

Verhalen achter de voordeur

Ervaringen van een woningstichtingmedewerker

Colofon

ISBN: 978 90 8954 918 1

1e druk 2016

© 2016, Eddie Oppedijk

Exemplaren zijn te bestellen via de boekhandel
of rechtstreeks bij de uitgeverij:

Uitgeverij Elikser

Ossekop 4

8911 LE Leeuwarden

www.elikser.nl

Vormgeving binnenwerk en omslag: Evelien Veenstra

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op wat voor wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur en de uitgeverij.

This book may not be reproduced by print, photoprint, microfilm or any other means, without written permission from the author and the publisher.

Verhalen achter de voordeur

Ervaringen van een woningstichtingmedewerker

Eddie Oppedijk



Inhoud

Dankwoord	9
Inleiding	11
Historie van woningstichtingen	13
Inleiding	13
Woningwet 1901	14
Overheidsbesluit 1964	16
Nota Volkshuisvesting 1989	16
Brutering 1995	16
Verhuurdersheffing 2013	17
Nieuwe Woningwet 2015	18
Stand van zaken in 2016	18
‘MIJN’ woningstichting	21
Over mijzelf	21
De start van ‘mijn’ Woningstichting	22
De start van mijn carrière	23
Groeien door fusies	28
Functieveranderingen	31
101 cursussen	33
Mijn ervaringen met klanten	35
Anekdoten uit brieven en gesprekken	35
De jager, zijn geweer en ik	38
De wâldpyk en zijn mes	39
Afke Patat	41
Bermbommetjes	42
Ontruimd met stoel en al	42
Doodsbedreiging door een gestoorde	43
Oude vrouwen en condooms	44
Het ‘grote ding’	45

Zo moeder, zo dochter	46
Psychisch gestoord	47
Bijna aangerand	49
De stikelpodde	50
Schunnige senioren	51
Verwaarloosd en dankbaar	52
De dode man	54
De cocaïne, het pistool en de dreumes	55
Een boze vader	56
Bedreiging en stalking	57
Een dagje Adviseur Bewonerszaken	58
Schoonmaken na schoenmaker	61
Hanensoep met de burgemeester	63
Grutte Pier	65
Een vlucht heen en terug	67
Ma Flodder	67
Blaffende honden bijten niet	68
De geplande laatste reis van een oude man	70
De spookhond	72
Aanval op mijn fluitje door een fluitiste	73
Van de verdrinking gered	79
De kattenvrouw van koninklijke bloede	81
Stropcontracten	84
De bewindvoordeur	86
De strijd verloren	88
Uitgescheten	89
Levensredding door Elkien	92
Een middagje sociale problematiek	93
Heen en terug over de brug	97
Het buurmeisje van vijftig jaar geleden	99
De zegenende huurder	102

Keten met de politie	103
Een voortdurend dilemma	105
Mijn ervaringen met collega's	109
De eerste draagbare telefoons	109
Haarscherp kopiëren	109
Ik, een collega en een peepshow	110
Rattengedrag en de Friese maffia	112
Ed zijn pret met een wietsigaret	113
Mensen en maskers	116
Biljarten met vijf ballen	117
De ondernemingsraad in pak	118
Ontstoppende huurders	118
Met prut uit de put	119
Schieten met lucht	121
Achter het net gevestigd	122
Spelen met de kernwaarden van Elkie	123
Tien frikandellen speciaal	124
Hapgraag snoepdoosje	126
Mijn ervaringen met bedrijven	127
Wie het laatst lacht, lacht het best	127
De fototrofeeën van een prostituee	128
De gemakkelijke aannemer	129
Met respect vergeven	129
Bedreiging door een wiettelers	131
Pas op de plaats	135
De spanning bouwt zich op	135
Mijn burn-out	136
Een onverwachte deadline	137
De weg naar herstel	139
Leven in het NU	139

Slotwoord	143
Evaluatie over het werk	143
Aftakelende leefbaarheid	145
Evaluatie over mezelf	146
Gedicht: Mensen en Maskers	147

DANKWOORD

Dit boek is geschreven met dank aan de vele prikkels van alle hoofd- en bijrolspelers in mijn leven.

Collega's, huurders en relaties hebben belangrijke rollen gespeeld in de vele verhalen die ik in mijn veertig jaar in de wereld van woningstichtingen heb meegemaakt.

