



Een nieuwe rol voor woningcorporaties

TUSSEN STENEN EN MENSEN

Al ruim honderd jaar vervullen woningcorporaties de rol van bouwer en beheerder van woningen. Maar veel corporaties bezinnen zich op de vraag hoe zij een nieuwe, maatschappelijke en sociaaleconomische rol kunnen vervullen. Die rol zal nieuwe initiatieven en coalities op het gebied van wijkveiligheid opleveren, voorspelt *Eric Lugtmeijer*.

door **Eric Lugtmeijer**

De auteur is adviseur bij DSP-groep in Amsterdam.

We kennen de woningcorporaties als bouwer en beheerder van woningen. Maar de laatste tijd zien we corporaties veranderen. Corporaties nemen steeds vaker een andere rol in. Het gaat niet goed in een aantal probleemwijken. Ook worden woningcorporaties min of meer gedwongen om – onder morele druk – meer inspanningen te verrichten. De verwachting is dat woningcorporaties naast hun vertrouwde rol in de gebouwde woonomgeving, steeds meer een rol zullen spelen op het gebied van maatschappelijke en sociaaleconomische projecten. Empowerment en jeugd lijken de sleutelbegrippen daarbij te zijn. Een overzicht van de ontwikkelingen.

TRADITIE

Corporatieland is volop in beweging. Veel woningcorporaties bezinnen zich op de vraag hoe zij invulling kunnen geven aan hun maatschappelijke

en sociaaleconomische rol. De woningcorporaties zijn traditioneel bekend in de rol van bouwer en beheerder van woningen: de zogenaamde vastgoedrol. Al ruim honderd jaar kent Nederland die traditie. Maar de afgelopen jaren zien we corporaties steeds vaker andere taken oppakken.

Tot de jaren negentig waren de (financiële) banden tussen de overheid en corporaties zeer hecht. Men was toen van mening dat die banden best wat losser konden en zo geschiedde. Corporaties werden zelfstandig, zowel organisatorisch als financieel. In de grote uitruil tussen corporaties en overheid van subsidies, leningen enzovoorts (de bruterij) werd er niet echt rekening mee gehouden dat de waarde van het vastgoed van corporaties de jaren die daar op volgen, zo zou stijgen. Door de enorme waarde-stijging van het vastgoed hebben de corporaties grote reserves opgebouwd. Het zit meestal wel in huizen (stenen) en niet op de bank, maar de waarde is aanzienlijk en wordt geschat op vijftig miljard. En dit is nog een voorzichtige berekening. Er werd in

In een schooltuin in de Haagse wijk Transvaal zijn kinderen druk in de weer. Transvaal is een van de veertig wijken die moeten opbloeien | foto: Inge van Mill.

Den Haag al een tijdje verlekkerd naar die pot met geld gekeken. Lijstjes in de kranten van topsalarissen van corporatiebestuurders deden de sector geen goed. De publieke opinie laat zich samenvatten als: "waar is de maatschappelijke rol van corporaties gebleven, zeker in de probleemwijken, zeker met al dat geld...?" Vooral oud-minister Winsemius heeft in de korte tijd dat hij minister was de woningcorporaties in een slim opgezette 'vrijwillige fuik' gedreven. Hij dwong min of meer de corporaties tot extra inspanningen begin dit jaar, in de 140 aandachtswijken die het ministerie van VROM toen onderscheidde. Hiermee konden de corporaties de dreiging voorkomen dat zij een groot deel van hun opgebouwde vermogen zouden moeten terugbetalen aan het Rijk. Het was een mooi staaltje poker van Winsemius. Het regeerakkoord was daarna een 'inkoppertje'. Onder het motto 'van probleemwijk naar prachtwijk' moeten aanvalsplannen met gemeenten, woningcorporaties, politie, welzijnswerk onderwijs en bedrijfsleven worden gemaakt in 40 wijken.

140 WIJKEN

De minister heeft 40 wijken geselecteerd op basis van criteria. Deze 40 zouden de probleemwijken moeten zijn waar de komende jaren de aandacht en het geld naartoe moet gaan. Over deze selectie heerst veel scepsis. Deskundigen hoor je zeggen dat het aantal criteria veel te beperkt is. Daardoor zouden lang niet alle wijken op het lijstje staan die er op horen te staan. Dit ter relativering van het belang van dit lijstje. Want het lijstje lijkt wel heilig te zijn verklaard. Maar goed, onderzoekers en beleidsmakers kunnen zich daar nog lang mee bezighouden. Er blijft toch veel verwarring over het aantal wijken en wat waar op het lijstje staat. Want naast de 40 is er sprake van de 140 wijken.

