

Kanttekeningen bij de nota *Wonen in Nieuw-West*

Amsterdam, 20 februari 2013



Geachte leden van het Dagelijks Bestuur van Nieuw-West,
geachte leden van de 'regerende coalitie' van PvdA, D66 en GroenLinks,

Wij hebben uw nota *Wonen in Nieuw-West: uitwerking tot 2020. Meer variatie vanuit bestaande kwaliteiten* van 8 januari 2013 gelezen en presenteren hierbij onze kanttekeningen.

Wereldvreemdheid

Als iets deze nota typeert is het volgens ons wel: wereldvreemdheid. Neem het voorwoord. Wij zochten daarin naar de aanleidingen voor en het kader waarin het rapport geschreven wordt.

In het voorwoord houdt u als stadsdeelbestuur vrijwel geen rekening met de huidige maatschappelijke constellatie. Als aanleiding erkent u blijkbaar alleen een setje zelf- en/of door het gemeentebestuur zeer eng gedefinieerde doelen. Vooral ademt het voorwoord een intense zucht naar bouwen, naar 'hoogstedelijke' nieuwbouw, hoogbouw met name. Deze zucht herkennen wij absoluut niet in bijvoorbeeld de film *Zomer in Slotermeer* van cineast Remy Vlek of in een bewonersonderzoek in de Aireystrook langs de De Vlugtlaan.

In onze ogen demonstreert u in deze nota het soort grenzeloos, haast manisch optimisme dat Jeroen Willems deze winter zo fraai neerzette in de tv-serie over de vastgoedfraude. En dat terwijl Het Parool op 9 februari meldde dat de woningmarkt en de woningbouw in Amsterdam "totaal stil" vallen. Dat was echt geen schokkend en onverwacht nieuws en zagen we daarna nog diverse malen.

Onze totaalindruk is:

- dat deze nota nu juist niet over wonen gaat;
- dat een goede, naspeurbare analyse van de woonsituatie en woonbeleving van burgers van Nieuw-West ontbreekt;
- dat het dozijn bewoners dat u opvoert, een heel selectief groepje is, verre van representatief voor de pakweg 140.000 inwoners van Nieuw-West;
- dat u wel extreem passief en selectief omgaat met de afspraken die u in het kader van *Bouwen aan de Stad 2* ('BADS2') op het vlak van participatie van bewoners en bewonersorganisaties heeft ondertekend, dat u de breed in Europa en zeker ook Nederland besproken en aanvaarde aanbevelingen van Lowndes, Pratchett en Stoker (het *CLEAR* model) op dit vlak stug negeert¹;
- dat u deze nota niet adresseert aan de bewoners van Nieuw-West, maar aan gemeentelijke of landelijke autoriteiten.

We zullen hieronder in een aantal specifieke punten onze mening toelichten.

Wonen – en waar zijn dan de bewoners?

In de 'speerpunten' (pag. 1 en 8 e.v.) negeert u de beleving van huidige bewoners. Het gros van de burgers in Nieuw-West is waarschijnlijk huurder. Het huidige kabinet confronteert hen met een anti-huurders beleid dat in grote lijnen al maanden vóór het schrijven aan deze nota bekend was. Wij herkennen desondanks niet dat u aan de gevolgen van dit kabinetsbeleid voor 'uw burgers' enige aandacht besteedt. Integraal deel van dit kabinetsbeleid is het zoveel mogelijk volhouden aan de facilitering van woningkopers en -eigenaren, terwijl nationaal en internationaal vele gezaghebbende auteurs ons land waarschuwen voor de schadelijke effecten daarvan.

1. Lowndes, V., L. Pratchett en G. Stoker, (2006), Diagnosing and remedying the failings of official participation schemes: The CLEAR framework, *Social policy & Society*, 5:2, 281-291.

Bewoners van Nieuw-West hebben eerder in onderzoeken aangegeven dat de verrotzooiing hun grootste kopzorg was: “met stip op één in alle buurten”². Uit leefbaarheidsonderzoeken, uit de film *Zomer in Slotermeer* en uit de interviewreeks over pioniers van Slotermeer blijkt dat vooral vele oudere autochtonen zich zeer ongemakkelijk voelen ('lost in familiar places'). In contrast daarmee blijken de immigranten zich enkele tientallen meters verder juist bijzonder prettig in Nieuw-West te voelen (uitkomst van bewonersenquête). Voor veel jongeren is de 'habitat' bepaald niet beperkt tot hun woning en straatje in Nieuw-West. Winkelen en recreatie zoeken zij ver daarvandaan. Voor veel ouderen neemt de mobiliteit af. Mede hierdoor neemt de ernst van de segregatieproblematiek toe. Deze is niet gering; dat bewijst toch ook de herhaalde oproep van minister Asscher?!³ Op pagina 6 lezen we: “de toenemende (ruimtelijke) segregatie tussen hoog- en laagopgeleiden”: dat is de enige context waarin de nota *Wonen in Nieuw-West* ingaat op segregatie.