Mijn speciale dank gaat uit naar mijn vrouw Bartina voor haar steun in goede en in slechte tijden.

INLEIDING

Achter elke voordeur zitten vele verhalen. Mooie, maar ook trieste verhalen. Veel verhalen blijven achter gesloten deuren. In mijn beroep als adviseur bewonerszaken bij een woningstichting heb ik achter veel deuren mogen kijken.

Dit boek geeft een prettig leesbaar beeld van mijn enerverende belevenissen tijdens bijna veertig jaar werken bij een woningcorporatie. Ik heb veel plezier, maar ook persoonlijke ellende mogen ervaren. Dit vertaalt zich in kleine verhalen en in grote ingrijpende verhalen. Veel leuke verhalen, maar ook verhalen die het allerdiepste van mijn ziel hebben geraakt. Het grote aantal verhalen en de bijzondere lading van enkele daarvan deden me op een bepaald moment denken aan de avonturen van de Baron van Münchhausen. Mijn verhalen berusten echter op waarheid.

Het boek begint met de historie vanaf de eerste woningstichting in 1852 tot 2017. Vervolgens vertel ik uitgebreid over mijn belevenissen met huurders, collega's en relaties. Ik eindig het boek met een terugblik over de afgelopen veertig jaar en sluit het boek af met mijn gedicht *Mensen en Maskers*.

In verband met privacy en uit respect noem ik geen namen of adressen van de hoofdrolspelers of figuranten in mijn verhalen.

Eddie Oppedijk

Historie van woningstichtingen

Inleiding

De eerste woningstichting van Nederland is op 21 februari 1852 in Amsterdam opgericht.

In het midden van de negentiende eeuw voelt de overheid zich volstrekt niet verantwoordelijk voor de huisvesting van haar burgers. De staat bemoeit zich vrijwel alleen met de handhaving van de openbare orde. Burgers moeten zich op maatschappelijk sociaal gebied zelf redden. Onder andere door een sterke bevolkingsgroei ontstaat er in grote plaatsen zoals Amsterdam een tekort aan goedkope woonruimte. De ‘lagere klasse’ woont veelal op zolders of in kelders. Tuinen worden volgebouwd met krotten, waar arbeiders met hun familie voor weinig geld wonen. De woonomstandigheden zijn zeer slecht. Een rapport uit 1855 spreekt heldere taal over de woontoe-stand van vele burgers:

‘De hollen der mensen – en anders mogen wij die woningen van velen uit de min gegoede stand niet noemen – staan niet zelden ten achter bij de plaatsen, die ten verblijve voor vele dieren zijn afgezonderd. Hollen, waar het de huisvrouw aan elk onmisbaar hulpmiddel ontbreekt om orde in haar omgeving te scheppen en te handhaven. Waar zij wel moet gewinnen aan ordeloosheid en onreinheid, de twee grote vijanden van het huislijk leven. Hollen die, slecht verlicht, onvolkomen tegen den invloed der atmosfeer beschut, op vochtige plaatsen in gangen en stegen gelegen, zonder afvoer van overvloedig water, zonder afvoer van de meest afzichtelijke onreinheid, onuitputtelijke bronnen zijn van verderf.’

De overheid voelt zich hier echter niet verantwoordelijk voor. De hogere klassen beginnen echter wel te beseffen dat een verbetering van de woonomstandigheden, de problemen in

de krottenwijken zal kunnen verminderen. Bijkomend voordeel is natuurlijk dat de waarde van hun eigen bezittingen zal stijgen. In 1851 doet een aantal sociaal ingestelde, welgestelde Amsterdammers een oproep aan invloedrijke stadsgenoten om geld in te leggen voor een nog op te richten *'Vereeniging ten behoeven der Arbeidersklasse te Amsterdam (VAK)'*.

Tijdens de oprichtingsvergadering op 21 februari 1852 wordt besloten om panden en grond te kopen. Doel is om woningen te realiseren die arbeiders en hun gezinnen een goede en gezonde woonplaats verschaffen tegen een lage huurprijs.

Een jaar later worden de eerste tweekamerwoningen opgeleverd. De VAK bouwt 780 betaalbare woningen. Veel van deze panden zijn anno 2016 gemeentelijk of rijksmonument en een toonbeeld van de filantropische woningbouw uit de negentiende eeuw.

