

# De woonvisie voorbij

## Gemeenten en corporaties moeten werken aan een leefvisie

**De gemeenten staan in de komende jaren nog voor een enorme opgave om de fysieke, sociale en economische problemen aan te pakken. In een recent rapport van het Onderzoeksinstituut OTB, dat in opdracht van 27 middelgrote gemeenten is opgesteld, wordt de investeringsbehoefte voor de fysieke aanpak geraamd op EUR 126 miljard voor de komende 10 jaar. Het gaat dan om investeringen in woningen, buurten, groen, infrastructuur, cultuur, zorg en andere sociaal-culturele voorzieningen. Volgens het rapport zal het merendeel van de investeringen voor rekening komen van marktpartijen, waaronder corporaties.**

**JAN KLAASSENS**  
Redactie B&G

**M**aar de herstructurering houdt niet op bij ingrepen in de woonomgeving. Die ingrepen dienen gepaard te gaan met maatregelen die gericht zijn op verbetering van de sociaaleconomische positie van de bewoners. Het inzicht dat ook de arbeidsmarkt en het onderwijs in de totale opgave dient te worden betrokken, wint ook in ons land steeds meer terrein.

Het Verenigd Koninkrijk kan als voorbeeld dienen: bij de aanpak van achterstandswijken is het sociaal en economisch investeren de kern van de operatie en zijn fysieke ingrepen daaraan ondersteunend. 'Local partnership', het stimuleren van bewoners en lokale organisaties een rol te spelen in de herstructurering, is een van de uitgangspunten. Deze visie is inmiddels omarmd door de VROM-raad in het advies 'Stad en stijging'.

Dat betekent op lokaal niveau, dat de sociale kant vaker het voortouw zal moeten hebben bij de initiatieven tot herstructurering en als gelijkwaardige partner aan tafel zal moeten zitten in de realisatie ervan. In de huidige praktijk is dat nog lang niet altijd het geval. Vernieuwing is nog vaak een zaak van de partijen die bij de fysieke kant zijn betrokken. Maar zowel de overheid als de corporatiesector is doordrongen van de wenselijkheid van de integrale aanpak. Dat kwam duidelijk naar voren tijdens de eerste Woonpoort, die de Bank Nederlandse Gemeenten op 8 november organiseerde.

Het thema van de Woonpoort, 'Van woonvisie tot woningbouw' over de samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties, werd al snel uitgebreid tot die integrale aanpak.

Directeur-generaal Wonen Annet Bertram van het Ministerie van VROM,

lid van de directieraad van de VNG, Sandra Korhuis en Aedes-voorzitter Willem van Leeuwen toonden onder leiding van BNG-voorzitter Pim Vermeulen een grote mate van eensgezindheid.

Hoe breed de stedelijke vernieuwing in ons land moet worden ingezet, maakte de huidige minister van VROM kort voor de Woonpoort in een brief aan de Tweede Kamer duidelijk. Naast de 56 achterstandswijken die we al kennen, staan er 140 op een kantelpunt en 40 daarvan dreigen op korte termijn daadwerkelijk af te glijden. Niet investeren betekent dat we een deel van de samenleving kwijt zijn, zo stelde Bertram in haar inleiding. En de kloof begint al op heel jonge leeftijd.

De volkshuisvestingssector kan het verschil maken tussen succes en falen. Om de complexe opgave te volbrengen moet de relatie tussen Rijk, gemeenten en corporaties volstrekt helder zijn. In de brief over de toekomst van de corporaties legt de vorige minister van VROM de verantwoordelijkheid en de regie duidelijk bij de lokale overheid, met ingrijpen van het Rijk als stok achter de deur.

En hoewel de corporaties in de brief al een breed werkterrein en de nodige vrijheid krijgen aangereikt, leeft op dit moment binnen het ministerie het gevoel dat voor de oplossing van de problemen het werkterrein nog verder zou moeten worden verruimd.

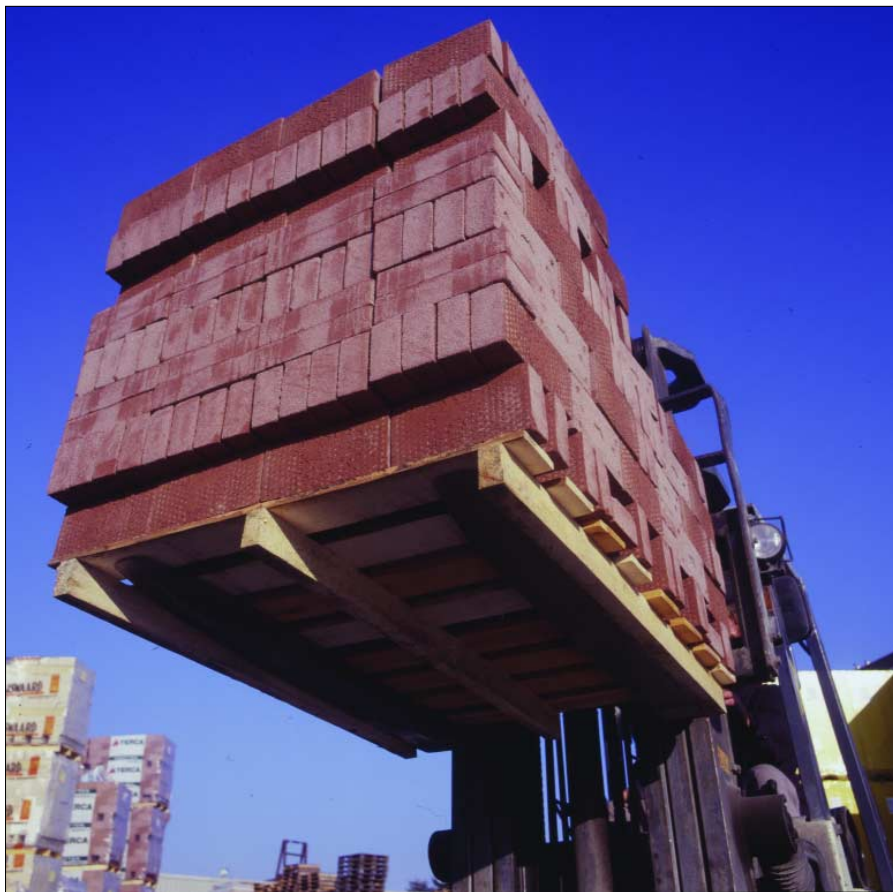
Het ministerie is hierover in overleg met Aedes; ondertussen heeft een aantal corporaties de handschoen van een brede benadering al opgepakt.

