

ECONOMIE IN DE REGIO

WOONSTAD

‘Je kunt wijken ook beter maken zonder er woningen te slopen’

Er moeten veel meer huizen komen, de bouwprijzen blijven maar stijgen en intussen voelen veel bewoners zich niet meer thuis in hun buurt. Het roer moet om, zegt Miriam Hoekstra, bestuursvoorzitter van corporatie Woonstad Rotterdam.

Peter Groenendijk
Rotterdam

Het leek zo'n mooi, duurzaam plan. Een complex van 150 woningen, in Pendrecht, volledig van hout. „Een medewerker had een documentaire over houtbouw gezien, zo ontstond het idee”, zegt Miriam Hoekstra. „Financieel was het wel een uitdaging, maar het kon. Alleen: toen sloeg de markt om en explodeerden de prijzen. En zei de aannemer: sorry, dit gaat voor deze prijs niet meer lukken.”

De stekker eruit? Goedkoper materiaal? Het werd allemaal overwogen. „Maar we gaan het toch doen. Omdat we mooie, betaalbare huurwoningen willen bouwen waar we over dertig jaar nog steeds trots op zijn. Maar het waren geen makkelijke gesprekken. Want het kost ons wel ruim 5 miljoen euro extra.”

Pure wanhoop

Hoekstra (50) is bestuursvoorzitter van Woonstad, met 56.000 woningen veruit de grootste huisbaas van Rotterdam. De corporatie met zo'n vijfhonderd werknemers huisvest 115.000 Rotterdammers, meer dan wie ook in de stad. Maar de corporatie wil nog meer betaalbare huurwoningen bouwen, het liefst zo snel mogelijk. Hoekstra: „De wachtlijst voor een sociale huurwoning is nu vijf jaar, we zien pure wanhoop. Jongeren die zeggen: ik wacht met kinderen krijgen, want ik kan geen eigen woning vinden. Het is zó ingrijpend.”

Toch vindt niet iedereen in de stad dat er zo veel sociale huurwoningen bij moeten. De VVD stelde vorig jaar dat Rotterdam er 'meer dan genoeg' heeft. Hoekstra: „Ik heb daar wel moeite mee. Mensen wonen hier met trots. Dan gaan we toch niet van hogerhand bepalen wie hier wel en niet kunnen wonen? We moeten gewoon een huis hebben voor wie hier wil wonen.”

Woonstad wil eraan bijdragen, en tot 2030 vijfduizend extra woningen ontwikkelen. Maar die ambitie staat onder druk door de hoge bouwkosten, zegt Hoekstra, tot 2021 directeur *airport operations* op Schiphol. „We kunnen niet structureel met verlies bouwen, zoals bij

► Bestuursvoorzitter Miriam Hoekstra van Woonstad Rotterdam.

FOTO MARCO DE SWART



◀ De Mijntuinbuurt in de Tarwewijk, waar driehonderd woningen worden gesloopt om plaats te maken voor 150 nieuwe.

FOTO SANNE DONDEERS

dat project in Pendrecht. We moeten overeind blijven. Dus we kijken of we projecten goedkoper kunnen maken. Of we voegen aan sociale woningbouwprojecten middenhuur toe voor meer inkomsten. Dit gaat een keer voorbij, hè. En we willen tot die tijd gewoon niet dat de bouw stilvalt. De nood is te hoog.”

Intussen werkt u ook aan projecten waar wordt gesloopt om juist minder terug te bouwen, zoals de Mijntuinbuurt. Daar koopt de gemeente driehonderd woningen van particuliere verhuurders, waarna u 150 nieuwe woningen bouwt.

„Achteraf is die kritiek makkelijk. Dit is een besluit van zeven jaar geleden. Maar in z'n algemeenheid ben ik het met je eens dat we zulke projecten niet meer moeten doen. In die wijken worden mensen uitgebuit via veel te hoge huren, maar ik geloof niet dat de oplossing is dat

we die huisjesbazen voor veel geld uitkopen en dan gaan slopen. Het is niet uit te leggen dat we slecht gedrag van pandjesbazen gaan belonen met maatschappelijk geld. We kunnen het ook oplossen met strengere regels en betere handhaving.”

Het plan is nog steeds om in Rotterdam-Zuid veel woningen te slopen, ook om plaats te maken voor woningen voor mensen met wat meer geld.

„Ik geloof niet dat dat de manier is



De stem van bewoners willen wij zo vroeg mogelijk op tafel bij projecten

– Miriam Hoekstra

om wijken beter te maken. Daarmee zeg je ook dat mensen met wat minder geld minder bijdragen aan de sociale cohesie. Daar geloof ik niet in. Je kunt wijken ook beter maken zonder te slopen. Ik ga me niet uitspreken over de Tweebosbuurt, daar is genoeg over gezegd, maar: de stem van bewoners willen wij zo vroeg mogelijk op tafel bij projecten. Daarmee bouw je uiteindelijk betere plekken. Luisteren zonder plan, dat is de intentie.”

Ook Woonstad heeft sociale huurwoningen gesloopt om plaats te maken voor duurdere woningen, zoals in de Bloklandstraat.

„De oude Woonvisie en de prestatieafspraken met de gemeente hebben ons ook tot projecten gebracht die hier intern pijn deden. Gelukkig werkt de gemeente nu aan een nieuwe Woonvisie en daar praten we over mee. Ik proef bij de gemeente en de raad ook de wil om het anders te gaan doen. De projecten die wij nu beginnen, zijn met de instelling: wie er wil blijven wonen, mag blijven.”

De corporatie moet weer de ouderwetse volkshuisvester worden?

„Ja, maar dan wel een moderne! De rol van corporaties is jaren kleiner gemaakt, maar ik vind dat wij een grotere rol moeten spelen in het beter maken van de stad. Wij weten wat er in buurten speelt, we zijn er

elke dag. En we weten hoe we buurten beter kunnen maken: dat gaat niet alleen over aantallen woningen, maar ook juist over de leefbaarheid. Buurten waar je van wieg tot graf kunt wonen. Met goede voorzieningen en waar je elkaar ontmoet.”

Hoekstra, die zelf met haar gezin al bijna dertig jaar in de Provenierswijk woont, noemt de Oranjestraat als voorbeeld van hoe het moet. „We gaan daar gewoon alle huizen langs: wat wilt u dat er verandert? En pas daarna gaan we een plan uitwerken. Weet je: Rotterdammers wonen hier met veel trots, mensen zijn dol op deze stad. Maar is het ook nog een beetje hún stad? Nou, wel als je er met ze over praat. En hun vertrouwen wint.”

Want dat vertrouwen is weg?

„Wij moeten als instituties tien keer beter worden om één streepje vertrouwen terug te winnen. Want dat vertrouwen is breed aangetast, ook bij ons. En ik begrijp dat. Willen we dat mensen ons weer vertrouwen? Dan moeten wij eerst de bewoner eens gaan vertrouwen. Als die belt dat iets kapot is, moeten wij niet denken: dat heeft hij vast zelf kapotgemaakt. Zo ging het bij de Belastingdienst ook. Dat wantrouwen is in onze samenleving gaan zitten. We hebben ook bij Woonstad veel processen en systemen opgebouwd die niet per se ten goede komen van de klant. En daar willen we van af.”