

Werkbezoek Zuid-Afrika

# Sociale sector krijgt handen en voeten door Nederlandse steun

Op 9 april vertrok minister Dekker met een groot gezelschap, onder wie enkele corporatiedirecteuren, voor een vijfdaags werkbezoek naar Zuid-Afrika. Nederland en Zuid-Afrika tekenden in 1997 een samenwerkingsovereenkomst op het gebied van sociale woningbouw. Erik Beijer, directeur van DIGH (Dutch International Guarantees for Housing), is namens Aedes hierbij betrokken. Op verzoek van Aedes-Magazine maakte hij een persoonlijk verslag van het werkbezoek. Tekst en foto: Erik Beijer.

**H**et bezoek van minister Dekker aan Zuid-Afrika had een tweeledig karakter. Het was ten eerste een officieel bezoek van de minister aan haar collega-minister Sisulu van Zuid-Afrika. Dit in het kader van de samenwerkingsovereenkomst tussen Zuid-Afrika en Nederland over de opbouw van een sociale huursector in Zuid-Afrika. De minister had daarnaast een handelsdelegatie uitgenodigd van Nederlandse bedrijven die zich willen oriënteren op de Zuid-Afrikaanse (woning)markt.

Op Schiphol ontmoet ik de overige delegatieleden. De woningcorporaties, die op verschillende manieren de opbouw van de sociale woningbouwsector in Zuid-Afrika rechtstreeks ondersteunen, zijn er in de personen van Lex Pouw (Ymere), Jim Schuyt (de Alliantie), Martien Kromwijk (Woonbron) en Henk Jagersma (Staedion). Aedes, medeondertekenaar van de samenwerkingsovereenkomst met Zuid-Afrika, wordt vertegenwoordigd door directeur Henk van Heuven.

We hebben tien uur vliegen voor de

boeg naar Johannesburg. Tijdens de vlucht verdiep ik mij in een Zuid-Afrikaans rapport over beleid op het gebied van sociale huisvesting. Dat beleid is mede met Nederlandse steun tot stand gekomen. Het laat zien dat Zuid-Afrika de laatste jaren enorm is opgeschoten met haar volkshuisvestingsbeleid. De ordening heeft vele Nederlandse trekjes: een gedifferentieerd stelsel van objectsubsidies, een toezichhoudend orgaan dat corporaties doorlicht, beoordeelt en van een *rating* voorziet, zoals bij ons het Centraal Fonds, en een centrale plek voor huurwoningen, die worden gebouwd en beheerd door Social Housing Institutions (SHI's).

Maar het systeem is ook erg bureaucratisch, met veel gedetailleerde regeltjes en veel nadruk op toezicht. Ik vraag mij af of dit niet te ver af staat van de dagelijkse werkelijkheid in Zuid-Afrika. Doel is tenslotte de SHI's in staat te stellen snel en veel huurwoningen te bouwen. Daaraan is een schreeuwende behoefte, gezien het feit dat ruim 60 procent van de bevolking, zo'n 25 miljoen mensen, in sloppenwijken woont. Een dichtgetimmerd systeem kan daarbij een sta in de weg zijn.

**Het mooiste woningproject** • De eerste dag van ons bezoek begint met een officiële ontvangst van de delegatie op het departement van volkshuisvesting in Pretoria. Hier worden we geïnformeerd over de laatste stand van zaken van de samenwerkingsovereenkomst en het volkshuisvestingsbeleid.

's Middags wordt bij SALGA, de Zuid-Afrikaanse pendant van de VNG, toegelicht hoe Zuid-Afrikaanse