Het moet voor de corporatiesector frustrerend zijn dat alle inspanningen die men zich getroost maar nauwelijks tot de politiek willen doordringen. Bij het ministerie is er overigens wel alle

waardering. Bertram refereerde in dit kader aan de gestaag stijgende bouwproductie die dit jaar op ongeveer 80.000 woningen uitkomt. Maar alle proefballonnetjes in de aanloop naar de verkiezingen over afroaming van het corporatievermogen maken duidelijk dat de sector nog meer zeilen zal moeten bijzetten en de inspanningen beter over het voetlicht moet brengen. De potentie van de sector is groot, maar de verwachtingen zijn dan ook dienovereenkomstig. Dat werd de aanwezigen tijdens het Aedescongres half november nog eens goed door minister Winsemius onder de neus gewreven. Binnen drie maanden wil de minister een bevredigend antwoord op de vraag hoe de sector de immense opgave gaat aanpakken. Daar hoort dan volgens de minister wel bij dat de politiek de infrastructuur en de rijksmiddelen garandeert waarmee die opgave kan worden volbracht.

Aedes is zich inmiddels ten volle bewust van de noodzaak tot grootschalige activiteiten. Binnen de organisatie is de ledenraad bezig een nieuwe Aedes code te formuleren. De ambities worden rond vijf thema's gerangschikt, die betrekking hebben op vitale buurten, een stimulerende leefomgeving, interactie met de bewoners en gerichtheid op de doelgroep van de sociale huisvesting. De intentie is, een bod uit te brengen aan het kabinet met de bijdrage die de sector kan leveren aan de oplossing van de problematiek. Van Leeuwen wees in dat verband op het referentiekader met doelen en prioriteiten dat inmiddels is opgesteld. Daarin staan zaken als kwaliteit, keuzevrijheid en betaalbaarheid in combinatie met vergroten van de voorraad, versnellen van de productie en het verbreden van het productaanbod. Maar ook zaken als initiatiefrijk in de ketens wonen-leren-werken en wonen-zorg-welzijn en het actief maken van het vermogen en – gezien de beeldvorming zeker zo belangrijk – het laten zien hoe dat gebeurt.

De samenwerking tussen gemeente en corporatie kan intenser en breder. De woonvisie die de gemeente moet opstellen, wint aan kwaliteit wanneer deze in samenspraak wordt gemaakt met degenen die de beoogde investeringen uiteindelijk moeten doen. Uit een recent onderzoek van SGBO komt naar voren dat in 70 procent van de collegeprogramma's de corporaties als partner wordt genoemd, maar dan wel op de 'klassieke' onderwerpen. In de sociale



### *Bouwen aan onderling vertrouwen*

pijler is de rol van de corporaties nog maar marginaal ingevuld. De handreiking die de VNG aan gemeenten wil bieden voor het opstellen van een woonvisie en de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken, kan ook op dit terrein een waardevolle aanvulling betekenen.

Bouwen aan onderling vertrouwen en samenwerking is een belangrijke sleutel tot succes. Waar de regiefunctie bij de gemeenten is neergelegd, moet gezag, en niet macht, de basis zijn waarop de gemeente die functie kan uitoefenen. Korthuis en Van Leeuwen benadrukten dat de visie die moet worden ontwikkeld, niet op basis van beeldvorming, maar op basis van onderzoek moet worden opgesteld. Het bouwen aan vertrouwen geldt overigens ook voor de maatschappelijke organisaties. Door hen bij de analyse te betrekken en mee te laten denken kan draagvlak worden gecreëerd, waarbij overigens duidelijk moet worden gemaakt, dat de uiteindelijke visie de volledige verantwoordelijkheid van de gemeente is.

Door de visie mede vanuit de so-

ciale pijler te ontwikkelen ontstaat een leefvisie in plaats van een woonvisie, zoals Vermeulen het verwoordde. En het werken aan gelijkgerichtheid op de problematiek en het streven naar oplossingen op lokaal niveau moet prioriteit krijgen boven de ordeningsvraagstukken en machtsdenken. Gemeenten hebben de professionaliteit van corporaties hard nodig om de verandering in de wijken in gang te zetten. Daarbij kan het overigens geen kwaad, open oog en oor te hebben voor wat andere corporaties zouden kunnen bieden. Het is uiteindelijk aan de bestuurders om elkaar te vinden in partnerschap. Niet alleen de corporaties, maar meer nog de mensen achter de corporaties en gemeenten maken het verschil tussen stagnatie en succes. En de klus is niet af na de 56 achterstandswijken of de 140 wijken van Winsemius. Herstructurering is een continu proces, waarbij uiteindelijk alle wijken systematisch moeten worden doorgelicht.