

# *Verslagnotities Symposium HuurdersNetwerk*

*Rotterdam 13 september 2008*

Ruim vijftig deelnemers waren aanwezig op het Symposium van het HuurdersNetwerk Rotterdam over de 'Vogelaar-vouchers' en participatie bij herstructurering. Het thema lag daarmee in het verlengde van de kennisdeelbijeenkomst van de Huurdersvereniging Amsterdam, op vrijdag 5 september. Hierbij kwamen diverse resultaten aan bod van onderzoek naar participatie en verhuisstromen bij stedelijke vernieuwing. Dat leverde zeker geen onverdeeld positief beeld op, om het maar zachtjes te zeggen.

Wat is de situatie in Rotterdam? Panelleden waren daar:

- Pieter van der Hulle, manager bij woningbouwvereniging Onze Woning,
- André Thomsen, buitengewoon hoogleraar Woningverbetering en Woningbeheer aan de TU Delft,
- Ron van Gelder, manager Woonstad,
- Bert Cremers, deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek, en
- Leo de Kleijn, gemeenteraadslid SP Rotterdam.

Mária van Veen trad op als voorzitter. Het vond plaats in het gebouw Humanitas-Akropolis in de Rotterdamse wijk Schiebroek.

## **Vogelaar-vouchers**

Het bleek vandaag dat nogal wat mensen vrezen dat het geld niet zozeer in handen komt van bewoners die het 't meest nodig hebben, maar dat vooral diverse 'gevestigde organisaties' de weg naar dat geld wel heel goed zullen weten te vinden. Bij een stemming in deze zaal bleek circa veertig procent vóór het gebruik van de 'Vogelaar-vouchers', om zo de kans te vergroten dat de bewoners die het geld het meest nodig hebben daar ook een goede kans op maken. Slechts één deelnemer was het daar niet mee eens.

Verduidelijkt werd nog eens dat de gelden beschikbaar zijn voor de verbetering van de leefbaarheid en/of de sociale cohesie in de buurten.

Thomsen wees er op dat dergelijke budgetten vaak worden gebruikt als 'smeerolie' voor stedelijke vernieuwingen, vooral voor de doorvoering van reeds vastgestelde plannen.

## **Noodzaak herstructurering en participatie**

Net als in de kennisdeelbijeenkomst van de Huurdersvereniging Amsterdam bleek ook nu dat herstructureringsprocessen wel erg vaak op heel vervelende conflicten uitlopen tussen vooral woningcorporaties en huurders. Met name in de Rotterdamse Vreewijk ontbreekt het vertrouwen. Enkele belangrijke factoren:

- Openheid vanaf bij de start:

Openheid en duidelijkheid over ieders positie, direct bij de start van herstructureringsprocessen kwam op dit symposium herhaaldelijk naar voren als een belangrijke slaagfactor. Uit een NICIS-nulmeting was gebleken dat bewoners nogal eens helemaal niet de problemen herkenden die bestuurders voor ogen hebben bij de start van herstructurering. In de wijk 110 Morgen waren de plannen in zeer nauwe samenwerking tot stand gekomen en waren de meeste partijen tevreden, zo werd betoogd. Hier opereerde vooral de woningbouwvereniging Onze Woning.

Nieuw Crooswijk en Vreewijk zijn voorbeelden van waar de verhoudingen tussen de diverse partijen helemaal verziekt zijn. Thomsen: als de bewoners in werkelijkheid vrijwel geen invloed op de plannen kunnen uitoefenen, dan moet je ze niet voorhouden dat er geparticipeerd wordt. Neem je klanten serieus! Leo de Kleijn zou zelfs graag een deel van het budgetrecht bij de bewoners willen leggen. Ook wordt het wel heel moeilijk om die klanten serieus te nemen indien het hele herstructureringsproces zo dichtgepland is dat er onderweg nauwelijks aanpassingen mogelijk zijn. Van der Hulle adviseert daarom, grote projecten 'op te knippen' in kleinere projecten. De Kleijn adviseerde, bewoners ook serieus mee te laten spreken in de analyse van de situatie.

