# AEDES

100 jaar

jubileumuitgave 2013

# GEEN KROT MEER TE BEKENNEN

## GESCHIEDENIS VAN DE VOLKSHUISVESTING

» WANDEL MEE LANGS ZORG EN WONEN »
» VERNIEUWT U AL VERNIEUWEND? »
» KRIMP VAN HEERLEN TOT VALENCIA »
» STROOM NOU TOCH EENS DOOR! »

vereniging van
woningcorporaties

aedes

**‘Ik hoop U ontwerpen te kunnen aanbieden tot verbetering der woningtoestanden, tot het tegengaan van overmatigen arbeid van volwassen mannen in fabrieken en werkplaatsen, en tot herziening der drankwet.’**

**KONINGIN WILHELMINA** KONDIGT IN HAAR EERSTE TROONREDE DE WONINGWET AAN, 1898.

---

**‘De bedsteden, de alkoven, we zien ze verdwijnen, het aantal slaapvertrekken vermeerdert. Zo zal het in de toekomst blijven gaan. Daarom moet het wachtwoord van de bouwverenigingen zijn: geef het beste wat ge thans geven kunt, want in de toekomst blijft dat beste niet het beste.’**

**MR. D. HUDIG**, VOORZITTER VAN DE NATIONALE WONINGRAAD TIJDENS EEN WOONCONGRES, 1919.

---

**‘Een woningpolitiek die berust op het ondersteunen van een groot deel van de bevolking moet op den duur voor de volkshuisvesting een ramp worden.’**

**IR. H. VAN DER KAA**, HOOFDINSPECTEUR VAN DE VOLKSHUISVESTING IN EEN ADVIES OVER DE MOGELIJKHEDEN VAN HET EENGEZINSHUIS, 1926.

---

**‘De verschrikkelijke plagen van de oorlog liggen achter ons op één na: de woningnood.’**

**KONINGIN JULIANA** IN EEN RADIOTOESPRAAK, 1952.

---

**‘Het bestuur had zich te houden aan allerlei ingewikkelde en dikwijls pietluttige administratieve voorschriften die de ontwikkeling van een accountant vereisten om ze in praktijk te brengen (...) zodat overigens goedwillende bestuursleden in dit administratieve labyrint vastliepen.’**

**EERSTE-KAMERLID J. REIJERS** BIJ DE BEHANDELING VAN DE VOLKSHUISVESTINGSBEGROTING IN DE EERSTE KAMER, 1953.

# VOORUIT EN ACHTERUIT

*Het mooie van vieren dat je een eeuw bestaat, is dat je je vanzelf af gaat vragen wat de komende 100 jaar te bieden heeft. Niet dat we in de corporatiesector nooit over de toekomst nadenken. Maar meestal beperken die gedachten zich toch tot een jaar of tien. Terwijl – als je achteruit kijkt – het heden van de volkshuisvesting toch echt zijn oorsprong heeft in de geschiedenis. Dus wat we nu doen, zal ook over 100 jaar nog gevolgen hebben.*

ILLUSTRATIE: MENNO WITTEBROOD

Als er een rode draad zit in de viering van 100 jaar Aedes en in de jubileumuitgave die u nu in handen heeft, dan is het dit: leren uit de afgelopen 100 jaar, zodat we een klein beetje kunnen zien wat we nu kunnen doen om ons zo goed mogelijk op de toekomst voor te bereiden. Gemakkelijk is dat niet. Want het leven wordt vooruit geleefd en achteruit begrepen. Dat geldt ook voor de volkshuisvesting.

We kunnen nog zo goed naar trends en ontwikkelingen kijken, niet alles is te voorspellen. Maar ik durf wel te voorspellen dat het werk van woningcorporaties nodig blijft. Wat het meest opvalt in de geschiedenis van de volkshuisvesting en de woningcorporaties, is immers dat zij altijd nodig waren om een gat te vullen. Om te voldoen aan een dringende behoefte vanuit de samenleving. Armoede, behoefte aan arbeidskracht, explosieve bevolkingsgroei. Demografische ontwikkelingen deden vaak een beroep op de huisvesting. Een beroep waar de markt niet altijd een goed of compleet antwoord op had.

*'Ik durf te voorspellen dat het werk van woningcorporaties nodig blijft'*

Ik durf de voorspelling aan dat dit in de toekomst niet anders zal zijn. Maatschappelijk ondernemerschap blijft nodig. Veel mensen kunnen zich heel goed redden op de woningmarkt. Maar de samenleving heeft ook woonvormen nodig die niet interessant zijn voor organisaties die winst als hoogste doel hebben. Of dat nou op het gebied van armoede, zorg of iets anders is. Woningcorporaties blijven daarom nodig om te voldoen aan die vraag. Zo zullen er altijd mensen of groepen mensen zijn die niet kunnen zorgen voor hun eigen passende betaalbare woonomgeving.

En tenzij Nederland verandert in een land waarin we niet langer hart hebben voor elkaar, zullen we dat willen regelen met z'n allen.

Ook zeker is dat we zuinig met onze planeet om moeten gaan en dat mensen veilig willen wonen. Dat betekent dat bestaande huizen energiezuinig en schoon van asbest moeten worden gemaakt. Dat zal een steeds grotere rol spelen in het werk van woningcorporaties.

Hoe woningcorporaties eruit gaan zien, op wie ze zich gaan richten, hoe groot hun bezit precies zal zijn, al die aspecten worden bepaald door de vraag die er is, door de politieke wind die waait. Maar vooral ook door de woningcorporaties zelf. Want als het je core business is om te doen wat de samenleving nodig heeft, dan moet je ook bereid zijn continu te veranderen. De samenleving verandert immers ook continu. Dat is en blijft de uitdaging voor de woningcorporaties. Ook de komende 100 jaar.

MARC CALON voorzitter Aedes
vereniging van woningcorporaties

# GEEN KROTTEN MEER… GESCHIEDENIS VAN ANDERHALVE EEUW VOLKSHUISVESTING

4

18

28

48


1 **VOORWOORD** Vooruit en achteruit – *Marc Calon*
16 **FOTO** Een huis met een tuintje
17 **COLUMN** Onafgemaakte geschiedenis – *Jim Schuyt*
25 **FOTO** Een fijne wijk
26 **PRIKBORD** Trends uit heden en verleden
35 **FOTO** Zelfs Rotterdam krimpt
36 **INFOGRAPHIC** Van koepels naar… branchevereniging
45 **FOTO** Zonnig huren
46 **HET WERK VAN** wijkbeheerder *Hüseyin Sahin*
55 **FOTO** Bewoners doen het zelf
56 **WOONWENSEN** van *Lynn* (12) uit Utrecht
64 **FOTO** Het Woonakkoord
65 **PRIKBORD** Trends uit heden en verleden
68 **CONGRES EN COLOFON**

**18 DOORSTROMEN OP 5 MANIEREN**
Mensen verhuizen niet snel uit een corporatiewoning. Hoe kun je daar wat aan doen? Vijf voorbeelden uit binnen- en buitenland met wisselend succes.

**28 'VERTEL VERHALEN'**
Een bewoner, een wetenschapper, een sportleider en een theatermaakster bogen zich over leefbaarheid in een buurt. Vier keer een dringend pleidooi voor menselijkheid.

**38 DYNAMIEK IN KRIMP**
Wat kun je doen om de gevolgen van krimp te bestrijden? Burgemeester Paul Depla (Heerlen) en Lara Muller van vastgoedbelegger Corio (Valencia, Spanje) vertellen erover.

**48 WANDELEN LANGS ZORG**
Harry Moeskops, bestuurder van een zorgorganisatie, neemt u mee op een Amsterdamse wandeling langs historische zorgwoningen: hofjes, oudemannenhuizen en armenhuizen.

**58 TIPS VOOR VERNIEUWEN**
Bram Poeth van Eneco en duurzaamheidsarchitect Thomas Rau vertellen hoe zij in hun eigen branche vernieuwen. Wat kunnen woningcorporaties daarvan leren?

FOTO P. KRAMER - WWW.BEELDBANKGRONINGEN.NL

ANDERHALVE EEUW VOLKSHUISVESTING

# GEEN KROT MEER TE BEKENNEN

**De klank van krot en achterbuurt is tegenwoordig ouderwets. Gelukkig maar. Woningcorporaties hebben daar in 160 jaar tijd veel aan bijgedragen. Altijd samen met anderen. En zeker niet altijd zonder slag of stoot. Bouwen en wonen blijft mensenwerk.**

TEKST: MARGRIET PFLUG

Groningen 1914. De muren van deze huisjes lieten vocht door, in natte tijden stond het water onder de bedden. Desondanks woonden er grote gezinnen.

## 1903

*'Rozengang had men de nauwe scheur gedoopt. (...) Een onverdraaglijke stank komt u tegen bij het bezoeken van dit steegje. (…) eenigszins aan de duisternis gewend, zagen we van 't nat doortrokken lompen op de wanden. (…) Onder de bedstede toonde hij ons groote gaten, waaruit monsterratten iederen avond een onderzoekingstocht in 't kamertje aanvingen.'*

FOTO: SPAARNESTAD PHOTO

Foto links: In 1936 woont dit gezin in Noordwijkerhout noodgedwongen in een lekke schuur. Tijdens de grote economische depressie van de jaren 30 kunnen veel werklozen de huur niet meer betalen en komen met hun gezin op straat te staan.
Foto rechts: Heerlen 1959. Vader snijdt het brood voor zijn gezin met negen kinderen. Per persoon is er in een huis veel minder ruimte dan we nu gewend zijn. Voor elk kind een eigen kamer is nog lang niet de norm.

In de zomer van 1903 maken journalist Louis Schotting en socialistisch gemeenteraadslid Hendrik Spiekman een rondgang langs Rotterdamse achterbuurten. Krantenkolommen vol verkommerende bejaarden, ongeschoolde arbeiders met losse verdiensten en hun kinderrijke gezinnen, wasvrouwen levend van de hand in de tand in een onbeschrijflijke viezigheid en stank. Armoede is toch geen misdaad, houden Schotting en Spiekman hun lezers voor.

Ze zijn niet de eersten en zeker ook niet de laatsten die de woonomstandigheden van 'de vierde stand' aan de kaak stellen. Al sinds het midden van de 19e eeuw voelen ondernemers en gegoede burgers de urgentie iets te doen voor de huisvesting en ontwikkeling van hun minderbedeelde medemens. Wat hen beweegt? Angst voor revolutie – in 1848 ging er een golf van volksoproeren door Europa na grote misoogsten – angst voor besmettelijke ziekten, de verwachting dat gezonde arbeiders in een fatsoenlijk huis beter presteren, maar ook medemenselijkheid en christelijke naastenliefde.

De eerste bouwverenigingen voor arbeiderswoningen dateren van 1851. Als Schotting en Spiekman hun ronde door Rotterdam doen zijn dat er inmiddels een kleine 200. Stuk voor stuk zoeken ze naar een rendabele exploitatie van deugdelijke arbeiderswoningen met een matig rendement op het geïnvesteerde kapitaal. Als de omstandigheden gunstig zijn – goedkope grond, lage rentestand, goedkope bouwmaterialen – dan lukt dat. Maar meestal niet. Dan is er geen geld voor reparaties en moeten de huren toch omhoog.

## TEGEN DE STROOM

De pioniers van de volkshuisvesting roeien tegen de stroom in. De algemeen geldende opinie is dat mensen – ook arme – zelf moeten regelen waar ze wonen. Huizenbouw is een zaak van het particulier initiatief waarbij inmenging van de overheid ongewenst is. Dus bouwen allerlei bouwondernemers eind 19e eeuw uitbreidingswijken aan de rand van de snel groeiende oude steden. Dicht opeen gepakt en van matige kwaliteit zijn deze huurhuizen nauwelijks beter dan de krotwoningen van de achterbuurten. Toch raken de huizen snel verhuurd want de woningnood is groot. Veel mensen trekken naar de stad in de hoop op een beter bestaan. Amsterdam verdubbelt tussen 1850 en 1900 van 220.000 tot 510.000 inwoners, Rotterdam verdriedubbelt van 90.000 tot 300.000 inwoners. De bouwondernemers en huisjesmelkers willen zoveel mogelijk geld aan de huizen verdienen, dus hoezo onderhoud? De wijken verpauperen snel.

De slechte kwaliteit van deze particuliere bouw en het tegendraadse pionierswerk van de eerste woningbouwverenigingen maakt de

FOTO: SPAARNESTAD PHOTO

**Na de Tweede Wereldoorlog is de woningnood groot. Er wordt veel gebouwd zoals in de wijk Slotermeer in Amsterdam (foto rechts). Desondanks wonen zelfs in 1971 nog jonge stellen in bij ouders in afwachting van een eigen huis (foto links).**

geesten rijp voor de idee dat volkshuisvesting misschien toch wel een verantwoordelijkheid van de overheid is. Het onderwerp haalt de eerste troonrede van de piepjonge koningin Wilhelmina in 1898.

## WONINGWET

En na veel politieke discussie is er dan in 1901 de Woningwet. De regering tempert de verwachtingen: 'De armoede zal uit de maatschappij niet verdwijnen. (...) Hen die te arm zijn (…) moet de liefdadigheid te hulp komen.' De Woningwet geeft gemeenten vergaande mogelijkheden om in te grijpen met uitbreidingsplannen, een bouwverordening en toezicht op de bouw. Ze mogen kroteigenaren manen tot reparaties op straffe van onteigening. Verder kunnen gemeenten en erkende bouwverenigingen zonder winstoogmerk (toegelaten instellingen) voor nieuwbouw een financieel voorschot krijgen.

Het loopt niet storm de eerste jaren met de woningwetbouw. Tussen 1905 en 1914 bouwen verenigingen en gemeenten zo'n 10.000 woningwetwoningen op een totaal van ongeveer 210.000 woningen. De ideeën uit de Woningwet zijn nog zo nieuw dat de precieze uitwerking onduidelijk is. Iedereen moet er nog aan wennen om samen te werken in de woningbouw.

Veel bestaande woningbouwverenigingen beginnen niet aan een toelating, zoals bijvoorbeeld Openbaar Belang in Arnhem, die vóór 1901 al veel had gebouwd. Waarom je al die procedurele rompslomp op de hals halen? Want toegelaten verenigingen mogen zonder toestemming van het gemeentebestuur geen belangrijke beslissingen meer nemen, ze moeten hun gelden uitsluitend in de volkshuisvesting investeren en ze moeten verhuren naar lokale marktprijzen.

## REVOLUTIEDREIGING

Zoals sociale onrust de aanzet gaf voor de eerste woningbouwverenigingen, zo is er ook weer onrust nodig om de sociale woningbouw wind in de zeilen te geven. Die ontstaat tijdens de Eerste Wereldoorlog. Het kost ineens drie keer zo veel om een huis te bouwen. Particuliere bouwers kunnen niks meer verdienen, hun productie keldert van 23.000 woningen in 1912 tot 2.500 in 1918. De schattingen van de woning-

# *In de jaren 20 zijn de ledikanten soms bij de huur inbegrepen*

behoefte lopen uiteen van 100.000 tot 250.000 woningen.
De staatsgreep in Rusland in 1917 schokt het establishment. In 1918 moet de Duitse keizer Wilhelm II het veld ruimen. Ook in Nederland broeit het. Veel mensen hebben geen werk en er is door handelsblokkades voedselschaarste, terwijl er tegelijkertijd groepen mensen zijn die oorlogswinsten maken. Nederland krijgt – bovenop de eigen woningbehoefte – een stroom oorlogsvluchtelingen uit Duitsland en België te verwerken.
In deze context besluit de regering tot crisismaatregelen en zet woningbouwverenigingen en gemeenten aan om flink te gaan bouwen met ruimere financieringsmogelijkheden en exploitatiebijdragen. Huurverhogingen worden beperkt, ook voor particulier verhuurde woningen. Gemeenten waar de socialisten aan de macht zijn doen er financieel vaak nog een schepje bovenop. Uit deze tijd dateren de internationaal vermaarde arbeiderscomplexen in steden als Hilversum, Amsterdam en Groningen.
De Nationale Woningraad (NWR), opgericht in 1913 en voorloper van Aedes, doet in 1917 een oproep woningbouwverenigingen te stichten. Dat is niet tegen dovemansoren gezegd: het aantal toegelaten instellingen stijgt explosief van 300 in 1913 tot 1.340 in 1922. Bouwden de gemeenten en verenigingen voor de oorlog samen amper 2.500 woningen per jaar, in piekjaar 1921 halen ze samen bijna 25.000 woningen. In veel van die sociale woningprojecten is speciale aandacht voor de woningplattegrond: geen ongezonde bedsteden en alkoven meer, maar afzonderlijke slaapkamers voor ouders, jongens en meisjes. Soms zijn ledikanten bij de huur inbegrepen, zoals bij de Algemeene Woningbouwvereeniging in Middelburg. Een eigen kraan en toilet wordt standaard. Woningen hebben een haard in de woonkamer maar nog geen eigen douche of bad. Dat wordt zelfs in 1934 nog gezien als een 'noodelooze opvoering van eischen' voor arbeiderswoningen.

## EXPERIMENT

Begin jaren 20 trekt de economie weer even aan. De sociale onrust neemt af en vanaf 1921 breekt de regering in korte tijd de rijks-

FOTO: SPAARNESTAD PHOTO

FOTO: SPAARNESTAD PHOTO

In de loop van de jaren 60 neemt de welvaart toe in Nederland. Steeds meer mensen kunnen zich een auto veroorloven en in de zomer op vakantie gaan (foto boven). Gezinnen trekken weg uit de stad, naar een huis met een tuin. In West-Nederland is een flink aantal groeigemeenten aangewezen, waar heel veel extra woningen worden gebouwd, zoals in Overbosch in Hoofddorp (rechts).

FOTO: SPAARNESTAD PHOTO

steun aan woningwetbouw en huurprijsregulering weer af. Een rol speelt dat de financiële administratie bij veel bouwverenigingen een rommeltje blijkt. Vaak uit onkunde; de vele bevlogen mensen bij bouwverenigingen doen hun verenigingswerk vaak onbezoldigd naast hun gewone werk. Dirk Hudig, de voorzitter van de NWR, is verbaasd dat zoiets belangrijks als de volkshuisvesting is toevertrouwd aan 'belangstellende leken'. Hudig pleit voor professionalisering. Tot kort na de Tweede Wereldoorlog is het vooral woningbeheer wat de klok slaat. De weinige sociale woningbouw is er alleen dankzij lokale initiatieven van ondernemers zoals Philips in Eindhoven of actieve SDAP-gemeentebesturen zoals in Amsterdam met de legendarische wethouders Wibaut en De Miranda.

