaal gezien, heel precies gebouwd en dat is verkeerd. Het is beter om te bouwen in het segment tot € 650 huur (aftoppingsgrens). Dat valt in de inkomenscategorie tot ca. € 40.000 per jaar.

Guido Roelofs (Huurdershuis) geeft de corporaties het advies dat ze de woonwensen van de bewoners beter moeten (leren) kennen. Bewoners krijgen dan een woning die goed te gebruiken en te bewonen is. Wooncarrière op basis van leeftijdsontwikkeling is belangrijk. Wooncarrière op basis van inkomensgroei krijgt al voldoende aandacht. Let daarbij op de leeftijdsontwikkeling van de mensen in de wijken. Bouw bijvoorbeeld seniorenwoningen, zoals nu in Heseveld gebeurt. Dan bereik je de gewenste doorstroom **binnen** de betaalbare woningvoorraad en door de hele voorraad **in prijs naar boven**. Hij maant corporaties dan ook om bij hun leest te blijven: het zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep.

Birgit Blum (HvPN) is van mening dat de duurdere woningen niet voor doorstroming hebben gezorgd. Ze vindt het een slecht idee dat woningcorporaties goedkope huurwoningen verkopen, omdat die daardoor worden onttrokken aan de goedkope woningvoorraad (er blijven minder sociale huurwoningen over). Verder wijst ze erop dat mensen liever in hun goedkope huurwoning blijven wonen dan dat ze het risico lopen om duurder te huren dan € 650. “Wat, als je je baan verliest, ziek wordt of gaat scheiden?”

Vergunst (GroenLinks) haalt in dit verband Heseveld nog aan waar de voorgenomen sloop van woningen uit winstbejag van de woningcorporatie niet doorging. Hij constateert dat de mensen in Heseveld tevreden zijn met hun kleine woningen.

Erik van Oostveen (Huurdershuis) benadrukt dat wijken ook leefbaarder worden als je (werkloze) jongeren een zinvol bestaan biedt door bijv. buurthuizen waar ze iets nuttigs kunnen doen. Hij vindt dat politie en andere instanties goed moeten samenwerken en jongeren stevig moeten aanpakken als ze rotzooi trappen.

[Commentaar HW: Opvallend genoeg werd dit niet opgepikt door de heren politici, en dat, terwijl er al zoveel problemen zijn in de vorm van jongerenoverlast in diverse wijken. Toch hebben de politici daar wel een directe verantwoordelijkheid voor. De gemeente financiert de maatschappelijke instellingen, die zich inspannen voor de leefbaarheid in de wijken. Verder werkt de gemeente aan de bouw van tal van voorzieningenharten, zoals in Waterkwartier, Willemskwartier en Hatert. Maar eventuele bezuinigingen kunnen hier druk op gaan leggen!]

De rol en de taak van de corporaties

Walter Hamers (Talis) wil dat iedereen zijn ‘ding’ doet. De woningcorporaties bouwen de woningen, de gemeente zorgt voor de woonomgeving, dat er ruimte is om te spelen en te parkeren. Hij is van mening dat corporaties moeten investeren in leefbaarheid. Hij noemt in dit verband de Vasim en de Formulierenbrigade. Hamers wil zich niet beperken tot alleen maar woningen bouwen, maar wil ook breed investeren in de leefbaarheid in de wijken (maatschappelijke taken van de corporaties). Verder is hij van mening dat de gemeente teveel op het bordje schuift

van de corporaties met betrekking tot de woonomgeving. Hij vindt dat de wijkbeheerders bij de gemeente horen.

Hillen (CDA) wil dat eerst de zaken voor de ouderen worden verbeterd. Hij vindt parkeergarages om de overlast van het bovengronds parkeren op te lossen, een luxe-probleem. Voor hem zijn voorzieningen voor zorg en welzijn het belangrijkste. Hij memoreert nog aan Dukenburg waar zorg en welzijn zijn verslonsd. In Dukenburg ontbreekt een voorzieninghart.

Helaas geeft Verbruggen (PvdA) geen duidelijk antwoord op de vraag wat nu de grenzen zijn van de corporaties. In elk geval vindt hij het te ver gaan dat corporaties zich bemoeien met het ontwikkelen van de Vasim zoals Standvast dat heeft gedaan. Corporaties moeten meer doen met betrekking tot hun kerntaken.

Hans van Hooft (SP) vindt dat de gemeente goed haar best doet om de woonomgeving goed op peil te houden. De gemeente betaalt de wijkbeheerder voor de leefomgeving. De corporaties betalen de wijkbeheerders die voor de rest van de leefomgeving moeten zorgen.

