

BEWONERSVERENIGING RIJSWIJK

VISIE OVER HERSTRUCTURERING



Visie over de herstructurering in Rijswijk in
relatie tot de positie van de huurders van
Rijswijk Wonen

OPGESTELD DOOR:

Bewonersvereniging Rijswijk

Goedgekeurd door Algemene Ledenvergadering
d.d. 8 april 2003

0. Samenvatting beleidsvisie

De ervaringen van de afgelopen jaren met herstructurering en de impact dat dit heeft op de huurders, evenals de krapte op de verhuurmarkt binnen Haaglanden om tijdig te kunnen voldoen aan de wensen van de huurders, die in het kader van de herstructurering naar een andere woning moeten omzien, zijn de aanleiding geweest voor de Bewonersvereniging Rijswijk om een beleidsvisie op de herstructurering te ontwikkelen.

In dit hoofdstuk wordt deze beleidsvisie kort samengevat.

- De Bewonersvereniging Rijswijk vindt dat als uitgangspunt voor de herstructurering moet gelden dat het aantal bereikbare huurwoningen voor de doelgroep in Rijswijk toereikend moet blijven;
- In dit kader vindt de Bewonersvereniging Rijswijk, dat bij nieuwbouw in de herstructureringswijken en bij de vervangende nieuwbouw na sloop, Rijswijk Wonen mogelijkheden gaat bieden om bij de eerste verhuringen bereikbaar te verhuren, zodat op deze wijze kan worden voldaan aan de vraag naar bereikbare huurwoningen;
- De Bewonersvereniging Rijswijk stelt als randvoorwaarde dat zij alleen akkoord zal gaan met sloop van woningen als er vooraf de zekerheid is over de nieuwbouwdifferentiatie en de zekerheid dat de sloop en nieuwbouw er toe leiden dat het aantal bereikbare huurwoningen voor de doelgroep toereikend blijft;
- In het kader van verwerven van fondsen om bovenstaande te kunnen realiseren vindt de Bewonersvereniging Rijswijk dat verkoop van huurwoningen alleen in relatie hiermee en onder bepaalde voorwaarden is toegestaan;
- Ten einde herstructurering binnen Rijswijk mogelijk te maken zal van de vrijkomende woningen in Rijswijk bij de toezeggingen van woningen zoveel mogelijk lokaal maatwerk worden toegepast. Hierbij wordt de hoogte van de toewijzing voor bewoners van Rijswijk gerelateerd aan het percentage toewijzingen aan eigen bewoners bij de buurgemeenten. Hierbij hebben bewoners binnen de eigen wijk voorrang;
- Daarbij gaan bij de verdeling van vrijkomende woningen in Rijswijk de sloopurgenten (ongeacht de urgentiedatum) uit Rijswijk altijd voor boven andere (ook urgente) woningzoekenden uit de regio. Bij vervangende nieuwbouw hebben de zittende bewoners altijd voorrang;
- Bovenstaande houdt in dat herstructurering en sloop van woningen alleen maar mag plaatsvinden als er vooraf zekerheid is over het nieuwbouwprogramma en de aanpak van de herhuisvesting voor de zittende bewoners;
- De Bewonersvereniging Rijswijk vindt, dat mede in verband met het in standhouden van het sociale klimaat in de wijk, bij herstructurering ook onderzoek moet worden gedaan naar andere mogelijkheden dan sloop van woningen;
- Rijswijk Wonen, Vidomes en de gemeente Rijswijk dienen in

herstructureringswijken gezamenlijk te investeren in omgeving en sociale mogelijkheden.

1. Aanleiding

De Bewonersvereniging Rijswijk behartigt de belangen van haar leden en overige huurders van Rijswijk Wonen. Deze belangenbehartiging krijgt o.a. gestalte door een periodiek overleg met de directie van Rijswijk Wonen over alle onderwerpen die van belang zijn voor de huurders. Daarnaast heeft de Bewonersvereniging Rijswijk voortvloeiend uit de samenwerkingsovereenkomst met Rijswijk Wonen de bevoegdheid om (on)gevraagd advies uit te brengen.

