



Jos van der Lans

## Het gelijk van Vogelaar

**Op 25 september 2008 bezocht ik de eerste *Dag van de Huismeester* in de Beurs van Berlage, een initiatief van onder meer Aedes en het ministerie van VROM, die daarvoor een apart organisatiebureau in de arm hadden genomen die van de dag een traditie moest maken. Het idee was om de mannen en vrouwen die het dagelijkse beheer van corporatiewoningen voor hun rekening namen, een dag in het zonnetje te zetten. Dat was goed gelukt. De buurtconciërges en huismeesters waren in groten getale naar Amsterdam gereisd. Meer dan vierhonderd mensen zaten opeengepakt in de prachtige zaal van de Beurs van Berlage.**

Het waren stoere mannen (de meesten) en vrouwen (minder, maar toch...) gekleed in werkkleding in de kleur van hun corporatie met het logo fier op rug en borst. In de pauze zorgden ze al rokend voor een opstopping op het aanpalende Damrak. De sfeer zat er goed in. Er werden prijzen uitgereikt en voorbeelden uitgewisseld. En: ze werden toegesproken door minister Vogelaar, die hen voorhield dat ze niet alleen de handen en voeten van de volkshuisvesting vormden, maar vooral ook de ogen en oren. Zij zagen als eersten wat er loos was, waar het mis ging en waar actie nodig was. Jullie zijn goud waard, hield de minister de huismeesters voor.

Nog geen zeven jaar later, in april 2015 vond in Tilburg de laatste Dag van de Huismeester plaats. De dienstdoende minister Stef Blok was in geen velden of wegen te bekennen. Er waren nog steeds mannen en vrouwen van woning-

corporaties in kleurige werkkleding, maar hun aantal was al geslonken. Wat een trotse traditie had moeten worden, ging als een nachtkaars uit. Natuurlijk, ze zijn er nog steeds: buurtconciërges en huismeesters, maar hun gelederen zijn geslonken, de gebieden waarin ze werken vergroot, hun buurtkantoorjes in veel gevallen opgedoekt.

### **Voortrekkersrol**

Terwijl de huismeesters uit beeld verdwenen, trokken er vrijwel tegelijkertijd in Nederland naar schatting zo'n vijftigduizend sociale professionals de wijken in om daar in de vorm van sociale wijkteams ondersteuning en hulpverlening dichterbij mensen te organiseren en dat te doen op een ontschotter, minder bureaucratische manier. In tachtig procent van de Nederlandse gemeenten was (en is) dat de vorm waarin zij de decentralisatieopgave per 1 januari 2015 het hoofd wilden bieden.

Gemeenten zochten naar een speelveld waarin zij wilden afrekenen met de verkokering, die er toe leidde dat soms wel twintig hulpverleners zich met een kwetsbaar huishouden bezighielden. Dat speelveld werd de wijk. Niet omdat bewoners daar om gevraagd hadden, maar omdat een gebiedsorganisatie het enige mogelijke vehikel bood om samenwerking echt van de grond te tillen.

Het bijzondere was dat deze wijkenaanpak door woningcorporaties mede vorm was gegeven. Na de periode van de stadsvernieuwing ontwikkelde zich een gebiedsgerichte aanpak voor wijken waar nog het nodige te doen was. Een aanpak waarin de zogeheten sociale, economische en fysieke pijlers in samenhang met elkaar aangepakt moesten worden. Woningcorporaties speelden daar lange tijd een voortrekkersrol in. In de aanpak van de veertig Vogelaarwijken, die in 2007 van start gingen, speelden ze zelfs een hoofdrol. Met vele nieuwe initiatieven tot gevolg.

In de Vogelaarwijk Heechterp-Schieringen in Leeuwarden besloot men conform de gedachte van een integrale aanpak een experiment aan te gaan door de formatie van een frontlijnteam. Met daarin medewerkers uit het maatschappelijk werk, het UWV-werkplein, welzijnswerk, de afdeling inburgering, de sociale dienst en woningcorporaties. Het teammotto: 'Specialist in het team, generalist voor de burger.' De aanpak: 'Eén huishouden, één plan, één hulpverlener'. Mensen werden niet langer verwezen naar aparte loketten voor schulden, werk en opvoeding: in plaats daarvan trok het

frontlijnteam elke dag de wijk in. De aanpak leidde in de eerste drie jaar tot een opmerkelijke daling van het aantal ontruiming van huishoudens vanwege huurachterstand en een aanzienlijke vermindering van uithuisplaatsingen en ondertoezichtstellingen van kinderen. Een maatschappelijke kosten- en batenganalyse berekende dat het positieve 'maatschappelijke saldo' op twee miljoen euro becijferd kon worden.<sup>1</sup>