De teruggeschroefde steunmaatregelen leiden wel tot allerlei experimenten. Met de organisatie van het bouwproces, met moderne goedkopere bouwmaterialen als staal en beton en andere gebouwtypen. Zeker als in de jaren 30 de wereldwijde economische depressie uitbreekt. Het moet toch mogelijk zijn om met moderne techniek en seriebouw goedkoop arbeiderswoningen te produceren?

Zo schrijft de Bond van Nederlandse Architecten in 1933 de prijsvraag *Goedkoope arbeiderswoningen* uit. De jury vindt geen van de ontwerpen goed genoeg om uit te voeren. Toch bevatten ze allerlei ideeën die na de Tweede Wereldoorlog veel zijn toegepast, zoals open bouwblokken met oriëntatie op de zon, galerijen om flatwoningen te bereiken en uitgekiende woningplattegronden.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog valt de woningbouw stil. In het geheim werken wel allerlei mensen en instanties – politici, architecten, stedenbouwers, woningbeheerders, werkgevers, gemeenteambtenaren – aan naoorlogse bouwplannen.

FOTO: THEO BAART

## VOLKSVIJAND NUMMER 1

Behalve verwoestingen die na 1945 wachten op herstel, is er een bouwachterstand ontstaan van minstens 160.000 woningen en een woningbehoefte van tussen de 250.000 en 400.000. De babyboom na de oorlog zal die behoefte in de toekomst alleen maar opjagen is de verwachting. Iedereen is doordrongen van de noodzaak de handen uit de mouwen te steken en het land weer op te bouwen. Of zoals de minister van Wederopbouw Johan Ringers het verwoordt: 'Wij gaan (...) een nieuw huis bouwen dat door heel ons volk bewoond moet worden en voor den bouw waarvan wij de hulp van heel ons volk nodig hebben.'

Anders dan na de Eerste Wereldoorlog ziet de overheid nadrukkelijk een belangrijke rol voor zichzelf in dat nationale herstel. Staatsingrijpen is niet langer een crisismaatregel maar een manier om mensen sociale zekerheid te bieden. Zo kort na de oorlog zien politieke denkers daarin een garantie dat de pas hersteld de democratie niet opnieuw zal worden aangevallen. In die redenering past ook de Marshallhulp – een Amerikaans hulpprogramma van 20 miljard dollar voor Europa.

Na de maatschappelijke ontwrichtingen door

# Verder lezen

- **Het bewoonbare land – geschiedenis van de volkshuisvestingsbeweging in Nederland, proefschrift van Wouter Beekers uit 2012 verschenen bij Uitgeverij Boom**
- **Steden in de steigers – stadsvernieuwing in Nederland 1970 -1990 geschreven door Herman de Liagre Böhl en in 2012 verschenen bij Uitgeverij Bert Bakker**
- **Zeven keer anders – beknopte canon van de woningcorporaties van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (2013) te vinden op Aedes.nl in het dossier Toekomst Woningcorporaties**
- **De balans verstoord – een rapport over de corporatiesector ten behoeve van de parlementaire enquête woningcorporaties (2013), geschreven door Rudy de Jong en te vinden op Aedes.nl in het dossier Parlementaire Enquête**
- **Woningbouw, inspiratie & ambities – Kwalitatieve grondslagen van de sociale woningbouw in Nederland van Noud de Vreeze in 1993 gepubliceerd door de Nationale Woningraad**

# ‘Schraal, monotoon, burgerlijk. Vergeet niet dat we verdomd veel moesten bouwen’

**Het naoorlogse woningbouwbeleid was vooral gericht op gezinnen. Kleine huishoudens, studenten, gastarbeiders, daarvoor werd niet gebouwd. Deze groepen gingen vaak in de kleine goedkope woningen in de oude stadswijken wonen. Wijken die gesloopt zouden gaan worden, zo was het plan, en vervangen door kantoren en hotels. Daar kwam protest tegen zoals van het Actiecomité Woningnood (foto rechtsonder). Hevig protest in de Nieuwmarktbuurt in Amsterdam kon sloop voor het aanleggen van de metro niet voorkomen. Wel kregen de actievoerders het voor elkaar dat er in de oorspronkelijke rooilijn weer sociale huurwoningen werden gebouwd (foto linksonder). Op de foto in het midden twee invloedrijke politici in de stadsvernieuwing en de volkshuisvesting: Jan Schaefer (links) en Enneüs Heerma.**

de oorlog is het gezin jarenlang de hoeksteen van het overheidsbeleid, want: ‘gezinsherstel brengt volksherstel’. Een woning in een prettige woonomgeving is nodig voor het herstel van dat gezinsleven. Huisvesting wordt een grondrecht in de Grondwet en vanaf 1947 is er een apart ministerie van Wederopbouw en Volkshuisvesting belast met de bestrijding van volksvijand nummer 1: de woningnood.

Particuliere bouwers en beleggers zien nog niet veel in woningbouw. Nederland is arm en de huren zijn bevroren op het prijspeil van 1939. Zonder financiële steun is een sluitende exploitatie van nieuwbouw onmogelijk.

De regering maakt daarom graag gebruik van de vele toegelaten woningbouwverenigingen en gemeentelijke woningbedrijven in de strijd tegen de woningnood. Het bezit van woningcorporaties verdubbelt in de jaren 50 tot 400.000 woningen. Zij bouwen met rijkssteun en zijn gebonden aan strenge normen uit de *Voorschriften en wenken voor het ontwerpen van woningen* tot op het niveau van de keukenkastjes. Meer dan twee keukenkastjes en twee pannenrekken is niet toegestaan. Het is een voortdurend schipperen tussen kwaliteit en kwantiteit, waarbij de kwantiteit het noodgedwongen toch meestal wint.

Kees de Cler, architect en ambtenaar op het ministerie van Wederopbouw, herinnert zich terugkijkend op de naoorlogse woningbouw: ‘Schraal, monotoon, burgerlijk, armelijk. Je kunt er een hoop lelijke dingen van zeggen, maar vergeet niet dat we verdomd veel moesten bouwen en we leefden in een tijd waarin lonen en prijzen strak beheerst werden.’

FOTO: SPAARNESTAD PHOTO

**Koningin Juliana brengt een bezoek aan de Bijlmermeer in Amsterdam, 1971. De verwachtingen over deze hypermoderne wijk waren hooggespannen. Al gauw bleek het vele groen te duur in onderhoud, de garages en flats te anoniem en onbeheersbaar. Onlangs is het laatste stukje flat gered van sloop; het is nu een klusflat.**

## 20 MILJOEN IN 2000

De subsidiestromen en de noodzaak tot bouwproductie maakt woningcorporaties tot een verlengstuk van de overheid. De betrokkenheid van verenigingsleden is verdwenen. Als onderdeel van de broodnodige professionalisering hebben verhuurders steeds meer een zakelijke relatie met hun (potentiële) huurders. Ergens wordt dat wel betreurd.

De gezaghebbende commissie-De Roos ingesteld door de minister komt in 1963 wel met adviezen om onder andere daaraan wat te doen. Het verandert uiteindelijk weinig aan de positie en organisatie van woningcorporaties, behalve dat er zekere consensus begint te ontstaan over de noodzaak van financiële verzelfstandiging en professionalisering van woningcorporaties.

De belangen zijn te groot voor verandering: het schrikbeeld van de verwachte 20 miljoen inwoners in 2000 waart rond. Bijna 20 jaar na de oorlog zijn er – ondanks alle inspanningen – nog altijd te weinig huizen. Gezinnen wonen nog steeds bij elkaar in of moeten bij gezinsuitbreiding lang wachten op een wat groter huis. Kortom: er moet gebouwd worden!

Standaardisatie van woningplattegronden en systeembouw moeten de jaarlijkse bouwproductie opvoeren. Grootschalige bouw in speciaal aangewezen groeikernen zoals Alkmaar, Hoofddorp, Spijkenisse, Zoetermeer, Lelystad en later Almere, jaagt de productie verder op. Woningcorporaties bouwen in die groeisteden nadrukkelijk niet alleen voor de huishoudens met de laagste inkomens. Ze bouwen ook duurdere pre-

FOTO: CARY MARKERINK

FOTO: ANP

FOTO: SPAARNESTAD PHOTO

*In de tendens van 'aktie' en inspraak ontstaat een grote weerstand tegen sloopplannen voor de stad*

FOTO: HOLLANDSE HOOGTE

miehuurwoningen en premiekoopwoningen. Dankzij de groeiende welvaart midden jaren 60 kunnen veel gezinnen weg uit de oude stad naar die nieuwe groeikernen, naar een huis met tuin.

## KANTOORTOETERS

In de binnensteden blijven de minder draagkrachtigen over. Er komen 'gastarbeiders' in de stad wonen: extra arbeidskrachten vooral uit Zuid-Europa en Noord-Afrika. En de eerste naoorlogse generatie – de babyboomers – gaat studeren en ontdekt opnieuw de oude stad en 19e eeuwse wijken als een plek om te wonen. Juist in een periode dat veel gemeentebesturen flink willen gaan slopen in de centra en oude wijken om ruimte te maken voor veelbaanswegen en kantoortoeters. De bewoners van die sloopwijken kunnen veel prettiger wonen in buitenwijken en groeikernen, zo is de gedachte van bestuurders. Maar zo ver is het niet gekomen.

In de brede maatschappelijke tendens van 'aktie' en inspraak, ontstaat onder de stadsbevolking een grote weerstand tegen de sloopplannen. Buurtactivist Jan Schaefer – later staatssecretaris van stadsvernieuwing en wethouder in Amsterdam – ontpopt zich tot het gezicht van deze beweging. De eerste krakers trekken in leegstaande panden. Lijdzaam, maar ook geweld-

FOTO: BART SORGEDRAGER

**De eerste naoorlogse stadswijken zijn na de stedelijke vernieuwing van de afgelopen vijftien jaar begonnen aan een tweede leven. Zoals in Amsterdam Nieuw-West in Slotermeer (links) en in de Kolenkitbuurt (rechtsonder).**
**Linksonder: de energieneutrale wijk Stad van de Zon in Heerhugowaard. Energiebesparing is één van de grote thema's van de komende jaren.**

FOTO: HOLLANDSE HOOGTE

dadig verzet volgen. En onder druk van die tegenstand en bovendien tegenvallende economische groei na de oliecrisis van 1973 ontstaat in de oudste delen van de steden in de loop van de jaren 70 de stadsvernieuwing.
Woningcorporaties hebben hier doorgaans niet heel veel woningen. In met name de grote steden verandert dat: een aantal gemeenten besluit de particulier verhuurde woningen op te kopen en voor de stadsvernieuwing onder te brengen in hun woningbedrijven of plaatselijke woningcorporaties. Zo krijgen corporaties ook in het opknappen van de oude steden een rol in samenspraak met de bewoners en ondersteund door een uitgebreid subsidiepalet van het Rijk. Het begin van een vernieuwing en verbouwing van de steden als woonomgeving die nog steeds bezig is.

## OP EIGEN BENEN

De nijpende kwantitatieve woningnood is eind jaren 80 wel ingelopen. Dankzij de pil is de verwachte bevolkingsexplosie uitgebleven. Zo'n 30 jaar na het rapport van de commissie-De Roos is het nu wél tijd voor verandering. Voor te veel mensen is een sociale huurwoning te vanzelfsprekend, is de politieke teneur. Mensen moeten gaan wonen in een huis dat bij hun inkomen past. De nota *Volkshuisvesting in de jaren 90* van staatssecretaris Enneüs Heerma kondigt verkleining van de sociale woningsector aan; meer eigen woningbezit en woningcorporaties op eigen benen. Met vallen en opstaan is het ook zo gegaan en nog steeds gaande. Lees voor de geschiedenis sinds de verzelfstandiging van de woningcorporaties vooral het beknopte rapport *De balans verstoord* (zie kader) van begin dit jaar.

En zo zijn woningcorporaties steeds verknoopt geweest met de geschiedenis van Nederland. Ze ademen mee met wat wij in de loop van de tijd nodig hadden en hebben: een betaalbaar dak boven ons hoofd, wooncomfort, een veilige woonomgeving waaraan we ons kunnen hechten, zeggenschap, genoeg ruimte om onszelf te ontplooien maar ook historische en regionale wortels. Dat gaat niet altijd zonder slag of stoot. Bouwen en wonen blijft mensenwerk waarbij van alles mis kan gaan. Maar ook ongelooflijk veel goed.
Intussen liggen er nog genoeg vraagstukken met een wooncomponent: regionale krimp, nieuwe (regionale) woningnood, vergrijzing en verzorging, economische crisis, burgerparticipatie en duurzame leefomgeving. Beslist vraagstukken waarin woningcorporaties de komende jaren nog een rol te vervullen hebben. Als het moet tegen de stroom in.

# Een huis met een tuintje

TEKST: JEFFREY LEMM
FOTO: FRANK GROELIKEN

**Nederland telt bijna 2,4 corporatiewoningen, waaronder deze woning van woningcorporatie Vidomes uit Rijswijk. Ongeveer een derde van het totaal aantal huizen in Nederland is een corporatiewoning. 28 procent daarvan staat in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. De verhouding is anders buiten de Randstad: zo is bijvoorbeeld maar 6 procent van de corporatiewoningen in Limburg te vinden. Verreweg de meeste corporatiewoningen zijn sociale huur, bedoeld voor mensen die zelf niet aan een betaalbare en goede woning kunnen komen. Vooral mensen met een laag inkomen: mensen die onder de inkomensgrens van 34.229 (vanaf 1 januari 2013) zitten, kunnen een sociale huurwoning krijgen toegewezen. Toch woonden er in 2012 547.000 mensen met een hoger inkomen in een sociale huurwoning.**
(Bronnen: WOon 2012 en CFV)

*Column*

# Onafgemaakte geschiedenis

ILLUSTRATIE: MENNO WITTEBROOD

Voorjaar 1992. Staatssecretaris Enneüs Heerma heeft de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) opdracht gegeven het Proefproject verzelfstandiging toegelaten instellingen op te zetten en uit te voeren. De deelnemende woningcorporaties komen in Roermond bij elkaar. Hoogleraar Volkshuisvesting Jan van der Schaar en ik vertrekken vanuit Rotterdam naar het zuiden.

Het is op dat moment twintig jaar geleden dat ik mijn eerste stappen zette op de woningmarkt. Als stagiair ging ik aan de slag om de versleten arbeiderswijk Oldegalileën in Leeuwarden te helpen verbeteren. Ik zag voor het eerst hoe kwaliteit van wonen ingrijpt in het leven van mensen. Dat raakte me toen, en het is altijd mijn drijfveer gebleven. Ook als ik in 1992 directeur ben van de SEV en met Jan van der Schaar, die het proefproject begeleidt, op weg ben naar Roermond. We gaan samen onze rol spelen in de verzelfstandiging van de woningcorporaties. Met het besef dat er iets groots staat te gebeuren, nog ongewis dat het onafgemaakte geschiedenis gaat worden.

Tijdens de autorit bedenken we dat het contant maken en in één keer uitbetalen van de 50-jarige exploitatiesubsidies de verzelfstandiging zou helpen. Jan bedenkt er een term voor: 'brutering'. De week daarop leggen we onze gedachten voor aan de ambtelijke top van VROM. Dat valt in goede aarde. Het wordt aangevuld met het plan om de rijksleningen van corporaties in mindering te brengen op de contante waarde van de subsidie. Heerma is enthousiast. Het project *Bruteren en salderen* wordt geboren. Hoewel het in de kern een simpele financieel technische operatie was, veroorzaakt de brutering toch rumoer. Corporatiekoepel NWR is aanvankelijk tegen. 'Brutering: paard van Troje', kopt NWR-magazine. Ook wethouder Financiën van Amsterdam – Frank de Grave – waarschuwt voor grote gevaren. Een aantal corporatiebestuurders stapt naar het Europese Hof van Justitie.

Met de brutering worden corporaties revolving funds en krijgt de financiële verzelfstandiging gestalte. En in de sector wordt het spannend. Bestuurders zijn niet langer uitvoerders van een lange reeks regels, maar bepalen zelf wat er moet gebeuren. Voor de echte verzelfstandiging ontbreekt echter nog een essentiële schakel: het bepalen van de spelregels voor de corporaties. Een nieuwe Woningwet. Er zijn wel pogingen. In 1995 schrijft staatssecretaris Tommel een brief aan de Tweede Kamer met prima voorstellen over de verantwoordelijkheden en het speelveld van corporaties, maar die stranden – onder meer bij het nieuwe PvdA-Kamerlid Adri Duivesteijn. Ook de ideeën van staatssecretaris Johan Remkes, die hij verwoordt in de nota *Mensen wensen wonen*, monden niet uit in een nieuwe Woningwet. En in 2005 struikelt minister Sybilla Dekker over de Schipholbrand voordat haar brief naar de Tweede Kamer – met een uitermate verstandige inhoud over het speelveld van corporaties – uitgewerkt kan worden. Daarop volgt een serie kabinetten die te snel vallen om een nieuwe Woningwet te realiseren. Minister Eberhard van der Laan schrijft wel een nieuwe Woningwet waarin de verstatelijking flink doorklinkt. De ministers Donner en Spies reviseren op hun beurt Van der Laans wet. En tot slot schrijft minister Stef Blok nu zijn novelle. Na de afspraken met Aedes is het afwachten hoe deze in een nieuwe novelle worden uitgewerkt.

De brutering kostte van idee tot wet drie jaar. Het is diep treurig dat we in twintig jaar er niet in zijn geslaagd de positie van corporaties en het speelveld goed te regelen. Het is de hoogste tijd dat dit gebeurt en dat de brutering en de verzelfstandiging eindelijk worden afgemaakt.

JIM SCHUYT

# 5 POGINGEN TOT DOORSTROMING

**Een corporatiewoning betrekken is net zoiets als een baan voor het leven. De huur wijzigt misschien, maar jij mag blijven. Of je nou een gezin vormt, veel meer gaat verdienen, zorg nodig hebt of je baan kwijt raakt. Met scheefwonen en lange wachtlijsten als gevolg. Bovendien vinden we het niet eerlijk. Het systeem is dus aan vervanging toe. Maar wat dan wel? Een overzicht van vijf verschillende initiatieven in binnen- en buitenland om de doorstroming aan te zwengelen. Met wisselend succes.**

TEKST: AERNOUT BOUWMAN-SIE | ILLUSTRATIES: HEIN DE KORT

# 1 'Bedroom taks negeert verschillen'

'Wij spreken liever van de "Under-occupation Deduction Charge"', verbetert Noel Sharpe van de Halton Housing Trust uit het nabij Liverpool gelegen Runcorn. Sinds april 2013 kort de Britse regering mensen die in een te groot sociaal huurhuis wonen op de huurtoeslag. Het aantal onbenutte slaapkamers bepaalt hierbij de hoogte van de korting. Wie één slaapkamer over heeft, krijgt een korting van 14 procent. Worden er twee slaapkamers niet gebruikt, dan loopt de korting op tot 25 procent. Tegenstanders spreken daarom van 'bedroom taks'.

