|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | Postbus 20018  2500 EA Den Haag  GC Bestuur en Onderwijs  Commissie Wonen en Rijksdienst  Mw. S. de Bruin-Bergs/ Mw. M. Visschier- de la Combé  Plein 2 2511 CR Den Haag  T 070 318 2068/2071  E cie.WR@tweedekamer.nl |
|  |  |  |
| Datum |  | 2 september 2015 |
| Afdeling |  | Strategie, Beleid en Innovatie |
| Telefoon |  | 020 410 64 31 |
| E-mail |  | j.frissen@ymere.nl |
|  |  |  |
| Onderwerp |  | Brief i.v.m. rondetafelgesprek 10 september 2015 over Stedelijke vernieuwing |
|  |  |  |
|  |  | Geachte leden van de Kamercommissie Wonen en Rijksdienst,  Met belangstelling hebben wij kennis genomen van de brief van de minister over de betrokkenheid van het Rijk bij stedelijke vernieuwing. De minister wijst in zijn brief op de positieve resultaten die met de stedelijke vernieuwing zijn behaald. De bewoners van de probleemwijken waarderen de woningen, de openbare ruimte en de kwaliteit van het samenleven nu veel hoger dan toen. Een mooi resultaat van alle samenwerkende lokale partijen, waarbij het inmiddels afgeschafte Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) inderdaad een stimulerende werking heeft gehad. De minister wijst in zijn brief op de nieuwe opgaven die opdoemen en de veranderde omstandigheden waaronder deze moeten worden opgepakt. Wij zien dat de stedelijke vernieuwingsopgave van de komende jaren op een aantal vlakken verschillend is, maar ook veel overeenkomsten heeft met die uit het vorige decennium. De uitdaging is om onze kennis en ervaring van veertig jaar stadsvernieuwing en stedelijke vernieuwing, ook onder de nieuwe omstandigheden effectief in te zetten voor bewoners en samenleving. Wij zijn ons er van bewust dat de stedelijke vernieuwingsopgave regionaal sterk verschilt. De krimpgebieden en ook de steden in zwakke woningmarkten hebben hun eigen kansen en bedreigingen. Wij beperken ons in dit verhaal tot de stedelijke vernieuwing in de Metropoolregio Amsterdam.  *Samenwerken als succesfactor*  Onze meest effectieve stedelijke vernieuwingsprojecten zijn ontstaan wanneer partijen in de wijk gezamenlijk zijn gekomen tot een gecombineerde sociaal, economisch en fysieke aanpak. Als gemeente en corporaties, onderwijs en politie, zorgpartijen en welzijnsvoorzieningen, sportverenigingen, kunst- en cultuurinstellingen, bedrijven en bovenal de bewoners zelf de stedelijke vernieuwing als een gezamenlijke opgave zien, als ze streven naar één doel, waarbij ieder zijn toegevoegde waarde levert, dan ontstaan prachtige resultaten. Zoals bijvoorbeeld in de Amsterdamse Indische Buurt, waar de gemeente samen met de juiste ondernemers de Javastraat nieuw leven inblies. Waar drie corporaties de handen ineen sloegen om de staat van de woningvoorraad te verbeteren en het woningaanbod meer te differentiëren. Waar wij zelf, gesteund door het stadsdeel en samen met een marktpartij, de Timorschool transformeerde tot de dynamische stedelijke ontmoetingsplaats waar zowel bewoners als bezoekers van genieten. De Indische buurt was tien jaar geleden een van de meest problematische wijken van Amsterdam en wordt door de bewoners nu enorm gewaardeerd. Samenwerking was de basis voor dit succes.  De stedelijke vernieuwingsopgave is anno 2015 in de kern nog dezelfde als tien jaar geleden, maar het staat minder hoog op de agenda bij onze partners in de wijk. Ook vandaag de dag kunnen we wijken aanwijzen waar mensen niet graag willen wonen, waar de woningvoorraad eenzijdig is samengesteld, waar de kwaliteit van de gebouwde omgeving te wensen over laat en waar sociale en maatschappelijke achterstanden zich concentreren. Zonder interventie worden dit achterstandswijken waar de bewoners - en de kinderen van de bewoners - minder kans hebben dan in andere wijken van de stad. Iets dat we moeten voorkomen. Dat begint