



40 prachtwijken

Ella Vogelaar was tot voort kort minister voor Wonen, Wijken en Integratie. We kijken met haar terug op de afgelopen periode. Hoe ziet zij de bouwsector, hoe beoordeelt ze de huidige situatie en waar staan we?

Wat heeft integratie met wonen te maken? Vogelaar: 'Nederland kent op sommige plaatsen een eenzijdige woningvoorraad, waardoor de bevolkingssamenstelling op die plaatsen zich ook eenzijdig ontwikkelt. Door een gedifferentieerd woningaanbod zal de bevolking zich beter mengen en dan doel ik niet alleen op de verhouding allochtoon/autochtoon maar ook op een goede mix aan inkomens.'

KRACHTWIJKEN

Er was dus werk aan de winkel toen Vogelaar het pluche beklom. Haar voorganger Winsemius had al veel voorwerk verricht en zo kon zij al snel op een aantal objectieve criteria (werkloosheid, onderwijs, integratie, kwaliteit woningen, veiligheid) veertig wijken bekendmaken waar zij extra aandacht op ging richten, de zogenoemde krachtwijken, later omgedoopt tot Vogelaar-wijken.

Vogelaar: 'Als eerste moest de financiering geregeld worden, dat was een enorme krachttoer. De woningcorporaties dragen gedurende tien jaar zo'n 250 mil-

joen euro bij, de gemeenten investeren extra uit eigen budgetten en als minister kon ik uit eigen budget 300 miljoen euro vrijmaken.'

CORPORATIES

Waarom moesten die woningcorporaties nou betalen en kon dat niet gewoon uit de belastingen? Voor Vogelaar is dat een duidelijke zaak: 'Kijk, de corporaties zijn ooit opgericht met een maatschappelijk doel; zij hebben naast een bruidsschat ook een speciale fiscale behandeling gekregen. In de voorbije jaren hebben de corporaties hun vermogen aanzienlijk zien groeien en dus was het alleen maar logisch om hen bij te laten dragen aan een probleem dat rechtstreeks verband houdt met hun doelstelling. Bovendien profiteren zij er ook het meeste van. Als de omstandigheden in de wijken verbeteren, stijgt ook de waarde van hun woningbezit.'

GERESERVEERD

Uit de media kwam het beeld naar voren dat de corporaties niet mee wilden werken en dat de 250 miljoen euro eigenlijk al gereserveerd waren en dus niet voor een extra impuls zorgden. Vogelaar bestrijdt dat: 'Nee dat is totaal niet waar, corporaties weten heel goed waarom ze bestaan; op een uitzondering na zijn ze maatschappelijk zeer betrokken en beseffen heel goed het gemeenschappelijk belang van woningverbetering. Dat neemt niet weg dat we flinke onderhandelingen hebben moeten voeren, niemand staat te trappelen als er iemand langskomt en vraagt om je portemonnee te



Samen aan tafel, VanHarte Resto vindt het essentieel dat mensen en groepen in wijken met elkaar mêleren, zodat de sociale stap buiten de deur makkelijker wordt. Daarnaast laat VanHarte verschillende culturen en religies met elkaar kennismaken door ze samen aan tafel te zetten.

openen. Misschien laat onze verhouding zich het best omschrijven zoals de voorzitter van de corporatiebranche laatst tegen me zei: "Ella je was een vreselijk mens, maar we zijn steeds meer van je gaan houden".

PLANNEN

Vervolgens is Vogelaar met de corporaties en gemeenten plannen gaan ontwikkelen per wijk. Met uiteraard aandacht voor de fysieke kant: slopen of renovatie van flats, heropzet van nieuwbouw. Maar er was ook aandacht voor de sociale kant. 'Zo is er plek voor het opzetten van brede scholen, dit zijn scholen die ook na de reguliere schooltijden lesgeven in cultuur of sport. Vergeet niet dat veel ouders van allochtone kinderen de noodzaak hiervan niet hebben meegekregen. Door dit via de school te introduceren krijgen de kinderen de kans zich breder te ontwikkelen.' Ook zijn corporaties nu meer betrokken bij hun huurders: problematische schuldposities van particulieren proberen zij samen met de gemeente vroegtijdig aan te pakken. Zo worden schuldsaneringen en uitzettingen voorkomen, en leren de mensen beter om met hun budget om te gaan.



Ella Vogelaar was sinds 22 februari 2007 minister voor Wonen, Wijken en Integratie. Vanaf het eerste verzoek van Bos hebben Ella Vogelaar en haar partner Onno Bosma een dagboek bijgehouden. In dit 'Logboek Den Haag' hebben ze de gebeurtenissen vastgelegd zoals ze dat ook in andere episodes van hun leven hebben gedaan: zij vertelt, hij schrijft.