Eén van de onderwerpen die voor bewoners van belang zijn is de herstructurering van het woningbezit in Rijswijk. Het onderwerp herstructurering heeft nauwe raakvlakken met discussies over de kwaliteit van de woningvoorraad, doelgroepenbeleid, woonruimteverdeling, e.d.. Waar deze verbanden aanwezig zijn komen deze andere zaken aan de orde. De Bewonersvereniging Rijswijk heeft na een aantal interne discussies in het bestuur deze beleidsvisie vastgesteld en biedt deze visie aan als advies aan Rijswijk Wonen

2. Ontwikkelingen op de woningmarkt en herstructurering

Herstructurering van een deel van de woningvoorraad (en dan spreken we vooral over woningen van corporaties) heeft als doel om de woningvoorraad aan te passen aan meer hedendaagse eisen. Dit doel wordt bereikt doordat corporaties goedkope woningen slopen en duurdere huurwoningen en koopwoningen terugbouwen.

Veel corporatiewoningen zijn in de jaren 50 en 60 gebouwd met als doel om snel de ontstane kwantitatieve woningnood in Nederland op te lossen. Het waren de jaren van de woningbouwproductie en ministers werden afgerekend op het al dan niet halen van de bouwprognoses. Kwaliteit werd nog niet over gesproken. Er werden vooral veel goedkope (en kwalitatief minder goede) portiek- en galerijflats gebouwd in monotone wijken. Dat is zo jaren doorgegaan.

De omslag in het denken is op verschillende manieren ontstaan:

1. Met elkaar zijn we in Nederland welvarender geworden. Gemiddeld hebben we meer geld over voor het wonen en stellen we meer eisen aan de kwaliteit van die woning.
2. Volgens het ministerie van VROM zijn de kwantitatieve tekorten op de woningmarkt nagenoeg opgelost. (Anderzijds constateert de Bewonersvereniging Rijswijk dat door sloop van goedkope woningen er weer tekorten ontstaan).
3. In de jaren 70 is de “ouderwetse” stadsvernieuwing op gang gekomen. De 19^e eeuwse en begin 20^e eeuwse wijken zijn aangepakt; er is veel gesloopt en nieuwbouw (huurwoningen) teruggebouwd. In een aantal gevallen is er op hoogniveau renovatie uitgevoerd. Het ging hier vooral om een fysieke aanpak van de buurten. Dit alles ging gepaard met forse subsidies van de overheid onder het mom van “bouwen voor de buurt”. Knelpunt hierbij is dat op de lange duur bleek dat bewoners met meer financiële

mogelijkheden de buurten en de steden verlieten. Bij deze aanpak was het voortdurend een kwestie van dweilen met de kraan open, voortdurende aanpak van problemen en achterstanden. Bij herstructurering van de naoorlogse wijken gaat het veel meer om het voorkomen van problemen en inspelen op verwachte ontwikkelingen. Ook is er meer aandacht voor sociaal-economische problemen.

4. Een andere ontwikkeling is de toename van de immigratie. Hiermee zijn met name de toch al qua inkomen en sociaal-economische eenzijdige samengestelde wijken kwetsbaarder geworden.
5. De overheid en corporaties besloten dat er meer differentiatie in de wijken moest komen. Dus ook bouwen aan de bovenkant van de markt en voor de doorstroming. Bijkomend voordeel voor de overheid is dat er dan een minder groot beroep hoeft te worden gedaan op nieuwbouwsubsidies (die vervolgens bijna helemaal werden afgeschaft).

De Bewonersvereniging Rijswijk merkt hierbij op dat er alleen gesproken wordt over meer differentiatie in de herstructureringswijken en dat er geen sprake is van het bouwen van bereikbare huurwoningen in duurdere buurten.

6. Tot slot: Corporaties verkopen woningen aan zittende huurders en bij leegkomst aan andere gegadigden. De koopgekte (wie wil er nou geen eigen huis) drijft de prijzen op de koopwoningenmarkt op tot ongekende hoogte. Overigens lijkt het erop dat deze hausse tot staan is gekomen en dat er meer belangstelling is voor het huren van een woning.