### **Vertrouwen in de buurt**

In deze periode lieten corporaties zich rondom leefbaarheidskwesties van hun beste kant zien. In feite gaven ze uitvoering aan de gedachte die Pieter Winsemius in 2005 namens de Wetenschappelijke Raad voor Regeringsbeleid (WRR) had opgeschreven in het rapport 'Vertrouwen in de buurt'. Burgers kunnen, zo luidde de boodschap van de WRR, een belangrijke rol spelen bij het voorkomen van leefbaarheidsproblemen in steden en dorpen, bijvoorbeeld op het gebied van veiligheid, onderwijs en sociale infrastructuur. Ook kunnen buurtinitiatieven het sociaal vertrouwen helpen versterken. Maar dan moeten de instellingen die kracht van burgers wel faciliteren, vooruit helpen, mogelijk maken. Winsemius zag daarbij zelfs een samengaan van woningcorporaties met welzijnsorganisaties voor zich. Want zo liet hij meermalen weten: 'het welzijnswerk heb je nodig. (...) De fysieke pijler is sterker dan de sociale en ze hebben bredere fondsen. Misschien zit het welzijnswerk wel beter als het kan meegaan onder de hoede van de corporaties.'<sup>2</sup> Hij stond daarin niet alleen. Veertig procent van de corporaties meldde in 2006

1 Zie voor het ontstaan van sociale wijkteams: [https://www.canonsociaalwerk.eu/nl\\_wmo/details.php?cps=15&canon\\_id=364](https://www.canonsociaalwerk.eu/nl_wmo/details.php?cps=15&canon_id=364)

2 Pieter Winsemius: 'Niemand zegt: we kunnen wel zonder die welzijnswerkers', interview Zorg + Welzijn, 15 juni 2005: <https://www.zorgwelzijn.nl/pieter-winsemius-niemand-zegt-we-kunnen-wel-zonder-die-welzijnswerkers-zwz013027w/>

van plan te zijn ook welzijnsdiensten te gaan leveren of dat al te doen.

Uiteindelijk is er maar één fusie tot stand gekomen tussen een corporatie en een welzijnsorganisatie. En wel in Enkhuizen, waar het welzijnswerk onder hetzelfde bestuur werd gebracht als dat van woningcorporatie WelWonen (en tot op heden nog steeds naar ieders tevredenheid functioneert). Dat had daar in Noord-Holland echter zoveel voeten in aarde dat andere woningcorporaties ervan afzagen. Maar ze verbonden zich wel met het terrein van het welzijnswerk, bijvoorbeeld door te investeren in maatschappelijk vastgoed, al zeker in de periode dat de Vogelaarwijken vanaf 2007 uit de startblokken schoten. Dat leverde een keur van initiatieven op waarmee corporaties, vaak samen met het welzijnswerk, met onderwijsinstellingen, sociale diensten, zorginstellingen en niet te vergeten actieve bewoners de leefbaarheid van deze wijken en de kansen van de kwetsbaarste bewoners probeerden te verbeteren.<sup>3</sup> Uiteindelijk legde dat de basis voor de sociale wijkteams, die vervolgens sinds 2015 in nagenoeg alle gemeenten zijn ingevoerd.

### **Vogelaarwijken**

En die brede aanpak heeft gewerkt. Niet overdreven spectaculair, niet overal, maar er trad langzaam maar zeker aantoonbare verbetering op. Er werd door woningcorporaties stevig geïnvesteerd in nieuwbouw, er werd goed samengewerkt door professionals van verschillende pluimage, bewoners deden actief mee, er werden inspirerende sociale initiatieven genomen. Kortom: de wijken zaten in de lift,

de leefbaarheid ging vooruit, de bevolkingssamenstelling werd diverser en er was een perspectief in de maak.