'Niemand zal bestrijden dat er veel mensen wachten op een gezinswoning', reageert Sharpe op de maatregel. Dat de regering zich inspant om doorstroming tot stand te brengen is volgens de directeur Costumer Services dus wel te begrijpen. Tegelijkertijd is het de vraag of het andere doel van de maatregel, bezuiniging op de overheidsuitgaven, zal worden gehaald. 'Mensen die naar een appartement verhuizen van bijvoorbeeld een particuliere verhuurder, kunnen opnieuw huurtoeslag aanvragen. De uitgaven van de Britse overheid aan armoedebeleid zullen hierdoor eerder stijgen dan dalen.'

De bewoners van Halton Housing Trust die worden getroffen door de maatregel komen volgens Sharpe al gauw in de financiële problemen en bouwen moeilijk af te lossen schulden op. 'Want deze mensen moeten toch al van weinig geld rondkomen.' Daarnaast zijn er in de praktijk tal van situaties waarin mensen redelijkerwijs de extra slaapkamer hard nodig hebben. 'Bijvoorbeeld als één van de bewoners een chronische ziekte heeft waardoor ze apart moeten slapen. In zo'n geval moeten de bewoners aantonen dat ze de extra slaapkamer echt nodig hebben.'

Wie onder druk van de bedroom taks zou willen verhuizen, loopt in de regio Liverpool tegen de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad aan. Want in en rond de aan de Britse westkust gelegen havenstad staan veel driekamerwoningen waardoor de vraag naar kleinere woningen het aanbod ruimschoots overstijgt. Alleen tijd kan dit probleem oplossen, zo benadrukt Sharpe. 'Wij passen ons programma aan en bouwen meer appartementen. Dat is alleen niet van vandaag op morgen geregeld. Zo is het moeilijk om aan grond en geld te komen.'

# 2 'Alle Apeldoorners hetzelfde aanbod'

De corporaties Ons Huis, De Goede Woning en De Woonmensen beheren zo'n 95 procent van alle sociale huurwoningen in Apeldoorn. Bij de start vorig jaar van het gezamenlijke doorstroomproject *Kleiner Wonen* kan het drietal dus alle Apeldoorners hetzelfde aanbod doen. 'Senioren die willen verhuizen krijgen een maximale korting van 100 euro op de maandelijkse huursom, met als ondergrens de bestaande huur. Daarnaast bieden wij bemiddeling aan. En als de verhuizing zelf problemen oplevert, dan helpen we daar ook bij', vertelt coördinator Beleid en Samenleving Emma Gossink van Ons Huis.

De drie corporaties willen binnen het project per jaar 50 senioren door laten stromen van een gezinswoning naar een kleiner huis. Gossink: 'Dat is een derde van het totaal aantal seniorenwoningen dat jaarlijks in Apeldoorn vrijkomt. In totaal hebben we nu in ruim anderhalf jaar tijd 51 verhuizingen tot stand gebracht.' Dat mensen honkvast zijn is volgens Gossink één van de oorzaken dat de doelstelling niet is gehaald. 'De nieuwe woning is meestal binnen twee maanden beschikbaar. Maar je merkt dat dat voor veel mensen iets te snel is.'

Een betere afstemming van vraag en aanbod is één van de belangrijkste winstpunten van de samenwerking. Gossink: 'Soms wil een huurder wel verhuizen, maar hebben wij niet de gewenste woning beschikbaar. Door onderling het aanbod af te stemmen, kunnen we zo'n huurder dan toch nog helpen.' Aanvankelijk is overwogen om een gezamenlijke pool te maken van woningen die de drie corporaties binnen het project aanbieden. 'Maar in de uitvoering was dat erg ingewikkeld, dus dat hebben we niet gedaan.'

Over een verlenging van het project wordt nog overlegd. Maar Gossink is enthousiast. 'Om te achterhalen wat mensen voor woning willen, gaan we met ze in gesprek. Dat alleen al heb ik als heel erg positief ervaren.' Daarnaast ziet zij mogelijkheden om de doelgroep uit te breiden. 'We hebben ons nu op ouderen gericht die in een te ruime gezinswoning zitten. Maar er zijn meer huurders met een vergelijkbare woonsituatie, bijvoorbeeld mensen die zijn gescheiden of ouders met volwassen kinderen die het huis inmiddels hebben verlaten.'

# 3 'Na vijf jaar sturen we aan op verhuizing'

'Ben je tussen de 18 en 26 jaar, dan gebeurt er nog zoveel in je leven', stelt Ina van Tuil van KleurrijkWonen uit Geldermalsen. Daarom is zij in het voorjaar van 2013 begonnen met het experiment om voor niet meer dan vijf jaar jongeren een kleine woning aan te bieden. Doel is om de doorstroming niet alleen op gang te krijgen door ouderen die in gezinswoningen zitten te verleiden om naar een appartement te verhuizen. 'Want dat doen we al.' Maar ook aan de onderkant van het woningaanbod meer dynamiek te creëren.

In de huurcontracten ligt nadrukkelijk vast dat het om een periode van vijf jaar gaat. Tegelijkertijd erkent Van Tuil dat het niet helemaal zeker is of die bepaling ook bij de rechter stand zal houden. Hierover is wel contact geweest met DUWO, de studentenhuisvester die met campuscontracten werkt en al enkele procedures heeft gevoerd met huurders. Maar die praktijkervaring is volgens Van Tuil niet een-op-een over te nemen. 'Er wonen hier maar weinig studenten. En DUWO koppelt het tijdelijke contract direct aan het afstuderen, dat is een heel concreet breekpunt dat wij niet hebben.'

Van Tuil heeft er alle vertrouwen in dat met een goede begeleiding huurders na vijf jaar vanzelf de volgende stap in hun wooncarrière gaan maken. Zo is het plan om ongeveer een jaar voor het aflopen van het huurcontract met de bewoner te gaan praten. Mogelijk heeft die inmiddels een relatie en zelfs plannen om een gezin te stichten. Dan zou er direct een ruimere woning aangeboden kunnen worden. 'Want mensen die voor vijf jaar huren, verliezen niet zoals gebruikelijk hun inschrijving. Die loopt door zodat zij recht blijven houden op een andere corporatiewoning.'

Twee woningen heeft KleurrijkWonen op basis van het vijfjarencontract verhuurd. Van Tuil: 'Het zou mooi zijn als dat er voor het einde van het jaar tien zijn en er volgend jaar nog eens twintig bij komen. Want willen we over een jaar of vijf kunnen zien of de aanpak werkt, dan moet het wel om een serieus aantal woningen gaan.'

# 4 'Voor doorstroming moeten huren evenwichtiger worden'

Het doorstromingsexperiment van de Noordwijkse Woningstichting was geen succes. 'Bestaande klanten kregen de mogelijkheid om met een gelijkblijvende huurprijs naar een kleinere woning te verhuizen. Zo konden huurders met een relatief lage huur zonder grote huursprong doorstromen naar een kleinere woning', vertelt directeur-bestuurder Auke Uilkema van de in de Bollenstreek actieve corporatie. Het leverde slechts beperkte extra verhuizingen op. 'Uit de evaluatie bleek dat veel mensen die reageerden en in aanmerking kwamen voor de korting niet van de regeling wisten', relativeert Uilkema.

Het doorstroomprobleem waarmee corporaties worstelen is volgens Uilkema het gevolg van de lage huren die de sector hanteert. Hierdoor is de vraag veel groter dan het aanbod. In reactie hierop hebben corporaties ingewikkelde verdelingssystemen opgetuigd. Veel experimenten zijn er vervolgens weer op gericht om de over het algemeen rigide regels van het systeem te omzeilen. 'Wil je echt voor doorstroming zorgen, dan moet het evenwicht op de woningmarkt worden hersteld.'

Om de zo gewenste doorstroming tot stand te brengen zouden volgens Uilkema corporaties de echte prijs van het wonen aan hun huurders in rekening moeten brengen. 'Want dan hoef je bewoners waarvan de kinderen het huis verlaten hebben niet met kortingen of andere doorstroommaatregelen uit hun woningen te lokken. Die mensen komen dan immers zelf tot de conclusie dat de woning te groot en te duur voor hen is en verhuizen naar een goedkoper en kleiner appartement.'

De verhuurdersheffing van minister Blok en de verruiming van het huurbeleid prikkelen volgens Uilkema corporaties om de huren meer in lijn te brengen met de kwaliteit. En dat is, zo stelt de corporatiebestuurder, op zich een goede ontwikkeling. 'Voorwaarde is wel dat het evenwicht tussen kopen en huren wordt bewaard zoals in WONEN 4.0 door Aedes is geadviseerd', benadrukt Uilkema. Maar dat is er volgens de corporatiebestuurder niet helemaal van gekomen.

'De verhuurdersheffing had wat dat betreft een "blessing in disguise" kunnen zijn. Een eerste stap naar een integrale herordening van de gehele woningmarkt. Dat was 112 jaar na invoering van de Woningwet nog niet zo slecht geweest.'

# 5 'Met enquête verhuisprikkels achterhalen'

Wat beweegt een huurder tot verhuizen? Woningcorporaties in Leiden willen het de huurder gewoon gaan vragen. Ze weten sinds kort al wat niet werkt. 'Alleen een korting op de huurprijs levert geen extra verhuizingen op', stelt beleidsadviseur Pascale van Empel van de Leidse woningcorporatie de Sleutels. Het is de belangrijkste conclusie van een experiment dat de corporatie vorig jaar samen met stadgenoten Portaal Leiden en Ons Doel uitvoerde.

Waarom de verhuiskorting mensen niet overtuigde, is volgens Van Empel niet duidelijk. Al moet zij wel erkennen dat de wijze waarop de korting werd berekend lastig aan huurders was uit te leggen. 'Mensen die verhuisden behielden voor hun nieuwe kleinere woning het percentage van de maximaal redelijke huur dat zij in hun oude grotere woning betaalden. Daarbij kwam dat iedere corporatie een eigen huurbeleid heeft. Hierdoor was het bij huurders die een overstap maakten moeilijk om vooraf aan te geven hoe hoog de huur van de nieuwe woning zou worden.'

De vraag wat huurders wel in beweging zet wil het drietal, dat is uitgebreid met Ymere, met behulp van een enquête achterhalen. Van Empel: 'Huurders willen misschien begeleiding bij het zoeken van een woning. Of zij zien op tegen het organiseren van de verhuizing. Maar het zou ook kunnen dat mensen niet verhuizen omdat het aanbod niet aansluit op hun wensen.' Zo blijkt uit de experimenten van de Leidse corporaties dat mensen eerder geneigd zijn om naar nieuwbouw te verhuizen dan naar een woning uit de jaren 50.

De doorstroomexperimenten van de Leidse corporaties vinden in nauw overleg plaats met de huurdersverenigingen. Na het eerste experiment, waarbij de corporaties zich richtten op ouderen in een te grote eengezinswoning, is op verzoek van de huurdersverenigingen een tweede experiment gehouden. Dit keer richtten de corporaties zich op huurders met relatief hoge inkomens. Scheefwoners kregen voorrang bij toewijzing van vrije sectorwoningen, om zo plaats te maken voor mensen met een lager inkomen. Het experiment werd dit jaar gehouden en de resultaten zijn nog niet bekend. Van Empel: 'We moeten de cijfers van alle corporaties nog verzamelen.' Toch is zij nu al niet tevreden met het resultaat. 'Het leidde bij de Sleutels tot minder dan tien extra verhuizingen.'

# Een fijne wijk

TEKST: JEFFREY LEMM
FOTO: FRANK GROELIKEN

**Woningcorporaties investeren miljoenen in de leefbaarheid en veiligheid van wijken. Nu ze minder te besteden hebben en de kerntakendiscussie in volle gang is, wordt steeds meer getwijfeld aan leefbaarheid als kerntaak. Burgers moeten meer verantwoordelijkheid nemen voor zichzelf en hun omgeving: de participatiesamenleving. 'Schoon, heel en veilig' is de mantra van woningcorporaties en gemeenten om aan te geven wanneer een wijk leefbaar is. Sommige woningcorporaties werken inmiddels met portiekbeheerders. Dit zijn huurders die tegen een kleine huurkorting zorgen voor een opgeruimde portiek. Op deze manier hebben huurders meer verantwoordelijkheid voor hun directe woonomgeving.**

# TRENDS

Wat was vroeger in en nu uit? En wat is nu in en later weer uit? Een overzicht van kleine en grote trends van 2013 en weleer.

## *Milieuvriendelijke verf*

Aan de Faktorij in Alkmaar laat Woonwaard 72 woningen schilderen met milieubesparende verf. Leerlingen van Helder Vastgoed Schilderwerken schilderen een deel van de woningen met natuurverf van Ursa Paint. Door de verf niet bij alle woningen te gebruiken, kunnen ze meten welke verf op lange termijn duurzamer is. De speciale verf wordt gemaakt van vlaszaad, geteeld in Nederland. De verf bij Woonwaard is een voorbeeld van de vele manieren waarop woningcorporaties bezig zijn met milieu. Steeds meer corporaties hergebruiken bijvoorbeeld tegels van badkamers en keukens en stellen bij leveranciers eisen aan aangeleverd materiaal zoals hout en papier.
www.woonwaard.nl

## 100 JAAR PHILIPSDORP

**Zo'n 100 jaar geleden gaf Anton Philips opdracht om 771 huurwoningen te bouwen voor zijn personeel: Philipsdorp. In die wijk in Eindhoven staan de oudste woningen van Woonbedrijf, die in 2011 startte met een renovatie. Fotograaf Bert Teunissen fotografeerde een paar woonsituaties voor en na de renovatie. De foto's zijn onderdeel van zijn project *Domestic Landscapes*, een serie van 800 interieuropnames in Europese woningen. Teunissen maakte in Philipsdorp ook een filmpje met interviews met bewoners.**
**http://youtu.be/rf8MVARr7hU en www.philipsdorp.woonbedrijf.com/**

## KLUSWONINGEN

Een corporatiewoning kopen of huren, hem opknappen en zo investeren in de woning en de buurt. In ruil voor korting op de koop- of huurprijs. Dat is de gedachte achter kluswoningen, een concept dat de laatste jaren aan populariteit wint. Zo redde consortium De Flat een complex in de Amsterdamse Bijlmer van de sloop door het van Rochdale te kopen en er kluswoningen van te maken. Ook in andere steden zijn volop kluswoningen te vinden, zoals in de Sint Mariastraat in Rotterdam (van Woonstad) of de Anton Geesinkstraat in Utrecht (Mitros).
**www.sintmariaklushuis.nl, www.klushuisamsterdam.nl en www.madebyu.nl**

## Borg van 25 gulden

Tot na de Tweede Wereldoorlog werd de huur wekelijks geïnd. De ontvangen bedragen werden genoteerd in een huurboekje, op de foto één uit 1951. Daarin stonden ook de voorwaarden en regels. 'De huurweek loopt van Maandag 12 uur 's middags tot de daaropvolgende Maandag 12 uur 's middags. […] Bij het huren van een woning wordt een waarborg van 25,- gulden gestort.' Op zondagen wasgoed buiten laten drogen mocht niet. 'Het is uitdrukkelijk verboden kleden te kloppen of matten uit te slaan boven de balkons […] alsmede zwabbers uit te kloppen of te schudden vanaf of over de balkons in de tuinen.' Lotte Sprengers kreeg het huurboekje van een bewoonster tijdens haar zoektocht naar de geschiedenis van de Staatsliedenbuurt in Utrecht. Ze maakte er het fotoboek *Thuis* over.
www.lottesprengers.nl

## VERSLAVINGSZORG IN 1891

**Tussen 1850 en 1880 verdubbelde de alcoholconsumptie in Nederland. Door de snelle industrialisatie en verstedelijking waren veel mensen arm. Drankmisbruik hielp bepaald niet: in 1860 kostte een liter jenever bijna een gulden, een bedrag waarvan een eenvoudig gezin anderhalve dag kon eten. Voor de Volksbond tegen Drankmisbruik reden om in 1891 een 'sanatorium voor drankzuchtigen' in Eelde op te richten. Tot 1940 werden zo'n twintig consultatiebureaus voor alcoholisme door het hele land opgericht. Deze informatie (en de poster) staat in Canon Maatschappelijke Opvang, een boekje en website over de geschiedenis van maatschappelijke opvang in Nederland.**
**www.canonopvang.nl**

## Verplaatsbare badkamer

Nederland heeft anno 2013 nogal wat leegstaande gebouwen. Zo'n 20 procent van de kantoorgebouwen staat leeg. Woningcorporaties en marktpartijen doen er van alles aan om die leegstand te lijf te gaan. Bijvoorbeeld door van kantoren woningen te maken. Vaak is dat nog een hele klus door ingewikkelde wet- en regelgeving en het huurrecht. Urban Popup bedacht daar iets op: pop-up badkamers en keukens. Deze verplaatsbare Loft2Go units kunnen in een leegstaand kantoorpand worden geplaatst en zijn daardoor geschikt voor tijdelijke transformatie.
www.urbanpopup.nl

FOTO: HOLLANDSE HOOGTE

## OPLADEN MAAR

Het kan al op het parkeerterrein van Elan Wonen in Haarlem: je elektrische auto (gratis) opladen aan één van de twee e-oplaadpunten. 'We kregen steeds vaker vragen van bezoekers of hun auto op ons parkeerterrein opgeladen kan worden', vertelt Mark Joosten, projectleider bij Elan Wonen. En dus installeerden ze een oplaadpunt. Wijkbeheerders van Elan Wonen rijden ook al met elektrische scooters.
www.elanwonen.nl/duurzaam

## REPARATIE VIA APP

Huurders kunnen steeds vaker huurzaken regelen via hun smartphone. Woningcorporatie Thuisvester introduceerde in 2012 als één van de eerste corporaties een gratis app waarmee huurders via hun telefoon of tablet een reparatieverzoek kunnen indienen. ZOwonen heeft een app waarmee woningzoekenden kunnen reageren op het woningaanbod. Marktpartij Dagmaat lanceerde begin oktober een testversie van de Reparatie-App, die Woonstad vanaf december gaat gebruiken. Daarmee kunnen huurders een gebrek aan de woning fotograferen en met opmerking rechtstreeks naar de corporatie sturen, en achteraf de reparatie evalueren.
**www.zowonen.com, www.thuisvester.nl en www.reparatieapp.nl**

EEN FRISSE BLIK OP LEEFBAARHEID

# ‘WE MOETEN ELKAAR VEEL MEER VERHALEN VERTELLEN’

TEKST: MARJON VAN WEERSCH | FOTO'S: FRANK GROELIKEN

## JEAN REIJNS (83 JAAR)

Voorzitter van de bewonerscommissie Overtoomse Veld in Amsterdam.