3. Gevolgen van deze ontwikkeling

De Bewonersvereniging Rijswijk ziet, gesterkt door de in bijlage 1 opgenomen (verkorte versie van) discussies en meningen, een aantal gevolgen van de bovengeschetste ontwikkelingen:

1. Door sloop en verkoop wordt het aantal sociale (bereikbare) woningen steeds minder. Nieuwbouw bestaat slechts voor een deel uit sociale huurwoningen, voor een groot deel uit onbereikbare huur en koop.
2. Verkoop van huurwoningen, de corporaties, aan zittende huurders is in Rijswijk nog nauwelijks van de grond gekomen. Daarnaast zien we landelijk dat enerzijds de vraagprijzen (zelfs met korting) te hoog zijn voor de zittende huurders. De koopsubsidie biedt geen soelaas omdat de bovengrens hiervoor te laag ligt. Anderzijds vinden huurders het vreemd dat ze voor een woning waarvoor ze al jaren huur hebben betaald nog eens een fors bedrag moeten neerleggen om zich eigenaar te mogen noemen. De woonlasten van de kopende huurder zullen in veel gevallen hoger zijn dan in de situatie als hij blijft huren.
3. Doordat er veel gesloopt wordt in de regio Haaglanden neemt de druk op de resterende voorraad sociale huurwoningen enorm toe. De mogelijkheden voor herhuisvesting zullen

uiteindelijk het sloop en herstructurerings tempo gaan bepalen.

4. Normale woningzoekenden zonder enige urgentie slagen er nauwelijks nog in om andere woonruimte te vinden. (De Bewonersvereniging Rijswijk denkt dat dit mede een reden is geweest dat de regio Haaglanden besloten heeft om leges te gaan heffen voor het doen van een urgentieaanvraag.)
5. Doordat er veel gesloopt wordt en de regio Haaglanden voor iedere (urgent) woningzoekende uit de regio open is, zijn gemeenten en corporaties bang dat hun gemeente, wijk of complex het “putje” (zie uitleg eind document) gaat worden. Om te voorkomen dat er putjes ontstaan worden er allerlei maatregelen bedacht.
 - zijn er mogelijkheden om de instroom in de gemeente te beperken en is het mogelijk om weer met eigen toewijzingsregels te werken en/of krijgen woningzoekenden uit eigen gemeente voorrang.
 - de woningen in een gemiddeld hoger huursegment zetten, waardoor deze minder aantrekkelijk worden voor de doelgroep
 - of meedoen en ook gaan herstructureren?
6. De discussie over het putje klopt niet. Het opknappen van wijken leidt ertoe dat er op een andere plek in de stad een nieuw putje ontstaat. Bovendien, de minder gewenste bewoners moeten toch ergens gehuisvest worden. Corporaties hebben nog altijd een sociale doelstelling om te voorzien in de huisvesting van die doelgroepen die dat minder goed zelfstandig kunnen.

Bijkomend verschijnsel is nou eenmaal dat grote stedelijke agglomeraties een grote aantrekkingskracht hebben op de mondiale bevolking die in de steden ontwikkelingsmogelijkheden zien.
7. Een eenmaal gesloopte betaalbare woning is definitief verdwenen van de woningmarkt. Een verkochte huurwoning is in theorie weer om te zetten in een huurwoning, maar dat vergt altijd een forse investering van de corporatie. Nieuwbouw is per definitie duur. Subsidies om woningen betaalbaar te houden zijn er niet. Het enige wat een corporatie kan doen is zelf onrendabel investeren. Dat zien we vooral terug op de Vinex-locaties waar met veel passen en meten geprobeerd wordt om nog bereikbare woningen te bouwen. Je mag je afvragen of deze investeringen, juist vanuit het toekomst perspectief, verantwoord zijn.
8. Herstructurering betekent tot nu toe altijd sloop. Andere opties waarbij onderzocht wordt of het mogelijk is de bestaande voorraad kwalitatief aan te passen aan hedendaagse eisen (opplussen, uitplinten, optoppen, aanbouwen, horizontaal of verticaal samenvoegen, renovatie in eigen beheer, cascoverhuur) dienen ook aan de orde te komen. Op zich betekent dit ook investeringen door de corporatie, maar deze investeringen laten de wijken verder ongemoeid.

