

WONEN EN SAMENLEVEN IN VERANDERING ESSAYS OVER DE TOEKOMST VAN VOLKSHUISVESTING

WONEN EN SAMENLEVEN IN VERANDERING

ESSAYS HUGO DE JONGE
MARIJE VAN DEN BERG
OVER DE FLOOR MILIKOWSKI
TOEKOMST VAN LALE GÜL
VOLKSHUISVESTING CARRIE

REIMAR VON MEDING



Wonen en samenleven in verandering

Essays over de toekomst
van volkshuisvesting

WONEN EN SAMENLEVEN IN VERANDERING

ESSAYS HUGO DE JONGE
MARIJE VAN DEN BERG
OVER DE FLOOR MILIKOWSKI
TOEKOMST VAN LALE GÜL
VOLKSHUISVESTING CARRIE

REIMAR VON MEDING

PLUS EEN BIJDRAGE VAN

BRONIA VERMAAS-VAN DE BILT

LUUK WILMERING

DEREK OTTE

EGBERT DE VRIES

'Wonen en samenleven in verandering – essays over de toekomst van volkshuisvesting' is een publicatie van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

De VTW is de beroepsvereniging van, voor en door de interne toezichthouders in woningcorporaties en houdt zich onder andere bezig met belangenbehartiging en het bevorderen van de kwaliteit van het interne toezicht. Dit doen we vanuit passie voor de volkshuisvesting.

Samenstelling en redactie

Pleuni Koopman, Bronia Vermaas-van de Bilt, Ingrid van der Kraan

Eindredactie

Pleuni Koopman

Met medewerking van

Hugo de Jonge, Marije van den Berg, Luuk Wilmering, Floor Milikowski, Lale Gül, Derek Otte, Carrie, Reimar von Meding, Janna Bathhoorn, Sanne Donders, Fotostudio Enjoy, ANP, Mark Prins, Studio Stedum, Marcia Mulder en Studio Levien

Ontwerp en illustraties

Mieke van Weele
van Curve Mags & More

Meer weten over de toekomst van het toezicht?

Kijk dan op www.vtw.nl

Volg ons ook op LinkedIn

 [linkedin.com/company/vtw](https://www.linkedin.com/company/vtw)

7 VOORWOORD

Bronia Vermaas-van de Bilt

ESSAYS



10 Hugo de Jonge

Op weg naar
opgavegericht toezicht



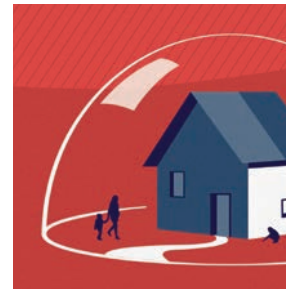
18 Marije van den Berg

Schimmel is blijkbaar
de bedoeling



32 Floor Milikowski

Terug naar betaalbaar
en gemeenschapsgericht
wonen



40 Lale Gül

Ook emancipatie, vrijheid
en zelfs veiligheid
staan op het spel



50 Carrie

It takes a village to
raise a child



58 Reimar von Meding

Kansen voor de corporatie
van de 21e eeuw

26 LUUK WILMERING

Kunstenaar

48 DEREK OTTE

Dichter

66 NAWOORD

Egbert de Vries

WONEN EN SAMENLEVEN IN VERANDERING

Voor u ligt een essaybundel waarin volkshuisvesting en de samenleving centraal staan. We publiceren deze mooie bundel vlak na 2023, mijn eerste jaar als directeur van de VTW. En wat was het een dynamisch jaar.

Het is het jaar waarin het woord volkshuisvesting definitief terug is van weggeweest en waarin nadrukkelijk een beroep gedaan wordt op de woningcorporaties. Er zijn te weinig betaalbare woningen en de leefbaarheid in wijken en dorpen staat onder druk. De wooncrisis heeft veel impact op de samenleving en de oplossing is nog niet in zicht. De lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning en de hoogoplopende prijzen in de vrije sector leiden tot schrijnende situaties. De samenleving roert zich.

Vele maatschappelijke vraagstukken hebben een relatie met de volkshuisvesting. Het gaat niet alleen over huisvesting, maar ook over bestaanszekerheid, kansengelijkheid, zelfredzaamheid, nabuurschap, gezondheid en klimaatverandering.

Onze vereniging behartigt de belangen van de toezichthouders in woningcorporaties. Via goed intern toezicht dragen we bij aan de belangrijke missie die corporaties hebben: een (t)huis voor iedereen in een leefbare omgeving. En daar ligt ook een vraag. Hoe doen we dat: goed toezichthouden in een veranderende samenleving?

Hoe doen we dat: goed toezichthouden in een veranderende samenleving?

Volkshuisvesting gaat ook over bestaanszekerheid, kansengelijkheid, zelfredzaamheid, nabuurschap, gezondheid en klimaatverandering.

Op deze vraag gaan we in, in onze vele publicaties, masterclasses, webinars, bijeenkomsten en handreikingen. VTW inspireert en deelt kennis. Goede informatie is essentieel. Informatie vanuit de corporaties en up to date kennis over alle aspecten van de volkshuisvesting en governance, zoals wij die als beroepsvereniging delen met onze leden.

De woningcorporaties staan voor een grote maatschappelijke opgaven, en het is misschien wel meer dan ooit van belang om de rol van de commissaris nog meer betekenis te geven vanuit het maatschappelijk aandeelhouders-perspectief. Van een commissaris wordt immers verwacht alle perspectieven mee te nemen bij het wegen van de dilemma's en

besluitvorming in de boardroom.

De VTW heeft er bij het samenstellen van deze bundel voor gekozen om verschillende mensen uit de samenleving te vragen om hun perspectief op de problemen en de mogelijke oplossingsrichtingen binnen de volkshuisvesting te geven, ook relatief buitenstaanders en juist ook mensen die in een corporatiewoning wonen.

Wij hopen u met deze bundel te inspireren, misschien wel te prikkelen, door met de essayisten vanuit hun perspectief te kijken naar de volkshuisvesting, de samenleving en de rol die corporaties daarin (kunnen) vervullen.

De essayisten

In deze bundel vindt u de visie van acht essayisten. Een groot aantal bijdragen zijn een oproep aan u, commissarissen, om oog te blijven houden voor de samenleving en de doelgroepen die woningcorporaties bedienen.

- ✓ Minister Hugo de Jonge vraagt u de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken na te komen en om vertrouwen te hebben in de overheid.

- ✓ Marije van den Berg, houdt een betrokken pleidooi voor gemeenschapsgericht toezicht.
- ✓ Carrie roept op om 'villages' te kunnen bouwen met aandacht voor diversiteit, en kwaliteit van leven voor jong en oud.
- ✓ Lale Gül vraagt aandacht voor het feit dat de woningcrisis gemeenschappen kan ontwrichten en emancipatie in de weg kan staan.
- ✓ De twee kunstenaars die een bijdrage leveren aan deze bundel, Derek Otte en Luuk Wilmering, doen een eigenzinnige oproep aan uw verbeeldingsvermogen.
- ✓ Floor Milikowski laat u zien dat meer gemeenschapszin en meer zeggenschap van bewoners wél mogelijk is.
- ✓ Reimar von Meding heeft een duidelijk pleidooi om systemen te herstellen, dan, zo betoogt hij, zijn oplossingen binnen handbereik.
- ✓ Onze voorzitter Egbert de Vries, sluit de essaybundel af door te benoemen dat we met onze woningcorporaties in Nederland goud in handen hebben.

Mijn oproep aan u is? Laat u inspireren door onze essayisten en laten we met elkaar in gesprek blijven over de verbinding met de samenleving. De VTW zal u hierin ondersteunen en faciliteren.

Dankwoord

Geen voorwoord zonder dankwoord. Als eerste dank aan alle essayisten die een bijdrage hebben geleverd. Ook de medewerkers van het VTW-bureau en bestuur worden bedankt voor hun flexibiliteit, hun inzet en enthousiasme waarmee deze bundel tot stand is gekomen. En tot slot dank aan u, leden van de VTW, voor uw inzet voor de volkshuisvesting en uw betrokkenheid bij onze vereniging.

Ik wens u veel leesplezier.

Bronia Vermaas-van de Bilt



FOTO: STUDIO LEVIEN

Bronia Vermaas-van de Bilt (1968) is directeur van de VTW. Ze heeft een rijke ervaring in de semipublieke sector en de volkshuisvesting. Zo was ze verantwoordelijk voor het gemeentelijk Woonbedrijf van de gemeente Westvoorne en directeur Vastgoed bij Zorgpartners Midden-Holland. Al ruim 12 jaar combineert Vermaas-van de Bilt haar werk met toezichthoudende functies, zowel bij woningcorporaties als in de zorg en in het onderwijs.

OP WEG NAAR OPGAVEGERICHT TOEZICHT

De Nederlandse woningcorporatie vertegenwoordigt de coöperatieve kernwaarden van solidariteit en volkshuisvesting, deze zijn herbevestigd door de Nationale Prestatieafspraken. Afspraken die een kantelpunt markeren. De overheid neemt regie. Corporaties hebben weer meer slagkracht. Nu is het tijd voor woningcorporaties om ondernemender en innovatiever te zijn, én vast te houden aan de solidaire fundamenten. Het is de kunst om de balans te vinden tussen financiële continuïteit en collectieve opgaven.



De woningcorporatie is Nederland ten voeten uit. En wel omdat in het denken van corporaties als geen ander verankerd is wat Nederland voor mij kenmerkt: de coöperatieve gedachte. Die gedachte is terug te voeren op de Woningwet uit 1901. Daar, in die wet, is de wens verwoord om het schild van de zwakken te willen zijn, hen te willen beschermen tegen de uitwassen van marktwerking. Dit werd gedaan vanuit een diep begrepen gevoel van solidariteit. En daar, in dat gevoel, is onze volkshuisvestelijke traditie ontstaan.

Die volkshuisvestelijke traditie is terug van weggeweest, en de corporaties hebben daarin weer de centrale rol die hen zo toekomt. Die rol en de daarbij passende opgave is in de Nationale Prestatieafspraken van juni 2022 geconcretiseerd:

- ✓ de bouw van 250.000 sociale huurwoningen
- ✓ 50.000 middenhuurwoningen,
- ✓ grote stappen op het gebied van verduurzaming en renovatie,
- ✓ en een stevige bijdrage aan het betaalbaar houden van de huren.

Deze afspraken tussen Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening markeren een helder kantelpunt in de ontwikkeling van de volkshuisvesting. De overheid neemt de regie over de volkshuisvesting weer in handen, en biedt de randvoorwaarden waarmee woningcorporaties kunnen doen waarvoor zij in het leven zijn geroepen: het zorgen voor en goed onderhouden van betaalbare woningen. Of met andere woorden: het verschil maken in het leven van de mensen die er op eigen kracht niet komen.

We hoeven er niet omheen te draaien: we komen vanuit een aantal magere jaren. We hebben vaak gesproken over het wel en wee in de sector, nu moet het weer over de huurder gaan.

Inmiddels is de bladzijde omgeslagen. Corporaties hebben nieuwe slagkracht gekregen. Met dit hernieuwde vertrouwen komt ook verantwoordelijkheid om resultaten te laten zien en om zich tot het maximale in te spannen om al die opgaven die er zijn te halen. De landelijke opgave is vastgelegd, nu is het aan elke corporatie om te leveren. Dit vraagt vaak om een nieuwe manier van werken voor woningcorporaties: ondernemender, ambitieuzer en innovatiever. Ook voor het interne toezicht vraagt dit om een andere perspectief waarbij er meer na-

druk ligt op tijdig presteren en minder op mogelijke risico's, en er meer oog is voor het brede volkshuisvestelijke belang en minder voor het belang van de eigen organisatie of gemeente. Meer samenwerking en solidariteit in de sector wordt in de komende jaren onvermijdelijk.

Een traditie van samenwerking

Samenwerking tussen corporaties loopt als een rode draad door de geschiedenis van de volkshuisvesting heen. Na de bruteringsjaren '90 zochten veel woningcorporaties elkaar op om daadkrachtiger invulling te kunnen geven aan de volkshuisvestelijke opgave, met veel fusies tot gevolg. Bij het oplossen van de problematiek met Vestia sprong een groot aantal corporaties bij door financiële bijdragen en overnames van bezit, en uiteindelijk heeft de medewerking van nagenoeg de gehele sector mogelijk gemaakt dat de volkshuisvestelijke taak van Vestia adequaat door diens rechtsopvolgers kon worden voortgezet.

Dagelijks ook werken veel corporaties met elkaar samen door kennisdeling en het gezamenlijk oppakken van opgaven op het gebied van duurzaamheid, innovatief bouwen en het combineren van wonen en zorg. Deze samenwerking is niet alleen verstandig vanuit het oogpunt van efficiëntie, maar bovenal ook financieel voordelig: zo wordt het maximale maatschappelijke rendement geboekt. In artikel 42 van de Woningwet is deze onderlinge solidariteit ook al verankerd: de woningcorporatie zet haar middelen bij voorrang in de gemeenten waar zij werkzaam is, en als deze middelen niet noodzakelijk zijn voor de continuïteit, in de volkshuisvesting in brede zin.