## BRAHIM LAKHAL (28 JAAR)

Sportleider van een Richard Krajicek Foundation Playground in Leiden. Werkt onder meer in een voetbalvereniging met bewoners uit de Leidse wijken Mors en Stevenshof.

## YASSINE BOUSSAID (30 JAAR)

Historicus en politicoloog. Verbindt mensen door kunst in de meest brede zin. Maakt onder andere samen met kunstenaars muurschilderingen en graffiti-projecten in Amsterdamse wijken.

## ADELHEID ROOSEN (55 JAAR)

Theatermaakster, onder meer bedenkster en regisseur van de WijkSafaries. Verrassende ontdekkingsreizen door Nederlandse wijken, inmiddels al uitgevoerd in het Utrechtse Zuilen, Ondiep en Overvecht-Noord, en het Amsterdamse Slotermeer.

## PLAATS VAN ONTMOETING

Het kantoortje van de wijkbeheerder van woningcorporatie Eigen Haard in Overtoomse Veld in Amsterdam. Een vernieuwingsgebied waar de corporatie ruim 300 portiekwoningen sloopt en vervangt door nieuwbouw.

**Wat als we nu eens niet de *usual suspects* als gemeenten en woningcorporaties vragen hoe je een buurt leefbaarder krijgt? We zetten een bewoner, een wetenschapper, een sportleider en een theatermaakster bij elkaar en vroegen ze: wat zouden jullie doen om de leefbaarheid in een wijk als het Amsterdamse Overtoomse Veld op de rit te krijgen? Zonder bakken geld en met de kracht van de bewoners zelf. Dat leverde vier keer een frisse blik op leefbaarheid op. Niet het concrete plan waarnaar we op zoek waren. Maar wel een dringend pleidooi voor menselijkheid in viervoud.**

*‘De kinderen uit de buurt komen nog steeds bij mij thuis voor hulp bij hun rekensommen’*

## JEAN REIJNS

‘Ach, moeten we onszelf gaan bedruipen in de wijk? Ik woon hier al 45 jaar en ik kan u zeggen: dat doen wij hier al jaren. De kinderen helpen mee zwerfvuil opruimen. Allerlei bewoners zijn actief. In deze wijk is zeker 85 procent van de bewoners van oorsprong geen Nederlander. Maar ik heb een gruwelijke hekel aan termen als “verschillende culturen” of “allochtonen”. Ik ben zelf van Franse afkomst, dus eigenlijk ook een allochtoon. Maar dat is zo’n statisch woord. Als je mensen als mens benadert, kom je een heel eind. Ik heb nooit moeite gehad om de mensen hier te begrijpen. Al moet ik soms met handen en voeten communiceren. De kinderen uit de buurt komen bij mij thuis voor hulp bij hun rekensommen. En tijdens de Islamitische feesten krijg ik zoveel vlees cadeau, dat ik het niet op krijg en ook weer weg moet geven. Veel Nederlanders zijn hier weggetrokken. Die hadden er bijvoorbeeld moeite mee dat Marokkaanse kinderen een andere opvoeding kregen. Dan kwam er een kind op school met een blauw oog. De onderwijzer kreeg desgevraagd te horen dat zijn vader hem had geslagen. Dat mag in Nederland niet meer. Dan komt de politie aan de deur. En dan zegt zo’n vader: “Vanaf nu is mijn zoon op straat voor u. Dus kom niet meer aanbellen dat hij een ruit heeft ingetrapt.” En dat vinden we dan ook weer raar. Je kunt een cultuur niet zomaar veranderen, daar gaan misschien wel vijf generaties overheen.’

*‘Leefbaarheid is geen kwestie van meten is weten: van aantallen jongens en meisjes, uitgesplitst in allochtone en autochtone percentages’*

## YASSINE BOUSSAID

‘Kijk eens uit het raam. Al die tijd dat wij hier zitten te praten, zijn op het veldje hier tegenover kinderen aan het voetballen. Totaal geen narigheid. Er staat geen man met een politiepet of een scheidsrechter bij, die kinderen lossen hun problemen zelf op. Dus laten we alsjeblieft oog hebben voor onze omgeving: in dit soort wijken gaat het op veel fronten gewoon goed. Natuurlijk zijn er spanningen en die moeten we proberen op te lossen. Maar als er één vuilniszak vanaf een balkon naar beneden wordt gegooid in een flat waar 40 gezinnen wonen, is er dus bij het merendeel niks aan de hand.

Wijken en culturen zijn dynamisch. Allles is continu in verandering. Daarom is het ook geen zaak van de boel bij elkaar houden. Als het om de leefbaarheid in de wijk gaat, hebbben we niks aan een nul- en eindmeting. En evenmin aan professionals die vanwege hun kleurtje geacht worden het “multiculticulturele probleem” op te kunnen lossen met behulp van een pot subsidiegeld. Laten we er niet omheen draaien, zo ging het lang in dit soort wijken. Zodra ik merk dat ik vanwege mijn afkomst ergens bij betrokken word, trek ik mij meteen terug. Ik heb me niet voor niets uitgesloofd in de collegebanken. Het gaat om competenties, om pedagogische bekwaamheden. Met die vaardigheden kun je bewoners inspireren. Er zijn al zoveel actieve wijkbewoners. In een buurt hier verderop zamelden bewoners wekenlang voedsel in voor vluchtelingen in een kerk. Terwijl ze zelf echt niet ruim in hun geld zitten. In dat soort zaken schuilt de kracht van mensen. Dat moeten we veel zichtbaarder maken. In plaats van steeds weer op zoek te gaan naar problemen. Niet langer participatieclubjes oprichten waar we vooral vragen: “Wat zit u allemaal dwars, mijnheer en mevrouw?” Maar zien wat die mijnheer en mevrouw allemaal al doen voor hun wijk. Dat zijn de verhalen die we elkaar moeten vertellen.’

## BRAHIM LAKHAL

'Ik werk in de wijken Mors en Stevenshof in Leiden. In de wijken is veel overlast, weinig structuur in gezinnen, veel vroegetijdige schoolverlaters en veel analfabete ouders. Ruim 70 procent van de bewoners is allochtoon. In tegenstelling tot Jean vind ik het wel belangrijk om dat te benoemen, maar dat betekent niet dat je er steeds de nadruk op moet leggen. Ik zoek voortdurend hoe ik verbindingen in de wijk kan leggen. Voetbalverenigingen kunnen daar een belangrijke rol bij spelen. Bij onze vereniging midden in de wijk treffen oud en jong elkaar. Dat ging niet vanzelf. Ik kwam erachter dat het sturen van brieven naar ouders niet helpt, in welke taal je ze ook opstelt. Uiteindelijk ging ik bij de ouders thuis langs om het gesprek aan te gaan: "Het gaat om de ontwikkeling van je kind. Dus kom eens kijken als er een voetbaltraining is." En dat werkt. Als een sneeuwbal zelfs. De één neemt eens een buurman mee, een ander gaat vrijwilligerswerk bij de club doen. Je bereikt natuurlijk nooit iedereen. Dat hoeft ook niet.

Ik ben ook teruggegaan naar mijn oude basisschool en middelbare school om gastlessen te geven. Zelf begon ik ooit als raddraaier op het vmbo. Natuurlijk kan ik niet alle kinderen veranderen, maar ik zie dat ik sommigen raak met mijn verhaal over mijn weg omhoog. Zo probeer ik zelf iets terug te doen in mijn oude wijk.

Onlangs kreeg ik van de wethouder de vraag of we ook meiden bereiken op de playground. Ze verwachtte mij ongetwijfeld op het stadhuis met een mapje cijfers en percentages. In plaats daarvan vroeg ik haar zelf bij de meiden op bezoek te gaan. Dat was een succes. Het is geen kwestie van meten is weten: van aantallen jongens en meisjes, uitgesplitst in allochtone en autochtone percentages. Ik kan die kwantitatieve gegevens wel leveren, maar ze zeggen niks over waar het in de wijk echt om gaat. Dat zijn de verhalen die de meiden zelf vertellen. Gemeenten en ook woningcorporaties moeten dat veel vaker doen. Betrek de buurtbewoners er daadwerkelijk bij, ook kinderen. Dan maak je echt kans dat mensen zich eigenaar van de wijk voelen. Natuurlijk merk ik dat allerlei instellingen minder geld hebben. Dan zoek ik samen met jongeren creatieve oplossingen. We betrekken bijvoorbeeld de plaatselijke supermarkt bij de organisatie van een voetbalwedstrijd. Die zorgt dan voor de frisdrank. Dat kleine succes delen we met andere sponsoren. Aan succesverhalen wil altijd iedereen meedoen.'

## LEEFBAARHEID ALS LANDELIJKE UITDAGING

**Tijdens het jubileumcongres op 28 november gaan Paul Frissen (Universiteit Tilburg), Annemarth Idenburg (Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid), Dorien Manting (Planbureau voor de Leefomgeving) en Paul Moers (Strategic Marketing Services) met elkaar in debat. Is leefbaarheid een zaak van de buurt of een landelijke uitdaging? Welke rol spelen woningcorporaties daarbij? Een discussie onder leiding van Andrew Makkinga.**

*'Laten we alsjeblieft oog hebben voor onze omgeving: in dit soort wijken gaat het op veel fronten gewoon goed'*

*‘Als het gaat om andere culturen willen we altijd weer weten waar de vaders blijven’*

## ADELHEID ROOSEN

‘Wij neigen altijd ons te focussen op de problemen van anderen. Zo maken wij de problemen in dit soort wijken groter dan ze zijn. Denk je dat achter de voordeuren in de grachtengordel of een Vinex-wijk geen geweld of alcoholisme is? Het verschil is dat mensen met geld hun problemen anders oplossen. Maar dat zeggen we niet hardop. We oordelen liever over mensen die volgens onze normen niet goed functioneren, in plaats van ons daadwerkelijk voor ze te interesseren.

Vijftien jaar geleden maakte ik al een theatervoorstelling met Marokkaanse meiden over hun loyaliteitsscheuring. Met één been staan ze in de Nederlandse samenleving, op een Nederlandse school, met Nederlandse vrienden. En met het andere been thuis bij hun ouders. Ondertussen moeten ze respect en loyaliteit opbrengen naar beide kanten. Die voorstelling speelden we onder andere op scholen waar ook Marokkaanse ouders naartoe kwamen. Inderdaad: meer moeders dan vaders. Dat is een vraag die altijd weer van alle kanten komt: waar blijven de vaders? Laat ik je dit zeggen: mijn vader kwam vroeger ook nooit op school. Net zoals heel veel andere Nederlandse vaders. Maar als het gaat om andere culturen willen we altijd weer weten waar die vaders zijn. We behandelen de ander niet zoals we onszelf behandelen.

Dat is wat mensen die in de wijken werken, moeten leren. Niet alleen kijken naar de problemen van anderen, ook je eigen verhaal vertellen. Mijn vader kon drinken als een tempelier en ik kreeg van mijn moeder ook weleens een klap. Maar bij ons stond de politie dan niet aan de deur. Mensen die in wijken werken, moeten getraind worden in humaniteit en empathie. Ze moeten de realiteit leren aanvaarden en niet meteen in de verontwaardiging schieten omdat een Marokkaanse vader zijn zoon slaat. Dat is wel degelijk te leren. Maar daar schenken we in ons onderwijssysteem en in al die workshops en praatsessies voor ambtenaren en andere werkers in de wijk te weinig aandacht aan. Het is niet te laat om dat te veranderen. Denk aan de uitspraak van Gandhi: “Maak de wereld elke dag opnieuw, zoals jij hem zou willen zien.”’

# Zelfs Rotterdam krimpt

TEKST: JEFFREY LEMM | FOTO: JEROEN POORTVLIET

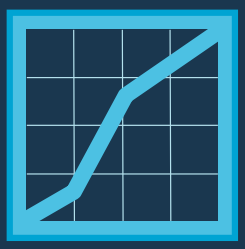
**Plein 1953 is het hart van de Rotterdamse wijk Pendrecht. De lege winkelpanden bewijzen dat er ook in de Randstad hardnekkige leegstand is. Steeds meer gemeenten en regio's hebben te maken met een bevolkingskrimp. Dit geldt soms voor bepaalde wijken van grote steden, maar met name voor de plattelandsregio's van Nederland. Veel jongeren trekken er uit weg naar de Randstad vanwege het aanbod in werk en voorzieningen. Krimp heeft veel negatieve gevolgen. Bedrijven vestigen zich elders waardoor er leegstand is. Ook dalen de huizenprijzen in krimpregio's extra hard. Veel woningcorporaties houden rekening met de krimp en vergrijzing. Zo bouwen ze minder woningen en investeren ze meer in de levensbestendigheid van de huidige woningvoorraad.** (Bron: CBS/RIGO)

# VAN KOEPELS NAAR...

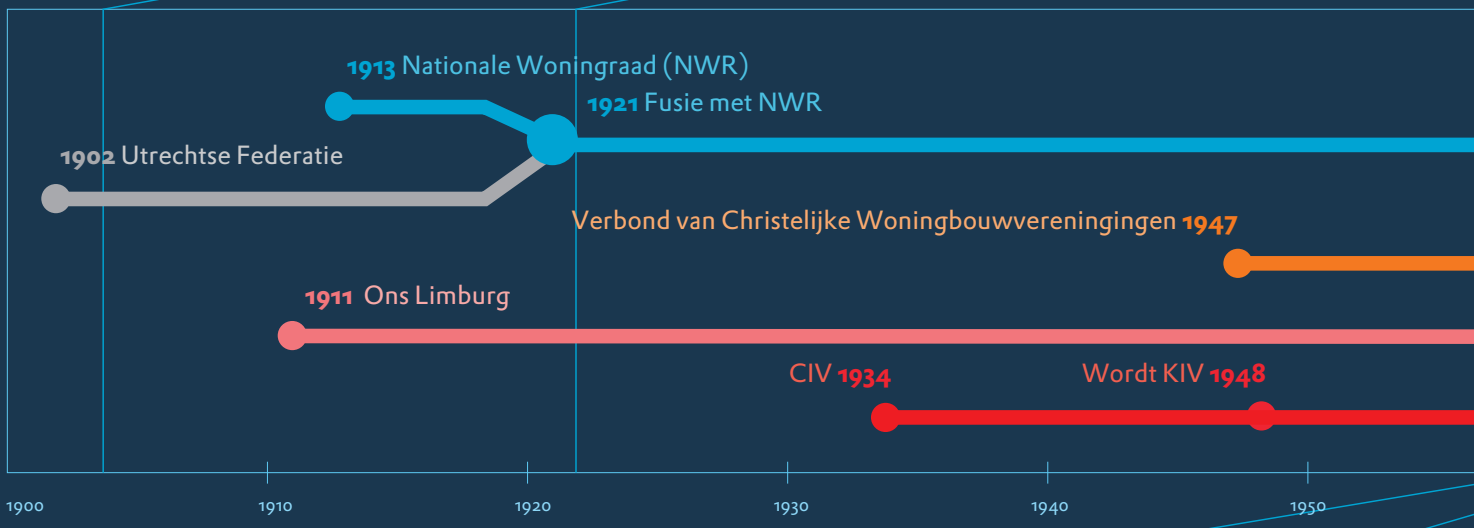
## 1902-1940
## Gezamenlijke belangen

De corporatieverenigingen behartigen vanaf dag één de gedeelde belangen van de aangesloten woningcorporaties, waar dan vooral nog onbezoldigde vrijwilligers werken. Er valt een hoop werk te doen: er is een schrijnend tekort aan goede en betaalbare arbeiderswoningen.

**1904** Eerste toegelaten woningbouwvereniging in Leiden



**1922** Hoogtepunt aantal corporaties: 1.341




## 1940-1973
## Meer zelfstandigheid

Woningnood is volksvijand nummer 1. Gemeenten en het Rijk maken de dienst uit in de woningbouw. De corporatiekoepels zetten zich in voor meer zelfstandigheid van woningcorporaties in financiële en bestuurlijke zin. Administratieve dienstverlening is een nieuwe taak voor de koepels.

**1959** Eerste CAO woningcorporaties

**1962** Oplevering milljoenste naoorlogse woning

INFOGRAPHICS: FABRIQUE

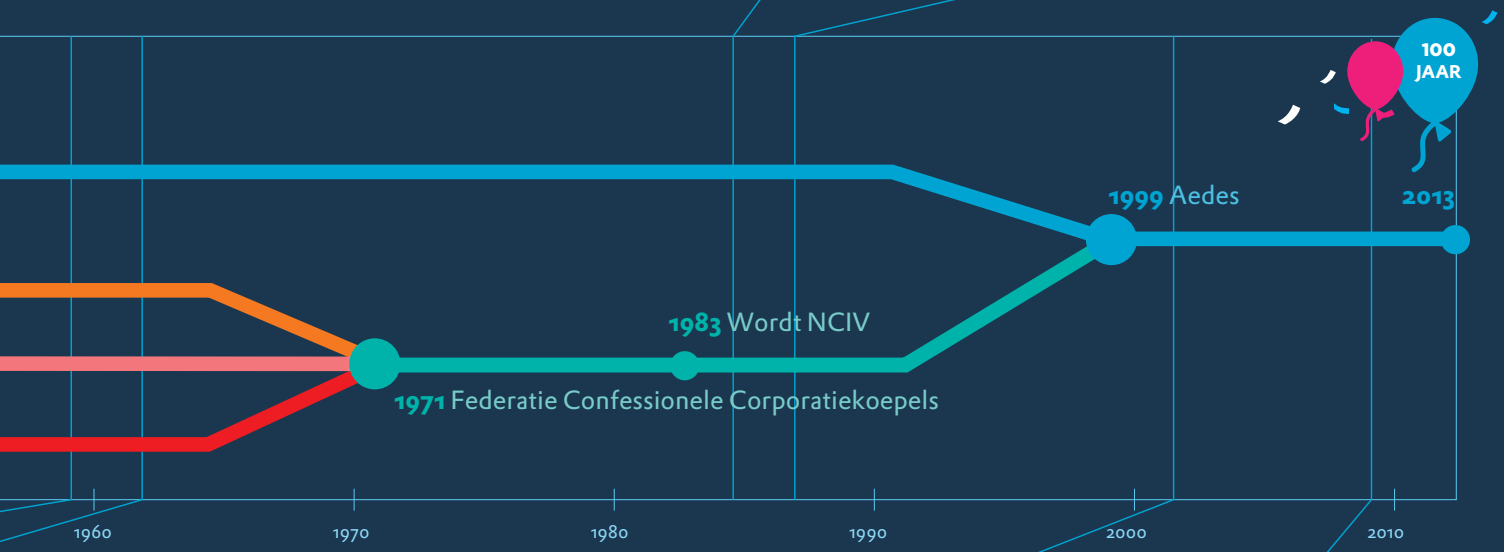
# BRANCHEVERENIGING

## 1973-1999
## Professionalisering & onafhankelijkheid

Met onder meer vakgerichte opleidingen ondersteunen de koepels het professionaliseren van de corporaties. De bruteringsoperatie in 1995 maakt de woningcorporaties financieel onafhankelijk van de overheid. Het Rijk streept daarbij toekomstige subsidies weg tegen uitstaande rijksleningen.

