



SEV-experiment Venserpolder

Verantwoordelijk verkopen van huurwoningen

Als corporaties op grote schaal huurwoningen verkopen, kan dat gevolgen hebben voor de leefbaarheid van een wijk. Dat gebeurde in de Amsterdamse wijk Venserpolder.

Door Radboud Engbersen (SEV), Heleen Zwebe (Urbannerdam), Erik van Marissing (Verwey-Jonker Instituut), beeld Erik van Marissing

DE AMSTERDAMSE WIJK Venserpolder is begin jaren tachtig van de vorige eeuw gebouwd. Het is waarschijnlijk een van de laatste erupties in Nederland van de bouw van blokken met sociale portiekwoningen van vier en vijf woonlagen in deze omvang. De wijk telt ongeveer vijfduizend woningen. Vijf corporaties hebben er bezit. Net als op andere plekken in Nederland hebben deze corporaties een deel van hun woonvoorraad in de verkoop gedaan. Toen er een overaanbod ontstond, leidde dit tot leegstand van koopwoningen. Bovendien bleek niet altijd het gewilde jonge gezin de weg naar de koophuizen te vinden, maar ook een minder gewenst slag kopers, dat de nieuwe woning als wietplantage, pension of illegale gokplek inrichtte. Woningcorporaties De Key en Ymere kregen daar lucht van, stopten de verkoop en beraadden zich op de situatie.

Experiment Venserpolder

De SEV heeft vervolgens met de corporaties De Key en Ymere – in nauwe samenwerking met het Verwey-Jonker Instituut, Urbannerdam en Van der Hoeden-Mulder – het experiment Venserpolder ingericht. In dit experiment is uitgezocht wat de Verenigingen van Eigenaren (VvE) van Venserpolder kunnen doen als nieuwe kopers het niet zo nauw nemen met de regels en overlast veroorzaken.

Wat VvE's kunnen doen

Deze strategie past in de trend om bewoners zelf meer verantwoordelijkheid te geven voor de eigen woonomgeving. Vooral voor de onderkant van de woningmarkt is dat een uitdaging. In 2010 werd het aantal VvE's in Nederland op 118.000 geschat. Dit aantal groeit door de verkoop van sociale huurwoningen snel. Dit roept de vraag op of dit groeiend leger van VvE's een machteloze papieren tijger is of dat deze verenigingen zo te beïnvloeden zijn dat ze een machtige partij met een vuist kunnen worden in de strijd voor een leefbare woonomgeving. In dit experiment is voor VvE's een toolbox gemaakt om die vuist te kunnen

maken. Ook zijn de rollen van de corporatie, de overheid en andere instanties (o.a. politie) verduidelijkt en er is een risicoscan ontwikkeld voor corporaties die sociale huurwoningen verkopen.

Nederland beweegt zich al langer naar een 'ontzorging van de verzorgingsstaat', minder overheid, minder instanties, meer burger. De casus Venserpolder sluit aan bij deze ontwikkelingen, maar leert ook dat het in sommige situaties verstandig is om 'zorgzaam te verkopen'.

Sociaal beheer

De verkoop van huurwoningen vermindert de invloed van corporaties op het complex. De VvE is verantwoordelijk voor het technisch, financieel en sociaal beheer van het complex. Sociaal beheer komt echter nauwelijks voor binnen VvE's terwijl dat juist in gemengde complexen belangrijk is. De corporatie heeft geen officiële positie meer in de VvE en kan deze taak dus niet oppakken.

Taken VvE

Sociaal beheer door de VvE moet daarom vooraf worden vastgelegd. Wie voert die taken uit? De VvE-beheerder, de corporatie? Het uitvoeren hiervan door de corporatie kan vooraf vastgelegd worden, zodat rollen en taken binnen de VvE duidelijk zijn. Verder kunnen bepalingen worden opgenomen in de splitsingsakte om bepaalde gedragingen te verbieden en om te kunnen handhaven. Wat niet in de akte is opgenomen kan altijd nog via het huishoudelijk reglement worden vastgelegd. Het faciliteren van VvE-besturen is essentieel om de VvE goed te laten functioneren en adequaat op te laten treden tegen onwenselijk gedrag. Denk hierbij aan cursussen voor VvE-besturen en een stappenplan wat te doen bij overlast.

Voorwaarden bij verkoop

De corporatie kan voorafgaand aan de verkoop beïnvloeden wie de toekomstige koper wordt. Screening van kopers is hier een voorbeeld van; in Venserpolder is dit

toegepast. Kopers kunnen op basis hiervan worden geweigerd; al is de screening zelf vaak al voldoende afschrikwekkend. Naast screening kunnen ook restrictieve bepalingen in het koopcontract staan. Verkoop via maatschappelijk verantwoord eigendom of koopgarantconstructies bieden veel ruimte om bepalingen op te nemen en te handhaven.

Situatie nu

Inmiddels hebben de corporaties de verkoop van sociale huurwoningen weer opgepakt in Venserpolder – de situatie in de wijk is verbeterd – maar wel met de vraag hoe dit in verkeerde handen vallen van verkochte sociale huurwoningen in de toekomst te voorkomen is én hoe er effectief op te treden is tegen kopers met verkeerde bedoelingen.

Lessen voor andere VvE's

De verkoop van huurwoningen is onvermijdelijk. Eigen woningbezit kan veel positieve effecten hebben op een wijk. Het kan echter ook negatief uitpakken. Zeker wanneer zoals in Venserpolder, meerdere corporaties in dezelfde wijk huurwoningen verkopen of verkoop in zwakere buurten of in het goedkope segment plaatsvindt. Afstemming tussen corporaties over het verkoopbeleid is noodzakelijk alsook vooraf risico's in kaart brengen zodat instrumenten ingezet worden die ongewenste effecten voorkomen. Niet alleen op het gebied van leefbaarheid en overlast, maar ook op het gebied van onderhoud. Niet door verantwoordelijkheid bij VvE's weg te nemen maar door VvE's in gemengde complexen tools mee te geven die hen in staat stellen adequaat te functioneren. De SEV zal komend jaar de effectiviteit van deze tools evalueren. Meer informatie over de tools in het rapport 'Venserpolder', downloaden op www.sev.nl

Meer informatie Radboud Engbersen, engbersen@sev.nl