Het Amsterdamse initiatief vindt snel navolging in andere steden. In 1858 wordt in Leeuwarden de *'Vereeniging tot Aanbouwen en Verbetering van Arbeiderswoningen'* opgericht. Het motto van deze vereniging is: *'Eigen Brood Bovenal'*.

Woningwet 1901

Door het aannemen van de Woningwet in 1901 kan vanuit de overheid ook steun worden verleend aan dergelijke projecten. Vanaf dat moment bepaalt de rijksoverheid de eisen en zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de bouwverordening en het bouwtoezicht. Veel gemeenten werpen zich naast de woningcorporaties op als beheerder en verhuurder van huurwoningen. De Woningwet van 1901 is het raamwerk van de huidige woningcorporaties. Deze Wet maakt het mogelijk om aan particuliere instellingen Rijksvoorschotten en bijdragen toe te kennen voor woningen die aan bepaalde eisen voldoen.

Deze zogenaamde ‘toegelaten instellingen’ mogen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting en op non-profit basis werken.

Rond 1900 wonen namelijk nog steeds veel gezinnen in kleine woningen of zelfs in één kamer. Koken, slapen en het doen van de behoefte gebeuren in alle openheid naast elkaar.

Een voorbeeld uit die tijd is een gezin bestaande uit een man, zijn vrouw en hun vier kinderen die in een kamer van ongeveer vier bij vijf meter wonen. Een tafel, stoelen, fornuis en een olielamp voor de verlichting zorgen voor het enige comfort. Het slapen gebeurt in twee zogenaamde ‘bedsteden’. Een bedstee is een soort kast in de houten wand van de woonkamer en is ongeveer 1,10 meter diep en 1,75 meter lang. Vader en moeder delen hun bedstee met het jongste kind. De andere drie kinderen slapen samen in de andere bedstee. Maaltijden worden klaargemaakt op een petroleumstel (op een op olie brandend vlammetje). Een aparte toiletruimte is er niet, de behoefte wordt in het bijzijn van de anderen in een emmer gedaan. De gemeente heeft een speciale ‘paard en wagen’ die de poep ophaalt. Het ophalen van zogenaamde ‘poeptonnen’ bij woningen zonder riolering gebeurt op veel plaatsen in Nederland nog tot in de jaren zestig van de vorige eeuw.

De huur van deze kamer bedraagt 1,50 gulden (nog geen zeventig eurocent) per week. De man is de enige kostwinner en heeft, net als vele anderen, onregelmatig werk. Een weekloon van vier gulden (nog geen twee euro) is normaal.

Tussen 1916 en 1920 worden in totaal bijna 40.000 huurwoningen gebouwd. Het aantal ‘toegelaten instellingen’ is in 1922 gegroeid naar 1341.

Overheidsbesluit 1964

Na de Tweede Wereldoorlog is de woningvoorraad kleiner en van slechtere kwaliteit dan in de periode van vlak voor de oorlog. Veel woningen zijn gebombardeerd of ernstig verwaarloosd. Tussen 1946 en 1979 worden dan ook miljoenen sociale huurwoningen gebouwd.

In 1964 wordt besloten dat de overheid geen taken meer gaat vervullen die ook door maatschappelijke organisaties kunnen worden uitgevoerd. Veel gemeentelijk woningbezit wordt in de periode daarna overgedragen aan een bestaande of een nieuw op te richten woningstichting. De corporaties komen daarmee steeds meer op eigen benen te staan maar zijn wel sterk afhankelijk van subsidies en leningen.

Nota Volkshuisvesting 1989

In 1989 komt staatssecretaris Heerma met de nota *Volkshuisvesting in de jaren negentig*. Dit betekent verzelfstandiging van de corporaties en het decentraliseren van bevoegdheden en taken van het rijk naar onder andere de gemeenten en sectorale instellingen. Dit heeft grote negatieve gevolgen voor de geldstromen van de woningcorporaties. In 1992 worden werkwijze en taken van woningcorporaties vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH).

Brutering 1995

In 1995 wordt een belangrijke stap gezet op de weg naar meer financiële zelfstandigheid van Woningcorporaties. Informeel heet dit de bruteringsoperatie. De financiële sturing van de corporaties door de overheid wordt grotendeels opgeheven ten gunste van een grotere bestuurlijke vrijheid voor de woningcorporaties. Corporaties krijgen meer verantwoordelijkheden en kunnen flexibeler handelen.