De Governancecode woningcorporaties van Aedes en VTW weerspiegelt deze noodzaak van solidariteit ook: het beschrijft dat van bestuurders en raden van commissarissen wordt verwacht dat zij verder kijken dan sec hun 'eigen' opgave door ook oog te hebben voor de bredere volkshuisvestelijke opgave, lokaal en regionaal en waar nodig ook landelijk. Een beroep op de hele sector zou bijvoorbeeld neer kunnen komen op projectsteun; een instrument dat het mogelijk maakt om door een landelijke heffing individuele projecten financieel haalbaar te maken. Woningcorporaties zouden als ze aantoonbaar een noodzakelijk project financieel niet kunnen uitvoeren, projectsteun kunnen aanvragen om dat toch een woningbouw- of verduurzamingsproject door te laten gaan.

We hebben vaak gesproken over het wel en wee in de sector, nu moet het weer over de huurder gaan.

Projectsteun alleen zal echter niet voldoende zijn om de disbalans in opgaven en middelen in de sector te laten verdwijnen. De verantwoordelijkheid om de Nationale Prestatieafspraken te realiseren ligt dus ook voor een belangrijk gedeelte bij de sector zelf.

Zo lang als de traditie is van de samenwerking in de sector, zo lang is ook de traditie van praten over verdergaande vormen hiervan. Herverdeling, matching, het heeft al veel namen gehad. Dat zou ertoe kunnen leiden dat velen in de sector nu ook denken: dat heb ik eerder gehoord, het gaat toch niet gebeuren. En toch denk ik dat het nu anders is, en wel om twee redenen. Ten eerste was er nog nooit zo'n eenduidig beeld over wat de opgave van de corporatiesector als geheel was. Dat betekent dat het als corporatie ook veel makkelijker is geworden om jouw eigen opgave te plaatsen in het grotere geheel.

Ten tweede is er niet eerder zo'n goed beeld geweest van de financiële positie van de sector in relatie tot de opgave. De financiële doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken liet zien dat de afgesproken opgave haalbaar was, maar dat er ook een noodzaak was van solidariteit tussen corporaties. Uit de actualisatie van die doorrekeningen van juni 2023, bleek dat de Nationale Prestatieafspraken nog steeds grotendeels haalbaar zijn, maar wel onder de aanname dat er een hoge mate van onderlinge solidariteit in regio's plaatsvindt. Denk daarbij aan het overnemen van bezit of nieuwbouwlocaties van noodlijdende corporaties, door corporaties die wel voldoende financiële middelen hebben. Dit gebeurt momenteel ook al, maar deze samenwerking zal de komende jaren flink moeten worden opgeschroefd. Het was dus nog niet eerder zo duidelijk dat er solidariteit nodig is en dat dit van bijna alle corporaties iets zal vragen.

Naar opgavegericht toezicht

De doorrekeningen van de Nationale Prestatieafspraken laten zien dat woningcorporaties in verschillende regio's –na volledige realisatie van hun aandeel van de Nationale Prestatieafspraken –ruimschoots voldoende financiële middelen hebben. Deze middelen kunnen worden besteed aan de nieuwbouw van kwalitatief betere woningen, vergaande verduurzamingsmaatregelen of een gematigd huurbeleid. Voor de huurders van deze financieel sterke woningcorporaties is dat erg prettig wonen, maar voor huurders en woningzoekenden bij woningcorporaties met minder vet op de botten is het een hard gelag.

Het is moeilijk verdedigbaar dat financieel gezonde woningcorporaties doorgaan met investeringen die verder gaan dan de komende jaren nationaal afgesproken is, terwijl woningcorporaties die minder financiële armslag hebben de noodzakelijk opgaven de komende jaren niet kunnen eens kunnen oppakken. Solidariteit tussen corporaties

is in dat licht een voorwaarde voor een gezonde sector die het vertrouwen van de samenleving en de politiek krijgt.

Dat proces van solidariteit begint bij een goede sturing op de eigen opgave als corporatie. De doorrekeningen van de Nationale Prestatieafspraken laten zien dat bij volledige realisatie van de opgave veel woningcorporaties investeren tot de grens van wat de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het WSW toestaan. Dat maakt het des te meer nodig dat je als corporatie een reëel beeld geeft van je plannen en wat je kunt realiseren en daarmee welke ruimte je over houdt. Dat betekent dat tegelijk met de ambities in de begrotingen van corporaties, de realisatiegraad omhoog moet.

Uit de onderliggende onderzoeksrapportage van de Staat van de Corporatiesector 2022 van de Aw blijkt dat woningcorporaties consistent de nieuwbouwplannen hoger begroten dan daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Maar daarmee lijkt de corporatie op papier ook minder financiële mogelijkheden te hebben dan er feitelijk de komende jaren zijn. Dat moet de komende jaren beter kunnen, want met de regionale woondeals ligt er een goed beeld van wat er lokaal aan sociale huur (en middenhuur) gebouwd gaat worden en binnen welke termijnen dat moet gebeuren. Corporaties moeten zich daar dus ook op gaan richten. Met als resultaat beter inzicht in wat de financiële mogelijkheden en onmogelijkheden zijn: waar komen corporaties tekort, waar hebben corporaties ruimte om ook buiten de eigen gemeente(n) meer te doen?

Nu hoor ik u denken: maar de toezichthouder heeft als belangrijkste taak om te zorgen dat de (financiële) continuïteit van de eigen corporatie is gewaarborgd, hoe verhoudt zich dat tot meer solidariteit en het opzoeken van de grenzen? Mijn antwoord daarop is dat de continuïteit van de eigen corporatie in mijn beleving ook bepaald wordt door de daadkracht van de sector als geheel. Hoe beter de corporaties gezamenlijk presteren, hoe aannemelijker dat de samenleving en de politiek de sector dan ook vertrouwen zullen geven.

En daarmee ontstaat er een paradox, want het opzoeken van financiële grenzen is risicovol voor de eigen continuïteit, maar het is tegelijkertijd ook niet te rechtvaardigen tegenover iedereen die lijdt onder de gevolgen van de wooncrisis dat een corporatie niet het maximale heeft gedaan om bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgave. Ik wil interne toezichthouders daarom uitdagen om de volgende vragen te stellen bij het eigen beleid:

Projectsteun alleen zal niet voldoende zijn om de disbalans in opgaven en middelen in de sector te laten verdwijnen.

- ✓ Hoe kan ik mijn eigen organisatie maximaal uitdagen om de doelstellingen tot 2030 te halen;
- ✓ Hoe kan ik collega-corporaties in de regio (financieel) helpen bij de realisatie van hun opgave tot 2030;
- ✓ Hoe kan ik collega-corporaties op landelijk niveau (financieel) helpen bij hun realisatie van hun opgave tot 2030?

De rol van het Rijk

Ik beseft dat de voorwaarden om corporaties in staat te stellen om solidair met elkaar te zijn ook door overheidsbeleid en wet – en regelgeving worden bepaald. De afgelopen jaren is dat laatste niet bepaald eenduidig geweest: de corporatiesector is in verschillende periodes meer of minder gereguleerd en de gewenste rol van corporaties is op verschillende momenten aangepast. Ik snap dat dit het voor corporaties lastig kan maken om van hun kant vertrouwen te hebben in de overheid en daarmee om vooruit te plannen: als de corporatiesector in 2030 de opgaven uit de Nationale Prestatieafspraken gerealiseerd heeft, is hun rol op volkshuisvestelijk gebied immers niet 'af'. Ook na 2030 hebben mensen behoefte aan sociale huisvesting, moet er verder verduurzaamd worden en zullen politieke partijen een visie hebben over hoe de volkshuisvesting moet worden ingevuld. Ik snap dus dat corporaties ook iets van de politiek verwachten.

De doorrekeningen lieten in dat kader niet alleen zien dat de opgave tot 2030 grotendeels financieel haalbaar is, maar ook dat het bedrijfsmodel op langere termijn onder druk staat. Corporaties vallen stil in de jaren na 2030 als daar niet in de komende jaren wat aan gedaan wordt. Bij het creëren van de juiste voorwaarden voor samenwerking en solidariteit heeft dus ook de Rijksoverheid een rol, namelijk om zicht te bieden dat de continuïteit van de corporatiesector ook op lange termijn geborgd wordt. Die rol is deels opgepakt door het afschaffen van de verhuurdersheffing en het faciliteren van projectsteun ten behoeve van noodzakelijke projecten, maar gaat ook verder.

Daarom wil ik de komende tijd onderzoeken hoe woningcorporaties weer in een duurzaam bedrijfsmodel kunnen komen, zodat de sector ook na 2030 haar belangrijke rol kan blijven spelen. Vast staat daarbij dat zodra de corporatiesector laat zien dat ze er alles aan doet om de landelijke doelstellingen te halen, er alles aan doet om de mensen in het land weer ongelooflijk trots te laten zijn op die volkshuisvestelijke traditie die we hebben, het voor de politiek moeilijk verantwoordbaar zal zijn om niet te helpen als dat nodig is.



FOTO: ANP

HUGO DE JONGE

Hugo de Jonge (1977) is demissionair minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en sinds september 2023 ook van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Hij begon zijn carrière als leerkracht in Rotterdam. Hij werkte als beleidsmedewerker in de Tweede Kamerfractie van het CDA en als politiek assistent op de ministeries van Onderwijs en Algemene Zaken. In 2010 werd hij wethouder Onderwijs, Jeugd en Gezin in Rotterdam, en in 2014 wethouder Onderwijs, Jeugd en Zorg. In 2014 jaar werd De Jonge uitgeroepen tot Rotterdams politicus van het jaar. In 2017 werd hij minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport en viceminister-president in kabinet-Rutte III.

SCHIMMEL IS BLIJKBAAR DE BEDOELING

EN DAAROM
EEN PLEIDOOI VOOR
GEMEENSCHAPSGERICHT
TOEZICHT

Corporaties mogen weer: werken aan het versterken van de gemeenschap. Ervan uitgaand dat dat woningcorporaties die verantwoordelijkheid ook willen dragen: wat zijn dan de keuzes die gemaakt moeten worden, en hoe zien toezichthouders daarop toe? En over pudding en bubbeltjesplastic.



Ik loop al heel wat jaren rond in onze gemeenschap, en bemoeide me met allerlei petten op met van alles. Als raadslid, als actieve of soms zelfs activistische bewoner, als stemmer, als ambtenaar, als onderzoeker, als toezichthouder, informateur, rekenkamerlid en als voorzitter van een lokaal fonds, bijvoorbeeld. Als huurder, jawel. En onlangs was ik een van de oprichters van de Energiefixers071, een vrijwilligersorganisatie die eraan werkt om energierekeningen omlaag en buurten omhoog te krijgen.

Ik vertel dit niet alleen voor wat credibility – al hoop ik dat het helpt. Ik vertel dit vooral om duidelijk te maken dat de instituties me lief zijn. Zeker de instituties die zich hebben bewezen. Want, beeld je de volkshuisvesting in Nederland eens in zonder woningcorporaties. Er is veel om trots op en dankbaar voor te zijn en het gros van de huurders woont heerlijk en betaalbaar.

Zien we de weg uit onze wooncrisis zonder corporaties? Ik niet. ‘Heel houden’, klinkt er dan ook in mijn achterhoofd, bij dit schrijven. Is de woningcorporatie, net als veel andere instituties zoals de politiek, de staat en ambtelijke organisaties, de afgelopen decennia niet al genoeg onder druk gezet, bekritiseerd en zelfs bestraft? Laat ik ze heel houden. En toch. Ik moet ook aan bubbeltjesplastic denken.

Begin deze eeuw verscheen het rapport ‘Tussen beleid en uitvoering’ van de Algemene Rekenkamer. Toenmalig president Saskia Stuiveling zei bij de presentatie het volgende: ‘Er is een reëel gevaar dat de overheid gaat regeren over een papieren berg, terwijl de maatschappelijke werkelijkheid volstrekt anders is’. Daarin heeft ze helaas groot gelijk gekregen. We weten allang dat het beleid en de uitvoering ervan twee verschillende dingen zijn die steeds verder uit elkaar zijn gedreven. En helaas heb ik te weinig bewijs om ervan uit te gaan dat dat bij corporaties helemaal anders is.

De morele ondergrens

Want laten we eens kritisch rondkijken in die ‘maatschappelijke werkelijkheid’ waar al dat bestuur en beleid doeltreffend en doelmatig zijn volkshuisvestelijke werking moet hebben. Wat zien bijvoorbeeld de energiefixers die afgelopen winter bij honderden huurders aanbelden met folie, tochtstrips, een nieuwe douchekop en radiatorventilatoren? Ze zagen naast een torenhoge energierekening ook enkel glas, schim-

mel, kapotte kozijnen en gaten in muren waar de wind naar binnen waaide. Niet overal. Wel te vaak. We zien bestuurders en woordvoerders in de pers zeggen dat ze ‘schrikken’ van deze werkelijkheid van rot en schimmel. Terwijl ze het weten. En als ze het niet wisten, zijn ze ongeschikt voor hun taak. Ik hoor medewerkers en bestuurders woorden gebruiken als ‘onbereikbare doelgroepen’ terwijl ze weten waar ze aan kunnen bellen. Maar ze doen het niet. Dat komt niet alleen door tijdgebrek.