Helaas is deze brede welzijnsaanpak slechts een korte adem gegund. Het politieke tij keerde zich tegen de corporatiewereld. Het verhaal daarvan mag inmiddels als bekend worden verondersteld. Een aantal corporaties was zich te buiten gegaan aan megalomane vastgoedavonturen, die meer weg hadden van woeste projectontwikkeling, dan van duurzame volkshuisvesting. Dit bandeloze gedrag, met als allerdiepste dieptepunt de derivatenzwendel van Vestia, werd blootgelegd door een parlementaire enquêtecommissie die vooral oog had voor wat er mis was gegaan. Hun diagnose was daarnaar: de corporatiesector is te ver afgedreven van haar oorspronkelijke taken. De politieke remedie was vervolgens voorspelbaar. Corporaties moeten terug naar waar het om begonnen was: huisvesting voor kwetsbare groepen en weg met alle franje. Een nieuwe woningwet bezegelde dit proces vanaf – opnieuw! – 2015. Leefbaarheid werd een no go-area voor woningcorporaties, er moest passend worden toegewezen en de brede volkshuisvestelijke taken die ook verhuur en aanbouw van woningen boven de sociale woningbouw grens mogelijk maakten, moest verder aan de markt worden overgelaten. En dan zwijgen we nog maar over de invoering van de verhuurdersheffing die de financiële ruimte van corporaties om te investeren nog eens stevig inperkte.

<sup>3</sup> Mooi voorbeeld is de aanpak van de Eindhovense wijk Woensel-West. Ik heb deze beschreven in het boekje: Terug naar Woensel-West. De wederopstanding van een probleemwijk – een reportage. Eindhoven: Buurtonderneming Woensel-West/TRUDO. <https://www.josvdlans.nl/publicaties/2017-07-Terug-naar-Woensel-West.pdf>

Ondertussen had minister Donner bijna achteloos de wijkenaanpak, waar de regering voor tien jaar zijn handtekening onder had staan, naar de politieke prullenbak gemanoeuvreerd en werd het ministerie van Volkshuisvesting zonder veel omhaal van woorden opgeheven.

### **Achteruitgang**

De gevolgen van dit alles uiten zich nu in de cijfers. Het hoofdstuk leefbaarheid in Platform31-rapport 'Gebouw van de Volkshuisvesting: renovatie gewenst!' toont onomwonden aan dat de leefbaarheid in de kwetsbaarste wijken met veel corporatiebezit sinds 2012 achteruit keldert. Oorzaken: het stilvallen van de stedelijke vernieuwing, de vermindering van beleidsmatige en politieke aandacht voor deze wijken en de toestroom van mensen uit de psychiatrie en de zorg voor mensen met een verstandelijke beperking (de zogenaamde extramuralisering), de maatschappelijke opvang (Housing First) en statushouders. Dat alles heeft ervoor gezorgd, dat een aantal wijken in een spiraal naar beneden terecht is gekomen. Eerder wees het RIGO in verschillende onderzoeken al op deze negatieve ontwikkeling, die ons in feite terug in de tijd werpen: in die gebieden met een hoge concentratie van corporatiewoningen gaat de leefbaarheid achteruit, nemen de gezondheidsverschillen toe, groeit de overlast, verdwijnen de mensen met middeninkomens en worden kwetsbare bewoners min of meer op een hoop gedreven.<sup>4</sup> Alles wat de Vogelaarwijkenaanpak wilde bestrijden, dreigt nu opnieuw de kop op te steken.

Overigens geldt dat niet voor alle Vogelaarwijken. Het onderzoek 'Wijk in zicht' van Platform31 naar dynamiek in kwetsbare wijken, laat zien dat in wijken waar fysiek is ingegrepen en sociale programma's zijn opgezet, de leefbaarheid stabiel is gebleven. Je ziet dat de neergang geen kans krijgt, daar waar de corporaties gewoon door zijn gegaan, zijn blijven investeren, in de wijk proactief zijn blijven samenwerken met de instanties uit het sociale domein en daar een gemeenschappelijke agenda aan ontleenden. Kort samengevat: aandacht voor wijken werkt, mits die duurzaam is en gebaseerd op gemeenschappelijke inspanningen van een groot aantal organisaties. Je zou dat het gelijk van Vogelaar kunnen noemen, de vergruisde minister die ook al is het postuum eerherstel verdient.

Wat corporaties dus moeten doen is zich weer oriënteren op de bewegingen in het sociale domein. Niet om hulp te verlenen, maar wel om daar de publieke zaak te faciliteren, bijvoorbeeld in de vorm van maatschappelijk vastgoed, of door het actief stimuleren van collectieve bewonersbelangen, door weer creatief te worden in het sociale beheer van hun complexen. Dit nieuwe normaal van corporaties komt welbeschouwd neer op het eerherstel van het oude normaal. Het is een vorm van back to the basics. Terug naar corporaties die weer onder de mensen komen, die korte informele lijnen onderhouden met sociale professionals.