**1985** Oprichting Stichting Vakopleidingen Volkshuisvesting

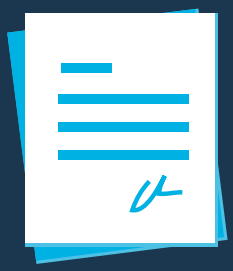
**1987** Oprichting Nationaal Computercentrum Woningcorporaties




## 1999-2013
## Scherpe koers & Haagse belangenbehartiging

Brancheverenigingen Aedes blijft werken aan het professionaliseren van branche en vereniging: AedesCode en Governancecode. De vereniging scherpt in 2009 de koers drastisch aan en kiest voor Haagse belangenbehartiging en ondersteuning van leden in lokale en regionale belangenbehartiging.

**2002** Eerste verplichte AedesCode



**2009** Gekozen bestuur & besluitvormend congres

# KRIMP
## HOE HOUD JE DE DYNAMIEK VAST?

FOTO: HEEMWONEN

TEKST: AERNOUT BOUWMAN-SIE

**Of krimp zich nu voordoet in het Limburgse Heerlen of het Spaanse Valencia, de sociaal-economische gevolgen zijn groot. Want waar werkgelegenheid verdwijnt, trekken mensen weg, vergrijst de bevolking en slaat leegstand toe. Burgemeester Paul Depla van Heerlen en hoofd Maatschappelijk Ondernemen Lara Muller van vastgoedbelegger Corio proberen het tij te keren. 'Een stad heeft reuring nodig.'**

*‘Bevolkingskrimp in de stad komt overal voor. In iedere wijk stijgt of daalt het inwonertal wel eens, ook in Amsterdam’*

‘Kijk je naar het hele voormalige mijngebied tussen het Duitse Aken en het Belgische Hasselt, dan heb je een regio die in economische omvang en aantal inwoners niet onderdoet voor de Randstad.’ Burgemeester Paul Depla van Heerlen strijdt tegen het beeld van Zuid-Limburg als een verlaten en verloren gebied. ‘Iedereen denkt bij Limburg aan glooiende groene heuvels. Maar in Heerlen en de regio Parkstad wonen 260.000 mensen.’

Wie over krimp praat, zo vindt Depla, moet eerst de discussie ordenen. Zo is er het onderscheid tussen krimp in steden en krimp op het platteland. ‘In gebieden als Oost-Groningen, die door een gering aantal inwoners toch al kwetsbaar zijn, heb je niet veel beleidsruimte’, stelt Depla. Krimp in een verstedelijkt gebied als Heerlen is volgens de PvdA-

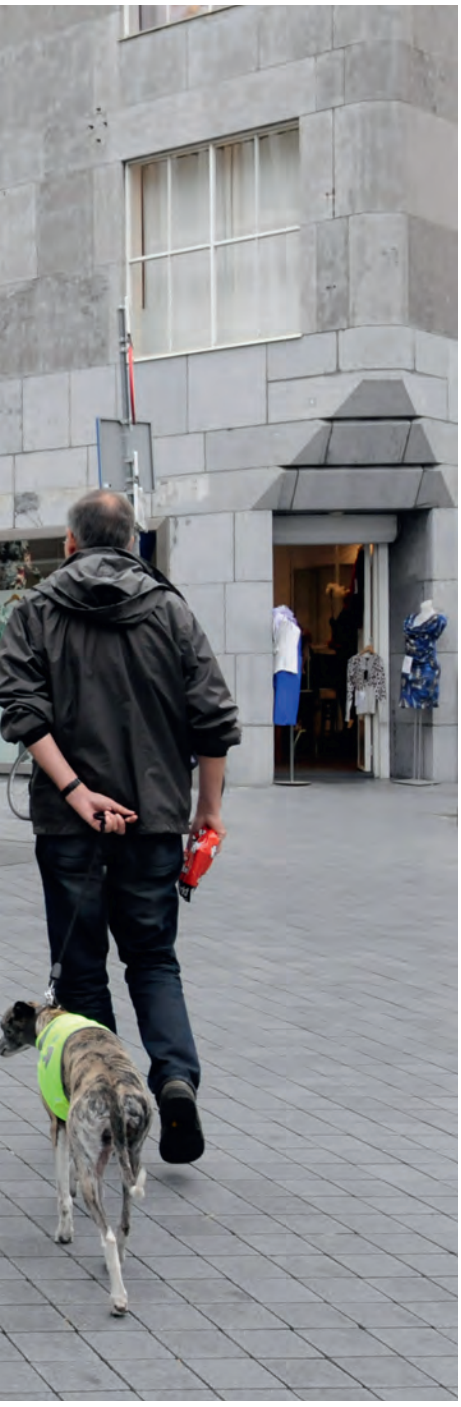


FOTO: HOLLANDSE HOOGTE

bestuurder echter een heel ander verschijnsel. 'Bevolkingskrimp in de stad komt overal voor. Want in iedere wijk stijgt of daalt het inwonertal wel eens, ook in een stad als Amsterdam.'
Daalt het aantal inwoners in een stad of wijk, dan heeft dat volgens Depla twee oorzaken. Er sterven meer mensen dan er geboren worden. Of mensen gaan weg. Heerlen heeft last van beide. Depla: 'Vroeger had je hier grote katholieke gezinnen. Dat is niet meer zo. En daar kan ik niets aan doen. Maar mensen die wegtrekken, daar kan een stadsbestuurder wel wat aan doen. Kijk naar Heerlen. De laatste vijf jaar hebben zich hier meer mensen gevestigd dan er vertrokken zijn.'
Veiligheid is de eerste pijler onder Depla's krimpvisie. 'Het centrum van Heerlen is lang door junkies bewoond geweest. Dat is vrijwel onder controle.' De tweede drager van het krimpbeleid in Heerlen is cultuur. 'Een stad heeft reuring nodig, dynamiek. In Heerlen geven we hier invulling aan met de "Culturele Lente".' Werk is de derde en laatste voorwaarde om mensen vast te houden.

## GRENZEN

Wie werkgelegenheid wil creëren in Zuid-Limburg, moet volgens Depla grenzen doorbreken. Zo kan het gebied zich veel beter profileren als de grote gemeenten samen optrekken. 'In Zuid-Limburg is de driehoek Sittard-Geleen, Maastricht en Heerlen bepalend.' Er vindt tussen deze steden wel regelmatig overleg plaats, maar er ontbreekt volgens Depla nog een gezamenlijke economische en strategisch agenda. 'Komen we tot afstemming hierover, dan kunnen we elkaars speerpunten versterken en het hele gebied beter positioneren zodat we Aken, hier vlak over de grens, ook echt wat te bieden hebben.'
Als de gemeentegrenzen in Zuid-Limburg zijn geslecht, dan is de landsgrens wat Depla betreft namelijk de volgende stap. Het Duitse Aken ligt nog geen twintig kilometer rijden van Heerlen. De stad groeit en bloeit, mede onder invloed van het gunstige economische klimaat in Duitsland. Zuid-Limburg, zo is het idee van Depla, zou de expansie van Aken kunnen faciliteren door onder meer 'expats' te huisvesten en arbeidskracht te leveren. De grens tussen Duitsland en Nederland is echter een serieus obstakel.
'Pensioenopbouw, hypotheekrenteaftrek, belasting, mensen worden onzeker over belangrijke financiële regelingen als zij in Duitsland gaan werken', legt Depla uit. Om dit probleem aan te pakken zouden nationale overheden in Den Haag, Brussel en Berlijn in beweging moeten komen. Bijvoorbeeld door van de mijnstreek een experimentele zone te maken. 'Er ontstaat dan ruimte om voor nationale regelingen en voorzieningen grensoverschrijdende oplossingen te bedenken.'

## CORPORATIES EN KRIMP
## 'JONGEREN EN OUDEREN VERBINDEN'

**Wonen Noord-West Friesland beheert 4.000 woningen in 36 Friese dorpen en buurtschappen. 'In ons werkgebied vergrijst de bevolking en jongeren trekken weg', schetst Willem Seepma de situatie. Koste wat kost de buurtwinkel of de school overeind houden, dat doet de corporatie niet. 'Wij gaan niet betalen voor verliesgevende exploitaties.' In plaats daarvan mikt hij op het verbinden van jong en oud in de gemeenschap. Zo biedt de corporatie opleidingen en cursussen aan over bijvoorbeeld besturen van een vereniging of het bouwen van een website. 'Wij zijn daarmee begonnen toen we ontdekten dat de oudere bestuursleden van dorpsverenigingen het moeilijk vinden om jongeren bij de vereniging te betrekken.' In reactie hierop is voor jongeren de cursus *Beter besturen* ontwikkeld die met behulp van gemeenten en scholen is gepromoot. 'Eén van de deelnemers aan de cursus, die een weekend lang duurde, zit nu in een dorpsbestuur.**
**En er zijn relaties ontstaan tussen de mensen uit de dorpen en kernen die er eerder niet waren.'**

## VALENCIA

Waar Depla de krimp in zijn stad aanpakt met het op gang brengen van grote bestuurlijke bewegingen, kiest hoofd Maatschappelijk Ondernemen Lara Muller van de beursgenoteerde en in heel Europa actieve vastgoedbelegger Corio voor relatief kleine interventies.

Corio is in de wijk Xirivella van de Spaanse stad Valencia eigenaar van een 59.000 vierkante meter groot winkelcentrum. Als gevolg van de crisis gaan de bewoners van de wijk gebukt onder een ingrijpende economische terugval. Muller: 'De jeugdwerkloosheid ligt in de stad op 30 procent.' De gevolgen zijn vergelijkbaar met de krimp die zich in Heerlen voordoet; jongeren trekken weg, de bevolking vergrijst en in Corio's winkelcentrum slaat de leegstand toe.

Leegstand bestrijden doe je niet alleen, zo is de analyse van Corio. En dus zocht de vastgoedbelegger de samenwerking met het lokale stadsbestuur, ondernemers, winkeliers en de bewoners van de wijk waarin het winkelcentrum staat. Muller: 'Bij de gemeente Valencia werd er wel even raar opgekeken toen we met ons verhaal aankwamen. Toch hebben we iedereen aan tafel gekregen en gezegd: Dit probleem raakt ons allemaal. Laten we dus onze

Voorbeelden van hoe Heerlen de gevolgen van krimp te lijf gaat. Links het succesvolle festival de Culturele Lente. Onder Het Glaspaleis, dat verschillende culturele instellingen huisvest.

FOTO: LUC LODDER

FOTO: LUC LODDER

eigen belangen aan de kant schuiven en er samen wat aan doen.'

## GRATIS WINKELRUIMTE

De gezamenlijke inspanning leidde in Valencia tot onder meer een werkgelegenheidsbeurs in het winkelcentrum van Corio en een stageprogramma bij de huurders en leveranciers van het vastgoedbedrijf. Een ondernemerswedstrijd leverde een kansrijk businessplan op voor een winkelconcept. Corio brengt de beginnende ondernemer in de cruciale startfase van zijn bedrijf gratis in het winkelcentrum onder. Muller: 'Met het idee dat op termijn wel huur betaald kan worden.'

De resultaten van het project in Valencia heeft Corio samen met de Erasmus Universiteit in kaart gebracht. Uit de cijfers blijkt onder meer dat onder de deelnemers het aantal mensen met een baan met 7,4 procent toenam. Het aantoonbaar en meetbaar maken van de resultaten van het project ziet Muller als een belangrijke randvoorwaarde voor een doelgerichte aanpak. 'Wij zijn een beursgenoteerde onderneming, voor ons is dit geen filantropie', benadrukt Muller. 'Maar voor het succes van onze winkelcentra zijn wij afhankelijk van hoe goed de bewoners van de wijk het economisch en maatschappelijk doen. Wat dat betreft hebben wij hetzelfde belang als lokale overheden èn woningcorporaties.'

Het rendement bepalen van maatschappelijke op de bewoners gerichte projecten is volgens Muller niet alleen van belang om vast te kunnen stellen wat die aan het totale resultaat van Corio toevoegen. Het gaat er volgens de oud-medewerkster van woningcorporatie Portaal ook om dat dergelijke projecten op zichzelf financieel uitkunnen. 'Want geld weggeven in het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen, dat is niet meer van deze tijd.'

Nu overheden en bedrijven strikt op hun uitgaven letten, kunnen problemen die de markt laat liggen volgens Muller alleen op basis van een

*‘Geld weggeven in het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen, dat is niet meer van deze tijd’*

sluitende business case worden aangepakt. ‘Voor overheden en semi-publieke partijen als corporaties is het de uitdaging om tot een fusie te komen van publieke en private belangen en de stap te maken van denken in verantwoordelijkheden naar ondernemerschap. Naar de vraag hoe de huidige grote maatschappelijke opgave kan worden opgepakt en hoe hierbij de kerncompetenties van iedere stakeholder benut worden.’

## RUIMTELIJKE VERGROENING

Depla knippert met zijn ogen. Als overheid samenwerken met commerciële bedrijven? ‘Ja prima, maar dan ook “for better and for worse”. En niet zoals bij de SNS Bank (De SNS Reaal Bank werd begin 2013 genationaliseerd omdat deze om dreigde te vallen, red.), dat de belastingbetaler voor de schade opdraait.’ En gaat het om vastgoed en ruimtelijke ordening, dan moet de bestuurder constateren dat het uitwerken van een sluitende begroting, zoals Muller bepleit, in de Heerlense context onmogelijk is.

‘Met “het goud uit de grond” hebben we de afgelopen decennia onder meer sociaal beleid en tal van maatschappelijke voorzieningen betaald’, verwijst Depla naar het vele geld dat gemeenten met grondexploitaties hebben verdiend. Het in ontwikkeling brengen van grond leverde zoveel op dat er en passant het ruimtelijk beleid mee betaald werd. Zo is de indruk ontstaan dat overheden hiervoor geen geld hoeven te reserveren. Maar, benadrukt Depla, dat is natuurlijk niet zo.

‘Krimp is in Heerlen een kans, in die zin dat we meer groen en dus kwaliteit kunnen creëren in versteende wijken’, legt Depla uit. Tegelijkertijd is de ruimtelijke vergroening van de stad een groot financieel vraagstuk. ‘Corporaties moeten hiervoor woningen slopen. En omdat er groen voor in de plaats komt, staan hier geen inkomsten tegenover.’

Wie de ‘krimprekening’ van honderden miljoen euro’s voor de herinrichting van de stad moet betalen, durft Depla niet te zeggen. ‘Corporaties en particuliere woningeigenaren zullen de pijn zo eerlijk mogelijk moeten verdelen. Tegelijkertijd is het wel duidelijk dat de overheid bij zal moeten springen.’

‘Het wantrouwen bij overheden ten aanzien van marktpartijen is wel begrijpelijk, maar niet eindeloos houdbaar. Daarbij komt dat we allemaal ons boekje ver te buiten zijn gegaan, publiek en privaat’, reageert Muller op de terughoudende opstelling van Depla. Bovendien kan volgens Muller, tevens gastdocent aan onder meer de Amsterdam School of Real Estate, niemand het zich meer veroorloven om tussen stakeholders muren op te trekken of in stand te houden. ‘De urgentie van de vraagstukken is hiervoor te groot.’

Muller wil het verschil tussen overheid en marktpartijen niet ontkennen. ‘Ja, wij hebben als commerciële onderneming een ander DNA.’ Tegelijkertijd zullen alle partijen moeten erkennen dat de context waarin zij werken snel verandert. ‘We maken onderdeel uit van hetzelfde ecosysteem waarin organisaties, instituten en overheden geleidelijk plaats maken voor gedeelde belangen en ambities. Wat dat betreft ligt het primaat niet bij de overheid, noch bij het bedrijfsleven. Waardecreatie voor de mensen met als gevolg economische voorspoed is uiteindelijk het enige wat telt.’

## CORPORATIES EN KRIMP
## ‘SLOPEN EN KWALITEIT TERUGBOUWEN VOOR JONGE DUITSERS EN EXPATS’

**Zo’n twintig Duitse studenten wonen sinds kort in een oude in 2015 te slopen flat van HEEMwonen aan de Voorterstraat in Kerkrade-Oost. ‘In Aken staan tien kilometer hier vandaan twee hogescholen die zoveel studenten aantrekken dat er in de Duitse stad een tekort aan kamers is ontstaan’, vertelt Pierre Franssen, in Duitsland makelaar namens HEEMwonen. Het tekort aan studentenwoningen in Aken is voor HEEMwonen een kans en een eerste stap op de Duitse markt. ‘Naast krimp hebben wij last van ontgroening omdat veel jonge mensen naar de Randstad vertrekken.’ Het groeiende tekort aan jongeren wil HEEMwonen aanvullen door uit Aken jonge mensen en ‘expats’ te lokken. Inspelend op de krimp worden daarom flats gesloopt, woongebieden teruggegeven aan de natuur en kwalitatieve woningen teruggebouwd. Franssen: ‘Met kwaliteit houden we mensen vast en kunnen we profiteren van de flow in Aken.’**

# Zonnig huren

TEKST: JEFFREY LEMM
FOTO: FRANK GROELIKEN

**De Stad van de Zon in Heerhugowaard is de grootste energieneutrale wijk ter wereld. In de wijk, met bijna 3.000 woningen, wordt net zoveel energie opgewekt als er gebruikt wordt. Symbool staan de zonnepanelen. Duurzaamheid van woningen is voor woningcorporaties een steeds belangrijker onderwerp. In 2013 tekenden 40 organisaties, waaronder Aedes, het Energieakkoord voor duurzame groei. Het doel is om het totale energieverbruik terug te dringen en een energiezuinigere woningvoorraad te krijgen. Bijvoorbeeld door subsidies en aangepaste regelgeving om energieneutrale woningen makkelijker te kunnen bouwen. Woningcorporaties spraken eerder al af in het Convenant Energiebesparing Corporatiesector dat hun woningen in 2021 gemiddeld energielabel B hebben. In 2012 had 18 procent van de corporatiewoningen een groen energielabel (label A of B) en lagen er op 11.500 corporatiewoningen zonnepanelen.**
(Bron: energiemonitor SHAERE)

# Hüseyin Sahin

Eigen Haard Amsterdam

# het werk van de wijkbeheerder

TEKST: MARJON VAN WEERSCH | FOTO: FRANK GROELIKEN

HET KANTOORTJE VAN HÜSEYIN SAHIN, WIJKBEHEERDER BIJ EIGEN HAARD, STAAT MIDDEN IN EEN VERNIEUWINGSWIJK IN HET AMSTERDAMSE OVERTOOMSE VELD. VOOR VEEL BEWONERS IS HET EEN VERTROUWDE PLEK. 'SOMMIGEN DENKEN DAT DIT HET HOOFDKANTOOR VAN DE WONINGCORPORATIE IS.'