Subsidies van het Rijk worden afgeschaft. Alle door het Rijk toegezegde subsidies voor toekomstige bouwprojecten worden in één keer uitbetaald. Corporaties moeten alle leningen in één termijn terugbetalen. Deze bedragen worden met elkaar verrekend. Dit gaat om bedragen van 36,8 respectievelijk 25,6 miljard gulden (omgerekend ongeveer 17 respectievelijk 12 miljard euro).

De sociale sector wordt hiermee volledig verantwoordelijk voor haar eigen financiering en de hieraan verbonden risico's. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw neemt vervolgens bepaalde risico's voor het terugbetalen van schulden aan banken op zich.

Het ontbreken van toezicht en sturing door de overheid zorgt de jaren na de bruteringswet voor de nodige misstanden in corporatieland.

Verhuurdersheffing 2013

Per 1 januari 2013 is de Wet verhuurdersheffing van kracht geworden. Het is de bedoeling dat hiermee de schatkist wordt gevuld ten behoeve van de financiering van de huurtoeslag. De opbrengst moet ten goede komen aan het beter functioneren van de woningmarkt.

Deze heffing is voor verhuurders van meer dan tien huurwoningen en is van toepassing op een huur lager dan de op dat moment van toepassing zijnde huurtoeslaggrens. In 2013 was deze € 681,02. De hoogte van de heffing is afhankelijk van het aantal woningen en de WOZ-waarde van die woningen. De gezamenlijke corporaties storten jaarlijks 1,5 à 2 miljard euro aan verhuurdersheffing in de schatkist (bron: *Leeuwarder Courant*, 28 oktober 2016).

Een gevolg hiervan is dat corporaties hun huren verhogen.

Nieuwe Woningwet 2015

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Dit heeft opnieuw grote gevolgen voor woningcorporaties. Ze krijgen een veel scherper omljnd takenpakket en huurders krijgen meer invloed. De nadruk ligt op de kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen of mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Dit is eigenlijk terug naar de doelstellingen van de allereerste woningstichting in 1852 in Amsterdam.

Risicovolle investeringen of leningen zijn voortaan uit den boze. De belangrijkste doelgroep is huishoudens met een gezamenlijk inkomen onder de € 34.911 (prijspeil 2015). Dit betreft 80 procent van de toewijzingen. Ongeveer 10 procent is bestemd voor bijzondere doelgroepen zoals mensen met beperkingen of urgenten bij sloop/nieuwbouwprojecten. De overige 10 procent mag worden toegewezen aan de hogere inkomensgroepen. Daarnaast mogen ze slechts specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed beheren, zoals woonzorggebouwen, hospices en blijf-van-mijn-lijfhuizen en dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen. Ook een jongerencentrum of een basisschool is soms nog mogelijk.

Investeringen in de leefbaarheid moeten een directe relatie hebben met de huurwoningen in de omgeving. Gemeenten krijgen met deze nieuwe Woningwet weer een stevige vinger in de pap.

Stand van zaken in 2016

In 2016 bestaat iets minder dan de helft van de totale woningvoorraad in Nederland uit huurwoningen. Het aandeel 'sociale huurwoningen' van de woningcorporaties is ongeveer driekwart daarvan. De rest is vrije sector.

De vraag naar sociale huurwoningen neemt toe. Dit heeft onder andere te maken met de bevolkingsgroei, het kleiner worden van gezinnen (in verhouding meer één- of tweepersoonshuishoudens), en de toename van 'vluchtelingen'.

De woningvoorraad van woningcorporaties is de afgelopen jaren afgenomen. Een deel is verkocht en een deel is gesloopt. Volgens cijfers van de Woonbond betreft dit een afname van de woningvoorraad van ongeveer 250.000 sociale huurwoningen. De afname van het aantal huurwoningen en de toename van de vraag naar huurwoningen zorgen voor lange wachttijden bij woningzoekenden. Deze wachttijden variëren van enkele jaren (platteland) tot meer dan tien jaar (randstad).

In 2016 beheren rond de 350 woningcorporaties een kleine 2,4 miljoen huurwoningen in Nederland. De corporaties bieden werk aan 25.000 medewerkers. Dit zijn gemiddeld 108 medewerkers per 10.000 woningen. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers is drieënveertig jaar.