En wat zag Susan van de schuldhulp bij een bezoek aan een meneer met geldgebrek? Niet veel, want naar buiten kijken ging niet. Ook had de meneer in kwestie Susan gevraagd niet overal in huis te lopen. Want wat had een behulpzame huismeester voor hem gedaan? Hij had het tochtige huis met een koude vloer en enkel glas, geïsoleerd. Onder het tapijt en op de ramen zat... bubbeltjesplastic.

Ja, het systeem is groter dan de corporatiesector, maar zolang deze morele ondergrenzen niet gehaald worden, gaat het hier wel om eigen bende. En het is de sector eraan gelegen om die op te ruimen, nietwaar?

Een doel van een systeem kun je niet aflezen van de bedoelingen van degenen die het ontwerpen, gebruiken of voorstaan. POSIWID, stelde Stafford Beer een halve eeuw geleden al: *the purpose of a system is what it does*. Het is de neutrale constatering dat de bedoeling van een systeem is wat het doet. Huizen die door een huismeester ingepakt worden in bubbeltjesplastic. Tochtige kozijnen, enkel glas, gaten in het plafond en volgeschimmelde badkamers. Beelden over bewoners die het contact belemmeren. Maar ook buurten waar geen ontmoetingsruimte meer is. De neiging is natuurlijk om te zeggen: ‘dit is niet hoe wij werken’. Deze uitkomsten kunnen niet de bedoeling zijn. Niemand wil dit immers.

Maar zullen we eens stellen dat het versluiserende nonsens is om te beweren dat de bedoeling van een systeem is om te doen wat het aantoonbaar niet doet? Al deze uitkomsten, ook de onbedoelde en de incidentele, moeten voor toezichthouders relevanter zijn dan de intenties en de ambities.

Deze uitkomsten zijn, hoe vreemd dat ook voelt, daarmee allemaal de bedoeling van ‘het gevoerde beleid’ waar toezichthouders op moeten toezien. Dat de uitkomsten niet zijn wat we willen of zelfs maar moreel is, komt omdat we de werking van het systeem niet goed kennen. Het is een sturingsprobleem.

We zien bestuurders en woordvoerders in de pers zeggen dat ze ‘schrikken’ van deze werkelijkheid van rot en schimmel.

Je kunt als toezichthouder gemeenschapsgericht werken bevorderen, door de bewijslast te leggen waar hij hoort.

En nee, dit is niet de intentie van die bestuurders en die hardwerkende medewerkers. Zoals het ook de intentie niet geweest is van toezichthouders om al toezichthoudend, visiterend en kritisch bevragend bij te dragen aan deze schaamtevolle uitkomsten. Maar hier zijn we nu. Toezichthouders zijn coproducten van deze systemen. Dit is de maatschappelijke werkelijkheid van op zijn minst één op de twaalf corporatiewoningen volgens cijfers van de Woonbond (2018/2021), en dus moeten we de systemen en logica's onderzoeken die deze ellende veroorzaken en zichzelf in stand hebben gehouden. We moeten het systeem beter laten werken.

Gemeenschapsgericht werken

We kunnen inmiddels best prima werken in de investerings-logica, de planning&control-logica en ook nog wel in de meerjarenonderhoudsplannen-logica, de klantbelevingslogica en de participatie-logica ('bewoners betrekken bij beleid'). Ook de politieke

en bestuurlijke logica, al dan niet regionaal, bespreken we in onze bestuurskamers. Maar kunnen we al werken in de gemeenschapslogica? Die logica waarbij zeggenschap ligt bij een groep actieve bewoners? Waar beleidsmakers zichzelf betrekken bij bewoners? Waar meerwaarde ontstaat door de gemeenschap in al zijn complexiteit te zien als een cadeau in plaats van als iets waar je de boel managet met een stappenplan? Waar instappen de norm is, in plaats van uitbesteden of inhuren? Waar je de uitkomsten van je besluiten kunt beetpakken? De logica waarbinnen de samenhang met alle andere interventies in de buurt merkbaar is? Die nog niet voldoende.

En dat is zonde, want het helpt als corporaties gemeenschapsgericht werken. *Whatever the problem, community is the answer*, stelde Margaret Wheatley en ze heeft gelijk. Hoe je gemeenschapsgericht werkt? Door om te beginnen bij alles wat je doet, de vraag stellen: versterkt dit de gemeenschap? We hebben er nog weinig indicatoren voor, maar desondanks kun je er als toezichthouder al best wel op gaan letten. Op makkelijk te verzinnen dingen: het openstellen van buurthuis-kamers, meedoen en meebetalen aan de geveltuinenactie. Maar ook het meer ingewikkelde gemeenschapsversterkende werk: catering uit de buurt inhuren, onderhouds- en schoonmaakwerk aan je eigen huurders gunnen, onderlinge hulp en kracht van burens mee-organiseren. En op het griezelige deel: zeggenschap verleggen naar gemeenschappen, omdat zij maatschappelijk welzijn beter begrijpen dan een corporatie.

Alleen in de werkelijkheid van alledag komt immers maatschappelijk welzijn tot stand en alleen daar kunnen we werken aan sterke gemeenschappen.

Overigens is het dan boeiend om je te realiseren dat je in die gemeenschap zomaar collega's van een andere corporatie, of hemel: een belegger tegen kunt komen. Hoe beïnvloed je elkaar dan ten goede?

Waar je op moet letten

Als we gaan werken vanuit de gemeenschap, betekent dat dat we er meer zeggenschap neerleggen. Die zeggenschap versterkt direct weer de onderlinge verbanden die we nodig hebben om volkshuisvesting zo veel meer te maken dan klantbeleving. Je maakt de gemeenschap krachtiger door hem te zien als krachtig en daarnaar te handelen (pas op: het omgekeerde effect bestaat ook).

Waar houden toezichthouders in de volkshuisvesting toezicht op als zij gemeenschapsgericht toezien? Vraag het aan mensen. Begin met de opbouwwerkers, buurtverbinders, complexconciërges te vragen wat niet terugkomt in de benchmarks, beleidsplannen en bestuurlijke reacties op visitaties. Waar zien zij het goede werk gebeuren? Waar zien zij mensen voor in de benen komen? Wat zou versterking kunnen gebruiken?

En vooral: vraag het de buurtbewoners zelf (heel interessant is in dit verband het Welzijnsdashboard dat econoom Nicky Pouw in Amsterdam Venserpolder met buurtbewoners samenstelt). Waar willen zij dat het toezicht op toeziet nadat de standaardnorm voor woningonderhoud is gehaald? Ik voorstel je: huurders willen de aandacht verschuiven van groots en meeslepend naar concreet en dichtbij. Van individuele klantbeleving naar gezelligheid in de buurt en iemand op de koffie. Van abstracte ambities in de toekomst naar goed beheren nu en volgend jaar. Van geldstromen de wijk uit naar geldstromen door de wijk. Zie daar maar eens goed op toe – geen sinecure, wel nodig.

Bewijslast waar hij hoort

En je kunt als toezichthouder gemeenschapsgericht werken bevorderen, door de bewijslast te leggen waar hij hoort. Door de vraag te stellen: is de corporatie de buurtgemeenschappen aan het versterken – of niet? Ja, de bestuurder mag er trots op zijn als dat gebeurt. Maar eis in elk geval verantwoording als het niet gebeurt, of niet vaker.

Controleren of beleid maatschappelijk welzijn op heeft geleverd, kan niet vanuit een bureaulade.

Weet je wat ik zo nu en dan recalcitrant denk: we moeten niet minder, maar juist veel meer checken. Want een check heeft een groot voordeel: het betekent contact. Opkijken, de werkelijkheid testen, in het werk kijken of het klopt wat je uitspookt. Atul Gawande, arts en checklist-expert, heeft het over *'the means to measure vital signs'*. Vitale signalen. Maar dan moeten we niet bij beheerders checken of zij netjes het beleid uitvoeren. En we gaan ook niet aan huurders vragen wat zij vinden van het beleid, van de bestuurlijke plannen en van de manier waarop zij betrokken worden bij het besturen en beleid maken. We gaan de bewijslast omkeren door bestuurders en beleidsmensen te vragen om zich te verantwoorden aan de praktijk. We gaan de prestaties van bestuurders, managers en beleidsschrijvers checken. Daar gaan toezichthouders op letten en naar vragen. Of, wie weet, kunnen ze het organiseren?

Want als we zeggen: we beginnen en eindigen in de gemeenschap, dan zijn het niet langer de uitvoerders en beheerders die aan bestuurders moeten bewijzen dat ze de goede dingen doen. Nee, dan is het aan de beslissers en de budgetverdelers, de schrijvers van scenariostudies, langetermijnonderhoudsplannen, aanbestedingen en duurzaamheidsambities – degenen die nu de macht hebben – om te bewijzen dat wat zij doen en besluiten daadwerkelijk leidt tot publieke kwaliteit.

En dat vraagt weer iets van toezichthouders. Want toezicht houden kan alleen als je zelf midden in die gemeenschap staat. Moet je het bewijs controleren dat bepaald beleid en gemaakte besluiten maatschappelijk welzijn op hebben geleverd? Dat kan niet vanuit een bureaulade. *The proof of the pudding is in the eating*, en waar staat die pudding? Het antwoord is: niet op een stip aan een horizon, maar in een portiek. Dat bewijs komt uit badkamers en achter radiatoren vandaan. Het komt ook van de energierekeningen. Je vindt het in de buurthuis kamers, het zit in de pan soep en het zijn de dingen die juist niet op werkbriefjes van de technische dienst staan, maar die ze wel onderling bespreken. Je hoort het van huurders, en je hoort het alleen als je hun taal spreekt en dat vraagt om empathie en soms om Eritrees.

Gemeenschapsgericht werken is het als de corporatie werkt in de context waar de pudding staat, namelijk in de buurt. Naast mensen gaan staan. Naast de huurder. Daar moet je het maatschappelijk welzijn blijven checken. Levenstekens. Dat wens ik ons toe: dat het toezicht gemeenschapsgericht is. Want *whatever the problem, community is the answer*.



FOTO: MARCIA MULDER

MARIJE VAN DEN BERG

Marije van den Berg (1974) is schrijver, onderzoeker en adviseur. Ze werkt aan gemeenschapskracht en de kwaliteit van het lokale bestuur. Bij gemeenten wordt ze ingeschakeld om inwoners en organisaties beter te laten samenwerken. Van den Berg is actief betrokken bij vrijwilligersinitiatieven zoals Energiefixers071 en het Druckerfonds. Ook werkt ze als vicevoorzitter voor de Rekenkamer Leiden en Leiderdorp. Ze werkt als columnist voor het VNG Magazine en maakt podcasts onder de titel: Democratie in uitvoering. In 2021 stond haar boek 'Stop' op de shortlist voor Managementboek van het Jaar. Haar nieuwste boek heet 'De Beleidsbubbel en hoe we die liefdevol leeg laten lopen'.

Luuk Wilmering is een veelzijdig kunstenaar met een focus op artistiek onderzoek binnen zelfontwikkelde projecten. Zijn portfolio omvat diverse media, waaronder collages, installaties, schilderijen, foto's, films en kunstenaarsboeken. Zijn werk verkent thema's rondom natuur, menselijke interacties en geschiedenis, vaak met een speelse mengeling van fictie en realiteit. Zijn werk 'De schoonheid van ons land' bestaat uit 36 met de hand gemaakte collages. Wilmerings installaties en solopresentaties zijn te zien geweest in vooraanstaande musea en instellingen, zoals het Frans Hals Museum, Centraal Museum Utrecht en Museum De Pont. Zijn werk is opgenomen in collecties van gerenommeerde musea, waaronder het Rijksmuseum Amsterdam en het Centre Pompidou.

*Uit: serie van 36 collages
'De schoonheid van ons land' ©2017*

*Architect Ir. J.W.E. Buys
Gebouw 'De Volharding',
Den Haag (1928)*





*Architect P. Zandstra
Flatgebouwen Burg.
Cramergracht,
Amsterdam (ca. 1957)*



*Boven: Architect Prof. Ir. J.F. Berghoef
Montagewoningen Amstelhof,
Amsterdam (1952)*

*Links: Architect Ir. W. van Tijen,
Ir. J.A. Brinkman en L.C. van der Vlugt
Hoogflatgebouw Abraham Kuyperlaan,
Rotterdam (1934)*

32 TERUG NAAR BETAALBAAR EN GEMEENSCHAPS- GERICHT WONEN 33

Wooncoöperaties bieden een alternatief voor de ferme uitdagingen op het gebied van betaalbaarheid en gemeenschapsvorming. Coöperaties zoals De Warren laten zien dat het anders kan. Ze kunnen ons inspireren voor een toekomst van wonen in Nederland.

Het was een feestelijke middag op het nieuwste stuk opgespoten land in de Amsterdamse uitbreidingswijk IJburg. Na zes lange jaren van plannen maken, rekenen, onderhandelen, ontwerpen en ontwikkelen, opende wooncoöperatie De Warren in het voorjaar van 2023 officieel haar deuren. Uitgelaten bewoners keken toe hoe wethouder Reinier van Dantzig symbolisch een boom plantte in de binnentuin van het wooncomplex.