LEEFBAARHEID

Het fenomeen krachtwijk houdt een nieuwe manier van werken in. Vogelaar: 'Een prioriteit in deze wijken is dat de leefbaarheid omhoog moet. Dus moet er ruimte zijn voor groen, speelplaatsen, jongerencentra, kringloopwinkels. Zo is er een samenwerking aangegaan met de Cruyff Foundation voor het aanleggen van trapveldjes. VanHarte Resto is hard bezig om in elke wijk een restaurant te realiseren waar mensen goedkoop kunnen eten, maar vooral elkaar kunnen ontmoeten. Het gaat erom dat er weer betrokkenheid ontstaat, dat draagt bij aan sociale controle en veiligheid. En het mooie is: als het vliegwiel eenmaal draait, haken bedrijven vanzelf aan. Zo zet bijvoorbeeld ook Royal Haskoning zich in. Hun kantoor in Nijmegen ligt precies op de grens met één van de krachtwijken. Ze studeren nu op de mogelijkheid om zonne-energie in te zetten voor de duurzaamheid van de wijk.'

CRISIS

Gaat alles door ondanks de crisis? Vogelaar is daar positief over: 'Ik heb geen geluiden gehoord dat er een andere wind waait. Wel is het zo dat het grote overver-



Met de Cruyff Courts wordt de functie die dat oude trapveldje had, weer op eigentijdse manier terug in de wijk gebracht.

mogen van de corporaties aan het slinken is, gewoon omdat hun bezit minder waard wordt. Dus ook zij moeten op hun tellen gaan passen. Toch zijn er genoeg mogelijkheden voor de corporaties om met een anticyclisch beleid extra geld in de economie te pompen. Te denken valt aan het duurzaam maken van de bestaande woningbouw. Hoe eerder je dit doet, hoe langer je er plezier van hebt. Ook zouden corporaties overschotten op de nieuwbouwmarkt kunnen opkopen van projectontwikkelaars en deze inzetten voor de verhuur. Starters kunnen misschien wel een woning kopen, maar het probleem is dat ze niet durven. Huur maakt de drempel dan veel lager. Wel zou de overheid dan het Waarborgfonds moeten ophogen naar 3,5 ton, waardoor de corporaties makkelijker kredieten kunnen krijgen!

GEMENGDE GEVOELEN

Hoe kijkt Vogelaar eigenlijk aan tegen de bouwsector? 'Een beetje met gemengde gevoelens. De bouwbedrijven klagen dat ze lijden onder verstikkende regelgeving en procedures. Enerzijds hebben ze hier gelijk in, anderzijds is het ook hun eigen schuld. Mijn voorganger heeft bijvoorbeeld de fietsberging en buitenruimte uit het Bouwbesluit gehaald, met als argument dat de markt dat zelf wel kan regelen. Meteen zag je dat de bouw rücksichtslos een groot deel van de nieuwbouw

zonder ook maar het kleinste balkonnetje ging uitvoeren! Daar kon men toen mee weggemen door de krappe woningmarkt, maar dat is natuurlijk niet in het belang van de bewoners. Als iemand aan mij vertrouwen vraagt, ben ik gaarne bereid dit ook te geven, mits hij het ook waarmaakt. In dit geval heb ik dus het besluit teruggedraaid en staan balkons weer in het Bouwbesluit.'

FAALKOSTEN

Een andere reden waarom Vogelaar met gemengde gevoelens tegen de bouw aankijkt, zijn de hoge faalkosten van meer dan 10%. 'Als dit percentage van de winst zou afgaan, had ik er geen problemen mee, maar nee: dit wordt doorberekend aan de klanten. Nu kun je je afvragen of 10% veel is, maar het gaat hier wel om 10% van gigantische bedragen en dan wordt het een maatschappelijk probleem. Ik snap niet dat de bouw hier zo laconiek mee omgaat.

Ik weet wel dat het proces ingewikkeld is, dat er voor een gemiddeld project zestig bedrijven nodig zijn en dat dit onherroepelijk leidt tot logistieke en planningsproblemen. Maar toch: als de bouw het zelf niet kan oplossen, moet de overheid misschien een soort bouwcoördinator verplicht stellen. Afijn, nu het wat minder gaat is het tijd voor reflectie. Ik hoop dat de bouw hier goed uitkomt en de ruimte aanwendt om moreel leiderschap te ontwikkelen.'