



Gesprek met Anouk Corèl
van Platform 31

Corporaties, de gemeente en leefbaarheid

FOTO: LEX BROERE

Het takenpakket van woningcorporaties wordt flink ingeperkt na enkele pijnlijke affaires. Wat betekent dit voor de openbare ruimte? Stadswerk magazine vroeg Anouk Corèl, senior projectleider bij kennisorganisatie Platform 31, om haar kijk op het geheel.

Woningcorporaties werden begin jaren negentig verzelfstandigd. Subsidies voor sociale huisvesting werden in één keer met het Rijk afgerekend (brutering genoemd) en daarmee moest de sociale woningvoorziening het maar zien te redden. Dat is al met al goed gelukt: in vergelijking met omliggende landen heeft Nederland veel woningen met een redelijke huur en van goede kwaliteit. Er werd dan ook vertrouwd op het 'zelfregulerend vermogen' van de sector. Een misrekening blijkt nu. De laatste jaren kwamen diverse corporaties in opspraak vanwege zelfverrijking, mismanagement en het ontplooiën van activiteiten die weinig tot niets met sociale woningbouw te maken hebben. Daar kwam de vastgoedcrisis nog overheen. Wat overblijft is een sector die sterk heeft ingeboet aan financieel en moreel kapitaal.

DAEB en niet-DAEB

Tijd voor een ommeswaai dus. Activiteiten van woningcorporaties worden voortaan ingedeeld in DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en niet-DAEB. Niet-DAEB-activiteiten moeten worden ondergebracht in een andere structuur; woningcorporaties oefenen in principe alleen nog DAEB-activiteiten uit. Anouk Corèl is goed thuis in de corporatiewereld en merkt dat er nu een relatieve rust neerdaalt in de sector. 'De Novelle die minister Blok onlangs uitbracht, brengt in elk geval duidelijkheid en een groot deel van de maatregelen is goed. Bij een aantal maatregelen slaat de balans de verkeerde kant op, zoals bij de stricte scheiding tussen DAEB en niet-DAEB. Hierdoor wordt het voor corporaties lastig om de activiteiten te blijven doen die nodig zijn en is er grote kans dat een administratieve chaos ontstaat. Toch kan het geen kwaad dat corporaties zich meer op hun kerntaken gaan richten. Je zag de laatste jaren sowieso dat corporaties zich concentreerden op

WEBSITES

www.platform31.nl

www.prewonen.nl

www.watwerktindewijk.nl

www.woningstichtingdenhelder.nl





hun kerntaken. Wat daarbuiten valt, moet in nauw overleg met de gemeente gebeuren. En ook voor het bepalen wat er nodig is op het gebied van sociale huisvesting, is de gemeente nadrukkelijk gesprekspartner.' Er was al een stelsel van prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties, maar in de praktijk bleek dat in veel gemeenten een wassen neus. Nu wordt het primaat expliciet bij de gemeente neergelegd. Corèl betwijfelt of dat in één keer goed gaat werken. 'Het ontbreekt de meeste gemeenten aan expertise op het gebied van sociale woningbouw en woningcorporaties. Een balans goed lezen, de betekenis van solvabiliteit, het zegt de meeste gemeenteambtenaren niets. Ik hoorde laatst van een gemeente die met een woningcorporatie in gesprek wilde. Ze wilden het over huurwoningen in de vrije sector en koopwoningen hebben. Het was deze gemeente kennelijk ontgaan dat corporaties zich beperken tot sociale huurwoningen.' De enige oplossing is volgens Corèl een forse inhaalslag bij gemeenten om kennis op dit gebied bij te spijkeren.

Openbare ruimte

En hoe zit het met de kwaliteit van de openbare ruimte nu corporaties zich terugtrekken op hun kerntaak, het exploiteren van woningen? Corèl is hier duidelijk over. 'Een goed functionerende openbare ruimte is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Als hier dus een gat valt doordat een corporatie zich terugtrekt, moet de gemeente zorgen dat dit gat wordt opgevuld.' Gemeenten hebben natuurlijk al zwaar bezuinigd op het onderhoudsniveau van de openbare ruimte, maar Corèl denkt dat er altijd een bepaald basisniveau overeind blijft. 'Totale verloedering is niet aan de orde. En wellicht dat corporaties op termijn toch weer een rol gaan pakken in de openbare ruimte. Je kunt nu eenmaal niet een complex professioneel verhuren als de ruimte eromheen niet goed functioneert.' ●



▲ Anouk Corèl: 'Gemeenten hebben onvoldoende expertise op het gebied van sociale woningbouw en woningcorporaties.'

PRÉ WONEN EN DE WOONOMGEVING

In een periode van twee jaar hebben ruim tachtig bewoners uit de Haarlemse Slachthuisbuurt mozaïektegels gemaakt. De 240 verschillende tegels zijn vervolgens als een lint door de wijk gelegd. Dit leverde een fris en vrolijk straatbeeld op. Bewoners zijn zich meer bewust van hun woonomgeving en ook trots. Zo zijn er spontaan speurtochten georganiseerd langs de mozaïektegels. De kosten van het project zijn beperkt door hergebruik van materialen. Voor de begeleiding van het project en het leggen van de stoeptegels betaalde Pré Wonen 10.000 euro.

Pré Wonen is ervan overtuigd dat de combinatie van investeren in woningen én woonomgeving samen met bewoners het verschil maakt in een wijk. Met de inperking van het taakveld blijft die doelstelling overeind, maar zullen we wel nadrukkelijker een beroep doen op onze samenwerkingspartners.



DE ACTIVITEITEN VAN WONINGSTICHTING DEN HELDER

De meeste woningcorporaties hebben zich de laatste jaren teruggetrokken op hun kerntaak: het verhuren van sociale huurwoningen. Maar er zijn uitzonderingen. Woningstichting Den Helder kan gelden als voorbeeld van een corporatie die tegen alle trends in juist alle ruimte geeft aan niet-DAEB-activiteiten, waaronder investeringen in de openbare ruimte. Dit vanuit een samenhangende visie op hoe zij optimaal aan de leefbaarheid in de regio kan bijdragen en vanuit de gedachte dat commerciële partijen niet direct geïnteresseerd zijn om te investeren in de krimpstad Den Helder. Omdat het voor de corporatie met de nieuwe regelgeving onmogelijk wordt om op de huidige manier te blijven investeren in de stad, wil zij als eerste woningcorporatie een juridische scheiding aanbrengen tussen de DAEB-activiteiten en de niet-DAEB-activiteiten. Alle niet-DAEB-activiteiten en de helft van de sociale woningvoorraad worden daartoe ondergebracht in een aparte BV die is losgekoppeld van de Toegelaten Instelling (TI, de eigenlijke woningcorporatie). In de TI blijven 5.000 woningen over, wat volgens de woningstichting ruim voldoende is om de vraag te dekken. Het voorstel van woningstichting Den Helder ligt momenteel ter goedkeuring bij het ministerie.