4. Visie van de Bewonersvereniging Rijswijk

Bovenstaande ontwikkelingen en de gevolgen die de Bewonersvereniging Rijswijk hiervan ziet hebben geleid tot de onderstaande visie op herstructurering.

Standpunt 1: De Bewonersvereniging Rijswijk vindt dat het aantal bereikbare huurwoningen voor de doelgroep in Rijswijk toereikend moet blijven.

De afgelopen maanden is in het nieuws dat de wachttijden voor huurwoningen enorm zijn opgelopen. Oorzaken: stagnerende economie, nieuwbouw in Vinexlocaties stagneert en is te duur. Er is dus minder vraag naar dure koopwoningen en toenemende huisvestingsvraag vanuit herstructureringswijken. Bijkomend argument is de instroom vanuit omliggende steden van huishoudens behorend tot de doelgroep. Het bereikbare aanbod dient voldoende gespreid te zijn over alle wijken en woningtypen.

Standpunt 2: De Bewonersvereniging Rijswijk vindt dat bij nieuwbouw in de herstructureringswijken en bij vervangende nieuwbouw na sloop Rijswijk Wonen mogelijkheden gaat bieden om bij de eerste verhuringen onrendabel en daarom bereikbaar te verhuren. Voorwaarde voor het bereikbaar verhuren is dat het gebruikt wordt om de herhuisvesting van Rijswijkse herstructureringsurgente op te lossen. Op deze wijze kan worden voldaan aan de vraag naar bereikbare huurwoningen.

Op deze wijze worden knelpunten die er nu optreden bij de herhuisvesting van herstructureringskandidaten weggelaten en krijgen deze woningzoekenden daadwerkelijk de mogelijkheden te “profiteren” van de herstructurering. Het verhuren van dure woningen tegen een bereikbare huurprijs is afhankelijk van marktontwikkelingen en heeft een in eerste instantie financiële consequenties voor Rijswijk Wonen.

Standpunt 3: De Bewonersvereniging Rijswijk gaat alleen akkoord met sloop van woningen als er vooraf zekerheid is over de nieuwbouwdifferentiatie en de zekerheid dat de sloop en nieuwbouw er toe leiden dat het aantal bereikbare huurwoningen voor de doelgroep toereikend blijft.

Dit standpunt ligt in het verlengde van standpunt 1 en 2. In de herstructureringswijken moeten voldoende mogelijkheden zijn en komen om vervangende en betaalbare huisvesting te bieden aan de bewoners die noodgedwongen moeten verhuizen. Die vereiste zekerheid leidt ertoe dat de Bewonersvereniging Rijswijk vooraf minimale percentages voor bereikbare voorraad dan wel het aantal bereikbaar te verhuren woningen vastlegt als voorwaarde voor het al dan niet akkoord gaan met de sloopplannen.

Uiteraard dienen hierover ook in regionaal verband afspraken gemaakt te worden om een aanzuigende werking te voorkomen.

Het blijkt dat de corporaties in de regio Haaglanden een en ander niet goed oplossen in de huidige herstructureringswijken, omdat de wachttijden voor betaalbare woonruimte in de regio enorm oplopen. Dit wordt verder onderbouwd met de brief van minister Kamp aan de Tweede Kamer over de voortgang van de stedelijke vernieuwing en de aanpak van vijftig wijken. Hierin wordt aangegeven dat door de terugvallende woningbouwproductie op o.a. binnenstedelijke locaties er stagnatie is ontstaan in de doorstroming. Dat leidt tot een stagnatie in de voortgang van de herstructurering.

Standpunt 4: De Bewonersvereniging Rijswijk vindt dat verkoop van huurwoningen alleen onder bepaalde voorwaarden is toegestaan.

De belangrijkste voorwaarde is dat de verkoop van huurwoningen alleen mag als de vrijkomende middelen direct geïnvesteerd worden om ander (in de bestaande voorraad of nieuwbouw) bezit van Rijswijk Wonen in de bereikbare huur te brengen; met andere woorden de Bewonersvereniging Rijswijk vindt dat de verkoopopbrengsten aangewend moeten worden voor de financiering van de herstructurering.