Al lang voor de opening werd er in Amsterdam en ver daarbuiten gesproken over het project.

In een tijd die vooral in het teken staat van zorgen over de betaalbaarheid en de duurzaamheid van het wonen, laat De Warren op een unieke manier zien dat het kan en dat het anders kan. De 36 woningen in het gebouw variëren van studio's tot bescheiden gezinswoningen en hebben een huur tussen de 700 en 1200 euro. De huur gaat niet naar een externe eigenaar, maar naar de bankrekening van de coöperatie, waar alle bewoners lid van zijn. De bewoners annex leden beheren zelf het gebouw en maken zelf onderling afspraken over huurprijzen en andere praktische en financiële zaken.

Het houten gebouw, dat in nauw overleg met initiatiefnemer Chandar van der Zande en andere bewoners is ontworpen door Natruffed Architecture, is volledig energieneutraal, klimaatadaptief en natuurinclusief. De groene gevel moet een trekpleister worden voor bijen, vlinders, vogels, vlermuizen en andere dieren. De vijf woongroepen waarin de bewoners zijn onderverdeeld, delen gemeenschappelijke ruimtes zoals een grote woonkamer, een tuin, een dakterras en een kas, werkruimtes, een ruimte voor sport en yoga en een muziekstudio.

Kavel bestemd voor wooncoöperatie

Om de bouw van De Warren mogelijk te maken, koos de gemeente Amsterdam er bewust om de grondprijs te verlagen. Bovendien was in het bestemmingsplan expliciet vastgesteld dat het kavel bedoeld was voor een wooncoöperatie. Hetzelfde geldt voor een aantal andere kavels op het Centrumeiland van IJburg en voor circa tien kavels elders in de stad. Omdat banken vooralsnog huiverig zijn om deze vorm van

wonen te financieren, heeft de gemeente bovendien een fonds van 50 miljoen euro opgericht dat leningen kan verstrekken.

De gemeente ziet in het coöperatieve model als een van de wapens in de strijd tegen de alsmaar stijgende woningprijzen in Amsterdam. Bovendien is het een woonvorm die de sociale cohesie versterkt, eenzaamheid tegen gaat en bewoners meer zeggenschap geeft over hun leefomgeving. Het is geen toeval dat beleidsmakers, politici en bestuurders uit het hele land bezoekjes brengen aan steden in Duitsland, Oostenrijk en Zwitserland, waar de wooncoöperatie al veel langer een begrip is. In Duitsland wonen naar schatting twee miljoen mensen in een coöperatief (woon)gebouw.

Het coöperatieve project Gleis21 in Wenen won in 2022 de *New European Bauhaus Prize voor de categorie Sense of belonging*, ofwel de categorie 'een gevoel van ergens thuishoren'. Gleis21 heeft veel overeenkomsten met De Warren, maar onderscheidt zich door vier kleinere woningen beschikbaar te stellen aan vluchtelingen. Deze tijdelijke bewoners krijgen niet alleen fysiek onderdak, maar ook 'sociaal onderdak' in de bewonersgemeenschap. De plaatselijke Diakonie ondersteunt bij deze opvang.

Voor de snelgroeiende arbeidersbevolking

Een coöperatie is niet hetzelfde als een corporatie maar toch zijn er zeker in de oorsprong veel overeenkomsten. Ook de woningbouwverenigingen ontstonden vanuit maatschappelijk engagement, idealisme en zorgen over een gebrek aan fatsoenlijke, betaalbare woningen. De allereerste woningbouwvereniging in Nederland, Vereniging ten behoeve der Arbeidersklasse te Amsterdam, werd opgericht door rijke Amsterdammers die iets wilden doen voor de snelgroeiende arbeiders-

Om de bouw van De Warren mogelijk te maken, koos de gemeente Amsterdam er bewust om de grondprijs te verlagen.

Hoewel corporaties nog nooit zoveel woningen in bezit hebben gehad als nu, is hun positie ingrijpend veranderd.

bevolking. Na een succesvolle start met achttien woningen aan de Oosterburgermiddenstraat, volgden in de decennia daarna nog achthonderd woningen verspreid over de stad. In een aantal steden, waaronder Arnhem en Den Haag, werd het initiatief al snel overgenomen en vanaf de invoering van de Woningwet in 1901 nam het aantal woningbouwverenigingen snel toe. De wet voorzag voor het eerst in overheidssteun voor woningbouwverenigingen, waardoor de bouw van woningen niet langer afhankelijk was van particuliere en private investeringen. De fundamentele gedachte dat iedereen recht heeft op een fatsoenlijke, betaalbare woning, leidde ook tot de oprichting van gemeentelijke woningbedrijven die in de loop der jaren honderdduizenden woningen bouwden.

Woningbouwverenigingen werden al snel een pijler in de woningbouwproductie en kregen een steeds groter aandeel bij zowel de bouw als het beheer van de landelijke woningvoorraad. Bij de immense

bouwopgave in de periode van wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog, kregen de verenigingen, later corporaties, de centrale rol toebedeeld die ze in zekere zin nog altijd hebben. Verspreid over het land, hebben woningcorporaties momenteel bijna 2,4 miljoen woningen in bezit. Dat is ongeveer dertig procent van de totale Nederlandse voorraad van acht miljoen woningen.

Toch vertellen die cijfers niet het hele verhaal. Want hoewel de corporaties nog nooit zoveel woningen in bezit hebben gehad als nu, is de positie van de corporaties ingrijpend veranderd. Waar het landelijke en gemeentelijke woonbeleid vooral in de periode na de Tweede Wereldoorlog nadrukkelijk gericht was op betaalbaar wonen als basisvoorziening voor iedereen, is het wonen sinds de jaren negentig steeds meer een handelsproduct geworden. Het is een bewuste politieke keuze geweest om de bouw en het beheer van woningen grotendeels over te laten aan marktpartijen en om het aandeel huurwoningen van de totale voorraad drastisch te verminderen. De rol van corporaties en gemeentelijke woningbouwbedrijven bij de woningproductie is voor een groot deel overgenomen door institutionele beleggers en projectontwikkelaars. Bewoners zijn vaker klant of consument, soms als huurder, soms als koper. Om de invloed van de overheid te verkleinen en die van de markt te vergroten, zijn corporatiewoningen op grote schaal verkocht en is een de huurprijs van aanzienlijk deel van de huurwoningen in Nederland geliberaliseerd.

Na ruim dertig jaar zijn zowel de voor- als de nadelen van deze omslag goed zichtbaar. Ten opzichte van de decennia van wederopbouw is de kwaliteit en de diversiteit van de gebouwde woningen duidelijk verbeterd. Bovendien heeft het grote aandeel koopwoningen gezorgd voor een democratisering van het woningbezit: particuliere kopers hebben eigen kapitaal kunnen opbouwen waar dat kapitaal in het verleden vooral in het bezit was van de overheid, de corporaties, bedrijven of vermogende families.

Maar daar staan pijnlijke andere ontwikkelingen tegenover: betaalbare woningen zijn steeds schaarser geworden en de betaalbare woningen die er nog zijn staan veelal geclusterd in buurten waar de kwaliteit van leven onder druk staat. Er is veel achterstallig onderhoud aan de woningen, de openbare ruimte is verwaarloosd, (publieke) voorzieningen zijn verdwenen en de opstapeling van sociaaleconomische problemen in de bewuste buurten zorgen voor achterstanden en spanningen. Dat de corporaties een aantal jaren wettelijk gezien geen rol hebben mogen spelen bij het verbeteren van de leefbaarheid en het in stand houden van belangrijke publieke voorzieningen, heeft deze problemen vergroot.

Ondergeschied aan rekenmodellen

De opkomst van wooncoöperaties als alternatief model, zoals De Warren op IJburg, is een direct gevolg van deze problemen. Het concept is een antwoord op de schaarste aan betaalbare woningen en op de zakelijke blik die het woonbeleid de afgelopen decennia heeft gedomineerd. Zowel in Den Haag als bij grote institutionele partijen zijn het welzijn van bewoners, de leefbaarheid in buurten en de kwaliteit van woningen ondergeschied geraakt aan rekenmodellen. Ook bij woningcorporaties wordt aan het einde van het jaar vooral gekeken naar het financiële rendement. Hoe het gaat met de mensen en de buurten is van secundair belang.

Hoe creëer je processen, samenwerkingen en rekenmodellen die in dienst staan van de kwalitatieve ambities?

Bij De Warren en bij andere wooncoöperaties is het denken omgedraaid. Het begon bij de behoefte om voor een redelijke prijs op een fijne plek te wonen en om deel uit te maken van een gemeenschap. Daar kwam de wens bij om iets te bouwen dat de directe leefomgeving, zowel sociaal als ecologisch, niet stuk maakt maar juist versterkt. Vanuit die ambitie is men gaan puzzelen en rekenen, tekenen en denken, net zo lang totdat de rekensom klopte en zonder concessies te doen aan de idealen. De verlaagde grondprijs van de gemeente was daarbij doorslaggevend.

Het coöperatieve model is een mooie toevoeging aan het bestaande landschap maar heeft ook een specifieke zwakte. Omdat het leunt op een kleine, hechte gemeenschap, zijn het vaak behoorlijk homogene bewonersgroepen. Hoewel wordt gezocht naar manieren om meer inclusief en toegankelijk te zijn, blijkt dat in de praktijk vooralsnog lastig.

Voor de corporaties zouden de kracht en de zwakte van het coöperatieve model een inspiratie kunnen vormen voor een nieuwe manier van werken en denken. Hoe creëer je een model dat grotendeels uitgaat van dezelfde ambities als de coöperaties maar met een meer toegankelijk en inclusief karakter? Deels betekent het een stap terug naar de oorsprong van de woningbouwverenigingen: fijn en betaalbaar wonen voor iedereen. Tegelijkertijd sluit het aan bij de opgaven en vraagstukken van de 21e eeuw: fijn en betaalbaar wonen, meer sociale cohesie en gemeenschapszin, in een gebouw dat recht doet aan de noodzaak om ecologische structuren te versterken en de impact van klimaatverandering te verkleinen.

Net als bij De Warren en vergelijkbare projecten en net als bij de eerste woningbouwverenigingen uit de negentiende eeuw, zouden de menselijke en maatschappelijke behoeften weer voorop moeten staan in de doelstellingen en werkwijze van de corporaties. Dat betekent een andere manier van denken en werken. Hoe creëer je processen, samenwerkingen en rekenmodellen die in dienst staan van de kwalitatieve ambities? Hoe creëer je gemeenschapszin en geef je bewoners meer zeggenschap en invloed op hun woonomgeving? Te vaak wordt nu nog gezegd dat het niet betaalbaar is. Maar waar een wil is, is een weg. Wie daarover twijfelt, kan een kijkje gaan nemen op het Centrumeiland van IJburg.



FOTO: MARK PRINS

FLOOR MILIKOWSKI

Floor Milikowski (1980) is journaliste en sociaal geograaf. Ze studeerde planologie en sociale geografie aan de Universiteit van Amsterdam en aan San Francisco State University. In 2018 verscheen haar bestseller 'Van wie is de stad', dat werd genomineerd voor de Prinsjesboekenprijs voor het beste politieke boek en door Boekhandel Scheltema werd uitgeroepen tot Boek van het Jaar. In 2020 schreef Milikowski 'Een klein land met verre uithoeken'. Sinds 2010 schrijft ze vooral voor De Groene Amsterdammer maar soms ook voor andere media zoals Het Financieele Dagblad en de Volkskrant. Ook geeft Milikowski veel lezingen in het land. Haar laatste boek heet 'Wij zijn de stad' (2021).



OOK EMANCIPATIE, VRIJHEID EN ZELFS VEILIGHEID STAAN OP HET SPEL

De woningcrisis in Nederland is een groeiende nachtmerrie die steeds meer mensen raakt. Deze crisis vergroot niet alleen de ongelijkheid, maar heeft ook serieuze gevolgen voor zaken als emancipatie, vrijheid en zelfs de veiligheid van mensen.



De woningcrisis in Nederland is een groeiend probleem dat steeds meer mensen treft. Het gebrek aan (betaalbare) woningen heeft de afgelopen decennia geleid tot een enorme stijging van de huur- en koopprijzen, waardoor velen moeite hebben om een geschikte woning te vinden of het hoofd boven water te houden als ze die wel hebben, zelfs als ze dertigers of veertigers zijn.

Mede hierdoor is de vermogens- en kansengelijkheid in Nederland disproportioneel en snel toegenomen. Er is aanzienlijke maatschappelijke aandacht voor dit onderwerp, zo zijn er vele televisieprogramma's die het behandelen, zoals *Sander en de kloof* van Sander Schimmelpenninck en de tv-serie *Scheefgroei* van Jeroen Pauw. Ook in programma's als *De Avondshow* of *Zondag met Lubach* wordt er veel gesproken over de woningcrisis. Onderwerpen over woningen die in enkele decennia driemaal in waarde zijn gestegen en over zogenaamde 'huisjesmelkers', die aanzienlijke inkomsten hebben vergaard door huizen te verhuren, waarbij dit inkomen ook nog eens minder belast is dan inkomsten uit arbeid, zijn herhaaldelijk besproken.