'Ik werk voor jullie en ik werk voor Eigen Haard. Dat zeg ik altijd tegen de bewoners. Het is aan mij om daar de balans in te vinden.' Hüseyin Sahin is wijkbeheerder in het Overtoomse Veld. Een wijk in Amsterdams Nieuw-West die helemaal op de schop gaat. Er zijn al portiekflats gesloopt en ook de rest maakt op korte termijn plaats voor nieuwbouw. Eigen Haard huisvest hier nu 350 gezinnen. 'Er wonen weinig autochtonen, er zijn misschien zeven Nederlandse gezinnen', zegt Sahin. De meeste bewoners hebben een Marokkaanse achtergrond. Het kostte veel tijd om een band met hen op te bouwen. 'Inmiddels ben ik voor veel mensen een vertrouwd persoon.' Zijn allochtone achtergrond – Sahin is een Turkse Nederlander – helpt daarbij, vermoedt hij. 'Dat maakt het toch laagdrempeliger.'

'Ouders zijn trots dat hun kind iets voor de buurt doet'

## PORTIEKPORTIERTJES

Sahin houdt 'kantoor' midden in de wijk in een voormalig winkelpand. Daarin staat een grote houten tafel, een gezellig allegaartje aan stoelen en een uitnodigende schaal koekjes. Twee keer in de week heeft hij spreekuur. Maar ook op andere momenten weten bewoners hem te vinden. Zoals de mevrouw die langs komt met vragen over een IB60-formulier, een inkomensverklaring voor de Belastingdienst. Op maandagochtend is dit de ontmoetingsplek voor moeders uit de buurt. Sahin heeft de vrouwengroep opgericht. 'In een islamitische gemeenschap is het bijzonder dat een man zo'n groep opzet.' De groep buurtmoeders groeit en inmiddels organiseren zij hun bijeenkomsten zelf. Sahin: 'Ze ondersteunen elkaar en nodigen soms deskundigen uit, zoals iemand van de GGD die gezondheidsvoorlichting geeft.'

Twee keer per jaar organiseert Sahin een grote schoonmaakactie. 'Samen met het stadsdeel, de politie en de groenvoorziening. Ook de scholen zijn erbij betrokken. En de portiekportiertjes.' Dat zijn kinderen die in hun eigen omgeving kijken of alles schoon en veilig is. Op woensdagmiddag gaan ze in clubjes van twee op pad. Ter introductie ging Sahin met ze mee naar hun eigen portiek. 'Ik stelde ze voor aan alle bewoners en sprak met hun ouders. Die zijn meestal trots dat hun kind iets voor de buurt doet.'

## PANIEK

De renovatie van de wijk brengt extra werk met zich mee. Zo legt Sahin de bewoners uit hoe de vloerverwarming werkt in de nieuwe energiezuinige huizen. En dat er een centrale schotel komt en er dus geen schotels meer tegen de muur mogen. Op de vraag of bewoners uiteindelijk zijn werk over kunnen nemen, volgt een verlegen lach. 'Het is wel de bedoeling dat mijn taak hier kleiner wordt, maar dat duurt nog wel een paar jaar.'

De sloop en nieuwbouw leiden tot veel vragen die de nieuwsbrieven van Eigen Haard niet kunnen voorkomen. 'Als we in een brief melden dat er helaas een vertraging van twee maanden is, wordt het verhaal in een portiek al gauw dat het hele project niet meer doorgaat. Als mensen in paniek naar mij toekomen, kan ik ze gelukkig geruststellen.'

## EEN FRISSE BLIK VAN BUITENAF

**In het gastvrije wijkkantoortje van Hüseyin Sahin bogen een bewoner, een wetenschapper, een sportleider en een theatermaakster zich voor deze special over het thema: Hoe krijg je een buurt leefbaarder? Dat leverde een dringend pleidooi voor menselijkheid op. Lees het artikel op pagina 28.**

# WANDELEN LANGS DE ZORGGESCHIEDENIS VAN AMSTERDAM

1

TEKST: YVONNE WITTER | FOTO'S: JEROEN POORTVLIET

# Hofjes, oudemannenhuizen, armenhuizen. Amsterdam kent een lange geschiedenis van zorgwoningen. Harry Moeskops (60), bestuurder van de Amsterdamse zorgorganisatie Amstelring Osira, vertelt daarover en stelde speciaal voor Aedes-Magazine een wandelroute samen langs de historische zorghuizen.

15

Zorg was lange tijd vooral armenzorg geregeld vanuit kerken en kloosters. Ook waren er particuliere initiatieven, zoals gasthuizen die vooral ziekenzorg boden. Vanaf de 13e eeuw ontstonden hofjes voor oudere vrouwen. Soms mocht je er wonen in ruil voor het verrichten van werkjes. Vanaf de 16e eeuw konden mannen kosteloos verblijven in oudemannenhuizen in ruil voor goed gedrag.

## SCHRIKBEELD

Zo kwamen er steeds meer voorlopers van de 'bejaardenhuizen'. Met weinig privacy, maar wel veel regels. 'Het Sarphatihuis, in de volksmond de Roetersstraat, was een armenhuis en het schrikbeeld voor oudere Amsterdammers. Daar sliepen mannen en vrouwen gescheiden van elkaar op grote slaapzalen. Ieder had een nachtkastje en de sleutel daarvan om zijn nek hangen. Dat was alles wat je als oudere had', vertelt Moeskops, die naast zorgbestuurder ook liefhebber is van geschiedenis en architectuur. Eén van de eerste huizen voor arme ouderen was Huys Amstel 51, nu bekend als de Hermitage. Het huis werd in 1683 geopend en was bestemd voor de hervormde diaconie. Uiteindelijk hadden alle kerkelijke stromingen hun eigen huizen voor ouderen.

## LOKALE BEMOEIENIS

Vanaf de invoering van de Gezondheidswet en de Woningwet in 1901 groeide lokaal de bemoeienis van de overheid. Toch was zorg tot ver na de Tweede Wereldoorlog grotendeels de taak van kerkelijke en particuliere instellingen. Ouderen waren vaak arm en afhankelijk van anderen. Pas vanaf de jaren 60 en 70 veranderde dit. Met de Wet op Bejaardenoorden (1963) maakt de overheid het mogelijk om bejaardentehuizen te bouwen en dankzij wetten als de Algemene Bijstandswet (1965) en de AWBZ (1968) werd huisvesting voor ieder betaalbaarder. Mede hierdoor ontstond een bouwgolf in Amsterdam. Typerend aan die bouw was de grootschaligheid en uniformiteit, vertelt Moeskops. 'Al die huizen leken op elkaar. Eén daarvan, Nieuw Vredenburgh van zorgorganisatie Cordaan, was het eerste wijkgerichte verzorgingshuis in Nederland omdat zij maaltijden en dagbesteding aanbood. Er was zelfs een overleg van verzorgingshuizen die wijkgericht werkten. Heel nieuw voor die tijd.'
In de jaren 90 werden de kamers en andere ruimten voor ouderen groter, luxer en individueler. Moeskops: 'Lange tijd sliepen vier tot zes personen op een kamer. Maar toen kwam er meer behoefte aan privacy.'

## BETAALBAARHEID EN ALTERNATIEVE WOONVORMEN

Voor de toekomst verwacht Moeskops dat betaalbaarheid bepalend zal zijn voor de keuzes die ouderen gaan maken. Dat leidt volgens hem tot een toenemende vraag naar kleine eenpersoonskamers, bijvoorbeeld in oude verzorgingshuizen. Moeskops: 'Als het maar betaalbaar is en mensen anderen kunnen ontmoeten, dan is de woonruimte voor sommige mensen met een smalle beurs van ondergeschikt belang.' Een andere belangrijke trend voor de toekomst is de toename van diversiteit. Tussen thuis wonen en het verpleeghuis komt een scala aan alternatieven. Bijvoorbeeld voor oudere migranten, alleenstaanden en roze ouderen. Maar ook andere vormen van gemeenschappelijk en beschermd wonen zijn in opkomst, merkt Moeskops op. 'Dat zal alleen maar toenemen en daar is een grote rol voor de gemeente en corporaties weggelegd. En natuurlijk ook voor de burgers zelf.'

# WANDELROUTE ZORG IN AMSTERDAM

**Startpunt: De Klinker/ Kinkerstraat: Huis van de buurt**
**Eindpunt: Corvershof**
**Afstand: 4 kilometer**
**Duur: 1,5 tot 2 uur**

## DE KLINKER/ KINKERSTRAAT

De wandeling begint bij het moderne woonzorgcentrum De Klinker 1. Neem gerust een kop koffie in het restaurant naast de binnentuin. Dit woonzorgcentrum heeft immers een buurtfunctie. Iedereen is welkom voor een kop koffie of een maaltijd.

We starten onze wandeling door vanuit het Huis van de buurt rechtdoor de Ten Katestraat in te lopen. We passeren een andere buurtfunctie: het marktcafé 2 aan de overkant. In de Kinkerstraat slaan we rechtsaf. De straten in deze buurt zijn vernoemd naar schrijvers en dichters. Johannes Kinker was daar een van. In zijn werk bestreed hij de filosofische opvattingen van zijn voormalige leerling Willem Bilderdijk. Naar Bilderdijk werden een straat én een gracht vernoemd, die nog altijd dwars op de Kinkerstraat liggen.

## ROZENHOF

Na de Bilderdijkstraat passeren we opnieuw een gracht, de Da Costakade. We slaan linksaf de Da Costastraat in.
Even verderop, op nummer 44, bevindt zich het PW Janssenhofje 3 uit 1895. Een rijke filantroop liet dit hofje bouwen voor behoeftigen. Vooral ouderen kwamen er wonen. Zij moesten leven naar de regels: verplicht zorgen voor zieke buren, 's avonds om 11 uur thuis (en licht uit) en een verbod op het gebruik van alcohol. Opmerkelijk is dat dit hofje open stond voor alle gezindten. Daarmee was PW Janssen zijn tijd ver vooruit.

We lopen rechtdoor, over het Da Costaplein, tot aan de De Clercqstraat. Hier slaan we rechtsaf, de brug over en de Rozengracht op. Aan de rechterzijde treffen we op nummer 149 de – doorgaans gesloten – entree van het prachtige Rozenhof 4 dat in 1740 werd gesticht. Alleen oude protestantse vrouwen konden er wonen. De voorzijde is in 1884 herbouwd.

## ELANDSGRACHT/ VENETIAE

Voorbij het Rozenhof slaan we rechtsaf de Tweede Rozendwarsstraat in. We steken de Lauriergracht over en slaan een straat verderop, de Elandsstraat, rechtsaf in. Op nummer 102-142 bevindt zich het hofje Venetiae 5 uit 1670. Ook dit was een protestants hofje. Bijzonder was dat niet alleen (oudere) dames hier mochten wonen, maar ook echtparen. Jaarlijks moesten zij een verzoek indienen om opnieuw een jaar in het hofje te mogen wonen. Dat werd doorgaans toegestaan. Naast onderdak kregen de bewoners ook turf en een toelage met kerst.

6

We vervolgen onze weg langs het hofje van Parijs 6 (huisnummer 158-178, eigendom van woningcorporatie Ymere) dat niet voor ouderen maar voor arbeiders bestemd was. Op deze plaats bevond zich voorheen een slop waar 'kleine negotieanten, morgensterren en kwartjesvinders' woonden, uiteraard vergezeld van het nodige ongedierte.

## BERNARDUS

Aan het einde van de Elandsstraat slaan we linksaf, de Lijnbaansgracht op. We steken de brug over en vervolgen onze weg aan de overkant, langs de Marnixstraat.
Op de hoek met de Nieuwe Passeerdersdwarsstraat bevond zich sinds 1912 het Bernardus 7, een groot verzorgingshuis dat oorspronkelijk in 1839 is opgericht om katholieke ouderen te verzorgen. In het huis bevond zich ook een kapel. Het verouderde huis is nu gesloopt en verkocht om plaats te maken voor woningen in de vrije en sociale sector.

8

We keren terug naar de Jordaan, over de brug naar de Passeerdersgracht, die we aan de linkerzijde (opnieuw over een brug dus) volgen. Even verderop passeren we opnieuw een hofje. Op de hoek met de Tweede Passeerdersdwarsstraat bevinden zich enkele woningen die zijn aangekocht door de weduwe Roosen 8, zoals op de gevelsteen te zien is. Het hofje bestaat uit enkele woningen die in 1820 werden herbestemd tot ouderenwoning. Let op het raampje boven op de hoek. Het is nep, maar wekt de indruk dat de bovenverdieping helemaal tot daar doorloopt. Eigenlijk bevinden zich dakspanten achter dit raam. Bij gebrek aan een binnenplaats hebben de bewoners geveltuinen ingericht.

Loop rechtdoor. Aan het einde van de (eerste) Passeerdersdwarsstraat slaan we rechtsaf (Looiersgracht). We steken de brug over naar de Runstraat. Die maakt deel uit van winkelgebied De negen straatjes, net als de Huidenstraat erachter. We vervolgen de weg door de Heisteeg. Banketbakkerij Lanskroon 9, op de hoek, is een goede stop voor een taartje en een kop koffie.

9

## BEGIJNHOF

We komen nu op het Spui, waar zich even verderop aan de linkerzijde Amsterdams beroemdste hofje bevindt: het Begijnhof (10). De Engelse Kerk in het Begijnhof was oorspronkelijk katholiek, maar moest na de reformatie worden afgestaan aan de Engelse Presbyterianen. De katholieke begijnen, die de woningen in eigendom hadden, mochten er wel blijven wonen. Beroemd is het verhaal van Cornelia Arens, die na haar dood in de goot begraven wilde worden. Men probeerde haar toch bij te zetten in de Engelse kerk, maar haar ontzielde lichaam bevond zich er steeds de volgende ochtend naast. Uiteindelijk is zij daadwerkelijk in de goot naast de kerk begraven. Voorbij de kerk bevindt zich de uitgang aan de Gedempte Begijnensloot.

Als het Begijnhof gesloten is kunt u ook rechtdoor lopen en vervolgens linksaf de Gedempte Begijnensloot in. Tegenover de uitgang bevindt zich de Begijnensteeg met café De Pilsener Club (beter bekend als de 'Engelse Reet' (11)). Het café is al meer dan 80 jaar in handen van de familie Van Veen. De huidige eigenaar heet Teun, net als zijn vader, grootvader en overgrootvader (die de zaak begon).

## OUDEMANHUISPOORT

Vervolg de weg door de Watersteeg. Bij het standbeeld van Wilhelmina (te paard) gaan we de Grimburgwal in. Op de hoek van Grimburgwal, Oudezijds Voor- en Achterburgwal staat het Huis op de drie grachten (12), bekend vanwege zijn trapgevels. Hoewel Amsterdam bekend staat om zijn trapgevels zijn er nog maar weinig van te vinden.

## HET JUBILEUMCONGRES

**Tijdens het jubileumcongres van Aedes op 28 november gaat het ook over zorg en wonen. Een deel van de mensen zal in de toekomst vaker en verder verhuizen voor studie of werk. Op oudere leeftijd verschuift de standaard van het collectieve verpleeg- of verzorgingshuis naar een oplossing in de buurt met zelfstandige woonvormen in aangepaste huizen. Hoe kunnen corporaties inspelen op deze ontwikkelingen? Hierover vindt een gesprek plaats met Annemieke Bambach (De Drie Notenboomen), Mirjam Sterk (ambassadeur jeugdwerkloosheid) en Rob Mulder (Vereniging Eigen Huis) onder leiding van debatleider Wouke van Scherrenburg.**

Aan de overzijde van de Oudezijds Achterburgwal lopen we door de Oudemanhuispoort 13. Het achterliggende complex is in 1601 opgericht als gasthuis voor oude mannen en vrouwen.

## AMSTELHOF/HERMITAGE

Loop door de doorgang. We komen uit op de Kloveniersburgwal. Over de brug bevindt zich de Staalstraat. We lopen aan het einde rechtsaf langs het stadhuis. Na de bocht volgen we de Amstel. We laten de Blauwbrug rechts liggen en lopen rechtdoor, voorbij het stadhuis. de Blauwbrug laten we aan onze rechterhand. Na de volgende brug bevinden we ons bij museum de Hermitage 14.

Dit museum was tot 2007 zorginstelling Amstelhof. Sinds 1683 bood het ononderbroken onderdak aan zorgbehoevende ouderen. Eerst alleen aan dames, en vanaf 1817 ook aan mannen. Het werd gebouwd nadat de hervormde diaconie een grote kavel tussen de Nieuwe Herengracht en Nieuwe Keizersgracht had gekregen van de Amsterdamse burgemeesters. Toen de diaconie bovendien een grote erfenis kreeg kon het gebouw, met de langste gevel van toenmalig Amsterdam, worden neergezet.

Boven de hoofdingang van het gebouw staat nog steeds de tekst: Diaconie Oude Vrouwen Huys anno 1681. Achter deze hoofdingang bevond zich direct de kerkruimte. Dat maakte die ingang feitelijk onbruikbaar. De echte ingang ligt eronder verscholen. De stad eiste echter een monumentale trap voor het reusachtige gebouw.

