

KEER, BEWEEG EN VERNIEUW!
Turn around, move and innovate?

Het meerjarenprogramma van de SEV swingt. De toon is *upbeat*. Het is een oproep om aan de slag te gaan, met de nadruk op doen. Er spreekt een aanstekelijke dadendrang uit, en een zeker optimisme. Niet zuchten en steunen, we (gaan) keren, bewegen en vernieuwen!

Ik woon tegenwoordig in New York. Het leek de SEV aardig als ik, aan de hand van New Yorkse praktijkvoorbeelden, zou reageren op haar jongste meerjarenprogramma. Nu weet u ook wel dat de situatie hier zich niet één op één laat vertalen naar de Nederlandse. Toch kan het geen kwaad stil te staan bij hoe elders wordt geworsteld. Want aan experimenteren komt men in New York nauwelijks toe, het veiligstellen van de betaalbare woningvoorraad is al ingewikkeld genoeg.

Het blijft moeilijk uit te leggen aan New Yorkse volkshuisvesters. Zij zien Nederland toch vooral als wensbeeld: voldoende goede huisvesting, een professionele organisatie, een overheid die haar verantwoordelijkheid neemt. Waarom zou je dat ter discussie stellen? Gezien de volkshuisvestelijke problemen waar New York mee kampt, een begrijpelijke reactie. De problemen bedreigen het functioneren van de stad. Het gaat niet alleen om de zwakste en kwetsbare groepen, maar raakt brede lagen van de bevolking. Vrijwel dagelijks besteden de media aandacht aan de crisis op de woningmarkt.

Aanleiding is de verkoop van Stuyvesant Town, Peter Cooper Village en Starrett City. Deze grootschalige woningcomplexen zijn indertijd met overheidssteun gebouwd voor middeninkomensgroepen. In totaal zo'n 250.000 woningen. Voorwaarde was dat de huren, voor bepaalde duur, betaalbaar zouden blijven. Recent zijn voor veel van deze complexen de beperkende voorwaarden komen te vervallen. Ondertussen nemen de onderhoudskosten van de verouderde complexen toe. Eigenaren komen daardoor in de verleiding om te profiteren van de verhitte woningmarkt en de woningen tegen marktwaarde te verkopen.

De voorgenomen verkoop van Starrett City, het grootste door de federale overheid gesubsidieerde woningbouwproject in het land, heeft veel ophef veroorzaakt. Het is een moeilijk te bereiken, onaantrekkelijk deel van Brooklyn. Het Department of Housing and Urban Development heeft de verkoop aan private investeerders inmiddels geblokkeerd. Eén van hen zou een huisjesmelker zijn, eerder veroordeeld voor wangedrag tegenover huurders. Voor de 5.881 appartementen in Starrett City is de markt bereid \$ 1,3 miljard te betalen. De 14.000 huurders zijn er van overtuigd, dat dergelijke bedragen alleen met huurverhogingen, verkoop van woningen en bebouwing van het groen zijn terug te verdienen. Zij zijn dan gedwongen de stad te verlaten, op zoek naar een betaalbare woning, ver van hun baan en sociale netwerk.

Niet voor niets heeft burgemeester Bloomberg behoud van betaalbare woningen tot speerpunt van zijn beleid gemaakt. Hij zet in op behoud van 73.000, en het toevoegen van 92.000 woningen tot 2012. Tijdens een debat georganiseerd door New York University,

wees Rafael Cestero van het gemeentelijk Department of Housing Preservation and Development, op de successen die niet in de krant staan. Herfinanciering lijkt nog de meest effectieve strategie. De overheid is zo in staat om opnieuw eisen aan de betaalbaarheid te stellen.

Grootste succes is ongetwijfeld de redding van Parkchester, een gigantisch woningcomplex in het hart van de Bronx. Het omvat 12.271 appartementen gebouwd in de jaren dertig door een verzekeringsmaatschappij. In 1968 kocht een particulier het complex en delen werden uitgepand. Het complex raakte in verval, de omgeving verloederde en het onderhoud werd onbeheersbaar. Michael Lappin, president van de Community Preservation Corporation, een consortium van banken en verzekeringsmaatschappijen, leidde de reddingsoperatie. Hij nam het complex in 1998 over en haalde er twee commerciële ontwikkelaars bij. Door steeds verder aangescherpte milieueisen waren de kosten van renovatie zo hoog opgelopen, dat behoud en herstel vrijwel onmogelijk was. Het is uiteindelijk toch gelukt dankzij slimme financieringsconstructies, *hands on* management, en bescherming van zittende huurders.

Het publiek vond dat teveel nadruk op behoud werd gelegd. Vergeet het kunstmatig laag houden van huren; daarvan profiteert een kleine groep, de rest maakt er misbruik van. Steek het overheidsgeld in minder gewilde wijken, zodat je met minder geld meer kunt doen. Verruim het aanbod, zet in op nieuwbouw en investeer in infrastructuur was de boodschap.

Er is politieke wil, en er zijn *success stories*, maar de geluiden zijn niet alleen maar optimistisch. Als het gaat om behoud van de betaalbare voorraad voor middeninkomens, is de toon verre van *upbeat*.

Renée Schoonbeek

Renée Schoonbeek woont sinds kort met haar gezin in New York. De afgelopen twee jaar werkte zij voor Bouwfonds MAB als ontwikkelingsmanager. Daarvoor was zij ruim 10 jaar partner van DE LIJN, bureau voor volkshuisvesting en ruimtelijke ontwikkeling, en mede-oprichter van New Amsterdam Development Consultants in New York.



Bij de foto: De luxe koopappartementen zijn vorig jaar gebouwd in het hart van de Lower East Side. Zo'n ontwikkeling zou, in deze typische immigrantenbuurt met overwegend goedkope huurwoningen, vijf jaar geleden nog ondenkbaar zijn geweest.

Wilt u reageren? schoonbeek@reneeschoonbeek.com