Standpunt 5: Van de vrijkomende woningen in Rijswijk wordt zoveel mogelijk lokaal maatwerk toegepast. Hierbij wordt de hoogte van de toewijzing aan bewoners uit Rijswijk gerelateerd aan het percentage toewijzingen aan eigen bewoners bij de buurgemeenten. Hierbij hebben bewoners binnen de eigen wijk voorrang.

Het bieden van garanties voor Rijswijkse woningzoekenden is essentieel. Hierbij wordt tevens gekeken naar een evenredige verdeling tussen woningtypen en wijken.

Standpunt 6: Sloopurgenten (ongeacht de urgentiedatum) uit Rijswijk gaan bij de verdeling van vrijkomende woningen in Rijswijk altijd voor boven andere (ook urgente) woningzoekenden uit de regio.

Dit uitgangspunt is nodig omdat anders de uitplaatsing van sloopurgenten stagneert en daarmee de herstructurering in Rijswijk niet goed van de grond komt. Verwijzend naar punt 5 en 6 ontvangt de Bewonersvereniging Rijswijk signalen dat meerdere gemeenten in de regio Haaglanden voor zichzelf afwijkende regels hanteren bij de verdeling van vrijkomende woonruimte.

Standpunt 7: Herstructurering en sloop van woningen mag alleen maar plaatsvinden als er vooraf zekerheid is over het nieuwbouwprogramma en de aanpak van de herhuisvesting van de zittende bewoners.

Is deze zekerheid er niet dan zal de Bewonersvereniging Rijswijk besluiten van Rijswijk Wonen met bestuurlijke en juridische middelen aanvechten. Deze visie sluit aan bij het advies dat de Bewonersvereniging St.Bonifacius (zie uitleg eind document) heeft

uitgebracht over de wijkontwikkelingsplannen in Rijswijk.

Standpunt 8: Bij vervangende nieuwbouw hebben de zittende bewoners altijd voorrang.

De Bewonersvereniging Rijswijk is van mening dat bewoners in het algemeen niet vragen om de sloop van hun woning. Om deze bewoners tegemoet te komen moeten deze altijd de mogelijkheid geboden worden om voorrang krijgen bij de toewijzing van de vervangende nieuwbouw in hun wijk. Het gaat erom dat deze bewoners perspectief wordt geboden.

Standpunt 9: De Bewonersvereniging Rijswijk vindt dat bij herstructurering ook onderzoek moet plaatsvinden naar andere mogelijkheden dan sloop van woningen.

Er moet ook onderzocht worden of in afwijking en/of aanvulling op sloopplannen het mogelijk is de bestaande voorraad kwalitatief aan te passen aan hedendaagse eisen afgestemd op de behoeften van de verschillende doelgroepen (opplussen, uitplinten, optoppen, aanbouwen, horizontaal of verticaal samenvoegen, renovatie in eigen beheer, cascoverhuur). De adviezen van de Bewonersvereniging Rijswijk zullen in sterke mate afhangen van de resultaten van die onderzoeken.

Standpunt 10: Rijswijk Wonen, Vidomes en de gemeente Rijswijk dienen in herstructureringswijken gezamenlijk te investeren.

Herstructurering is meer dan alleen een fysieke aanpak, het gaat ook om investeringen in sociaal-economische zin. Dat is vooral van belang in die wijken waar veel bewoners wonen met ontwikkelingsmogelijkheden (kansarmen c.q. sociaal kwetsbaren)

Breng werkgelegenheid en zorg de wijk in, zorg voor ontplooiingsmogelijkheden, enz. De Rijswijkse wijkontwikkelingsplannen missen die bredere aanpak. In de woonomgeving zouden meer randvoorwaarden gecreëerd moeten worden om deze ontwikkelingen in gang te zetten.

Uitleg:

Putje: Met het putje van de woningmarkt wordt bedoeld het verschijnsel dat er ergens in de stad/regio een buurt zal zijn waar de minst gewilde bewoners zich gaan huisvesten met alle negatieve gevolgen erbij. Negatieve gevolgen in de zin van zwarte scholen, drugs, illegale bewoning, onveiligheid.

St. Bonifacius: De Bewonersvereniging St. Bonifacius is met de Bewonersvereniging Arbeidersbelang gefuseerd tot Bewonersvereniging Rijswijk

Discussies en meningen

In de Haagsche Courant van 14 december 2002 worden dilemma's op de woningmarkt omschreven.