## CORVERSHOF

Tijdens openingsuren kunt u over de binnenplaats van het museum lopen naar de uitgang aan de achterzijde. Anders kunt u langs de Nieuwe Herengracht voorbij het museum wandelen. Achter het museum ligt het eindpunt van deze wandeling. De Corvershof 15 (1722) en omliggende gebouwen maken nog altijd deel uit van de protestantse diaconie. De door Mien Ruys ontworpen tuin is een heerlijke plek om even tot rust te komen na deze wandeling door de historie van de ouderenzorg in Amsterdam. Het kleine huisje in het midden was het eindpunt voor de bewoners van dit complex: het Knekelhuis. De diaconie wil in dit huisje een theeschenkerij uit (laten) baten. Toestemming daarvoor heeft zij al op zak. Zo kan dit huisje ook voor u als eindpunt gaan dienen.

## BOEK ZORGGESCHIEDENIS

**Lees meer over de zorggeschiedenis in het boek Cordaan Rond, sinds 1683 zorggeschiedenis schrijven van T. van den Klinkenberg en H. Willemse (2013). ISBN 9789082032307.**

## GIDS

**Wilt u de route graag lopen onder leiding van Harry Moeskops? Dat kan in het voorjaar van 2014. Opgeven kan via info@kcwz.nl.**

# Bewoners doen het zelf

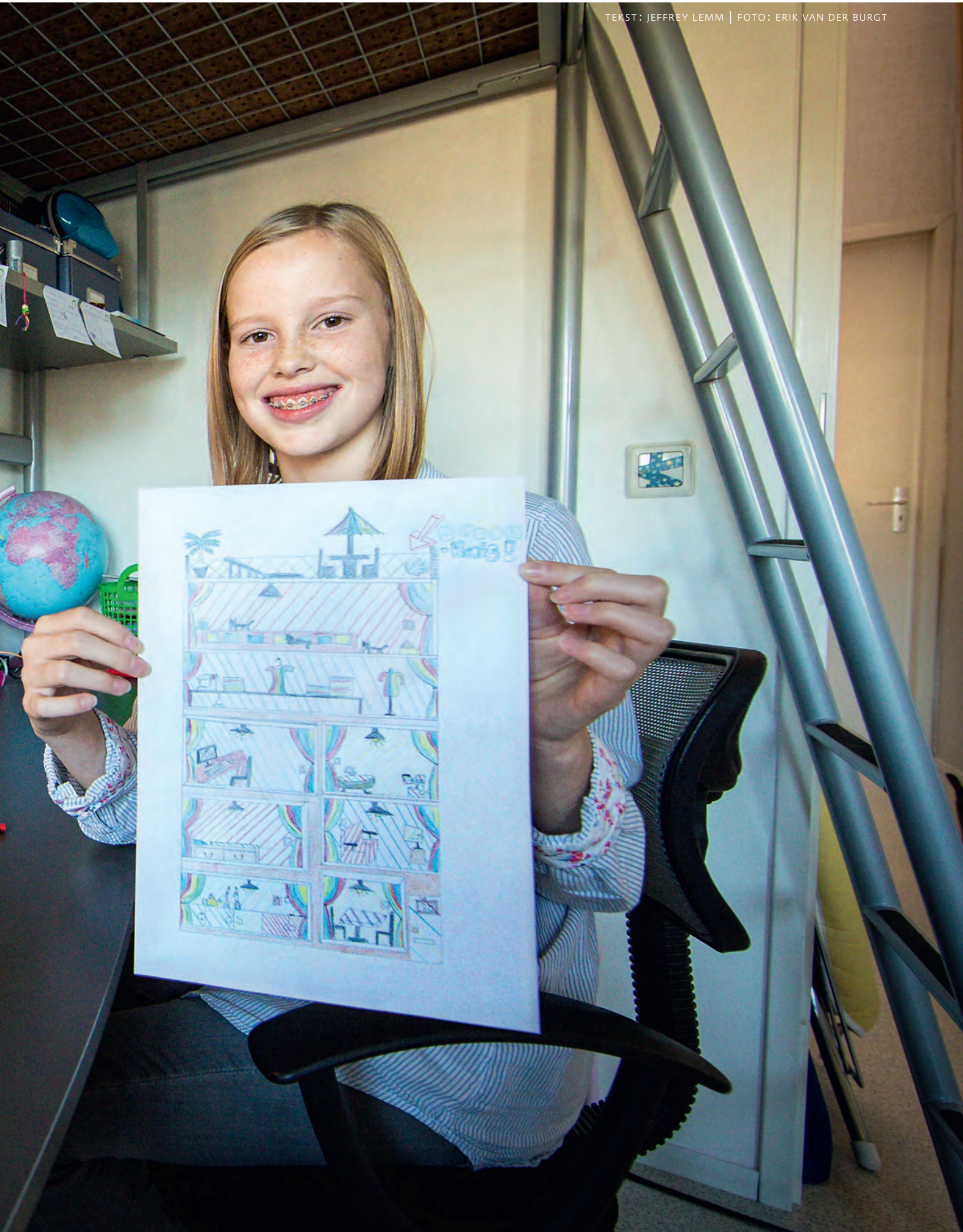
TEKST: JEFFREY LEMM
FOTO: FRANK GROELIKEN

**Zo'n tien vrijwilligers zetten zich in voor Vrouwenstudio Maxima in Breda. De studio is een trefpunt voor vrouwen uit de buurt en het middelpunt van Nederlandse les- en kookavonden. Woningcorporatie Singelveste AlleeWonen ondersteunt het initiatief op afstand. De vrijwilligers hebben zelf de verantwoordelijkheid voor alles wat te maken heeft met de studio. Van de boodschappen voor de kookavonden tot de financiën en het beheer van de ruimte. Het is een trend dat huurders steeds vaker zelf het initiatief nemen om zaken in hun wijk te regelen. Ze nemen bijvoorbeeld een buurthuis in beheer of beginnen een kleine energiemaatschappij. Wijkondernemingen worden deze initiatieven genoemd. Uit een inventarisatie van Aedes blijkt dat er al meer dan twintig wijkondernemingen zijn die samenwerken met een lokale corporatie.**
(Bron: Aedes)

# ‘Een dorp lijkt me wat knusser’

Lynn (12 in november) uit Utrecht woont in een huis van woningcorporatie Portaal. Op haar kamer laat ze een tekening van haar droomhuis zien. ‘Dat droomhuis moet vooral een grote inloopkast hebben’, zegt ze er snel bij. Ze vindt een groene en veilige omgeving fijn en heeft het liefst leuke buren om een praatje mee te maken. Een dorp lijkt haar daarom wat knusser. Maar Lynn hoeft geen villa. ’Ik denk dat je dan niet veel mensen met een hondje op straat tegenkomt waar je een praatje mee kan maken.’ Het maakt haar niet uit dat ze in een dorp wat verder weg woont van veel winkels. Wel vindt ze het belangrijk om dichtbij haar moeder en zus te wonen. ‘Als je heel ver weg woont, kun je niet zomaar even langs je familie.’ Lynn hoeft ook geen tuin te hebben. In plaats daarvan wil ze een dakterras met daarop een parasol. Of een sneeuwpop in de winter.

TEKST: JEFFREY LEMM | FOTO: ERIK VAN DER BURGT



# VERNIEUWING MET MENSEN EN STENEN

TEKST: AERNOUT BOUWMAN-SIE | FOTO'S: CASPER RILA

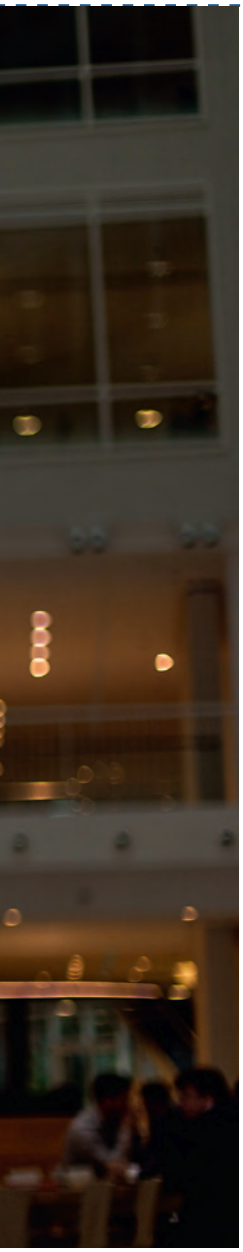
**Niets duurt voort behalve verandering, wisten de Griekse filosofen 2.500 jaar geleden al. Anno 2013 verandert de wereld nog steeds, en in rap tempo. Mensen zijn mondiger. De wereld moet duurzamer. Twee ontwikkelingen waar woningcorporaties mee aan de slag moeten. Wat kunnen zij leren van voorlopers in andere sectoren? We vroegen het twee ervaringsdeskundigen: Eneco's Bram Poeth (links) vernieuwt met mensen en duurzaamheidsarchitect Thomas Rau (rechts) vernieuwt met producten.**

# ‘ENECO WORDT EEN COMMUNITY’

**Voor veel geld grote centrales bouwen, stroom opwekken en verkopen. Dat was meer dan 100 jaar het verdienmodel van Eneco. De toekomst van het energiebedrijf is totaal anders, zo stelt directeur Bram Poeth van Eneco Shared Energy Solutions. ‘De markt is ingrijpend veranderd.’**

Bram Poeth richt zijn blik naar het metershoge plafond van de centrale hal van het Rotterdamse hoofdkantoor van Eneco. Hij praat wat langzamer dan normaal, alsof hij de gebeurtenissen van de laatste vijf jaar nog eens aan zich voorbij laat gaan. ‘Zo’n vijf jaar geleden hebben we voor deze strategie gekozen. Dat was in 2007, toen de huidige bestuursvoorzitter Jeroen de Haas aantrad.’

Eneco nam toen een opvallende beslissing. In een tijd waarin de concurrentie besloot om in Delfzijl voor miljoenen euro’s kolencentrales te bouwen, koos Eneco ervoor om zich op kleinschalige energieopwekking te richten. Het bedrijf zou hierbij een dienstverlenende rol gaan vervullen. Gericht op klanten die niet alleen stroom afnemen, maar deze ook zelf opwekken



en terugleveren aan het energiebedrijf met behulp van zonnecellen, warmtekrachtkoppelingen en windmolens.
De keuze van Eneco voor het model Energy Service Company lag destijds niet voor de hand. Het zou inderdaad op een goede dag die kant op kunnen gaan, zo was in 2007 nog de teneur.
Vijf jaar later is het werkelijkheid. 'De gascentrales staan op dit moment stil. Dat kun je een poosje volhouden, maar niet te lang.' Poeth trekt er een zorgelijk gezicht bij. Door het ruime aanbod van vaak gesubsidieerde en decentraal opgewekte wind- en zonne-energie staat in Europa de energieprijs fors onder druk. Als gevolg hiervan is met relatief duur gas stroom produceren een verliesgevende activiteit. Poeth: 'Natuurlijk wekken we met gascentrales nog steeds de meeste energie op, niet meer dan 2 procent van onze productie komt uit decentrale bronnen. Toch had niemand, ik ook niet, verwacht dat de markt in zo'n korte tijd zo ingrijpend zou veranderen.'

## GLAZEN HUIS

Dat Poeth als Eneco-directeur zijn bezoek in de hal ontvangt, is geen vrijwillige keuze. 'Ik heb geen kantoor meer. Bij Eneco is het "nieuwe werken" ingevoerd', verontschuldigt hij zich. En dus zwerft Poeth door het gebouw van afspraak naar afspraak. 'Vroeger zat ik de hele dag in mijn kantoor te praten met mensen. Nu loop ik rond en kan iedereen zien wat ik doe en wie ik ontvang. Die transparantie, alsof we hier in een glazen huis zitten, laat zien hoe wij de relatie met onze klanten vorm willen geven.'
Eneco is met de gemeenten Rotterdam en Den Haag als grootste aandeelhouders nog steeds een staatsbedrijf. Het is altijd een relatief gesloten organisatie geweest. Klanten moesten niet zeuren en gewoon betalen voor de geleverde stroom. En als zij vragen stelden, dan was veel niet mogelijk. De nadruk op techniek en processen bij Eneco is volgens Poeth de belangrijkste oorzaak van die nogal afstandelijke opstelling.
'Mensen deden hun werk heel erg goed. Maar vragen stellen werd niet op prijs gesteld. En er werd steeds naar "boven" gekeken om de kaders te krijgen waarbinnen gewerkt moest worden.' Het nieuwe werken is één van de middelen om die bedrijfscultuur van Eneco te doorbreken. 'Vanaf 1 januari maken we een volgende stap. Dan gaan we in rond de klant georganiseerde grotendeels zelfstandig functionerende cellen werken.'

*'De markt maakt een moeilijk voorspelbare transformatie door'*

Die cellen moeten Eneco in staat stellen om klanten die energie afnemen èn leveren vanuit één loket te ondersteunen. Tegelijkertijd wil het bedrijf zo in kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en vragen uit de markt. Poeth: 'Heb je een hiërarchische organisatie, dan kun je een klant die zonnecellen op zijn dak wil hebben moeilijk helpen. Daar is in de procedures immers geen ruimte voor. Maar wij moeten op zo'n vraag een passend antwoord kunnen geven. Bijvoorbeeld door een dienst aan te bieden waarbij de zonnecellen worden geplaatst, gefinancierd, onderhouden en na afschrijving verwijderd.'
De beweging van energieleverancier naar energiedienstverlener is in de langetermijnstrategie van Eneco een tussenstap. In de derde en laatste ontwikkelingsfase van deze strategie gaat Eneco op in de samenleving. 'We worden dan onderdeel van het ecosysteem', legt Poeth uit. 'Medewerkers worden klanten en klanten worden medewerkers die meedenken en beslissen over het ontwikkelen en inzetten van nieuwe technologieën. Eneco is dan geen energiebedrijf meer, maar een community.'
In het Westland heeft zo'n energie-community zich al gevormd. In de kassen van de tuinders staan warmtekrachtkoppelingen die worden gebruikt om met aardgas energie op te wekken en CO2 te maken voor de productie van tomaten, komkommers en paprika's. AgroEnergie, een bedrijfsonderdeel van Eneco dat nu al als zelfstandige cel functioneert, heeft samen met de tuinders een marktplaats voor energie ontwikkeld.
Poeth: 'Wij geven via de marktplaats dagelijks inkoopprijzen af. Op die manier kan iedere tuinder zien wanneer hij het meeste voor zijn stroom krijgt en of hij die dag energie wil leveren of afnemen. Met een relatief geringe investering hebben we zo een hele energiecentrale aan het stroomnet toegevoegd.'
Wanneer Eneco met consumenten in een energie-community opgaat durft Poeth niet te zeggen. 'Dat hangt van de markt af.' De drie-fasenstrategie van Eneco zit echter zo in elkaar, dat het bedrijf in staat is om hierop in te spelen. 'De markt maakt een moeilijk voorspelbare transformatie door, zo hebben we de afgelopen vijf jaar gemerkt. Voor ons is het daarom de uitdaging om afhankelijk van de wensen van de klant mee te bewegen tussen de drie fases van onze strategie.'

# ‘GELIJKHEIDSIDEAAL BLOKKEERT VERNIEUWING CORPORATIESECTOR’

**Iedereen is gelijk, die oer-Nederlandse gedachte is volgens Thomas Rau niet meer houdbaar. Volgens de architect en duurzaamheidsdenker leiden technologische ontwikkelingen en grondstofschaarste tot een samenleving waarin niet gelijkheid centraal staat maar ‘performance’. ‘Mensen willen geen huis. Zij vragen ruimte.’**

Thomas Rau slaat met zijn vuist op tafel en spreekt ieder woord met nadruk uit, waardoor tekst en ritme een geheel vormen. ‘Vergis je niet, we praten over een heel verrot systeem. Het is een vis die aan twee kanten stinkt.’

Een nieuwe woning wordt standaard opgeleverd met tal van gebreken. ‘Pas na tien jaar weet je wat je werkelijk gekocht hebt’, schampert Rau. Dat de prestaties van een nieuw gebouw zo gebrekkig zijn, heeft volgens de architect alles te maken met de manier waarop de productie en het gebruik zijn georganiseerd. Het gaat niet alleen om de partijen die de bouw daadwerkelijk uitvoeren, zoals projectontwikkelaars, bouw- en installatiebedrijven. ‘Ook woningcorporaties, als invloedrijke opdrachtgevers èn vastgoedeigenaren, houden een inefficiënte grondstof verspillende productieketen in stand die niet instaat is om de markt te bedienen.’

De bouw- en vastgoedsector is volgens de architect zo verrot, dat aanpassing van de huidige werkwijze met behulp van bijvoorbeeld ketenintegratie of innovatieve aanbestedingsvormen niet zal helpen. Alleen een radicale, fundamentele en revolutionaire omslag kan de status quo doorbreken. ‘Alle partijen in de bouwketen zullen hun huidige rol op moeten geven. Alleen vanuit een nieuwe, andere positie kunnen zij een marktgerichte en duurzame productieketen vormen.’

## CIRCULAIRE ECONOMIE

Een ‘circulaire economie’ is de radicale verandering waarvoor Rau pleit. In het huidige kapitalistische systeem is niemand aanspreekbaar op wat hij of zij doet. Bedrijven kunnen hierdoor in hun streven om zoveel mogelijk winst te maken zonder problemen grondstoffen verspillen. Overheden houden hen niet tegen. Want die profiteren mee.

Om de stap te kunnen maken van wat Rau de ‘roofbouwmaatschappij’ noemt naar een duurzame en circulaire ‘oogstmaatschappij’ moet volgens Rau het begrip eigendom opnieuw worden gedefinieerd. ‘Door de zich snel ontwikkelende markt zijn mensen steeds minder geïnteresseerd in het bezit van bijvoorbeeld een mobiele telefoon. Want koop je zo’n ding, dan is het apparaat algauw verouderd en het bezit ervan niet meer aantrekkelijk.’

De huidige technologisch gedreven samenleving draait in de visie van Rau om ‘performance’, dat waar een product daadwerkelijk voor gebruikt kan worden. Mensen betalen in de circulaire economie dus niet meer voor het bezit van een mobiele telefoon, maar voor het gebruik ervan. En als nieuwe toepassingen of functies hierom vragen, stappen zij zonder veel moeite en extra kosten over op een ander toestel. In de circulaire economie verkopen producenten onder druk van de markt dus geen producten meer. Zij bieden hiervan de ‘performance’ aan.

Rau: ‘Philips levert aan mijn kantoor bijvoorbeeld geen lampen, maar licht.’ De producent, in dit geval Philips, blijft eigenaar van de lampen in Rau’s kantoor. Op die manier is het elektronicaconcern niet alleen aanspreekbaar op de kwaliteit van het product. ‘Maakt een producent rommel, dan krijgt hij ook rommel terug en betaalt hiervoor de prijs.’ Het bedrijf stelt ook de toegang veilig tot de schaarse grondstoffen die nodig zijn om de lampen te maken.

