

Gerrit Nellestein, Volksbelang Wijk bij Duurstede:

# “Leefbaarheid komt van binnenuit”

**“Iedereen een thuis”. Op zijn negenenveertigste beseft Gerrit Nellestein dat dat de rode draad in zijn leven was. Niet zo gek dat Gerrit al 33 jaar in de corporatiewereld werkt, waarvan de laatste tien jaar als directeur bij Volksbelang in Wijk bij Duurstede. Een corporatie die stevig aan de weg timmert met ‘leefbaarheid’. Waarom eigenlijk?**

Gerrit Nellestein: “Een eigen thuis is voor iedereen belangrijk. Vanuit een veilige plek kun je de wereld tegemoet treden, kun je jezelf en je omgeving verder ontwikkelen. Daar hoort ook aandacht voor de eigen identiteit van de buurt bij, want dat vinden veel bewoners belangrijk, en dat zijn we helemaal met ze eens. Met ons strategisch voorraadbeleid willen we daarom inzoomen op die buurten, wat is nou de potentie van zo’n buurt en waar kan die – samen met de bewoners – verder versterkt worden? Maar leefbaarheid is iets van ons allemaal. We zijn als burgers van een welvaartsstaat een beetje verleerd om zelf initiatief te nemen, we wijzen heel snel naar een ander, bijvoorbeeld als er rommel op straat ligt. Dan wordt er gemopperd dat de gemeente te weinig schoonmaakt, maar waar komt die rommel vandaan? De verbinding tussen de bewoners onderling en hun omgeving is vaak zwak. De wereld is door alle communicatiemiddelen alsmaar groter geworden, tegelijkertijd trekken veel mensen

⋮ **“De verbinding tussen de bewoners onderling en hun omgeving is vaak zwak.”**

zich steeds meer in hun eigen huis terug. Wij zouden het mooi vinden als die binnenwereld weer wat groter kan worden, zodat de bewoners zich ook echt thuis voelen in de eigen buurt. Niet alleen vanuit onze maatschappelijke doelstelling, maar ook omdat de verhuurbaarheid van onze woningen mede wordt bepaald door het woonplezier van de mensen. Hoe kunnen we het initiatief weer terugleggen bij de buurtbewoners, en hoe kunnen gemeentelijke diensten, wijkagent, belastingininner, corporatie en welzijnsinstellingen weer een

gezicht krijgen in plaats dat het anonieme instanties blijven? Natuurlijk moet je soms fysieke ingrepen uitvoeren, bijvoorbeeld door vervangende nieuwbouw te plegen, maar belangrijker nog vinden we het versterken van het sociale weefsel.”

## **Gouden Buur**

Een van de manieren waarop Volksbelang dat doet, is met het ‘Gouden Buurprogramma’ dat sinds eind 2008 draait. Geïnspireerd door eerdere initiatieven van onder andere De Woonplaats, maar ook corporaties in Detroit en Manchester ondersteunt Volksbelang de klantenpas die al door de middenstand in het leven was geroepen. Alle huurders kunnen punten verdienen door zich als een goed huurder te gedragen – de huur op tijd betalen, geen overlast veroorzaken – en ook door zich actief voor de buurt in te spannen door mee te doen aan een klantenpanel, een enquête in te vullen, lid te zijn van een bewonerscommissie of een huurdersbelangenvereniging. Met die punten kunnen ze zelf hun voordeel doen – bij de plaatselijke middenstand kan er mee betaald worden – maar ze

komen ook ten goede aan het buurtbudget, dat door de bewoners zelf besteed kan worden om de eigen leefomgeving te verbeteren.

Gerrit Nellestein: “Grondgedachte van deze aanpak is: we gaan onze energie vooral inzetten op het stimuleren en belonen van gewenst gedrag in plaats van het bestraffen van ongewenst gedrag. Zo brengen we positieve energie terug in de buurt en we laten zien: dit is het budget dat jullie zelf bij elkaar hebben gespaard, geef aan wat

je er mee wil.” Voor de buurtbudgetten is voor de negen verschillende buurten in Langbroek en Wijk bij Duurstede 50.000 euro per jaar uitgetrokken. Het geld kan bijvoorbeeld besteed worden aan een extra lantaarnpaal op een onveilige plek, extra openbaar groen, extra onderhoud, graffiti-bestrijding. Gerrit Nellestein: “Maar ook aan allerlei dingen die wij nu niet verzinnen kunnen, maar de bewoners wél.” Het administreren van zo’n Gouden Buurprogramma kan veel extra werk geven, en daarom is Gerrit blij dat Volksbelang sinds vorig jaar met Empire van DSA•VISION werkt. “We kunnen nu in één oogopslag zien welke huurders mee doen met Gouden Buur, en kunnen de puntenregistratie eenvoudig bijhouden.”