Sloop/nieuwbouw blijkt de lokale overheid veel geld op te leveren, ondanks de enorme nadelen⁴. Dit moest wethouder Gehrels in een Buitenhof-tv uitzending zomer 2012 toegeven. Nieuw-West is één van de gebieden waar dit massaal gebeurde rond de laatste eeuwwisseling. In hoeverre de bevolking van Nieuw-West daar financieel van geprofiteerd heeft, is na de verklaringen van Esther Agricola tijdens de derde editie van het Platform Wederopbouwgebieden zeer de vraag⁵. De bewoners zijn zich wel bewust van de innige samenwerking tussen de respectievelijke stadsdeelbesturen en de woningbouwcorporaties.

Merkwaardig vinden wij de zin: “Wij willen ook het groeiende aantal bewoners uit Nieuw-West dat op zoek is naar een woning faciliteren.”⁶ Waar wonen die bewoners dan nu? Kennelijk niet in een woning... Of wilt u een groeiend aantal bewoners uit hun huizen verplaatsen? Via sloopbeleid, de verhoging van de woonlasten, de massale verkoop van sociale huurwoningen, autoritair optreden, verhullend en politiek 'correct' taalgebruik in glossy beleidsnota's en brochures om het sociale karakter van de sloop/nieuwbouw te benadrukken en te beweren dat u het beste voor heeft met de bevolking van Nieuw-West dragen u en/of de corporaties vooral bij aan het wantrouwen van burgers in de politiek.

Openbare ruimte

Wij haalden hierboven het onderzoek aan dat Joop Hofman Allianties in 2007-2008 in Slotermeer uitvoerde, de wijk die in de afgelopen maanden min of meer legendarisch werd door het zestigjarig bestaan ervan en door de waarde die erfgoedorganisaties en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aan Slotermeer toekende. Welnu, over openbare ruimte is niets te vinden; de term komt in het document niet voor.

De bewonersorganisaties die deel uit maken van Samen Sterk in Nieuw-West kregen en krijgen tal van signalen dat verrotzooiing nog steeds té vaak voorkomt. Dat contrasteert sterk met het optimisme dat uw nota ademt. Ook over overlast krijgen wij signalen die veel ernstiger klinken dan wat u in uw nota geringschattend “enige geluidsoverlast” noemt⁷.

2. Joop Hofman Allianties (nu Rode Wouw, tekst): *Wat vinden bewoners? Hoe bewoners denken over de toekomst van Slotermeer*. Uitgave: stadsdeelkantoor Geuzenveld-Slotermeer, samen met vijf woningbouwcorporaties. Ongedateerd - circa 2008. Pagina 2.

3. Vandaag weer: zie Anouk Eigenraam (2013) *Nieuwkomers moeten van Asscher integratiecontract ondertekenen* <http://www.nrc.nl> 20 februari 2013

4. Zie bijvoorbeeld: <http://www.bewonersplatform-geuzenveldslotermeer.nl/downloads/WatIsStedelijkeVernieuwing.html>. URL bezocht op 19 februari 2013.

5. <http://www.cultureelerfgoed.nl/sites/default/files/u4/verslag%20platform%20wederopbouwgebieden%2031%20januari%202013.pdf>. URL bezocht op 19 februari 2013.

6. Voorwoord, halverwege de pagina.

7. Aangehaald werk, pagina 23.

Onderhoud ondergeschoven kind

Aan onderhoud besteedt u in uw nota slechts weinig en dan nog heel selectief aandacht. U lijkt niet te beseffen dat goed onderhoud over de hele breedte van woningen en openbare ruimte cruciaal is om de door u zo gewenste 'middengroepen' te werven en voor het stadsdeel te behouden. Wie van u uit een commercieel nest komt, weet wel dat klanten houden veel moeilijker is dan klanten maken...

Kluswoningen

Nieuw-West schijnt een groot potentieel aan zogenaamde kluswoningen te hebben. Dat zijn (ook, vooral) huurwoningen. Wie strijkt de waardeinstijgingen op van zulke door de bewoners zelf vermaakte woningen (of gaat men waardedalingen accepteren)? Vast de corporatie. De huurder verbouwt op eigen kosten een corporatiewoning, die daardoor in waarde stijgt, waardoor er een hogere huur voor gevraagd mag gaan worden. In ieder geval neemt de huurder afstand van de waardeinstijging, zodra hij gaat verhuizen. Welke klusser gaat dit doen? Of moet hij zijn aldus in waarde gestegen woning zelf van de corporatie gaan kopen? En zo nog eens de waardeinstijging betalen die je al eerder op eigen kosten hebt bewerkstelligd? Dan kun je beter eerst kopen en dan gaan klussen. Maar (ver)kopen lukt al nauwelijks. En als het lukt, wil je dat de omgeving er (ook) goed uitziet. Corporatie en u als stadsdeelbestuur kunnen dus aan de slag, in ieder geval om dit soort contraire mechanismen bij het verklussen van woningen te neutraliseren.

En los hiervan: je kunt alleen een beroep doen op de bewoners (die tegenwoordig alles gratis moeten doen waartoe het stadsdeelbestuur met haar apparaat niet in staat is), als eigenaren het goede voorbeeld geven met goed onderhoud en wegwerken van achterstallig onderhoud. Laat dus de corporaties beginnen met klussen Anders gezegd: als er zoveel kluswoningen zijn, waarom 'klussen' de corporaties dan zelf nog niet?