## UNIFORMERING

De bouw- en woningsector is nog ver verwijderd van Rau’s circulaire economie. De nauwe verbondenheid tussen overheid en belangenorganisaties in de sector is hiervan een belangrijke oorzaak. ‘Wij hebben in Nederland wel een scheiding van kerk en staat. Maar bij lobby en staat is dat er niet van gekomen’, stelt Rau. De innige band tussen overheid

*‘Philips levert mij geen lampen, maar licht’*

## HET JUBILEUM-CONGRES

**Tijdens het jubileum-congres van Aedes op 28 november komen de kerntaken van morgen uitgebreid aan bod. Leveren corporaties vooral producten of vooral diensten? Welke nieuwe richtingen tekenen zich af? Waar liggen de kansen en bedreigingen voor de toekomst? Tijdens het congres trapt filosoof en publicist Thierry Baudet af met een scherp betoog. Vervolgens vindt onder leiding van Martijn de Greve een gesprek plaats met Bram Poeth en Thomas Rau.**

en lobby heeft volgens hem geleid tot talloze bepalingen en regels die niet zijn gemaakt om de sector als geheel beter te laten functioneren. Maar die vooral zijn bedacht om belangen te beschermen.

Onder invloed van de corporatielobby is de uniforme woningbouw stevig verankerd in wet- en regelgeving, vindt de architect. Die keuze is niet gemaakt uit opportunisme. Woningcorporaties willen niemand tekort doen. En daarom krijgt iedere huurder dezelfde woning. Rau: ‘Het gelijkheidsideaal van woningcorporaties past niet meer bij de huidige samenleving. Mensen willen niet een woning met een balkon en een berging omdat het recht hierop in regelgeving is vastgelegd. Zij willen woonruimte die aansluit bij hun individuele wensen. Ben je jong dan is dat een kamer, heb je een gezin dan wil je een woning met minimaal drie slaapkamers en ben je oud dan heb je behoefte aan een appartement met zorg.’

Om opnieuw aansluiting te vinden bij de samenleving, zouden corporaties volgens Rau een andere rol in de woningproductieketen moeten innemen. Op basis van hun marktkennis en de wensen van hun huurders bestellen corporaties in die rol woningen bij een bouwbedrijf. De leverancier van de woningen blijft vervolgens eigenaar van het vastgoed en zorgt voor sloop en vervanging op het moment dat de markt verandert.

Eigen Haard heeft onder begeleiding van Rau al een eerste stap in de circulaire toekomst gezet. In samenwerking met Bosch biedt de Amsterdamse corporatie huurders aan om energiezuinige huishoudelijke apparatuur te huren. De droger of wasmachine blijft eigendom van de producent en wordt na het aflopen van het huurcontract door Bosch vervangen en afgevoerd. Rau: ‘In de rol van marktkenner constateerde Eigen Haard dat bewoners een hoge energierekening hebben omdat zij oude apparaten niet vervangen. Dat soort dingen, daar komt de producent nooit achter.’

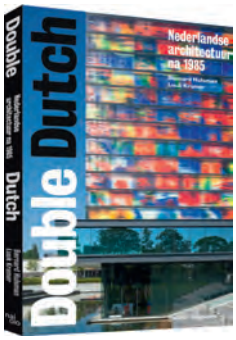
# Het Woonakkoord

TEKST: JEFFREY LEMM | FOTO: ANP

**Het zijn roerige tijden in de volkshuisvesting en woningcorporaties kampen met een imagoprobleem. Duurbetaalde bestuurders, uit de hand gelopen projecten en fraudes overschaduwen de sector. De politiek wil dat de sector kleiner wordt en zich richt op de kern: woningen bouwen voor mensen met een kleine beurs. Het toezicht op de sector wordt steeds scherper. Begin 2013 sloot minister Blok voor Wonen het Woonakkoord met oppositiepartijen D66, ChristenUnie en SGP. Hierdoor ontstond een politieke meerderheid voor de verhuurdersheffing. Deze jaarlijkse heffing van 1,7 miljard euro moet grotendeels door de corporatiesector worden betaald. Het gevolg is dat het aantal investeringen in de bouw drastisch is gedaald.**

# TRENDS

Een overzicht van grote en kleine trends van 2013 en weleer




## DOUBLE DUTCH

Benieuwd wat er na 1985 zoal gebouwd is in Nederland? Double Dutch: Nederlandse architectuur na 1985 geeft een overzicht van de verschillende richtingen die de architectuur sinds eind vorige eeuw is opgegaan. Architectuurcriticus en journalist Bernard Hulsman beschrijft meer dan 100 gebouwen, waaronder villa VPRO, de Erasmusbrug en De Zwarte Madonna. Hij schrijft ook welke trends (zoals woningen op het water, postmodernisme, het Wilde Wonen, de herintrede van het ornament, aandacht voor duurzaamheid) bepalend waren voor de architectuur van de afgelopen jaren.
**www.nai010.com/doubledutch**

## *Volkskeuken*

**Deze keukens kwam je in de jaren 50 in zo'n beetje elke corporatiewoning tegen: de standaard-Bruynzeelkeuken of haar eenvoudige, goedkopere variant de Simplo keuken. Cornelis Bruynzeel Sr. richtte het bedrijf op in 1897. De fabriek begon met de productie van deuren en vloeren. Vanaf 1937 kwamen daar keukens bij. Piet Zwart ontwierp het eerste model van de inmiddels bekende keukens met lichte kastjes en geribbeld aanrechtblad.**
**www.bruynzeelkeukens.nl/geschiedenis-tot-1967**

FOTO: SPAARNESTAD PHOTO

## BUURTMOESTUIN

Een geliefd fenomeen: de buurtmoestuin. Op deze foto oogsten bewoners van het sociale huurcomplex aan de Discuslaan in Almere voor de eerste keer groenten uit hun eigen tuin. De bewoners maakten er een maaltijd mee, die ze die avond samen opaten. Woningcorporatie de Alliantie leverde het complex begin januari 2013 op. Het is een ecologische wijk, waarbij bewoners samen de biologische moestuin en het gemeenschappelijk groen onderhouden. Alle bewoners zijn automatisch lid van bewonersvereniging De Discus.
**www.de-alliantie.nl**

## GEEN WONING, GEEN KRONING

De kroning van koningin Beatrix op 30 april 1980 verliep heel anders dan die van koning Willem-Alexander op 30 april dit jaar. Tijdens de inhuldiging in 1980 protesteerden krakers tegen het woningbeleid van de gemeente Amsterdam, onder het motto *Geen woning, geen kroning*. In die periode kwamen krakersrellen vaak voor: Amsterdam kende in de jaren 70 flinke woningnood, had veel langdurig leegstaande panden en de (jeugd)werkloosheid was hoog.

# Kachel in de kamer

FOTO: SPAARNESTAD PHOTO

Woningen werden vroeger met meer mensen gedeeld dan nu. Broertjes en zussen sliepen vaker op één kamer en de kamers waren nog niet zo ruim bemeten als nu. In het begin van de 20e eeuw deed de keuken tegelijkertijd dienst als badkamer: veel woningen hadden geen aparte badkamer zoals nu. De woonkamer had een nog centralere rol dan nu, want daar stond de (enige) kachel van het huis.

# MAKKIE

Hoe krijg je buurtbewoners zo ver dat ze elkaar helpen? In Amsterdam bedachten ze de Makkie, een munteenheid die je kunt verdienen door klussen in de buurt
te doen. Inwoners van de Indische Buurt kunnen op de website van Makkie kijken wie hulp nodig heeft. Zij helpen bijvoorbeeld iemand met klussen, repareren een printer of begeleiden een schoolreisje. Ieder uur werk levert één Makkie op, inwisselbaar voor bijvoorbeeld korting bij de lokale supermarkt. Ook op landelijk niveau ontstaan ruildiensten. Bijvoorbeeld WeHelpen, een soort Marktplaats voor hulpvraag en -aanbod.
**www.makkie.cc en klussen.ruilen.nl en www.wehelpen.nl**

# BOEKENKAST ALS INFLATIEMETER

Misschien wel het meest geziene meubelstuk in huishoudens: de Billy van de IKEA. De boekenkast leidde zelfs tot een Billy-index, waarin de prijzen van de boekenkast wereldwijd met elkaar worden vergeleken. Bedenker Bloomberg gebruikt de index als inflatiemeter: de prijs voor een product dat overal hetzelfde is, zegt iets over de verschillen in koopkracht en inflatie tussen landen. Het persbureau gebruikt de prijzen van de witte variant van de Billy, die 2 meter hoog is en 80 centimeter breed. In 2014 kost het standaardmodel in Nederland ongeveer 35 euro, omgerekend 46,48 dollar. In de Dominicaanse Republiek is de Billy het duurst: bijna 95 dollar.

# Rotan

**In de jaren 50 en 60 waren rotan meubels enorm populair. De (toen niet dure) stoelen en banken zijn gemaakt van rotan, stengels van de subtropische rotanpalm. Het materiaal werd geïmporteerd uit Indonesië.**

FOTO: SPAARNESTAD PHOTO

FOTO: SPAARNESTAD PHOTO

## VERZUILD VLISSINGEN

Eind 19e eeuw kwam in Nederland de verzuiling op gang. De sociaaldemocratische, christelijk-protestantse en rooms-katholieke zuilen hadden elk hun eigen voorzieningen. Daardoor hadden veel plaatsen nogal wat woningbouwverenigingen. In Vlissingen startte in 1909 de Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting Vlissingen. In 1911 kwamen daar de protestants-christelijke woningbouwvereniging Gemeenschappelijk Belang en het katholieke St. Joseph bij. Tot 1937 werden er nog twee opgericht: Goed Wonen en Sint Willibrord. Inmiddels is het aantal woningcorporaties dat sociale huurwoningen aanbiedt in Vlissingen geslonken tot twee: L'Escaut Woonservice en Woonburg, verenigd in samenwerkingsverband Samenwerkende Woningcorporaties op Walcheren (SWW).

www.canonvlissingen.nl en www.hurenopwalcheren.nl

## WERKEN AAN WONEN

Hoe zag de volkshuisvesting er rond 1950 uit? Is kopen beter dan huren? Hoe wordt de huurprijs berekend? En wat te doen bij overlast? *Werken aan wonen: (volks-) huisvesting in Nederland* gaat over zo ongeveer alles wat met sociale huisvesting te maken heeft en is daarom geschikt voor iedereen die wat over het onderwerp wil weten. Het studieboek zoomt steeds verder in: van de geschiedenis van de volkshuisvesting, regels over huren en verhuren tot de aanpak van leefbaarheidsproblemen. Kopers van het boek krijgen een code waarmee ze online aanvullende informatie kunnen vinden. www.coutinho.nl/werkenaanwonen

## RIJDENDE BUURTWINKEL

Vroeger waren er nog geen supermarkten die tot 9 uur 's avonds open waren. Mensen gingen naar de bakker, kruidenier en slager voor hun boodschappen. Vanaf 1966 kwam daar een handige dienst bij: de rijdende supermarkt oftewel de SRV-wagen. 'Samen Rationeel Verkopen' ontstond uit de samenwerking van een aantal groothandels. De SRV werd in 1995 overgenomen door Springer & Partners. Er reden in 2011 nog ongeveer 350 rijdende winkels in Nederland, vooral in dorpen of gehuchten zonder supermarkt.

FOTO: SPAARNESTAD PHOTO

## WEDEROPBOUW

Na de Tweede Wereldoorlog ging Nederland grootschalig op de schop. De oorlogsschade in onder meer Rotterdam, Nijmegen en Rhenen werd hersteld. Gemeenten en woningcorporaties zetten zich in om de woningnood op te lossen en zorgden zo voor omvangrijke stadsuitbreidingen. Deze vernieuwingen staan beschreven in *Atlas van de wederopbouw: Nederland 1940-1965*. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geeft in het boek van 30 gebieden de ontwikkelingen in de wederopbouwperiode.

VAN PROEFSCHRIFT TOT CONGRES

# De viering van een eeuw Aedes

*Aedes viert in 2013 het 100-jarig bestaan van verenigde woningcorporaties. Met veel activiteiten staan we daarbij stil.*

## LEGITIMATIE

Start van het jubileumjaar was de verschijning van het proefschrift *Het bewoonbare land* van Wouter Beekers over de geschiedenis van de volkshuisvesting en corporaties.

De geschiedenis van de Nederlandse corporaties laat zich lezen als een voortdurend balanceren tussen streven naar professionalisering en ruimte creëren voor participatie vanuit de samenleving. De laatste jaren overheersen efficiëntie, bureaucratie en goed bestuur in het maatschappelijk debat over de woningbouwsector. Zo vertelt Beekers over de aanleiding van zijn proefschrift dat de gedeelde verantwoordelijkheid tussen corporaties en bewoners in de loop der jaren onder druk is komen te staan. Hij onderzocht hoe en wanneer dat is gebeurd. 'Daar ligt de oorsprong van de huidige vragen over legitimiteit van corporaties', aldus Beekers.

## IN GESPREK BLIJVEN

De sector blijft in beweging en we moeten ook in staat zijn om dromen en ambities voor de toekomst te formuleren. Voor woningcorporaties en Aedes is het van belang voortdurend met de omgeving in gesprek te zijn en te blijven. Alleen dan kunnen we soepel inspelen op ontwikkelingen in de samenleving. Thema van het jubileumjaar is daarom *In gesprek met wonend Nederland*. Zo verkende Aedes de toekomst tijdens vijf huiskamerdebatten. Bewoners, experts, politici en corporaties gingen met elkaar in gesprek over de toekomst. Dat maakte één ding duidelijk: woongeluk betekent voor de meeste mensen nog altijd gezelligheid, goed met elkaar overweg kunnen en af en toe een helpende hand. Ook werd dit jaar de website www.woonverhalen.nl gelanceerd, waar bewoners met elkaar verhalen kunnen delen over wonen, vroeger, nu en in de toekomst.

## JUBILEUMCONGRES

Het jubileumjaar wordt afgesloten tijdens het jubileumcongres op 28 november. Dan vieren we onder leiding van dagvoorzitter Sophie Hilbrand onze verjaardag met leden en genodigden en verkennen we met experts en bezoekers de toekomst. Alle activiteiten komen hier samen in een inspirerend programma, waarbij we ook Zijne Majesteit Koning Willem-Alexander en Stef Blok, minister voor Wonen en Rijksdienst verwelkomen.

**Volg het debat op 28 november via twitter #jubileumcongres en bekijk na afloop van het congres de artikelen, foto's en filmpjes op www.aedes.nl/100jaar.**


# colofon

**Aedes-Magazine speciale editie** is een eenmalige uitgave ter gelegenheid van het 100-jarig bestaan van Aedes vereniging van woningcorporaties.
**Woningcorporaties** zorgen dat ruim 2,4 miljoen huishoudens in Nederland goed kunnen wonen en dragen bij aan leefbare buurten, wijken en regio's. Corporaties nemen op dit moment zo'n 60 procent van de bouwproductie in Nederland voor hun rekening en investeren in de toekomst op terreinen als zorg en duurzaamheid.
**Aedes** behartigt als branchevereniging de belangen van woningcorporaties in Den Haag en Brussel, zoekt oplossingen voor het beter functioneren van de woningmarkt en draagt bij aan een professionele sector. Zo'n 95 procent van de corporaties is lid van Aedes. Wij maken ons sterk voor optimale omstandigheden waaronder zij als maatschappelijke ondernemingen hun werk kunnen doen. Aedes is ook de werkgeversvereniging van de corporatiebranche waarin ruim 28.000 werknemers dagelijks werken aan goed, betaalbaar en duurzaam wonen.

**Redactie** Christine de Ruiter (hoofdredacteur); Latifa van Heerde en Margriet Pflug (eindredactie); Peter Hendriks, Jeffrey Lemm, Hanneke Nagtzaam, Ildi Pataki, Marjon van Weersch (redactie); Carolien van der Ploeg (productie). M.m.v. Aernout Bouwman-Sie en Carina Pelt.
**Redactiesecretariaat**
T (088) 2333750
E aedesmedia@aedes.nl
**Grafische vormgeving** Curve grafische vormgeving BNO, Haarlem; Henk Stoffels (artdirection), Patrick Hoogenberg (basisontwerp), Mieke van Weele (vormgeving).

**Druk** Senefelder Misset, Doetinchem
**Omslagfoto** Hollandse Hoogte
Spelende kinderen in Vlaardingen 1953 bij een woonblok van architect Maaskant.
**Aedes vereniging van woningcorporaties**
Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag
T (088) 2333700
E aedes@aedes.nl
I www.aedes.nl
Tw @aedesnet

Auteursrechten voorbehouden
ISSN 1388-8528

**‘Zeer velen moeten nog gedwongen inwoning bij anderen volstaan. Grote aantallen van ons wonen nog in krotten (...).’**

**DRS. P.C.W.M. BOGAERS**, MINISTER VAN VRO OP HET NWR-JUBILEUMCONGRES, 1963.

---

**‘(...) de mogelijkheden om informatie te verkrijgen, mee te denken, mee te overleggen en mee te beslissen van groter belang zijn geworden voor het scheppen van een woonsituatie die tot tevredenheid stemt.’**

**MINISTER HANS GRUIJTERS** EN STAATSSECRETARISSEN **MARCEL VAN DAM** EN **JAN SCHAEFER** IN DE NOTA HUUR- EN SUBSIDIEBELEID, 1974.

---

**‘Naar mijn opvatting moet het zelfstandige karakter van de woningcorporaties behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. Zodoende kan men bewerkstelligen dat gemeenten en corporaties (...) volwaardige partners zijn die beide hun partij meeblazen.’**

**STAATSSECRETARIS GERRIT BROKX** OP EEN NWR-CONGRES, 1983.

---

**‘Ik denk dat we het begrip volkshuisvesting niet te nauw moeten definiëren.’**

**YPKE GIETEMA**, VOORZITTER VAN DE WOONBOND, IN CORPORATIEMAGAZINE, 1995.

---

**‘Ondernemerschap, ook maatschappelijk ondernemerschap, houdt in dat je risico’s neemt. (...) Dat wil ik ook zien bij de corporaties.’**

**SYBILLA DEKKER**, MINISTER VAN VROM , AEDES-MAGAZINE, 2003.

---

**‘Schoenmaker, blijf bij je leest.’**

**MINISTER BLOK** VINDT DAT WONINGCORPORATIES TE VEEL HOOI OP HUN VORK NAMEN, AEDES-MAGAZINE, 2012.