Meer dan de helft van de studenten woont niet meer op kamers, maar thuis, bleek uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. Waar Nederland altijd als een 'gaaf land' werd beschouwd waar je als jong volwassene uit huis ging, onafhankelijk werd en al vroeg kon leren je eigen boontjes te doppen en een zelfstandig leven op te bouwen, beginnen we helaas steeds meer Zuid-Europese taferele te vertonen, omdat het steeds gebruikelijker wordt dat je lang bij je familie blijft wonen. En de situatie dat men wél een huur mag betalen van 1.500 euro, maar geen hypotheek kan krijgen van 1.000 euro per maand, doet de wenkbrauwen fronsen. Niemand lijkt het nog te begrijpen.

En ondanks dat deze crisis alle Nederlanders raakt, zijn het de laagste inkomens en middeninkomens die de hardste klappen moeten incasseren, met alle desastreuze gevolgen van dien. Een woning kunnen krijgen en op jezelf kunnen gaan als dat noodzakelijk is, is namelijk niet alleen essentieel om fijn en kwalitatief te kunnen leven of een eigen gezin te stichten, maar ook van fundamenteel belang voor zaken als emancipatie, vrijheid, onafhankelijkheid, feminisme en zelfs in sommige gevallen voor veiligheid en gezondheid.

De realiteit van duizenden Lale's

Een eigen woning kunnen hebben betekent namelijk ook dat je kunt vertrekken uit een ongezond, ziek of onveilig milieu waar je op allerlei wijze bedreigd wordt om jezelf te zijn en te kunnen ontwikkelen. Daar kan ik persoonlijk over meepraten als iemand die komt uit een onderdrukkende en strengreligieuze familie waar ik mezelf zo snel mogelijk wilde verlossen. Ik ben helaas niet de enige. Zo getuigt mijn inbox de afgelopen jaren. Daarom rijst bij mij steeds vaker de vraag: stel dat ik toevallig géén bestseller had geschreven op mijn 23ste, maar een baan had in de supermarkt met dezelfde problemen thuis, hoelang had ik dan wel niet in ellende moeten leven, tot ik een eigen woning kon vinden en betalen? Helaas is het antwoord daarop confronterend: waarschijnlijk had dat nog jaren geduurd. Ik moet er nu niet aan denken dat ik nog zo lang in onvrijheid, ongelukkigheid en onderdrukking zou moeten leven, alleen maar omdat ik een dak boven m'n hoofd nodig heb. Tegelijkertijd is de realiteit van duizenden Lale's.

Bijna dagelijks krijg ik berichten op Instagram met een inhoud waar ik van moet slikken. Zo kreeg ik twee jaar geleden een bericht van Fatima uit Amsterdam-West, 18 jaar en net geslaagd voor de havo. De ene alinea van haar brief was nog schokkender en hallucinanter dan de andere. Ze had te maken met huiselijk geweld, zou worden uitgehuwelijkt aan een man waar ze niets van moest hebben. Ze ging gebukt onder ontelbaar veel regels en controle, zo veel dat ze niet eens in het geniep de regels kon verbreken en haar gang kon gaan (waar ik die ruimte vroeger soms wel had) en ook niet de ruimte kreeg om te studeren. Haar vader, die lijdt aan meerdere mentale stoornissen, volgde haar óveral met de gps-tracker die ze verplicht bij zich moest dragen, zodat hij er zeker van kon zijn dat ze niets deed waar hij zich voor zou schamen.

Het meest simpele genot des levens wordt haar ontnomen: ze kon geen leuke dingen ondernemen met vrienden, zich niet aansluiten bij een studentenvereniging, niet reizen, en ze mocht zelfs niet werken in de avonden. Ze was verliefd op een jongen, maar die liefde kan alleen via digitaal contact blijven bestaan. Dat het ooit in alle vrijheid echte tastbare liefde wordt, is voor haar een haast ongrijpbare droom, schreef ze me. Ze wilde heel graag vrijheid door op zichzelf te gaan wonen, maar ze kon niets vinden binnen haar budget. Bovendien dreigde haar vader, zonder daar doekjes om te winden, met geweld als ze haar koffers zou pakken.

Stalkgedrag, dreigementen, geweld; een regime waar onmogelijk ruimte is voor het verbreken van regels en geen licht aan het einde van de tunnel; dat was de werkelijkheid van Fatima. 'Lale, kun je alsjeblieft in je netwerk vragen of iemand een onderkomen voor me heeft? Ik wil vluchten', stuurde ze me.

Geluk en goodwill

Nu, twee jaar later, kan ik gelukkig zeggen dat Fatima veilig is en een studio voor haarzelf heeft kunnen regelen, nadat ik haar een handje hielp met de inboedel en de borg. Bovendien hebben we samen mails geschreven naar allerlei woningcorporaties. Daar legden we haar situatie uit en vroegen we om urgentie, wat ze ook gekregen heeft. Als dat niet was gelukt, zou ze op plek 250 staan net als andere 18-jarigen die een studio zoeken in Amsterdam. En dat is juist het storende: het is allemaal met geluk en goodwill gegaan. En Fatima is slechts één voorbeeld van iemand die uit het ouderlijk huis wil om veilig en vrij te kunnen zijn, om haar studie tandheelkunde in alle rust te kunnen volgen, maar ook zich als mens en jonge vrouw te kunnen ontwikkelen. Zonder het juk van haar familie die haar het liefst zo snel mogelijk had uitgehuwelijkt.

Om de zoveel tijd komt er ook iemand na afloop van een lezing naar me toe, die iets vraagt als: ‘Lale, ik wil ook graag vrijheid, net als jij. Ik geloof ook niet meer en wil me kleden en gedragen zoals ik wil, maar dat kan niet bij mijn familie/partner. Daarvoor moet ik m’n biezen pakken en verdwijnen, maar als ik naar de huizenprijzen kijk, kan ik dat nooit betalen met mijn salaris als horecamedewerker of schoonmaker. Ik ben

daarom gedoemd om gebukt te gaan onder dat regime, ik ben niet economisch onafhankelijk. Ik wil het wel zijn, ik wil desnoods meer dan fulltime werken, maar ik kom gewoon niet aan een betaalbare woning. In feite ben ik niet economisch, maar residentieel afhankelijk. Op een wachtlijst voor een sociale huurwoning moet ik 15 jaar staan.’

Ik weet dan vaak niet wat ik als advies kan geven. Ik bedoel: wat is een mogelijke uitweg? Ik hoor van 50-plussers dat men vroeger voor 300 gulden altijd wel ergens onderdak kon vinden, maar dat is echt niet meer zo. Door deze woningcrisis wordt helaas pijnlijk zichtbaar dat degenen die niet beschikken over een opgebouwd vermogen, vermogende ouders en een academisch diploma, het onderspit delven. Dat is de arbeidersklasse, en dan met name de vrouwen, die feitelijk vaker hun carrière op een lager pitje zetten als ze een gezin starten. En de ultieme verliezers zijn de laagopgeleide allochtone vrouwen die het liefst zouden scheiden of uit huis zouden gaan. Die groep heeft vaak geen financiële buffers. Ze heeft minder vaak een netwerk dat hen kan helpen. Ze wonen en werken vaker in de rand-

Een eigen woning kunnen hebben betekent ook dat je kunt vertrekken uit een ongezond, ziek of onveilig milieu.

stad waar de huizenmarkt nog meer op slot zit dan elders en ze hebben vaak ook minder perspectief op een baan met significant meer inkomen. Kinderopvang betalen lukt niet, en een omscholing om eventueel wel meer te kunnen verdienen kost tijd, energie en middelen die niet beschikbaar zijn.

Oorzaken en gevolgen van de crisis

Een van de belangrijkste oorzaken van de woningcrisis is mijns inziens het gebrek aan nieuwbouw. De afgelopen decennia is er onvoldoende geïnvesteerd in de bouw van woningen. Daarnaast wordt de crisis verergerd door de strenge regelgeving en de lange procedures die nodig zijn om nieuwe bouwprojecten te realiseren. Het zou dan ook onze landelijke topprioriteit moeten zijn om dit probleem zo snel mogelijk te verhelpen en te doen wat daarvoor nodig is, in plaats van te verzanden in bureaucratie.

De gevolgen van de crisis zijn namelijk verstrekkend. Niet alleen heeft het geleid tot een toename van het aantal daklozen en mensen die gedwongen worden om in ongeschikte of overvolle woningen te leven waardoor hun levenskwaliteit sterk verminderd, de woningcrisis heeft ook invloed op de sociale cohesie.

Nieuwsberichten over statushouders die voorrang kregen op sociale huurwoningen in Utrecht, of de komst van een nieuwe AZC in Albergen, of eigenlijk überhaupt het thema vluchtelingen en immigranten; het is een heet hangijzer geworden. Zo werd migratie voor meerdere politieke partijen zelfs een van de kernthema's van hun verkiezingscampagne in 2023.

Vaak lees ik op platforms als Twitter en Instagram dat men vindt dat er geen nieuwe mensen bij kunnen komen, omdat het land al ‘overvol’ is. En omdat ‘de eigen burger nog niet eens aan een woning komt’. Die frustratie en de neiging om één specifieke groep in de samenleving als zondebok aan te wijzen, kan nog eens ernstige gevolgen hebben in de toekomst. Mensen kunnen uit wanhoop en onwetendheid geloven dat ‘de ander’ de vijand is, omdat ze het gevoel hebben dat deze anderen ‘de woningen afpakken’. Het wordt op die manier een erg lelijke, primitieve en tribale strijd om leefterritorium in de hoofden van mensen, terwijl een woning niet iets zou moeten zijn om voor te ‘strijden’ met anderen. Het is een basisbehoefte en wonen is een recht van iedereen. We hebben vaker in de geschiedenis gezien dat als het slecht gaat met het beleid van een land en de mensen het gevoel van onrecht ervaren, één groep in de samenleving meestal als zondebok wordt gezien, met alle gevolgen van dien. Ik hou mijn hart vast.

Door de woningcrisis worden gemeenschappen ontwricht. Door verschillende omstandigheden (van sloop zonder terugkeergarantie tot

het niet vinden van een betaalbare woning na scheiding of bij het verlaten van het ouderlijk huis) worden mensen gedwongen om te verhuizen naar andere steden of regio's, waardoor sociale banden worden verbroken en buurten veranderen. En er ontstaan meer problemen: als de conciërge, de schoonmaker, de basisschooljuf en de oppas met hun inkomen niet meer in de stad kunnen wonen waar ze werken, zullen de tekorten in deze sectoren in veel regio's oplopen. Of mensen moeten elke dag uren reizen om te kunnen werken, dat tast ook de levenskwaliteit aan.

Oplossingsrichtingen voor de woningcrisis

Ik zie een aantal oplossingsrichtingen voor de woningcrisis. Allereerst moet er, buiten de noodzakelijke investeringen in de nieuwbouw, meer aandacht worden besteed aan het renoveren en hergebruiken van bestaande gebouwen. Veel leegstaande panden kunnen worden omgebouwd tot betaalbare woningen, waardoor het aanbod wordt vergroot. Dit vereist samenwerking tussen de overheid, vastgoedeigenaren en projectontwikkelaars.

Een andere oplossingsrichting is het stimuleren van alternatieve vormen van wonen, zoals coöperatieve woonprojecten. Deze projecten zijn veelal betaalbaarder, duurzaam en ze bevorderen de gemeenschapszin. De overheid kan subsidies en belastingvoordelen bieden om deze initiatieven te ondersteunen.

Tot slot is het van belang om de huurmarkt nog beter te reguleren. Verbeterde regulering kan helpen om huurders meer bescherming te bieden, de betaalbaarheid van woningen te waarborgen, en een evenwichtiger relatie tussen huurders en verhuurders te creëren.

Conclusie

De woningcrisis in Nederland is een complex probleem dat vraagt om een integrale aanpak. Het gebrek aan betaalbare woningen leidt tot sociale ontwrichting op allerlei vlakken, wat desastreuze gevolgen kan hebben in de toekomst; zowel op individueel niveau, als voor het collectief. Het onvermogen om een eigen woning te bemachtigen en zelfstandig te kunnen leven heeft een diepgaande invloed op onze kwaliteit van leven, onze mogelijkheid om gezinnen te stichten, en op fundamentele zaken als emancipatie, vrijheid, onafhankelijkheid, en zelfs veiligheid en gezondheid. Het idee dat er gestreden moet worden met anderen om een dak boven je hoofd te krijgen, of de mogelijkheid te hebben om een gezin te starten voor je veertigste, is iets waar we van af moeten; dit zijn de meest basale menselijke behoeftes, die gegarandeerd zouden moeten worden door een goed functionerende overheid. Deze situatie is Nederland onwaardig.



FOTO: ANP

LALE GÜL

Lale Gül (1997) is auteur van de autobiografische bestsellerroman 'Ik ga leven'. Voor het boek ontving zij in 2021 de NS Publieksprijs. Op dit moment werkt ze aan haar tweede boek. Sinds juli 2021 heeft Gül een vaste wekelijkse column in de zaterdageditie van Het Parool. In oktober 2022 maakt Gül samen met Ronit Palache de 5-delige podcastserie 'Van God Los' over geloofsverlaters.

