

Investeer niet in steen alleen

Afgelopen decennia is er veel geïnvesteerd in stedelijke vernieuwing in oude wijken. Daarbij week sociale woningbouw veelal ten gunste van duurdere woningen, zodat de wijken een meer gemengde bevolking kregen en concentratie van achterstanden werd tegengegaan. Deze aanpak is succesvol. Maar we moeten het niet overdrijven. Het verplaatsen van stenen is niet genoeg om de situatie van mensen en hun buurt te verbeteren. Hiervoor zijn investeringen in mensen zelf nodig en in de sociale samenhang in de wijk. Ook hier ligt een taak voor volkshuisvesters, samen met gemeenten, die hun verkokerde financieringsstromen moeten bundelen en inzetten in die buurten waar dat het meest nodig is.

Het is in het belang van de verhuurders zelf als het goed gaat met de mensen in hun huizen. Aan sociale investeringen zit een rendement dat zich op termijn vertaalt in een hogere vastgoedwaarde. Als de plannen doorgaan van de minister van Volkshuisvesting, Sybilla Dekker, om de huren te liberaliseren, hebben de verhuurders bovendien genoeg geld voor dergelijke investeringen.

Deze sociale investeringen moeten onderdeel zijn van een afspraak tussen staat en sector, waarbij zij meteen het scheefwonen aanpakken. Als minister Dekker doorgaat met liberaliseren, moet ze afspreken dat hogere huren alleen gevraagd worden aan mensen die momenteel met een te hoog inkomen in een te goedkoop huurhuis wonen: scheefwonen. Er zijn corporaties die dat wel willen maar niet kunnen, omdat ze niet beschikken over inkomensgegevens. De minister kan daar wat aan doen.

Door het scheefwonen komt geld terecht bij mensen die het niet nodig hebben. Juist de hoeders van de sociale sector moeten extra kritisch zijn hierop, dus ook op de sociale huurprijs voor mensen met een krappe beurs. Net zoals misbruik van bijstandsuitkeringen de steun van de publieke opinie voor socia-

Oude stadswijken krijgen veel geld voor stadsvernieuwing. Maar er is meer nodig dan nieuwe stenen. Het is nu tijd voor sociale investeringen. Een manifest van acht betrokken PvdA-leden

» Michiel Mulder, John van Markwijk, Hetti Willemse, Jaap van Gelder, Walter Etty, Friso de Zeeuw, Pieter Roozenboom, Victor Verhoeven

le politiek ondergraaft, kan misbruik van de sociale huur- en grondprijzen het draagvlak onder de bevolking hiervoor aantasten.

Als Dekker doorgaat, dan zouden scheefwoners de kans moeten krijgen hun woning te kopen. De eenmalige opbrengsten kunnen aangewend worden om de sociale huurvoorraad op peil te houden voor de lage inkomens.

De extra opbrengst die het gevolg is van Dekkers huurverhogingen waarmee hoge inkomens geconfronteerd worden in onze benadering, moet aangewend worden voor de genoemde sociale investeringen. Waaruit bestaan deze sociale investeringen?

Een wijkmeester die toezicht houdt,

nieuwe bewoners verwelkomt, bemiddelt in conflicten en de contactpersoon vormt tussen politie, bewoners, verhuurder en gemeente. In de Amsterdamse Diamantbuurt ging de komst van een wijkmeester niet door, mede omdat de corporatie een deel van de kosten op de bewoners wilde verhalen. Een financieel probleem dus dat met voldoende budget voor sociale investeringen zich niet had voorgedaan. Wellicht dat een wijkmeester in het Amsterdamse Wachterliedplantsoen in Bos en Lommer overlast had kunnen voorkomen of verminderen.

Andere sociale investeringen zijn een Brede School vestigen waar kinderen terecht kunnen van 8 uur 's morgens tot

7 uur 's avonds. Andere mogelijkheden: een bewakingsdienst inhuren bij een winkelcentrum of het perfect verzorgen van de buitenruimte, zodat oudere mensen niet hun heup breken over loszittende stoeptegels.

Of ga investeren in voorzieningen voor jongeren. Vaak worden jongeren centra en buurthuizen als een nutteloos geitenwollensokkencliché neergezet maar dat komt omdat deze voorzieningen in de jaren tachtig zijn uitgekleeft. Het doet ook geen recht aan de goede voorbeelden. Als we jongeren écht iets kunnen bieden, dan hebben zij veel minder aanleiding om zich op straat te gaan vervelen en rotzooi te trappen. De échte minima tref je onvoldoende aan in de bestaande jongerenvoorzieningen omdat bijvoorbeeld een karatecursus in het buurthuis te duur voor hen is. De drempel moet dus omlaag.

Een andere manier is een huis-aan-huisaanpak. Gewoon aanbellen. Of aangrijpen op natuurlijke contactmomenten met instanties, zoals de geboorte van een kind en het komen wonen in de wijk. Kijken wat er mis is: sporttekort, werkloosheid of taalproblemen? Aanpakken en oplossen! Het financieren van het lidmaatschap van een sportvereniging kan als sociale investering gezien worden. Of mensen kunnen met een huis-aan-huisaanpak gewezen worden op bestaande mogelijkheden zoals een jeugdsportfonds waar, zoals in Amsterdam, sportbenodigdheden voor minima uit betaald kunnen worden, die de doelgroep vaak niet weet te vinden. Zo kunnen we problemen van mensen en buurten ook écht aanpakken, in plaats van verplaatsen.

Sociale investeringen, door gemeente én verhuurders: daar wordt iedereen beter van.

Sociale investeringen?

- ▶ Een wijkmeester die toezicht houdt en bemiddelt in conflicten
- ▶ Een Brede School waar kinderen terecht kunnen van 8 tot 19 uur
- ▶ Een bewakingsdienst inhuren bij een winkelcentrum
- ▶ Perfect verzorgen van de buitenruimte
- ▶ Voorzieningen voor jongeren. Als we jongeren écht iets bieden, hebben zij minder aanleiding om zich te vervelen en rotzooi te trappen
- ▶ Of huis aan huis aanbellen en kijken wat er mis is: sporttekort, werkloosheid of taalproblemen? Oplossen!

Michiel Mulder is vastgoedeconoom. John van Markwijk is directeur vermogensbeheer SPF Beheer. Hetti Willemse is eigenaar-directeur Publicarea. Jaap van Gelder is directeur Woonstichting De Key. Walter Etty is partner AEF. Friso de Zeeuw is directeur Nieuwe Markten Bouwfonds MAB Ontwikkeling. Pieter Roozenboom is Real Estate Investment Manager. Victor Verhoeven is directeur Woningcorporatie Portaal Utrecht. Alle auteurs zijn PvdA-lid.