Als vastketende gevangenen zijn de woningzoekers ook nog eens van elkaar afhankelijk. Jonge starters met een laag inkomen staan maanden in de rij voor een huurwoning, maar die woningen zijn er niet omdat huurhuizen niet vrijkomen. Want de huidige huurders willen wel kopen, maar kunnen niet kopen omdat de huizenprijs te hoog is. Wie wel in een koopwoning zit, wel best naar een duurder huis, maar dan wel met meer comfort. Dat duurdere nieuwbouwhuis heeft echter amper meer luxe. De woningen die dat wél hebben, komen niet vrij omdat de bewoners graag naar een seniorenwoning willen én - het wordt eentonig - die zijn er onvoldoende.

Gevolg hiervan is dat de bouwers dure woningen aan de straatstenen niet meer kwijtraken.

In het artikel wordt de heer Greven geciteerd: "Het herstructureren van gebieden kost één, als je pech hebt twee jaar. Dat gaat allemaal ten koste van de verhuisketens. (...) De doorstroming stopt."

Woningcorporaties zien al langer de bui hangen. De bouw van goedkope sociale huurwoningen wordt grotendeels bekostigd uit de opbrengst van de duurdere woningen. Minder dure woningen betekent daarom minder geld voor sociale bouw. De onrendabele top is gestegen naar 45.000 euro. Een manier om extra geld in het laatje te krijgen is om bestaande huurwoningen aan de huidige huurders te verkopen. De wachttijden voor een andere woning in de regio nemen toe. Er is sprake van gemiddeld 177 geïnteresseerden per beschikbare woning. Sloop van woningen betekent echter een extra druk op de woningmarkt.

Ook landelijk zien we vergelijkbare ontwikkelingen. In het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting nr. 6 (2002) staan een aantal artikelen die aan de herstructurering zijn gewijd.

Guido Derksen schrijft in zijn artikel *Kansen voor nieuw beleid: laveren tussen markt en collectiviteit* dat in de herstructureringsopgave de tegenstelling tussen collectiviteitsdenkers en marktdenkers terug te vinden is. Hij schrijft dat mensen in hun wijk wooncarrière moeten kunnen maken. Het woningaanbod moet aanleiding geven tot binding, niet tot verdringing. Keuzemogelijkheden moeten er geboden worden bieden. Hij citeert Elsinga, die beweert dat de herdifferentiatie van de woningvoorraad de sociale problemen in de wijk niet oplossen.

Derksen denkt dat de oplossing er misschien in ligt de huurders een duidelijker rol te geven bij beleidsontwikkeling van corporaties. Daartoe zou de huurdervertegenwoordiging meer richting bestuurdersstoel geleid moeten worden.

Derksen pleit er tot slot voor dat gezien de grote belangen die in het geding zijn, het daarom hoog tijd wordt dat woningcorporaties hun maatschappelijke verantwoordelijkheid nog wat verder oprekken.

Kees van der Flier en André Thomsen schrijven vervolgens in het artikel *Hoera recessie?* dat de mate waarin overheidsinterventies een belemmering vormen voor particuliere investeringen een klassiek discussiepunt is. Volgens hun wordt de herstructurering daardoor al snel een operatie die langs de zittende huurders heengaat en bovendien de voorraad bereikbare woningen waarop zij aangewezen zijn, vermindert. Wanneer er geen alternatieven elders geboden worden, leidt deze aanpak tot verzet van zittende bewoners en waarschijnlijk tot

stagnatie. Een van lessen uit de stadsvernieuwing was immers dat deze pas op gang kwam toen er tegemoet gekomen werd aan de huisvestingswensen van de zittende bewoners. Tegelijkertijd nemen de mogelijkheden van de bewoners om elders beter passende huisvesting te vinden af door krapte op de woningmarkt.

Vincent Smit haalt in zijn artikel *Haasten en onthaasten in de stedelijke herstructurering* de nota Wonen (jaar 2000) aan, waarin staat dat elk jaar 100.000 woningen gebouwd moeten worden, 30.000 gesloopt en 50.000 sociale .woningen verkocht. Nu, twee jaar na de Nota Wonen, is duidelijk dat zo'n programma onhaalbaar is. Stagnatie van de stedelijke herstructurering is in ons land.