Nogal eens vertellen bestuurders niet dat iemands woning gesloopt wordt omdat zij het zo jammer vinden dat ándere mensen, met wat betere inkomens, uit de wijk vertrekken. Thomsen wijst op het risico dat de bestuurders met de geplande dure woningen blijven zitten, omdat er in de koopsector nu al hier en daar afzetproblemen bestaan...

- (On-) mogelijkheid van onderhoud of renovatie (vooral portieketagewoningen):

Zowel in de zaal als buiten tijdens de middagexcursie door de buurt kwam naar voren dat sloop/nieuwbouw lang niet altijd zo noodzakelijk is.

Om nog een keer op de openheid terug te komen: nogal eens spelen er *verborgen agenda's*, zoals:

- o uw woning staat op veel te dure grond voor de lage huurprijs, en/of
- o wij kunnen de kosten voor de infrastructuur op en onder de grond maar beter overhevelen van de gemeente naar u als huurders.

Nogal eens blijken zelfs gemeenteraadsleden zich niet bewust van deze agenda's. Zeker in Vreewijk zouden dergelijke verborgen agenda's een rol gespeeld hebben.

Zowel op internet als heel concreet vlak bij het symposium blijken geslaagde voorbeelden te vinden van portieketagewoningen die met verrassend gemak konden worden opgeknapt en flexibel heringedeeld. Wij zagen voorbeelden met name in de Orionstraat. Dat is dus sterk in tegenspraak dus met wat Abrahamse en Noyon stellen in hun boek *Het oude en het nieuwe bouwen. Bouwen voor de eeuwigheid en bouwen voor de sloop*.

### **Wat is participatie volgens Vogelaar**

Een van de deelnemers vroeg naar wat Vogelaar nu precies bedoelt met de term 'participatie'. Dat kon echter niemand van de aanwezigen vertellen.

### **Rechtspositie huurdersorganisaties**

Met name Thomsen wees er op dat huurders zeer in het nadeel zijn ten opzichte van verhuurders vanwege de sterke rechtsvoorrang voor de eigenaars. Dit komt vooral aan in de sociale huursector. Zelfs sommige huurdersorganisaties gaan tegen de belangen van hun eigen huurders in. Hij stelde dat je als huurders in moeilijke zaken maar beter zo snel mogelijk de beste vastgoedadvocaat in je regio kunt inschakelen... De wetgeving zou op dit vlak hoognodig verbeterd moeten worden en volgens Thomsen moeten zorgen voor gelijkberechtiging van huurders en eigenaren. In verschillende andere landen zijn de huurdersrechten volgens hem beter geregeld dan hier...

### **Toekomstige bewoners**

Het argument van 'toekomstige bewoners' wordt volgens Thomsen nogal eens opgevoerd om 'geheime' plannen erdoor te kunnen drukken of een een-tweetje te maken tussen deelgemeente en corporaties.

## **Schaalgrootte woningcorporaties**

Meerdere malen kwam naar voren dat de kleine corporatie Onze Woning, mede door de persoonlijke contacten, er zeer positief uit sprong als het ging om het functioneren van de woningcorporaties.

## **Sociaal statuut in beton gegoten?**

Was er enige jaloezie bij Rotterdammers naar de huurders in andere steden waar wél een sociaal statuut is vastgesteld voor mensen die bij stadsvernieuwing moeten verhuizen? De meningen verschilden bij de vraag of zo'n statuut het best stedelijk of per deelgemeente kon worden vastgesteld. Maar ook al is het stedelijk vastgesteld, wie belet de partijen om daar op kleinere schaal toch nog iets aan toe te voegen??? Immers, hoe groter het plangebied, hoe vlakker de afspraken. Misschien moet op stedelijk niveau alleen een minimum vastgesteld worden.

Overigens moeten mensen zich realiseren dat een dergelijk sociaal statuut niet bij de verantwoordelijkheid of bevoegdheden van de gemeenten hoort, maar bij die van de corporaties.