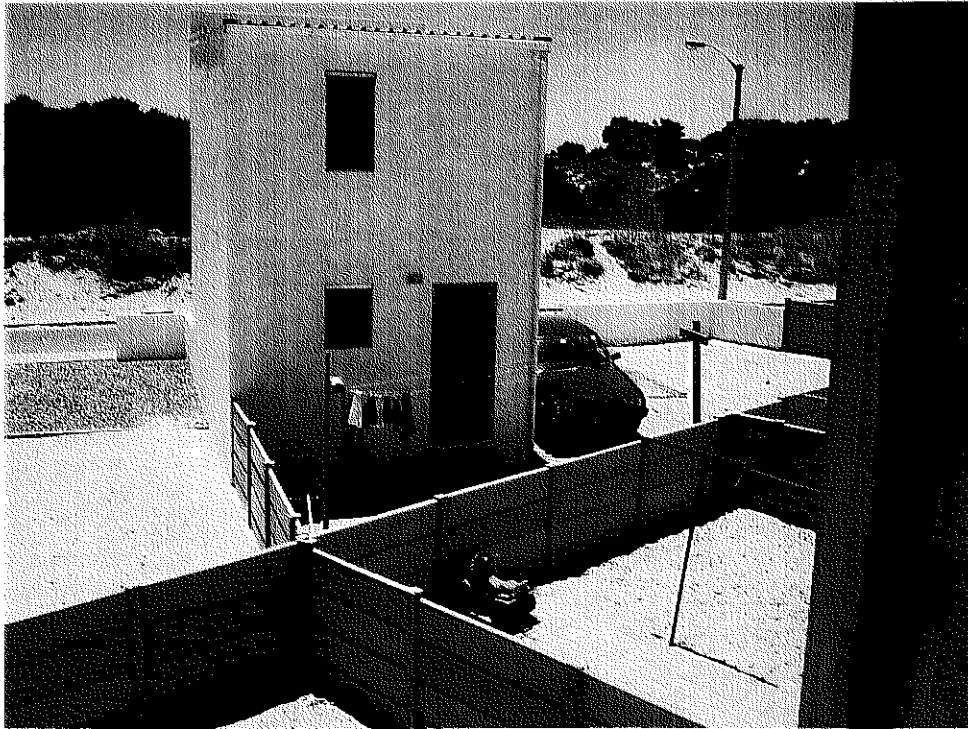
gemeentes worden getraind in hun rol bij sociale huisvesting. Dat gebeurt met een door de VNG verzorgd programma.

Op dinsdag begint de dag met een van die eigen agendapuntjes die ik niet onvermeld kan laten. In 2005 is in Zuid-Afrika een wet aangenomen die het toezicht regelt op alle organisaties en bedrijven die (deels) met gemeentelijk geld zijn opgestart. Daartoe behoren ook een aantal SHI's die ondersteund worden door Nederlandse corporaties, zoals First Metro in Durban. In Durban is de gemeente van zins First Metro weer geheel onder gemeentelijke controle te brengen, iets wat de betrokken partijen in Nederland (alle Rotterdamse corporaties en het grondbedrijf) zorgen baart.

Het gesprek met First Metro gaat over mogelijke herfinanciering van geld dat de gemeente heeft geleend aan First Metro. Martien Kromwijk van Woonbron en Erik Staal van Vestia, die in Zuid-Afrika bij de delegatie is aangeschoven, vertegenwoordigen nu even Rotterdam. Er is nog het nodige huiswerk te doen, zo blijkt.

Daarna op bezoek bij het meest aansprekende woningproject in Zuid-Afrika: Brickfields, in hartje Johannesburg, een ontwikkeling van Johannesburg Housing Company (JHC). Op de plek waar eerst een township stond staat nu een prachtig project, een mix van sociale en duurdere woningbouw. Tijdens de lunch bericht de directeur van de corporatie ons dat de Zuid-Afrikaanse zus van Aedes, NASHO, weer tot leven wordt gewekt. Zijn vraag aan ons is duidelijk: valt er weer te praten over ondersteuning van NASHO door

Sociale woningbouw is in Zuid Afrika geen algemeen bekend fenomeen. Over het algemeen bestaat er niets tussen wonen in een villa of wonen in een 'slum'. De steun van Nederlandse corporaties aan Zuid-Afrika bestaat uit kennisoverdracht en/of het garant staan voor een lening. DIGH heeft hiervoor een financieringsconstructie ontwikkeld waardoor goedkope leningen aan ontwikkelings- en transitielanden kunnen worden verstrekt. Het principe van DIGH-leningen is gebaseerd op het stimuleren van de ontwikkeling van kapitaalgoederen: de woningbouw, als kapitaalintensieve sector, is in staat omzet te genereren en daarmee de economische groei te bevorderen in ontwikkelings- en transitielanden.