Derek Otte (1988) is dichter en performer. Hij is een van de grondleggers van de Nederlandse spoken word-community. Hij is ex-stotteraar, voormalig Stadsdichter van Rotterdam en spoken word-docent aan de Hogeschool Rotterdam. Ook was hij huisdichter bij radiozender NPO FunX. Momenteel reist hij met zijn theatervoorstelling 'Tijd over' door Nederland. Binnenkort komt zijn vijfde dichtbundel 'Aan de rand van dromenland' uit.



FOTO: FOTOSTUDIO ENJOY

48

Veel te winnen

want steden zijn steeds een samengaan van hopen, dromen en wensen meer dan mensen in steden huizen, huizen steden in die mensen

maar ook twijfels, angsten en vragen zeggen waar zo'n stad uit bestaat momenten, verhalen, lief en leed, wat het leven, het leven maakt

het zijn mensen en hun verschillen; steden hebben geen hart van steen het klopt vanwege wie er wonen de stad is meervoud, iedereen

een samenkomen van werelden; daarom doet duurbouw vaak zo'n zeer juist wie minder te besteden heeft, geeft steden juist vaak zoveel meer

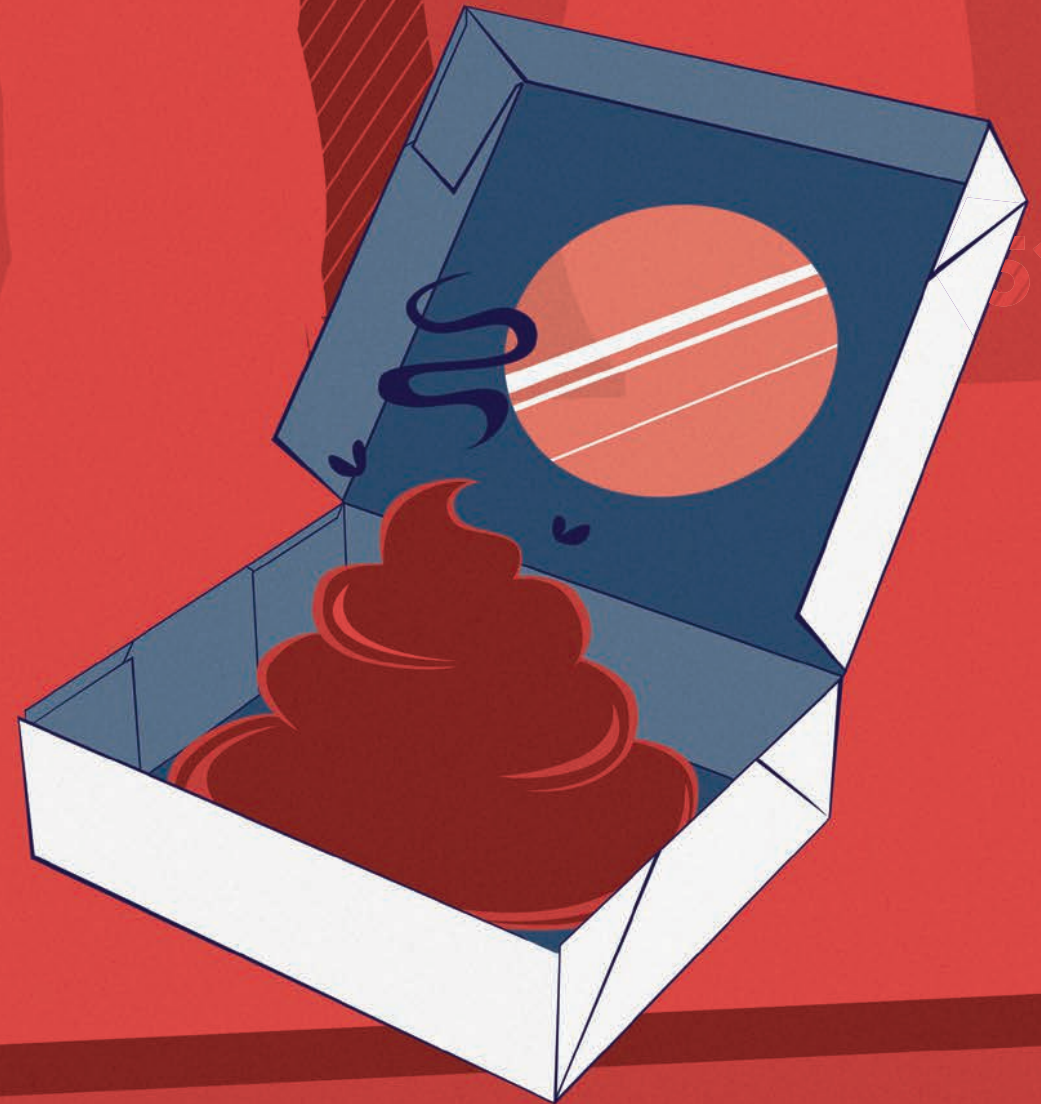
ziel, aandacht en liefde, karakter; al wat leven geeft van binnen zo'n stad staat bij de mix aan mensen daarin valt nog veel te winnen

49



IT TAKES A VILLAGE TO RAISE A CHILD

In de wirwar van het leven is er iets dat duidelijk is: je kunt het niet alleen. Je hebt anderen nodig. In een gemeenschap kun je kinderen opvoeden, junks en alcoholisten in toom houden en eenzaamheid bestrijden. Maar dan moet er wel een gemeenschap zijn. Waarom wordt het zo moeilijk gemaakt om het samen te doen?



Ik was acht jaar toen het topperleg plaatsvond. Op de slaapkamer die ik deelde met mijn grote zus van tien. Mijn zus zei: "Iemand moet tegen papa gaan zeggen dat mama de baby slaat." Ik durfde niet maar ik ging wel. Mijn vader schrok zich rot. Er kwam een veiligheidsplan. Als mijn moeder driftig werd, moest mijn zus met de baby op de wc gaan zitten met de deur op slot. Ik moest mijn broertje van vier naar zijn kamer brengen. En dan terugrennen naar mijn moeder om grapjes te maken. Zodat de spanning wegebde. Het was geen sluitend plan, er viel nog weleens een klap, ook bij de baby, maar het werd wel minder. Toen kregen we door de week gezinshulp, kwamen er in het weekend ooms en tantes helpen en logeerden we in de vakanties wat vaker bij opa en oma. Daar was onze 'village'. Waardoor we in ieder geval een stuk veiliger konden opgroeien.

Ik snapte het niet. Ik hield van mijn moeder. Ik vond haar een ster als ze met een taille van 62 cm en cup D op haar prachtige benen door de kamer danste. Ik zag dat de vrienden van mijn vader naar haar lonkten. Maar ze lonkte niet terug. Mijn vader was haar held. Maar het huishouden niet haar carrière. Ze haatte het om thuis te moeten blijven voor ons. Ze had zoveel dromen gehad. Dat ze directrice was van een kindertehuis wat ze, behalve dat slaan, best gekund had. Ze was graag trainer van een voetbalelftal geworden. Ze wilde elf zoons. Maar ze kreeg er maar één. En drie dochters waar de vrienden van mijn vader op den duur vaker mee begonnen te lonken dan met haar. Ze trok het allemaal niet. Ze werd steeds meer haar functie: moeder en steeds minder wat ze zelf wilde zijn: vrouw. En daardoor werd ze doodongelukkig.

Ik besloot wijs te zijn en van mijn moeder te leren.

- 1 Ik zou nooit trouwen. Dat is tot nu toe goed gelukt.
- 2 Ik zou altijd blijven werken. Ook dat is prima gegaan.
- 3 En ik zou nooit kinderen nemen. Mmm. Twee kinderen en vier kleinkinderen later is dat doel niet helemaal bereikt.

Wonen in Utrecht

Ik wilde eind jaren zeventig op mezelf gaan wonen. Ik kon natuurlijk niks vinden. Want ook toen was er een extreem hoge woningnood. Dus ik kwam in een groot kraakpand in Utrecht terecht. Met twintig anderen: van zwart tot wit, van jong tot oud, van verward tot hard studierend. Ik had weer een warm dorp om me heen.

Ik ging bij de Kraakbond. We kraakten alleen huizen als de buurt het ermee eens was. Vaak kwam er dan ook iemand uit de buurt wonen. Dat ging altijd goed. Tot er ineens een jonge moeder, met een baby en ook nog hoogzwanger, door de politie ontruimd werd. De buurt was woedend en ik kreeg een driftaanval. Ik schopte keihard tegen de dichtgetimmerde voordeur. En bereikte daar niets mee behalve een gebroken grote teen.

De wethouder die opdracht gegeven had voor de ontruiming nam die week afscheid. De Kraakbond was niet uitgenodigd. Maar we besloten dat er toch iemand moest gaan. Ik durfde niet maar ik ging wel. Met een grote taartdoos in mijn handen sloot ik me aan in de rij voor de wethouder. Hij was verrast om me te zien, toen nog wel. Maar toen hij de doos openmaakte, lag er een grote drol in. Van een hond hoor, maar dan nog. Ik zei stoer dat wij van de Kraakbond zijn beleid poep vonden. Hij was niet blij. Maar ik zag dat medewerkers van de woningbouwverenigingen om hem heen stiekem stonden te gniffelen. Die vonden dat ook, van zijn beleid, maar ze hadden waarschijnlijk geen hond. Of hun taartdozen waren op.

Ik zei stoer dat wij van de Kraakbond zijn beleid poep vonden. Hij was niet blij.

Het leek wel of de corporaties hun hart waren kwijtgeraakt, hun gezond verstand hadden verloren en de band met hun bewoners hadden doorgesneden.

Wonen in Rotterdam

Op mijn 22ste kwam ik naar Rotterdam. En daar bleef mijn band met de woningbouwverenigingen warm.

Want van het Gemeentelijk Woningbedrijf Rotterdam kreeg ik een sleutel van een huisje-onder-de-huurwaarde. Mijn lief, mijn zus en mijn neef kregen die ook. In dezelfde straat. Zodat er gelukkig weer een 'village' klaarstond toen mijn kinderen geboren werden.

Met Woonbron trok ik samen op toen we huizen nodig hadden voor de dakloze vrouwen van de Keileweg. Het was dezelfde Woonbron die de eerste kangoeroewoningen bouwde voor drie generaties tegelijk.

En met Vestia? Nee, met Vestia had ik nooit wat. Ik zeg altijd: zeuren helpt niet en klagen gaat vervelen. Maar met het beleid van Vestia konden we echt niet anders doen.

En wat er toen ineens veranderde? Waardoor alles anders werd? Ik weet het niet. Het begon met de naam. Woningbouwverenigingen werden ineens woningcorporaties. En er ging van alles mis.

Van bondgenoot tot vijand

Was het nu eerst Vestia die aan de derivaten ging en die verliezen over de rug van de bewoners terughaalde? Of liep Woonbron voor, toen ze de SS Rotterdam gingen verbouwen. Woonbron dacht dat de koop en renovatie van het schip 6 miljoen euro zou kosten, maar was uiteindelijk meer dan 256 miljoen euro kwijt. Bij mij thuis loopt het met zo'n aannemer ook weleens uit de hand. Maar zo erg?

En het Gemeentelijk Woningbedrijf Rotterdam werd (samen met De Nieuwe Unie) Woonstad Rotterdam. Prompt gingen die onze hele straat slopen. Omdat er duurdere woningen moesten komen. Een gouden randje aan de wijk. Later gingen ze dat gentrificatie noemen. Zo'n woord waarvan je liever niet wil weten wat het betekent.

Mijn bovenburen, Opa en Oma Turkije noemden we ze, moesten naar Zuid. Hun kinderen die boven en onder hun woonden, gingen naar Zevenkamp en Spangen. Weg kangoeroehuis.

Alco-Jopie, die altijd zo goed door de buurvrouw in toom werd gehouden, lag sindsdien laveloos in de goot. Omdat ze niet in dezelfde buurt gehuisvest werden, kon ze ook niet meer op hem passen. En de

junks en zwervers op het plein voor de deur, die we zo hadden opgevoed dat ze de spuiten netjes weggooiden en ook niet meer naast de glijbaan poepten, gingen weer los.

Het heeft daarom jaren geduurd voordat er ook maar iemand in dat gouden randje wilde wonen. De dure huizen werden toen van lieverlee maar als wisselwoning gebruikt. We bleven verbijsterd achter. Het leek wel of de corporaties hun hart waren kwijtgeraakt, hun gezond verstand hadden verloren en de band met hun bewoners hadden doorgesneden. De corporaties deden de afgelopen jaren klakkeloos wat er door de overheid werd opgedragen. Moesten de verwarde personen terug naar de wijk. Oké, dan zetten we Ben Pitbull toch gewoon naast oma Gerda. Die durfde daardoor het huis niet meer uit, en terecht.