met een aantal zaken goed te regelen die overal belangrijk zijn: de woningen en de leefomgeving moet schoon heel en veilig zijn. Als het dak lekt, het op straat en in de portieken een puinhoop is, kunnen we verder heel erg ons best doen, maar leidt dat niet tot succes. Dit vraagt zeker in stedelijke vernieuwingsgebieden een stevige inzet op de basis. Van ons als corporaties mag verwacht worden dat wij goed zorgen voor de bestaande woningvoorraad. Die moet goed en betaalbaar zijn voor huishoudens met een kleine beurs. Voor wat betreft de openbare ruimte en voorzieningen zien wij bovenal een rol voor de lokale overheid en de politie. Hier zit een punt van zorg. Wij ervaren bij deze partijen nog wel de goede wil, maar niet meer de capaciteit die er enkele jaren geleden wel was en die toen een van de belangrijkste pijlers was onder de voor de stedelijke vernieuwing.  Het zijn anno 2015 voor een deel andere wijken dan tien jaar geleden en wij twijfelen of marktpartijen interesse hebben om hier te investeren. We kunnen constateren dat we het afgelopen decennium vooral in vooroorlogse stedelijke vernieuwingswijken succesvol zijn geweest samen. Gebieden zoals Westerpark en later de Indische Buurt en de Baarsjes zijn getransformeerd tot geliefde stedelijke wijken. Het zijn nu gebieden die vitaal en leefbaar zijn door een diversiteit en nabijheid van mensen en functies. De stedelijke vernieuwingsopgave waar we nu voor staan heeft steeds meer betrekking op de naoorlogse wijken. Gebieden die wat betreft bebouwing en ligging over het algemeen minder aantrekkelijk zijn voor woningzoekenden. Hier is de *gentrification* nog ver te zoeken. In tegenstelling tot de vooroorlogse wijken, waar het succes vrij snel optrad, verwachten wij dat in deze gebieden een veel langere adem noodzakelijk is. Waar wij - net als de minister - verwachten dat marktpartijen een grotere rol gaan spelen in het middensegment in opkomende wijken, zijn we hier vooralsnog sceptisch. Wij verwachten dat het aantal partijen dat in de naoorlogse aandachtswijken durft te investeren beperkt gaat zijn, terwijl de opgave zeker zo urgent is.  Naast de overheid en de marktpartijen zien wij de bewoners als de belangrijkste compagnon in de wijkvernieuwing. Net als de minister verwachten wij heel wat van burgerinitiatieven en individuele bewoners die de schouders er onder zetten. Niet voor niets doen wij op allerlei plekken experimenten waarin bewoners delen van het beheer van ons overnemen of zelfs de hele zorg voor het gebouw ([www.pek-o-bello.nl/](http://www.pek-o-bello.nl/)). Daarnaast richten wij bijvoorbeeld samen met bewoners in de Van der Pekbuurt in Amsterdam een wooncoöperatie op ([www.copekcabana.blogspot.nl/](http://www.copekcabana.blogspot.nl/)). Tegelijkertijd ervaren wij dat maar een deel van onze huurders hier de tijd, energie en kennis voor heeft. De meesten willen gewoon een betaalbare goede huurwoning. Daar waar bewoners wel willen en het past binnen onze visie, werken wij heel graag mee maar ook de huurders die niet op dit soort initiatieven gericht zijn verdienen onze aandacht  *Balans tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit*  Een van de meest beproefde recepten bij stedelijke vernieuwing is het woningaanbod te differentiëren. De minister wijst er in zijn brief op *‘dat de verbetering van de fysieke kwaliteit van woningen en leefomgeving, mede door de sloop in combinatie met vervangende nieuwbouw en de verkoop van huurwoningen, een positief effect heeft gehad op de leefbaarheid’*. Ook wij geloven in een stad waar iedereen, ongeacht opleiding, talent, achtergrond of inkomen, samen leeft. Daarbij passen geen wijken met een eenzijdig aanbod van sociale huurwoningen. In Amsterdam is er gelukkig ook voldoende ruimte om de huurwoningvoorraad te transformeren (54% sociaal). Dat hebben