Nu melden vrijwel alle corporaties dat ze afspraken hebben met sociale professionals en

<sup>4</sup> Kees Leidelmeijer, Johan van Iersel en Jeroen Frissen, Veerkracht in het corporatiebezit. Kwetsbare bewoners en leefbaarheid. Amsterdam: RIGO. [https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2018/11/RIGO\\_Research\\_en\\_Advies\\_Veerkracht\\_in\\_het\\_corporatiebezit\\_Kwetsbare\\_bewoners\\_en\\_leefbaarheid-november-2018.pdf](https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2018/11/RIGO_Research_en_Advies_Veerkracht_in_het_corporatiebezit_Kwetsbare_bewoners_en_leefbaarheid-november-2018.pdf)

er goed mee samenwerken. Maar de ervaring leert dat die afspraken vooral gaan over die situaties waarbij er sprake is van problemen en overlast. Waar het echter om gaat, is om de geest van proactief denken, van preventief handelen weer te activeren, want die is de laatste jaren – zo tonen de cijfers dus aan – ten onrechte de fles ingestopt. Met dank – het kan niet vaak genoeg worden gezegd – aan de politiek.

### **Positie in sociaal domein**

Want – ook dat laten de cijfers zien – het is nog niet te laat. De neerwaartse spiraal is zeker nog te keren. Dat vraagt wat van politiek Den Haag (er komen verkiezingen aan), maar het vraagt ook van corporaties om zich te herkennen, om zich met de beste krachten en met creatieve ideeën weer te melden aan het front van de wijken. Het vraagt om de openheid om actief coalities te sluiten en gezamenlijk op te trekken en dus opnieuw positie te zoeken in het sociale domein. Dat is niet een volkshuisvestingsvreemde gedachte, zoals dat in de slipstream van de parlementaire enquête wel werd geopperd. Integendeel, het is in de hele geschiedenis van de volkshuisvesting eigen geweest aan woningcorporaties om zich met de kwaliteit van de leefomgeving bezig te houden. Toen het nog allemaal echte verenigingen waren (we spreken over het grootste deel van de 20e eeuw) waren bewonerscommissies en corporatiebeheerders daar dagelijks mee in de weer. Het buurtperspectief was een van de dragende principes, waarmee de stadsvernieuwing uiteindelijk in de jaren zeventig en tachtig samen met bewoners van de grond is gekomen. En die lijn werd doorgetrokken naar de wijkgerichte gebiedsaanpak die daarna de toon ging zetten.

In historisch opzicht is de periode vanaf 2012, die met de Woningwet van 2015 een legale basis kreeg, een trendbreuk. In volkshuisvestelijke zin zijn we in een uitzonderlijke toestand terecht gekomen. Hier is de corporatiesector tot iets gedwongen dat haar in wezen vreemd is, wat strijdig is met haar DNA. In naam van haar zogenaamde kerntaken werden corporaties verplicht onverschilligheid te tonen ten opzichte van de omstandigheden waarin hun bewoners hun levens moeten leiden. Daarvan krijgen bewoners in de meest kwetsbare wijken in Nederland nu de rekening gepresenteerd.

Overigens heeft dat in de corporatiesector zeker het nodige gemor opgeleverd. De echte volkshuisvesters waren er niet gelukkig mee. De cijfers tonen nu ten overvloede aan dat die onvrede terecht was. Daarom moeten de corporaties zich weer bekennen tot hun traditie en de inspanningen omwille van de leefbaarheid opnieuw bij hun kerntaken onderbrengen. En in opstand komen als de Autoriteit Woningcorporaties daar moeilijk over doet en corporaties pietepouterig op de vingers tikt. Alleen al om die reden zou het helemaal niet zo'n slecht idee zijn om in 2021, bij voorkeur even voor de verkiezingen in maart, gewoon weer een Dag van de Huismeester te organiseren. Of, nog beter, maak er maar meteen een Dag van de Leefbaarheid van.



**Jos van der Lans** is cultuurpsycholoog en publicist. Hij schreef de geschiedenis van meerdere woningcorporaties.

*In 2010/11 was hij één van de voorzitters van de visitatiecommissie wijkeraanpak.*