Wilde de overheid dat de Tweebosbuurt gesloopt werd, dan deden de corporaties dat toch, ook al zag je de mensen die er hun hele leven al woonden verkommeren. En vonden de gemeente en het rijk het bouwen van sociale huurwoningen geen prioriteit meer, nou dan zetten de corporaties toch alleen nog dure middenwoningen neer. Waardoor we nu zitten met een stad vol dak- en thuislozen, bank- en autoslapers en andere wanhopigen.

Ik vind het verschrikkelijk. Dat onze binnenstad nu weer een 'Perron 2. nul' aan het worden is. En dat een beetje jongere met minstens één mes rondloopt en dat 'bommetje leggen, niemand zeggen' het favoriete gezelschapsspel geworden is.

"Je zal hier in Rotterdam toch oud moeten worden," verzuchtte ik laatst tegen mijn familie. Waarop mijn kleindochter troostend zei: "Jij hoeft niet oud te worden, dat ben je al."

Je mag niet met méér dan drie mensen wonen op één adres. En dan heb je geen 'village'.

It takes a village to raise a senior

Het klopt wat mijn kleindochter zei. Als ik mijn geboortjaar moet invullen op internet, scrol ik me een zere vinger voordat ik bij 1954 ben. Ik vrij nog zonder stok en loop ook nog niet met een klapperend kunstgebit achter een rollator. Maar ik ben wel oud en zal met een beetje mazzel nog wel ouder worden ook. Maar hoe dan?

Want de man thuis is laatstleden verhuisd. Ik huilde veel tranen. Want als je die gaat lopen opkroppen, krijg je er wallen van. Ik nam gordijnen. Want anders kreeg de buurman aan de overkant misschien rare ideeën. En ik ging nadenken over mijn woontoeekomst. Want alleen is ook zo alleen. In een veel te groot huis.

Zou het nou niet leuk zijn om van mijn eetkamer, keuken en aangrenzend platje een gemeenschappelijke ruimte te maken. En dan wat ander jong, middelbaar of oud volk in huis te nemen. Lekker gemixt. Van zwart tot wit, van M tot V tot X.

Ik vroeg het eens aan het internetje. Maar je mag niet met méér dan drie mensen wonen op één adres. En dan heb je geen 'village'. Of je moet een woongroep starten met een gezamenlijke huishouding én een gezamenlijke bankrekening. En dat is nou net niks voor mij. Ik wil dat iedereen zijn eigen stekkie heeft. Met eigen keuken en badkamer. En dat iedereen dan alsjeblieft ook zijn eigen geld beheert.

Dus nu kom ik toch weer terug bij de woningcorporaties. Die moeten het toch ook een geweldig plan vinden. Het is een fantastisch middel tegen eenzaamheid. Mantelzorg zit er probleemloos bij ingebouwd. En oude knarren zoals ik laten een groot huis achter waar je misschien weer een kangoeroewoning van kunt maken.

Daarom deze oproep aan Vestia, Woonbron en Woonstad (of hoe de woningcorporaties in de rest van het land ook mogen heten): Neem nou eerst eens in je hoofd de gedachte dat je altijd een dorp nodig hebt om een kind op te laten groeien, maar dus ook een dorp nodig hebt om een senior het leven af te laten ronden. Een beetje goed, veilig en fatsoenlijk.

It takes a village...

Nou bouw die dan.



FOTO: SANNE DONDERS

CARRIE

Carrie (1954) werkt bij Fier! met jonge vrouwen en meiden die te maken hebben gehad met geweld. Zij is daar Medewerker Mooie Dingen. Carrie begon haar loopbaan als maatschappelijk werker in een Jongerenadviescentrum. Ze kreeg bekendheid als eigenaar van de punkwinkel Black Widow en werd radiopresentatrice en -columniste. In de jaren negentig schreef ze voor de Rotterdamse daklozenkrant Straatkrant en De Humanist en was ze radiocolumniste voor het programma 'Spijkers met Koppen'. In 2003 ontving ze de Harriët Freezerring van Opzij. Sinds 2009 is ze Meester in de Rechten en van 2010 tot 2021 heeft zij een eigen advocatenpraktijk gehad. Carrie heeft daarnaast zeven boeken gepubliceerd, waaronder 'Een keihard kusje'.

58

VOORUITKIJKEN IS TERUGKIJKEN KANSEN VOOR DE CORPORATIE VAN DE 21E EEUW

Een zoektocht naar toekomstige woonwensen leidt tot een verrassende ontdekking: om de toekomst van wonen te voorspellen, moeten we juist terugkijken naar het gedrag en de patronen van mensen in het verleden. En dan begrijp je dat we onze wijken koste wat kost in het maatschappelijke domein moeten houden.



59

Hoe wilt u wonen?' Onderzoek naar de toekomst van het wonen draait in de een of andere vorm meestal om deze vraag. Het antwoord blijft altijd onbevredigend. We weten dat de Nederlander het liefst in een vrijstaand huis wil wonen, aan een bosrand én in de nabijheid van een station, op loopafstand van school en werk én in de natuur, met veel burens én helemaal alleen. De waarde van de kennis over deze 'woonwensen' is gelijk nul. Je hebt niets aan zo een utopie vol tegenstrijdigheden. Wil je met enig voorspelbaar vermogen de toekomst in kijken dan moet je niet vragen wat mensen zeggen dat ze willen doen. Dan moet je erachter komen wat voor keuzes mensen uiteindelijk werkelijk gemaakt hebben. Kennis van gedrag en patronen heeft een veel groter voorspelbaar vermogen dan dromen van een nooit realiseerbare toekomst. Vooruitkijken is dus terugkijken. En hoe verder je vooruit wil kijken, hoe waardevoller het is om steeds verder terug te kijken.

Volkshuisvesting draait in de eerste plaats om een basale vraag: hoe zorgen wij ervoor dat iedereen volgens Artikel 22 van de Nederlandse Grondwet een woning heeft? Wij hebben daarbij de onderste trede van de piramide van Maslow nog niet eens bereikt: het hebben van onderdak voor iedereen. Hoe kunnen we dit voor elkaar krijgen? En hoe kunnen we onze welvaart en ons vermogen inzetten om een hogere trede te bereiken?

Dat je niet alleen een warm en droog huis hebt, maar dat het ook nog past bij je eigen levensbehoefte. Dat het je geen kopzorgen bereidt, maar dat je huisvesting de kans is om verder te komen in je leven. Dat je je in kan zetten voor anderen of voor een hoger doel. Je begrijpt direct dat zo een ambitie om lange adem vraagt. We hebben het al geleerd: wil je zo ver vooruitkijken dan moet je eerst ver terug.

Klassensystemen

In de geschiedenis van de mensheid stond maatschappelijke ongelijkheid altijd gelijk aan onzekerheid over het wonen. In de Europese klassensystemen van oudheid tot middeleeuwen had een kleine minderheid de macht.

Die macht was niet gebaseerd op iets dat werkelijk bestond maar op een verhaal: een kleine groep mensen zou meer waard zijn dan de grote meerderheid, omdat ze godgegeven rechten zou hebben. Aan de onderkant van het systeem had je die rechten niet. Slaven in de oudheid, boeren in de middeleeuwen, arbeiders in de vroeg industriële steden hadden allemaal een ding gemeen: het leven werd bepaald door onzekerheid over het bestaan. Heb je genoeg te eten? Heb je ergens onderdak? Een grote kloof tussen het 'hebben' en het 'zijn' van eigendom.

De geschiedenis kent een aantal voorbeelden van 'eigenaren' die dit probleem erkenden en voor huisvesting van minderbedeelden gingen zorgen. Zo goed de bedoelingen vaak waren: het welbevinden van velen bleef daarbij altijd afhangen van de grillen van een kleine minderheid. De initiatieven combineerden filantropie met het besef dat het in het eigen belang was dat het volk, de arbeiders, beter werk leverden en niet in opstand kwamen.

Honderden jaren geleden zijn zo de eerste voorbeelden ontstaan waarvan we, los van de intenties, van kunnen leren wat wel en niet werkt.

Vastgoed aan speculatie onttrekken

Het wooncomplex De Fuggerei in Augsburg is op de kop af 500 jaar geleden opgeleverd. De Fuggers, een van de rijkste middeleeuwse koopmansfamilies, schonken dit complex met als doel onderdak te bieden aan dagloners en ambachtslieden die in armoede waren vervallen. Deze mensen konden zo met minimale inzet hun levensonderhoud zelfstandig voortzetten. Wie het lukte om zo weer 'op te krabbelen' diende ook weer te vertrekken. Het was eigenlijk een soort woonschool of sociaal-maatschappelijke woonplaats. In de statuten werd bepaald dat de huur één Rijksdaalder bedroeg – per jaar welteverstaan. Dat zijn omgerekend naar de dag van vandaag: 88 eurocenten per jaar. En nu, 500 jaar later, betalen dat de huurders nog steeds. Het is uiteraard een historisch curiozum, en je moet er ook bij vertellen dat in de

Volkshuisvesting draait in de eerste plaats om de vraag: hoe zorgen wij ervoor dat iedereen een woning heeft?

tussentijd servicekosten zijn ingevoerd. Maar dan nog woon je hier, vergeleken bij de standaard-huren in Zuid-Duitsland, voor bizar weinig geld. Dit kan alleen omdat dit gebouw aan het begin geschonken is. Het is betaald met kapitaal dat in de toenmalige economie al 'over' was.

Maar nog veel belangrijker: de Fuggerei is nooit verkocht, dus ook nooit aan speculatie onderhevig geweest en daarmee is ook geen enkele belasting of rendementsverwachting opgebouwd. De enige verwachting is dat je hier goed moet kunnen wonen met een smalle beurs. Vergelijk dat eens met een gemiddelde nieuwbouwwoning waar na tien jaar en drie keer doorverkopen makkelijk twee keer de realisatiekosten ver-

dampen door het bij verkoop afkomen van 'overwaarde'. Zo wordt maatschappelijke waarde onttrokken. Pervers genoeg noemen makelaars dit 'waarde toevoegen'.

Het Karl-Marx-Hof in Wenen is een stuk jonger dan de Fuggerei. Dit bijzondere wooncomplex met ca. 1.400 woningen is honderd jaar geleden voor bijna 5.000 bewoners gerealiseerd. Een hele wijk in een van de grootste gebouwen ter wereld. Het was onderdeel van een programma van de toenmalige sociaaldemocratische regering om de woningnood tegen te gaan. Je kunt hier nu nog steeds een woning voor 350 euro huren. Midden in een Europese stad, met grotere welvaart en hogere vastgoedprijzen dan Amsterdam. Hoe kan dit? Dit komt onder meer doordat dit wooncomplex nooit is verkocht of aan speculatie onderhevig is geweest. Maar vooral omdat het onderdeel is van de in totaal 220.000 sociale woningen die in eigendom zijn van de stad Wenen. We hebben het hier niet over de Sovjetunie of een totalitaire staat. In deze rijke, aantrekkelijke en welvarende stad is een kwart van alle woningen in eigendom van de lokale overheid.

'Sociaal' werd niet langer gezien als alleen het 'helpen van de armsten in de maatschappij', maar als breed begrip.

One giant leap for mankind

We kunnen uit deze historische voorbeelden twee belangrijke lessen trekken. Ten eerste: wil je kwalitatief goed wonen voor iedereen mogelijk maken, dan moet je het vastgoed onttrekken aan speculatie. Ten tweede: je moet wonen mogelijk maken vanuit maatschappelijk belang. Het lijken grote woorden. Maar we zitten er in Nederland zo dicht tegenaan, dat we historisch gezien een unieke kans hebben om er te komen met slechts het bijstellen van ons beleid en onze houding. Met relatief kleine stappen kunnen we als maatschappij grote sprongen vooruitkomen: wij hebben nog de corporaties die hierbij een sleutelrol kunnen spelen. Wij hebben ze geprobeerd te privatiseren, te verkopen of te kortwieken, maar we hebben nog steeds de mogelijkheid om een nieuw en robuust perspectief te creëren. Waarbij corporaties vooral ook zelf werk ervan moeten maken om dit perspectief op te eisen.

Nederland heeft lang model gestaan voor moderne volkshuisvesting. De Nederlandse overheid erkende meer dan honderd jaar geleden de potentie van corporaties om wonen als basisrecht te kunnen borgen. Dit kwam het scherpst tot uiting toen na de Tweede Wereldoorlog duidelijk werd, dat de wederopbouw nooit mogelijk zou zijn op basis van marktprincipe. Het realiseren van sociale woningbouw werd de sleutel voor welvarend Nederland.

Waarbij 'sociaal' niet langer werd gezien als alleen het 'helpen van de armsten in de maatschappij', maar als breed begrip. Het was toen al lang duidelijk dat zelfs de middenstand onder moeilijke omstandigheden niet zomaar aan een goede woning kon komen.

In de periode tussen 1945 en 1985, waarin het aantal sociale huurwoningen bijna vertienvoudigde, zijn bijna zeventig procent van alle woningen gerealiseerd waarin Nederlanders heden ten dage wonen. Dit heeft ons een grote hoeveelheid buurten opgeleverd, meestal met aaneengesloten bezit van woningcorporaties (het vastgoed met vaak de footprint) en gemeentes (het openbaar gebied, de grond). Deze buurten kampen met grote problemen, maar zijn vooral één hele grote kans: we kunnen in de bestaande stad toekomstgericht en structureel handelen vanuit maatschappelijk belang.