Via dit soort redeneringen kunnen we onderhoud aan deze nog uit te werken Woonvisie koppelen. Maar we weten dat ook (= zelfs) onderhoud onder druk komt te staan van de zogenaamde verhuurdersheffing. Het lijkt er op dat dit ontwerp van een Woonvisie is gemaakt in een tijd dat de nieuwe kabinetsplannen voor de woonsector nog niet (voldoende) bekend waren. Het stuk moet dan ook passen in de stedelijke Woonvisie van 2009. Het rapport verwijst in het geheel niet naar de nieuwe politieke omstandigheden, maar bestrijkt wel minstens twee kabinetsperiodes, namelijk de periode tot 2020. In die tijd stijgt de (ver)huurdersheffing naar 2 miljard euro in 2017. Dat kunnen zelfs de klussers niet opbrengen.

Kortom, er valt ook in bestuurlijke zin nog wel het nodige te klussen, namelijk aan dit rapport. Het stuk reageert slechts op de problemen die de crisis van 2008 heeft veroorzaakt, niet op de afwenteling van de lasten op de woonsector die nu plaatsvindt.

Woningaanbod (?!), variatie en woningprijzen

Streven naar variatie in het woningaanbod (o.a. meer dure woningen) is mooi, maar het zal waarschijnlijk bij streven blijven. Voor doorstroming van goedkope naar dure woningen (óf door verhuizing óf door aanmerkelijke huurverhoging voor de zittenblijvende bewoners) is een bijbehorend prijsbeleid noodzakelijk. Het is voor enig effect nodig dat vrije-sectorhuurwoningen minder in huur stijgen dan sociale huurwoningen. Immers, waarom zou ik verhuizen vanuit een socialehuurwoning naar een vrijesectorwoning (met ook nog eens verhuiskosten), als ik niet alleen een groot huurverschil moet bijbetalen, maar ook nog jaarlijks een hogere huurverhoging dan in de oude socialehuurwoning? Het verschil in huurverhoging zou precies andersom moeten zijn. Enig effect is met goed fatsoen alleen te bereiken als de huur van de vrijesectorwoningen alleen met de inflatie stijgt. Het aan de inflatie toegevoegde percentage moet nul zijn (als we er van uitgaan dat het niet negatief mag zijn) om de huurverhoging in vrijesectorwoningen manifest lager te laten zijn dan de huurverhoging in sociale woningen (minstens inflatie + enkele procenten).

Maar corporaties zullen voor vrijesectorwoningen een toegevoegd percentage nemen dat minstens even hoog is als het toegevoegde percentage voor sociale woningen bij de laagste inkomenscategorie (bij *Rochdale* per 1 juli 2013 waarschijnlijk 3% respectievelijk 2,5%). De 'woningmarkt' gaat dus nog meer op slot dan die al zit⁸. Niet alleen *Rochdale* maar ook andere corporaties kiezen al geruime tijd voor cash-flow als belangrijkste stuurprincipe. Ook de bewoners van vrijesectorwoningen (die in principe al 'marktconform' huren) zullen met een extra percentage uitgeknepen gaan worden. De corporaties willen dit niet, maar ze worden gedwongen door de 'verhuurderheffing'. Daardoor geen nieuwbouw en renovatie meer, minder regulier onderhoud en klachtenonderhoud, de woningmarkt nog meer op slot en wordt personeel gedwongen ontslagen (bij *Rochdale* moet ongeveer een derde van het personeel weg).

Onze kanttekening bij dit onderdeel geeft meteen het grootste gebrek van de nota aan. De nota gaat volstrekt voorbij aan (eerst) het regeerakkoord en (vervolgens) de reparatie van het regeerakkoord van een week geleden. Als over 5 of 10 jaar (de nota gaat tot 2020) de nota alsnog relevant zou kunnen worden, moet hij volledig opnieuw worden geschreven vanuit de dan geldende situatie. De nota is dus rijp voor het ronde archief. Ons overig commentaar is dus eigenlijk buiten de orde, maar moeten we toch naar voren brengen om de door ons geformuleerde duurzame ellendepunten weer eens onder de aandacht te brengen. Dan weet u die vast voor het moment dat u een echt relevante nota gaat (her)schrijven die echt over wonen van burgers van Nieuw-West gaat. Wij wachten die met spanning af.

Namens *Samen Sterk in Nieuw-West*:

Wout Heukelom,
Martijn Rutte,
Arnold Paalvast.

8. Voor de huursector kan niet zinvol over een 'markt' gesproken worden. Daar bestaat slechts een distributiesysteem, zoals de ouderen onder ons dat nog van rond 1946 kennen voor tal van levensmiddelen. Het systeem voldoet van geen kanten aan de kenmerken van een behoorlijk functionerende, echte markt. De brief van minister Blok van 13 februari 2013 aan de Tweede Kamer getuigt dan ook van een grote onevenwichtigheid in de benadering van de gehele woningmarktproblematiek; je reinste demagogie.