Henk Peter Kip (Portaal) vertelt dat Portaal soms herstructureringskansen laat liggen wanneer de gemeente probeert om de kosten voor het opknappen van een plein af te wentelen op de woningcorporatie. Het duurt soms een jaar voordat de gemeente antwoord geeft op wat ze met een plein gaat doen.

Wijkbewoners hebben veel klachten over vuiligheid en rotzooi in hun wijken. Verbruggen (PvdA) vindt dat de DAR daar op aangesproken moet worden. Hij constateert dat de gemeente nog veel te leren heeft met betrekking tot het onderhouden van contacten.

Een dame uit de zaal noemt nog enkele punten die Ella Vogelaar noemde toen ze Nijmegen laatst nog heeft bezocht. Het gaat om sociale veiligheid, wijk economie (mensen perspectief bieden op werk) en de gemengde wijk. Gemeente en corporaties zouden meer moeten samenwerken op deze terreinen.

Hamers (Talis) wil een geïntegreerde wijkaanpak door de gemeente en geen bezuinigingen op dit terrein. Hooft (SP) wil hier ook niet op bezuinigen. Hillen (CDA) breekt een lans voor de wijkmanagers van de gemeente. Hij wil de mens centraal stellen in plaats van de stenen.

Veldman (VVD) wijst op het feit dat het voorkomt dat diverse instanties onwetend van elkaar bij hetzelfde probleemgezin over de vloer komen. Hij vindt dat de gemeente hierin een regietaak heeft. Hij wil dat professionals beter samenwerken door met elkaar rond de tafel te gaan zitten. Ger Hesseling, een huurder uit het Waterkwartier, breekt nog een lans voor de samenwerking tussen buurtbewoners en de woningcorporatie.

Op de vraag of de financiële draagkracht van de corporaties beperkt is, antwoordt Van Grinsven (Standvast) dat daar zeker een grens aan is. Toch zoekt Standvast wel de grenzen op van wat wel en niet kan.

Rob Jaspers (De Gelderlander) vatte het debat kernachtig samen met de volgende woorden: politiek en corporaties lijken niet elkaars taal te spreken.

Aanvullend commentaar

Opvallend was dat de huurdersvereniging HvPN helemaal niet was uitgenodigd, noch andere huurdersverenigingen. Het Huurdershuis, een faciliterende instelling, werd pas op de ochtend van het debat uitgenodigd. Het had er alle schijn van dat dit debat een gezellig onderonsje ging worden tussen de lokale politici en de corporatiedirecteuren. Wat verder opvalt, is de marginale rol van huurders tussen het titanengeweld van stadsbestuurders en corporatiedirecteuren. Het wordt daarom de hoogste tijd dat huurders zich op een prominentere wijze gaan profileren, hetzij via internet (online discussieforum), hetzij via een stevige (overkoepelende) regionale huurdersvereniging. Dit laatste is zeker niet onbelangrijk gezien de opmerkingen van Adri van Grinsven dat er geen Nijmeegse woningmarkt, maar een regionale woningmarkt bestaat. Wat geldt voor stadsbestuurders en corporatiedirecteuren, geldt ook voor de huurders als het gaat om je blikveld.

Guido Roelofs (Huurdershuis) reageerde na afloop met de constatering dat het Woondebat brandstof geeft voor het Podium voor Huurders dit voorjaar. Tijdens het Podium kunnen actieve huurders de draad oppakken hoe zij zich beter gezamenlijk kunnen profileren en organiseren. Een digitaal forum is nuttig. Voor het uitwisselen van ervaringen en ideeën, maar ook om te weten waar en wanneer interessante bijeenkomsten (en die van het Podium) zijn. Invloed uitoefenen op de prestatieafspraken van gemeente met corporaties blijft duidelijk op de agenda van het Podium.

Wat hem verder opviel, was dat aan het einde van het debat de mensen gelukkig weer centraal kwamen te staan. Veldman (VVD) schetste een verouderd beeld door te stellen dat er in de wijken 'ontzettend veel' professionals rondlopen, die ook nog langs elkaar heen werken. Het aantal professionals in de wijk is de afgelopen 20 jaar fors afgenomen. Dit werd in het Podium voor Huurders van 9 december juist als probleempunt genoemd.

Het Woondebat toont dat de wijkaanpak ook een stedelijk onderwerp is: de rol en taak van gemeente, corporaties, particuliere verhuurders, maatschappelijke instellingen en niet te vergeten bewoners(organisaties).