Voorbeeld van een sociale huurwoning in Kaapstad, onderdeel van een project van 330 woningen. Voor het project is een DIGH-lening uitgegeven, gegarandeerd door de Alliantie uit Amersfoort.

Aedes, met name als het gaat om het opzetten van een Taskforce voor woningontwikkeling? Interessant en wordt vervolgd.

**Sociale woningbouw heeft 'de markt' nodig** • Het is woensdag, en we zijn inmiddels in Kaapstad aangekomen. In de ochtend scheiden de wegen zich. Zelf houd ik een inleiding tijdens een rondetafelgesprek over wat commerciële partijen kunnen betekenen voor sociale woningbouw. Met het bekende grafiekje van de 'badkuipcurve' (cash flow ontwikkeling bij een sociale huurwoning) maak ik duidelijk dat sociale woning-

trokken, waar zij een blik werpen op gerealiseerde woningprojecten en geïnformeerd worden over een nieuw project, met de focus op duurzame energiezuinige woningen. Het project is deels met behulp van DIGH gefinancierd. Het Nederlandse bedrijf Texolite levert de technologie voor de woningen. Marktpartijen en sociale partijen werken hier al samen. De theorie van de ochtend, dat sociale woningbouw de markt nodig heeft, lijkt hier meteen al praktijk te worden.

Op donderdag brengt een vroege vlucht ons naar een zinderend heet East London. In deze vrij kleine

kon toen nog veel voor een rand zo blijkt, en de woningen bieden veel kwaliteit in verhouding tot de huurprijs. Dat laat zich lastig reproduceren na jaren met hoge bouwkostenstijgingen. Toch zal de volgende fase niet lang op zich laten wachten.

Daarna door naar het eerste stedelijke herstructureringsproject in East London, uitgevoerd door Own Haven Housing Association. De naam is een verwijzing naar de Nederlandse corporatie die Own Haven heeft ondersteund: Eigen Haard in Amsterdam. Financiering, via DIGH, is mogelijk gemaakt door garanties van Ymere en Woonconcept. Aan Own Haven is het te danken dat een tegelijkertijd zeer lelijk en in het oog springend flatgebouw is getransformeerd tot een complex dat daadwerkelijk iets toevoegt aan de leefbaarheid. Alweer een mooi voorbeeld van hoe woningbouw een positieve bijdrage kan leveren aan de sociale structuren.

Voordat we weer naar Nederland gaan, sluiten we de missie af met een voorlopige evaluatie. Minister Dekker blijkt zeer geïnspireerd te zijn door wat mede met Nederlandse ondersteuning is bereikt, en wil de samenwerking verder vormgeven door bedrijven in beide landen erbij te betrekken. Missie geslaagd. ◀

Meer informatie [www.digh.nl](http://www.digh.nl). Op de website van Woonbron ([www.woonbron.nl](http://www.woonbron.nl)) staat een impressie van Martien Kromwijk van het bezoek aan Zuid-Afrika.

## 'Zonder steun kan sociale woningbouw nooit van de grond komen'

bouw zonder subsidie nooit van de grond kan komen. En Zuid-Afrika heeft geen exploitatiesubsidies zoals Nederland die ooit kende. Dus moeten marktactiviteiten deels de tekorten goedmaken.

De minister is ondertussen met de corporatiedirecteuren en Van Heuven van Aedes naar Capetown Community Housing Company ver-

havenstad aan de Oostkaap zijn twee woningcorporaties ontstaan, met ondersteuning van Nederlandse organisaties. We gaan eerst op bezoek bij het Belgravia woningproject van Housing Association East London, dat tot stand is gekomen met steun van Vestia uit Rotterdam. Het is een van de eerste sociale woningbouwprojecten in Zuid-Afrika. Er