de huurders, de gemeente en de corporaties recent ook vastgelegd in prestatieafspraken. Maar anders dan tien jaar geleden vormt het beperkte aantal wederverhuringen in het sociale segment (‘beschikbaarheid’) in onze regio nu wel een belemmering voor stedelijke vernieuwing. Te veel mensen met een hoog inkomen blijven in een sociale huurwoning wonen, ook doordat er te weinig huurwoningen in het betaalbare middensegment worden aangeboden. Er komen daardoor minder sociale huurwoningen in verhuur beschikbaar, terwijl de stad wel mensen blijft aantrekken op zoek naar banen, kansen en geluk. Die toestroom neemt niet af en wordt zelfs versterkt door de instroom van vluchtelingen. De beperkte beschikbaarheid bemoeilijkt niet alleen herhuisvesting van mensen van wie de woning wordt vernieuwd. Het verlengt de wachtlijsten voor de gewone woningzoekende. Daarmee is ook het draagvlak voor stedelijke vernieuwing in het geding.  Een deel van de stedelijke vernieuwingsopgave van vandaag is het vinden van de juiste balans tussen kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid. Hierbij moeten keuzen worden gemaakt. In het verleden hadden wij, onze partners in de wijk en ook onze huurders relatief meer te besteden (PBL, 2014). Onze keuze is dat we goede en betaalbare woningen in gemengde wijken blijven aanbieden voor mensen met een bescheiden inkomen, maar dat we de prijs-kwaliteit meer gaan differentiëren naar locatie. Zodoende kunnen we woningen in populaire wijken betaalbaar houden als ze klein zijn. Omgekeerd maken we grotere of luxere woningen goedkoper door ze aan te bieden in gebieden met een lagere prijs per vierkante meter, zoals de stedelijke vernieuwingsgebieden. Op die manier werken we aan zowel een gevarieerd betaalbaar aanbod, als aan naar inkomen gemengde wijken. Voor ons is dit – het voorkomen van verdringing door het behoud van gemengde wijken – in onze regio de maatschappelijke urgentie van deze tijd. Veel meer dan een nieuw ISV-budget, verwachten wij van de rijksoverheid een wettelijk kader, dat ruimte laat voor regionale verschillen en een zo effectief en efficiënt mogelijk inzet van onze middelen.  *Kosteneffectieve investeringen*  Met investeringen in wijken en buurten willen woningcorporaties mensen een betere woonplek geven en vooruit helpen. Achteraf moeten we constateren dat niet alle investeringen in stedelijke vernieuwingswijken succesvol zijn geweest. In sommige gebieden zijn we bijvoorbeeld te grootschalig gaan sloop/nieuwbouwen en soms zijn we doorgeschoten in onze kwaliteitsambities. De meeste corporaties en gemeenten hebben wat dat betreft hun lesje wel geleerd en dat geldt ook voor ons. Betaalbare en passende woningen voor onze doelgroep zijn nu onze eerste prioriteit. Daar mogen onze partners in de wijk ons op aanspreken. Voor al het andere werken we nauw samen en zoeken we synergie. Want leefbare wijken vragen meer dan dat iedereen z’n ding doet. De uitdaging is om als co-makers de specifieke combinatie van interventies te doen, die voor die wijk het meest (kosten)effectief is. Dat vraagt partijen die – na een degelijke (risico)analyse - durven te innoveren, die bereid zijn objectief te evalueren en samen lessen te leren [www.watwerktindewijk.nl/](http://www.watwerktindewijk.nl/). Het vraagt meer dan goede professionals en betrokken bewoners alleen. De wetgeving moet ruimte laten om de verantwoordelijkheid in de wijk te leggen. Het vraagt ook bestuurders, toezichthouders en politici die begrijpen dat niet alles kan worden gevat in regels en dat een opeenstapeling van regels verstoppend kan werken. Waar gewerkt wordt kunnen ook spaanders vallen. Uit uitsluitend vrees voor fouten is nog nooit een verbetering ontstaan.  Karin Laglas  Ymere, voorzitter directieraad |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |  | |
|  | |  | |