Smit noemt hiervoor vier factoren:

1. Er zijn te hoge kwantitatieve ambities geformuleerd.

Het werkelijke probleem is de koers van de herstructurering

2. De stedelijke en regionale woningmarkt zit op slot.

In veel steden is het vrijkomend woningaanbod in de nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad sterk gedaald. De vraag naar woningen is onverminderd hoog. Het gemiddeld aantal aanmeldingen (woonbonnen) voor een vrijkomende huurwoning loopt hier en daar al boven de 100. In het eigenwoningbezit zijn de prijzen zeer fors gestegen. De gespannen woningmarkt is een lelijke streep door de rekening van de bevolgen herstructureerders.

Smit wil zoeken naar een strategie waarin:

- de vraag naar woningen wordt genuanceerd; niet alle vraag is urgent
- de bestaande woningvoorraad maximaal wordt benut (leegstand tegengaan)
- nieuwbouw niet als trekker, maar als sluitstuk van een herstructureringsproces wordt gezien (dus ook meer sociaal bouwen)
- veel actiever met differentiatie in snelheid wordt gewerkt.

3. Op het gebied van sturing wordt veel van 'boven' naar 'beneden' gedacht.

ISV werk bureaucratisch.

4. Er is een vastgeroest concept van herstructurering.

Ideaaltypisch kunnen we spreken van een klassieke vorm van herstructureringsdenken als er verondersteld wordt met (ander) woningaanbod naar een gemengde wijk te komen, liefst zodanig dat de bevolkingssamenstelling van de wijk correspondeert met het stedelijk gemiddelde.

In een moderne benadering wordt de vraag van de wijkbevolking als referentie genomen. Mensen moeten in de wijk wooncarrière kunnen maken. Het woningaanbod moet aanleiding geven tot binding, niet tot verdringing. Het bieden van keuzemogelijkheden in en buiten de wijk is essentieel.

Smit vindt verder dat naarmate corporaties zelf in een 'eigen herstructureringsopgave' investeren of (met een heldere en evenwichtige regeling van zeggenschap) een verplichting zijn aangegaan bij een andere corporatie om in herstructurering te investeren, zijn zij vrijgesteld van een heffing.

De vermogenspositie van veel (niet alle) woningcorporaties is redelijk tot (zeer) goed.

Marja Elsinga tenslotte in het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting in het artikel Herstructurering als oplossing, maar voor welk probleem eigenlijk?

Zij schrijft dat alle steden doen aan herdifferentiatie. Het gaat dan ook, behalve om het oplossen van problemen, om preventie, om het toevoegen van iets extra's dat de stad onderscheidt van andere steden ofwel het opwaarderen van de stad.

Dure woningen worden gebouwd in goedkope wijken, maar zelden wordt gerept van het bouwen van goedkope woningen in dure wijken.

Het herstructureringsbeleid presenteert een wijk met een gedifferentieerde woningvoorraad en een gemende bevolking als oplossing voor de problemen in de huidige wijken. De veronderstelling die hier impliciet lijkt te zijn gemaakt, is dat een arme wijk negatieve effecten heeft op kansarme groepen.

Uit onderzoek blijkt volgens Elsinga dat de stedelijke herstructurering wel een erg dure methodiek is om de effect van armoede te verminderen. De groep nieuwelingen (blijkt uit een studie in Rotterdam Hillesluis) ontplooit met name activiteiten buiten de wijk en heeft nauwelijks contact met de buurt. De herdifferentiatie draagt dus niet bij aan de sociale cohesie of opwaartse mobiliteit van de lagere inkomensgroepen.

Elsinga vraagt zich af of er teveel goedkope woningen zijn. De praktijk leert echter dat een geadverteerde goedkope huurwoning vaak veel reacties van woningzoekenden oplevert. Een logische verklaring hiervoor is dat de VINEX-productie stagneert en dat er tezamen met de herhuisvestingsopgave als gevolg van de herstructurering krapte ontstaat op de woningmarkt.