Moeten we voor zo'n paradigma-switch wachten op een verwoestende wereldoorlog?

Verandering aanjagen

In de naoorlogse wijken bevinden zich ongeveer 1.800 buurten die sowieso toe zijn aan vernieuwing. Met een structurele wijkaanpak kun je werk maken van oplossingen voor klimaatbestendigheid, duurzame energie of het wonen met zorg en hulp. Deze aanpassing op de toekomst maakt dat je terloops meer dan voldoende ruimte kan maken voor meer nieuwe huishoudens dan we in de toekomst nodig zullen hebben. Helaas is het denkbeeld maar al te vaak: er is sprake van concentratie van sociale huur, laten we verkopen en privatiseren om te differentiëren. Wat je daarmee doet is het probleem op de lange termijn groter maken. Je geeft voorgoed de ruimte weg voor toekomstige generaties om de stad aan te passen op grote uitdagingen die wij nu nog niet eens volledig kunnen overzien.

We weten nu dat we moeten terugkijken om vooruit te komen. Dan zie je dat we onze wijken koste wat kost in het maatschappelijke domein moeten houden. Dat we dit domein moeten uitbreiden naar onder en naar boven.

Aan de onderkant met nieuwe Fuggereien om mensen onderdak te bieden, die het zelfstandig niet meer redden. Dat gaat ons geld kosten. Maar, als we het financieel benaderen zoals middeleeuwse kooplieden dat deden, realiseren we ons snel dat het de samenleving veel meer zal opleveren. Aan de bovenkant hebben we woonmodellen nodig zoals in Wenen, waar ook modaal en bovenmodaal wonen als sociale opgave wordt beschouwd. Waarmee we afstappen van het geloof dat eigendom het enige zaligmakende is. Voor een overstap naar concepten die goed wonen bereikbaar maken. Zodat we waarde niet langer meer onttrekken, maar in gebieden en gebouwen insluiten en laten renderen voor toekomstige generaties.

Moeten we voor zo'n paradigmaswitch wachten op een verwoestende wereldoorlog? Of komen we als mensheid een stap verder en bouwen we voort op verdraagzaamheid en samenwerking? Het zijn grote vraagstukken die om vergezichten vragen. Maar je kunt ook zien dat er veel praktische voorbeelden zijn. Dat oplossingen binnen handbereik zijn. En dat we systemen hebben die we kunnen herstellen. We kunnen dus niet alleen groot en ver, we kunnen ook snel en direct. Dit alles vraagt om een corporatiesector die bij de politiek opeist dat hiervoor de juiste beslissingen worden genomen. En het vraagt ook om een sector die alle ruimte gebruikt die nu al geboden wordt om directe verandering aan te jagen.



FOTO: STUDIO STEDUM

REIMAR VON MEDING

Reimar von Meding (1975) is algemeen directeur bij KAW. De van oorsprong Duitse architect besloot na zijn studie architectuur (cum laude afgerond in 2000 aan TU Delft) in Nederland te blijven. Von Meding is medeoprichter van Reimarkt, een initiatief dat zich inzet voor innovatieve benaderingen van renovatie en duurzaamheid in de bouwsector. Met zijn bureau KAW publiceerde hij in 2021 het onderzoek 'Ruimte Zat in de Stad', dat de afgelopen jaren als basis heeft gediend voor veranderend beleid, meer bewustzijn met betrekking tot de bestaande stad en kansen voor woningcorporaties om door wijkvernieuwing te werken aan een groter sociaal aanbod. Von Meding heeft ook belangrijke juryrollen vervuld, waaronder het voorzitterschap van het Woningbouwatelier in Almere in 2019.

JE ZIET HET PAS ALS JE HET DOORHEBT

66

Dat het een goed idee was om een paar relatieve buitenstaanders met een stevige woonervaring een essay te laten schrijven voor de essaybundel van de VTW wisten we natuurlijk wel. Dat het zo geweldig zou uitpakken, konden wij toen nog niet bevroeden. Wat een rijkdom hebben onze acht essayisten aan ons voorgeschoteld. Het geeft veel stof tot nadenken. In alle dagelijkse praktijk van strategische plannen en financiële doorrekeningen die we in onze RvC-vergaderingen behandelen, verliezen we nog wel eens uit het oog dat we goud in handen hebben. Want dat is wat onze essayisten, ondanks alle – vaak terechte – kritiek, ons willen meegeven; we hebben met de woningcorporaties goud in handen.

Het door Von Meding zo beeldend beschreven Karl-Marx-hof in Wenen is indrukwekkend, en heeft vele neefjes en nichtjes in Nederland. In 1917 bijvoorbeeld bouwden woningbouwvereniging Patrimonium en woningbouwvereniging ZVH ten zuiden van de Peperstraat in Zaandam elk ongeveer zeventig woningen. In die tijd kregen mensen die aan tuberculose leidden voorrang om vanuit hun oude, gammele woning met hun gezin in deze mooie stenen woningen te kunnen wonen. Die woningen staan er dus nog, mooi opgeknapt en sommigen worden nog altijd betaalbaar verhuurd. Voor mij zijn dit perfecte voorbeelden van de huizen waarover Derek Otto in deze bundel dicht; steden die in mensen huizen. Mocht je ooit in Zaandam zijn, ga er eens kijken.

Alleen kan je niks, je moet het samen doen

De lange traditie van het huisvesten van mensen die hard een goede woning nodig hebben, wordt nu nog voortgezet door woningcorporaties. In diverse steden worden bijvoorbeeld gemengde complexen gebouwd waar zowel woningzoekende jongeren als jonge statushouders een plek kunnen vinden. Zo is er startblok Wormerveerstraat in Amsterdam, waar woningcorporatie Lieven de Key recent 96 woningen heeft opgeleverd in de klassieke bouwstijl uit de jaren twintig. De Key bevordert nadrukkelijk de gemeenschapsvorming en eigenaarschap in dit pand door huurders zelf veel beheertaken te laten uitvoeren, van fysiek beheer, woonruimteverdeling tot sociaal beheer. In Bewonersvereniging Startblok zitten middelen om buurtactiviteiten mee te organiseren.

Er zijn veel meer van dit soort nieuwe initiatieven. Woningcorporatie Woonin uit Utrecht bouwde diverse gemengd wooncomplexen, zoals het complex MIXIT in Leidsche Rijn. Hier wordt nadrukkelijk ingezet op het creëren van een woongemeenschap van diverse huishoudens; reguliere huishoudens, maar ook mensen die vanuit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen de overstap maken naar een eigen huurhuis. De corporatie stimuleert door gezamenlijke ruimtes en door buurtactiviteiten de community-vorming in MIXIT. Wat ik mooi vind aan deze initiatieven, is dat ze de kracht van gemeenschap en zelfbeheer, zoals je die ook aantreft bij de in deze bundel vaker genoemde wooncoöperaties, combineren met vrije toegang voor bewoners. Hier wonen niet alleen mensen die tot dezelfde groep behoren; het betreft juist een diverse groep mensen met een gelijke kans op toegang tot de woningmarkt.

Toeval is logisch

Want dit is ook wat het Nederlandse stelsel van woningcorporaties uniek maakt: ons woonruimteverdeelsysteem is non-discriminatoire. Ooit werd ik door een wetenschappelijke instelling uitgenodigd om deel te nemen aan een conferentie in Berlijn over discriminatie op de woningmarkt. Tot mijn verbijstering bleek men in alle landen zorgvuldig de nieuwe huurders zelf te selecteren voor ze de woning konden huren – met alle bias van dien. Een bestuurder van een Berlijnse woningcorporatie vond

Juist omdat we goud in handen hebben wordt veel van woningcorporaties verwacht.

67

het belangrijk dat hij zelf kon selecteren 'om te voorkomen dat er te veel Turken in één portiek zouden wonen'. Ik wist niet hoe snel ik weer terug moest keren naar onze volkshuisvesting. Wat niet wil zeggen dat we niet af en toe voorrang moeten verlenen aan diegenen die echt dringend een huis nodig hebben. De voorbeelden die Lale Gül noemt zijn natuurlijk schrijnend, en je zou willen dat je hen nog beter en sneller kan helpen. Richten we onze systemen wel goed genoeg in op deze spoedzoekers? En is dat onderwerp van gesprek in onze RvC-vergaderingen?

Vaak moet er iets gebeuren, voordat er iets gebeurt

Een andere essayist, Carrie, benoemt in haar beschouwing haarfijn een groot dilemma van deze tijd. Naast een groeiende kloof van vermogenden en minder vermogenden, die door vastgoed en het rendement erop enorm wordt uitvergroot, is er nog een andere kloof; die tussen bezitters van een groot woonoppervlak en bezitters van (bijna) geen woonoppervlak. Zelfs binnen de groep corporatiehuurders zie je wanverhoudingen. Waar Carrie graag een woning zou delen met anderen, omdat ze kamers overheeft, zijn er veel jongeren met nul woonoppervlak die dolgraag bij haar zouden inhuren. Woningnood bestrijden door het huidige woonoppervlak beter te gebruiken: hoe simpel is het? Maar wij bouwen allerlei regels erom heen, die dit zo problematisch maken dat het niet gebeurt. Regels van het rijk, van de gemeente, van de corporaties.

Je moet schieten om te kenne scoren

Juist omdat we goud in handen hebben wordt veel van woningcorporaties verwacht. Onze minister is er duidelijk over; gooi alles in de strijd. Laat geen euro van je vermogen onberoerd, geef desnoods je geld aan de buurcorporatie of aan een corporatie elders in het land, als je meer dan genoeg hebt voor je eigen opgave. De Jonge herhaalt de oproep aan commissarissen die hij ook deed bij onze ledenbijeenkomst in Helmond: laat je behoudzucht varen en zet al je vermogen in, om de woningnood te bestrijden moeten we nu gaan bouwen. Een meeslepend idee en er zit ook een kern van waarheid in: we kunnen gerust het gaspedaal wat harder indrukken, zeker omdat de uitvoering van projecten altijd langer duurt dan we plannen.

Elk voordeel heb zijn nadeel

Maar er is ook een andere kant, en dat lezen we in het stuk van Marije van den Berg. Helaas zijn er nog steeds veel huurders die kampen met slecht onderhouden woningen waar duurzame investeringen nog moeten worden uitgevoerd en waar schimmelproblemen voorkomen.

Nieuwbouwprojecten zijn natuurlijk een favoriet onderwerp aan de tafel van bestuurders en commissarissen, maar hoe vaak staat het achterstallig onderhoud op de agenda? Corporaties zijn hier natuurlijk wel degelijk mee bezig. En we realiseren ons terdege dat een serieuze renovatie van een oude huurwoning, waarbij we zo investeren dat aan alle duurzaamheidseisen wordt voldaan en een gasloze toekomst mogelijk is, soms net zoveel kost als het bouwen van een nieuwe woning. En dan gaat het dus over een investering waar geen rendement op gemaakt gaat worden. Zo bezien kunnen we gemakkelijk stellen dat onze opgave nu simpelweg al te groot is. Als je de horizon bij 2030 legt, kun je het reddend, maar daarna bevinden we ons in een situatie waaruit we alleen kunnen ontsnappen als het kader verandert. En laten we wel wezen, zouden duurzaamheid en klimaatneutraliteit niet onze hoogste prioriteit moeten hebben? Moeten we niet alles inzetten op snelle isolatie, het verwijderen van gas, het opwekken van onze eigen energie en het hergebruiken van materialen? Als we dat doen, zijn we wellicht niet in staat om onze afspraken te realiseren op het gebied van nieuwbouw. We beschikken simpelweg niet over voldoende financiële middelen, arbeidskrachten en middelen om beide doelen op het hoogste niveau te realiseren. Genoeg werk dus nog voor de VTW, om dit dilemma op de politieke agenda's te krijgen.

Winnen doe je samen

Bij VTW-bijeenkomsten was er de afgelopen jaren vaak een lege stoel. Deze stoel symboliseerde de toekomstige huurder, de huidige woningzoekende, het huishouden dat dringend een eigen woning nodig heeft. Deze stoel wijst ons op onze verantwoordelijkheid voor hen. Commissarissen sturen daar ook actief op in de boardroom. Misschien moeten we de komende bijeenkomsten de stoel niet leeg laten, maar vaker een huurder uitnodigen om er op plaats te nemen. Wat wil de huurder van ons? Op welke manier zouden huurders willen dat de commissarissen toezicht houden op de corporatie? In deze bundel kwamen buitenstaanders aan bod om zich uit te spreken, ook huurders. Het smaakt naar meer.

Egbert de Vries



FOTO: STUDIO LEVIEN

Egbert de Vries (1969) is voorzitter van de VTW. Hij is een publieke functionaris met een rijke ervaring in verschillende maatschappelijke rollen. Momenteel is hij directeur-bestuurder van het Samenwerkingsverband Voortgezet Onderwijs Amsterdam en commissaris bij Habeko Wonen in Hazerswoude. Hij was wethouder Verkeer, Vervoer, Water en Luchtkwaliteit in Amsterdam en directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.



