

“Je moet een centraal punt hebben waar de kar getrokken wordt”

Wat kunnen woningcorporaties doen in wijk en buurt? “Heel veel, als men er tenminste in slaagt de vrijblijvendheid achter zich te laten en daadwerkelijk in beweging te komen. ‘Polderen’ klinkt nu nog wel eens iets te veel als ‘modderen’.” Jeroen Singelenberg is programmaregisseur bij de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) en houdt zich met uiteenlopende onderwerpen bezig als ‘woongroepen voor ouderen’ en ‘waterwonen’. Ook stond hij aan de wieg van het SEV-programma ‘Keer de verloederung’. Bij intensief wijk- en buurtbeheer ziet hij een cruciale rol voor de woningcorporatie.

De SEV bedenkt – na gedegen onderzoek – experimenten die in samenwerking met partijen in de volkshuisvesting worden uitgevoerd. Jeroen Singelenberg: “Het programma ‘Keer de verloederung’ – gestart in 2005 – was oorspronkelijk gericht op het bestrijden van overlast en het verbeteren van leefbaarheid en veiligheid, maar gaandeweg zijn we ons wat meer gaan bezighouden met ‘empowerment’. Investeren in mensen, bewoners een stapje verder helpen. Er is veel energie rond dit onderwerp, er wordt overal in het land van alles uitgevonden, er worden heel veel verschillende aanpakken voorgesteld en beproefd. Dat is natuurlijk mooi, maar wat nog ontbreekt is een integrale aanpak. Bijvoorbeeld met een proefgebied waar je onder een duidelijke gezamenlijke regie systematisch sociale achterstanden in een wijk omkeert.”

Nederlandse mentaliteit | De reden dat dat nog niet zo wil lukken heeft volgens Jeroen Singelenberg te maken met de Nederlandse mentaliteit. “We komen allemaal enthousiast terug uit Engeland, waar je ziet dat de woningcorporaties die sociale pijler al jarenlang breed ontwikkeld hebben. Brede coalities, die leiden tot een systematische wijkaanpak, met de regievorm die daarbij hoort, zoals de ‘Housing Action Trust’

of de ‘Local Strategic Partnership’. In het Nederlandse polderlandschap valt dat soort modellen niet in goede aarde. Iedereen is hier bereid om samen te werken, maar in de Nederlandse verhoudingen vindt men een wat sterker gereguleerde aanpak met bijvoorbeeld een aparte rechtspersoon, zoals in Engeland, niet passen. Het kan zijn dat dat klopt, maar kijk nou eens naar die wijken waar al jarenlang aan wordt gesjord en getrokken zonder dat de sociale problemen duidelijk zichtbaar verminderd zijn. Zou je daar dan zo’n strakker geregelde aanpak niet een keer kunnen uitproberen?”

Kansen voor corporaties | Jeroen Singelenberg ziet hier uitgelezen kansen voor woningcorporaties. “Je hebt als motor een maatschappelijke ondernemer zoals een woningcorporatie nodig. Er wordt vaak naar de gemeente gekeken, maar die kan die rol in veel gevallen niet zo goed vervullen als een woningcorporatie dat kan. Zeker als de corporatie een partnership aangaat met een school, heb je een ijzeren tandem. Natuurlijk heb je ook de andere partners als gemeente, politie en zorginstellingen nodig, maar je moet een centraal punt hebben waar de kar getrokken wordt. Wat vervolgens bij de uitvoering heel belangrijk is, is dat de ‘frontlijners’, de mensen

die in de wijk werken, ook echt gezamenlijk een team vormen, zonder overlap of competentiestrijd. Want dat kun je je in de wijken helemaal niet permitteren.”

“De Vrijblijvendheid Voorbij” | Jeroen

Singelenberg: “Veel projecten zijn wel degelijk succesvol. Een aantal daarvan hebben we geselecteerd en het etiket ‘concepten met bewezen waarde’ gegeven. Samen met de KEI (Kenniscentrum voor Stedelijke Vernieuwing) maken we daar een boekje van: ‘De vrijblijvendheid voorbij’. Ons standpunt: als je die concepten niet toepast in een moeilijke wijk, dan moet je uitleggen dat je een beter idee hebt. Want dit zijn concepten die hun waarde bewezen hebben, en het verdienen om toegepast te worden. De ‘Jongerenfoyers’, de ‘Kamers met Kansen’, de ‘Buurtbeheerbedrijven’, het ‘Floormanagement’: ga daar nou mee aan de slag!”

Gelukkig gebeurt er ook al het nodige: “Een mooi voorbeeld van een daadkrachtige aanpak die bij Nederland past, vind ik de Wijkexpres die in Katendrecht in Rotterdam en in de Haagse Schilderswijk wordt uitgevoerd. Het is een concept van Woonbron, dat uitgaat van de gedachte: laten we nou eerst eens kijken of we de belangrijkste partners vrijwillig in de trein kunnen krijgen: de Wijkexpres. We gaan ‘de agenda in de wijk’ ophalen en kijken of we voor een versnelling kunnen zorgen, zonder dat we eerst uitvoerig gaan praten over regiekwesties – dat komt allemaal wel tijdens de rit. Ik vind dit een hoopgevend initiatief. Of het gaat lukken is mede afhankelijk van een actieve participatie van de gemeente. Die heeft veel troeven

in handen, met name in de sociaal-economische pijler: al die regelingen die bij de dienst Maatschappelijke Ontwikkeling zitten, de leerwerktrajecten, dat moet allemaal mee in die gezamenlijkheid.”