Dit is een reden om voorzichtig te zijn met theoretische overschotten als onderbouwing voor de herstructureringsopgave. Er is veel vraag naar goedkope huurwoningen, zo blijkt ook uit het grote aantal woonbonnen dat een geadverteerde woning oplevert.

Mensen hebben geen last van goedkope woningen in de buurt, maar vooral van overlast van burens, een gevoel van onveiligheid, de drugshandel in de buurt en al die rotzooi op straat.

Herdifferentiatie van de woningvoorraad draagt bij aan de versterking van de concurrentiepositie van steden, de woningbehoefte van hogere inkomensgroepen, de toekomstwaarde van het vastgoed en de segregatiestatistieken, maar lost geen problemen in de wijk op.

De krapte op de huurwoningmarkt verdient meer bezorgdheid dan het achterblijvende tempo van de herstructurering. Het geeft geen pas om bij het inlopen van de kwalitatieve woningnood (van de toekomst) kwantitatieve woningnood te creëren.

Het is belangrijk de problemen in de slechte wijken aan te pakken. Verandering van de woningvoorraad kan bijdragen aan het realiseren van sociale en economische opgaven in het grotestedenbeleid.

In Binnenlands Bestuur (week 50) staat in het artikel Gemengd wonen leidt niet vanzelf tot gemengd leven ook interessante beweringen.

Veel gemeenten proberen mensen met hogere inkomens naar de vernieuwde woningen in oude stadswijken te lokken. (...) onderzoek naar de sociale effecten van twee typische herstructureringsprojecten in Amsterdam en Utrecht (...bleek) de onthutsende conclusie dat de 'buurt' slechts een geringe rol speelt in het leven van de nieuwe bewoners, of ze nu een hoog of een laag inkomen hebben. Wijken gevarieerder maken heeft niet geleid tot meer contacten tussen de verschillende inkomensgroepen. Kopers blijken geen banden aan te knopen met huurders en omgekeerd. De overheid neemt in haar plannen wel erg gemakkelijk aan dat het leven van de buurtbewoners zich voor het grootste deel binnen de grenzen van buurt afspeelt.

Tot slot nogmaals de Uit: Haagsche Courant (28 december 2002). In een opiniebijdrage - Woningcorporaties verwaarlozen hun taak - van de heer M.C.W. Naves, (ex-financieel manager Vestia) staat:

In de jaarverslagen van de SVH wordt steevast het aantal toegewezen sociale huurwoningen vermeld, nooit echter het aantal afwijzingen. Dat bedraagt het 135-voudige.

Ondanks het volledig uit de hand gelopen tekort aan sociale huurwoningen stellen de corporaties zich op als pleitbezorgers voor de sloop van 25.000 van deze woningen in onder meer Den Haag-Zuidwest en Palenstein in Zoetermeer zonder éerst voor voldoende vervangende nieuwbouw te zorgen.

Nu slaagt de SVR er in door de markt in segmenten in te delen en daarover zo te berichten het grote tekort aan sociale huurwoningen stelselmatig uit de openbaarheid te houden. Persberichten beperken zich of alleen tot jongeren, ouderen of studenten enz. Er worden dan maatregelen genomen, maar altijd weer ten koste van de overige woningzoekenden. Nooit door middel van verhoging van de totale inspanning. Hetzelfde geldt voor de geplande sloopwoningen: er staan voor de bewoners geen huizen klaar, maar zij krijgen 'urgentie' en kunnen dus zonder gewetenswroeging aan de wachtlijst worden toegevoegd.

Naves wijst vervolgens op "de achterhaalde berekeningswijze voor de onrendabele toppen". "Deze onrendabele toppen zou gedeeltelijk ook uit de verkoop van bestaande woningen aan zittende huurders kunnen worden bestreden".

"Alleen inzetten op doorstroming als antwoord op de woningnood is daarom uiterst onverstandig. Professor Thomsen van de TU Delft heeft hier onlangs ook nog eens uitgebreid op gewezen."

"Zo zouden de opbrengsten bij voorbeeld ook in de bestaande voorraad kunnen worden ingezet, waardoor nu meer betaalbare woningen kunnen worden aangeboden in plaats van over tien plan- en bouwjaren".