## **Van corporatie naar coöperatie**

Van de circa 2.000 woningen van Volksbelang wordt een klein aantal in maatschappelijk gebonden eigendom geëxploiteerd (verkoop met korting en een terugkoopregeling); ook worden er woningen beheerd voor verenigingen van eigenaren waarin zowel eigenaren als huurders in wonen. Het bezit is dus gemengd, en Gerrit Nellestein verwacht dat dat in de toekomst alleen maar verder zal toenemen.

“Dat werpt de vraag op: hoe ga je dat nou samen beheren? Hoe regel je de zeggenschap? Steeds meer mensen zullen hun woonkeuze laten afhangen van de levensfase waarin ze verkeren. Jongeren huren, bij gezinsvorming komt er een voorkeur voor eigen woningbezit en veel senioren willen dat bezit al dan niet geleidelijk weer afstoten. Dat betekent dat je, behalve dat je de regie meer in de buurten wilt leggen, ook de zeggenschap flexibeler wilt kunnen regelen. Welke organisatievorm past daar dan als corporatie bij? Geïnspireerd door



Gerrit Nellestein

- “Het resultaat: een prachtige woonomgeving met picknicktafels
- in het openbaar groen, waar mensen met hun fikken afblijven.”

voorbeelden in Stockholm zijn wij aan het nadenken over de groei ‘van corporatie naar coöperatie’. In Stockholm kiezen de leden van de coöperatie zelf het bestuur, bepalen zelf het huurprijsniveau, op elke 150 woningen loopt er een buurtbeheerder rond die een netwerkje heeft van vaklieden die de buurt bijhouden en direct aanspreekpunt voor de bewoners zijn. Het resultaat: een prachtige woonomgeving met picknicktafels in het openbaar groen, waar mensen met hun fikken afblijven. Ik weet het, Stockholm is niet Wijk bij Duurstede, maar ook wij kunnen met elkaar de situatie creëren waarin mensen veel meer dan nu het gevoel hebben: de directe omgeving is ook van mij, ik draag daar ook verantwoordelijkheid voor. Je kunt wel allemaal externe prikkels gaan bedenken, maar uiteindelijk komt leefbaarheid toch van binnenuit.”

#### **Idealistisch én realistisch**

Het gaat er om te denken in oplossingen in plaats van in problemen. Tegenwerpingen krijgt Gerrit genoeg, vooral van collega-bestuurders. “Ze vinden bijvoorbeeld dat ik alle macht uit handen geef omdat ik de

bewoners vraag hoe zij het willen. ‘Durf je zelf geen beslissingen meer te nemen?’ En het is waar dat lang niet alle bewoners hier al aan toe zijn. Zoals Paul Schnabel van het SCP zegt: ga er maar vanuit dat niet meer dan 30% van de mensen participatief is ingesteld. En dat spoort ook met onze eigen bevindingen: bij de klan-

- “We gaan onze energie vooral inzetten op het
- stimuleren en belonen van gewenst gedrag in plaats
- van het bestraffen van ongewenst gedrag.”

tenpanels van Gouden Buur doet steeds zo’n 30% mee. Maar ik geloof dat dat gaat groeien, dat onze samenleving toe is aan meer sociale verbinding. Het hangt in de lucht.

Bovendien is het een misverstand dat de ‘softies’ en de ‘socio’s’ hier de dienst uitmaken. Persoonlijke ontwikkeling loopt parallel met de organisatieontwikkeling, maar dat is niet vrijblijvend. We hebben een

stevig gestructureerd systeem van competentie management, we maken duidelijke afspraken en als je op je plek niet goed in je vel zit, moet er iets veranderen. Dus we zijn wel idealistisch, maar ook realistisch. En wat betreft het ‘de macht leggen bij de bewoners’: je voorkomt heel veel vervolgcosten door gewoon direct aan de klant

te vragen: wat vindt u het prettigst? Het is echt niet zo dat de stakeholders nu de koers van het bedrijf uitzetten, maar we streven wel naar maximale betrokkenheid, Als je maar genoeg openstaat voor wat er in de samenleving gaande is, zal die wederkerigheid er juist toe leiden dat je beeld van de werkelijkheid veel meer nuance en kleur krijgt. In eerste instantie kost het meer menskracht, maar op langere termijn nemen je kosten af.”