Eigen werkterrein als basis | Willen corporaties een zwaardere rol spelen in het wijk- en buurtbeheer, dan is het wel verstandig het eigen werkterrein als basis te nemen, zo is het advies van Jeroen Singelenberg. “Bijvoorbeeld door ruimten beschikbaar te stellen voor activiteiten die een positieve uitstraling op de wijk hebben. Zoals IN-Groningen, die een pand beschikbaar stelt voor onderwijsinstelling Matria, die daar met allochtone vrouwen een restaurant gaat beginnen. Die vrouwen kunnen sociaal opklimmen en de wijk heeft er een buurtrestaurant bij.

Je kunt de woonomgeving nog zo mooi inrichten, het gaat uiteindelijk om de mensen, dus je krijgt steeds meer een persoonsgerichte benadering. Zoals corporaties die groepen hangjongeren adopteren, of groepen dak- en thuislozen onder hun hoede nemen. Doorslaggevende succesfactor is of je als

“Er wordt wat afgemonitord, maar wat ik nog te weinig zie is dat er systematisch gekoppeld wordt tussen doelstellingen en effecten.”

corporatie zelf bevlogen mensen hebt die daarmee aan de slag gaan. Je moet daar de juiste types voor hebben, die wij de prikkelende naam ‘buurthelden’ hebben gegeven. Dat kan een huismeester zijn, of een hoofd technische dienst die er lol in heeft met een stel jongeren aan de slag te gaan, het kan iemand zijn die uit het welzijnswerk of de sport komt en met een groep jongeren gaat sporten en daarnaast ook aan huiswerkbegeleiding doet. Mensen die in staat zijn om bij zo’n moeilijke groep respect te verwerven en daar vervolgens resultaat mee te boeken. Dergelijke mensen worden nog niet voldoende beloond en gewaardeerd, vandaar dat wij er een boekje over hebben gemaakt om ze in het zonnetje te zetten.”

ICT | De mogelijkheden die ICT bij dat alles biedt, worden volgens Jeroen Singelenberg nog onvoldoende gebruikt. “Ik zie een duidelijke groei in de relevante informatie over leefbaarheid, veiligheid, woonbeleving. Er wordt wat afgemonitord, maar wat ik nog te weinig zie is dat er systematisch gekoppeld wordt tussen doelstellingen en effecten. Dat kan nog wel een slag wetenschappelijker. Door bijvoorbeeld vooraf helderder te omschrijven wat je nou precies wilt bereiken en dat je dat achteraf vervolgens goed evalueert. De instrumenten zijn er wel, maar ze worden nog te weinig gebruikt. Het gaat vaak om flinke investeringen, dan zou je toch best een paar procent daarvan in effectmeting mogen stoppen. Daar zie ik wel een rol weggelegd voor de ICT-medewerkers binnen de corporatie. Dat ze bijvoorbeeld aan de sectormanager een wedervraag stellen: voordat wij gaan meten, wat beogen jullie precies met je maatregelen? Willen jullie dat de tevredenheid van de bewoners met één rapportcijferpunt omhoog gaat, willen jullie dat de mutatiegraad met 15% daalt, wil je dat het aantal klachten over hangjongeren met 50% daalt? Nu houdt men van alles bij, zonder dat duidelijk is waar het precies goed voor is.” ◀

Tien kenmerken van een buurtgerichte corporatie

De SEV voedt de corporatiebranche met veel publicaties, zoals een essayreeks over de positie van de corporatie: ‘Corporaties, eigenaardig volwaardig’. In deel vier (‘Verre vriend of goede buur?’) staat een lijst van tien kenmerken waar een buurtgerichte corporatie – in de ogen van de bewoners – aan hoort te voldoen.

1. Nabije buur: betrokken bij en actief in de buurt.
2. Betrouwbaar: ze is hier en blijft hier. Reageert consistent.
3. Bewust van wat er speelt: hecht en dicht netwerk van relaties met bewoners en lokale organisaties.
4. Aanspreekbaar – gemakkelijk bereikbaar: vaste contactpersonen die je ook op straat ontmoet. Niet altijd ‘in vergadering’.
5. Aanspreekbaar – neemt verantwoordelijkheid: betreft buurtbewoners bij plannen, blijft communiceren.
6. Alert: open voor beïnvloeding zonder met alle winden mee te waaien.
7. In staat om resultaten te leveren: de buurtcorporatie ontwikkelt zich tot een goed getrainde en goed ondersteunde gebiedsmanager.
8. Verbonden met groter geheel: waar nodig worden initiatieven genomen die het lokale niveau overstijgen, op zo’n manier dat de bewoners met deze initiatieven verbonden blijven.
9. Open voor nieuwe ideeën: zonder oogkleppen zoekend naar nieuwe ideeën die kunnen bijdragen aan de buurt.
10. Streetwise: zelfbewust, assertief, confronteert bewoners en organisaties met hun eigen verantwoordelijkheden en toezeggingen.