De corporaties onder de vlag van koepelorganisatie Aedes, hebben toegezegd dat zij gezamenlijk garant

staan voor miljarden extra investeringen in deze 140 wijken. Op deze lijst staan wijken waarvan corporaties zeggen dat ze daar de komende jaren net het verschil kunnen maken op het gebied van leefbaarheid. Op dat lijstje staan ook wijken die net dat duwtje nodig hebben de goede richting op, anders zouden ze afglijden. De belangrijkste sociale uitdagingen zijn:

- In 140 wijken worden extra investeringen gedaan. Dat zijn fysieke en sociale investeringen.
- Er zal de komende jaren nadrukkelijk worden geïnvesteerd in de kwetsbare groepen zoals dak- en thuislozen, slachtoffers van huiselijk geweld, zwerfjongeren enzovoorts.

De komende tijd zal er meer duidelijkheid komen hoe deze inspanningen concreet worden omgezet in plannen op gemeentelijk niveau. Ook zal de komende maanden duidelijk worden wat de exacte plannen zullen zijn voor de 40 wijken van minister Vogelaar.

MAATSCHAPPELIJKE ROL

Het bovenstaande klinkt allemaal mooi. Maar hoe zien die inspanningen er concreet uit in de praktijk? Een voorbeeld is woningcorporatie Woonbron. Deze corporatie, een voorloper in corporatieland – met veel bezit in Rotterdam, Dordrecht en Den Haag en omgeving – heeft de komende jaren veel plannen. Daarin is opvallend veel plek ingeruimd voor empowerment (emancipatie van kansarmen) en jongeren. Woonbron gaat de komende jaren zorgen voor 580 stageplaatsen in de eigen organisatie en zal 200 plaatsen bij aannemers verplicht stellen. Daarnaast zullen 750 leerwerkplekken op het hotel- en congresschip de SS Rotterdam worden gerealiseerd.

In Rotterdam wordt veel samengewerkt met het ROC Albeda College. Hierbij worden allerlei projecten uitgevoerd op het snijvlak van wonen,

leren en werken. Een goed voorbeeld daarvan is ook het werkhotel in Dordrecht. In deze shortstay kunnen jongeren zich optrekken aan een omgeving, waarin ook werkende en studerende mensen een kamer voor enige maanden huren.

Ook interessant zijn de initiatieven van De Woonplaats. Deze corporatie uit het oosten van het land heeft de zogenaamde Gold Service Card geïntroduceerd. Huurders die bijvoorbeeld keurig betalen hebben daarbij recht op allerlei kortingen. Ook zien we voorbeelden van corporaties (bijvoorbeeld Portaal Leiden) die projecten opzetten met basisscholen. De groep corporaties die dit voorbeeld volgt neemt toe.

SOCIALE VEILIGHEID

Wat betekent dat nu voor het werken aan sociale veiligheid? Het preventief werken aan sociale veiligheid door een extra inspanning op het gebied van jeugd, wonen, werk en onderwijs (en de combinatie daarvan), zou met behulp van corporaties de komende jaren wel eens een nieuwe push kunnen krijgen. Steeds meer corporaties willen gerichte investeringen daarin doen, waarbij het opvallend is dat het accent vooral lijkt te liggen op empowerment en jeugd. Daar liggen dus kansen voor samenwerking. Waaraan moet je denken? Enkele praktische *do's* en *don'ts* voor mensen die aan de slag willen met hun woningcorporatie:

- Niet alle corporaties zijn hetzelfde. De rol die wordt opgepakt verschilt per corporatie. Dus oriënteer je eerst voordat je begint.
- Verleid woningcorporaties door te wijzen op hun maatschappelijke rol en dat het investeren in sociale projecten ook effect kan hebben op de waarde van vastgoed (dus het levert nog wat op ook nog).
- Zie de corporaties niet als een geldbuidel waarbij bijvoorbeeld projecten die niet meer door de gemeenten kunnen worden betaald, opeens

worden gefinancierd door de woningcorporatie als suikeroom. Daar trappen ze terecht niet in.

- Bij corporaties werken vaak doeners. Dus kom niet aan met allerlei beleidsachtige verhalen. Corporaties willen vaak concreet aan de slag.
- Corporaties zijn bij uitstek gewend om complex en buurtgericht te denken en te werken. Sluit daar zoveel mogelijk bij aan.
- Vermijd oeverloze discussies over wie de regie heeft. Doe het samen en maak goede afspraken.
- Maak vooral goede en slimme plannen die nodig zijn en waar alle partijen een volwaardige rol in hebben.

De maatschappelijke rol die corporaties innemen zal nieuwe initiatieven en coalities gaan opleveren. Daarbij hebben de corporaties niet alleen veel geld maar corporaties hebben vaak ook veel kennis van wijken. De komende jaren zullen we steeds meer voorbeelden zien van corporaties die niet alleen zullen investeren in stenen, maar ook in mensen. Een mooie kans om het preventief veiligheidsbeleid, dat wordt overheerst door een repressieve teneur, weer wat in evenwicht te brengen. <<