

Aanwezig Ingeborg Hoogveld (deelgemeente Hoogvliet)
Jacqueline Cornelissen (IBP Hoogvliet)
Dave de Held (Rabobank Rotterdam)
Gert van Dooren (Argos Zorggroep)
Kok den Ouden (Vereniging van Bewonersraden)
Henny Smits (Vereniging van Bewonersraden)
Deanna Gozzi (Stichting Welzijn Hoogvliet)
Mieke Weterings (Raad van Commissarissen Woonbron)
Erwin Zwijnenburg (Woonbron Hoogvliet)
Wilfred Termoshuizen (Woonbron Hoogvliet)
Rob van Exsel (Woonbron Hoogvliet)
Monique de Wit (Woonbron Hoogvliet)
Arjan van den Oever (Woonbron Hoogvliet)

**NOTULEN
VERANTWOOR-
DINGS DAG
HOOGVLIET 2011**

**Afwezigheid met
kennisgeving**

Bert Wijbenga (bestuur Woonbron), J.C. Blok (Stadsontwikkeling), Ilde Sepsanie (JOS), Ronald Bijnaar (deelgemeente Hoogvliet), Edwin Smid (deelgemeente Hoogvliet), Yvonne Bekker (deelgemeente Hoogvliet), Lia Prins (Stichting Welzijn Hoogvliet), Monique Nijenhuis (Vestia), Elise de Roos (Vestia), G. Bettenhausen (ASVZ), A. Smits (CVD), E. Kollaard (Basisschool Oudeland), F. Henniger (VVD Hoogvliet), E. Ammerlaan (LZN), J. van der Torre (Kinderopvang Plein010)

Datum. 17 oktober 2011

Verslaglegging Lenie van Helden

Opening

- Erwin heet iedereen van harte welkom. Er wordt begonnen met een voorstelronde, alle aanwezigen stellen zich in het kort voor. De opkomst van deze avond valt wat tegen, helaas zijn er ook partijen die niet gereageerd hebben op onze uitnodiging, zoals Penta College, Zadkine, politie en een aantal politieke partijen.
- Aan de hand van een presentatie wordt er een terugblik op 2010 getoond en een doorkijk naar de komende jaren.

Terugblik 2010

Statistieken

- Op het eerste sheet wordt er een aantal cijfers vermeld, zo gaat het aantal verhuureenheden door sloop en verkoop terug naar *plm. 3100 eenheden*.
- *De mutatiegraad* was in 2010 7,9%, dit percentage is dit jaar nog lager.
- In 2010 zijn *300 woningen verhuurd*, meegeteld zijn ook de woningen in slooplocaties.
- Er zijn in 2010 *111 verkopen* gerealiseerd, waarvan 87 in Koopgarant, dit product ligt gezien de huidige economische situatie goed in de markt.
- In 2010 zijn er *105 overlastmeldingen* geregistreerd, afhankelijk van de gradatie van de overlast is dit samen met de politie, LZN opgepakt.
- Vorig jaar is er een *huurachterstand* van 10% gemeten en vonden er 13 ontruiming plaats.
- Er is vorig jaar *3,7 miljoen euro uitgegeven* aan het *onderhoud* van de woningen, de vastgestelde norm is € 1.300,00 per woning.
- In 2010 is er € 500.000,= uitgegeven aan *Leefbaarheid* en waren de speerpunten *empowerment* van bewoners, *veiligheid* in de wijken en *bewonersparticipatie*.
- De waardering van de klant wordt elke 2 jaar gemeten door KWH, dit is een landelijke meting, maar ook ons Klantenpanel wordt regelmatig geraadpleegd en houdt ons scherp in onze

dienstverlening. Een van de uitkomsten was dat de dienstverlening de laatste jaren wat sleets was, dit gaat wel weer de goede kant op.

Trots op:

- Er waren in 2010 zeker zaken waar Woonbron Hoogvliet trots op is, zo kunt u denken aan:
 - Multifunctionele Accommodatie Oudeland, dit gebouw wordt volgende jaar maart opgeleverd;
 - Sluitende Businesscase Campus Hoogvliet;
 - Resultaten in de wijk Westpunt met de tijdelijke verhuur in de Wijnruitstraat en Alsemstraat, de doelgroep die je hiermee bedient blijft behouden voor Hoogvliet;
 - De verkoopresultaten ondanks de ongunstige markt, dit is mede dankzij het product Te Woon;
 - De doorvoer van bewonersparticipatie in de VvE's, huurders mogen meestemmen over zaken die hen direct raken zowel op het financiële als leefbaarheidgebied. Dit komt ten goede van het leefklimaat;
 - Energiedereen in Westpunt, met dit project motiveren we bewoners om bewust om te gaan met energieverbruik. De informatieavond van de wijk Westpunt werd goed bezocht, er kwamen zo'n 70 bewoners op af.
 - De oprichting van de woongroep Oedenvliet hoort zeker in het rijtje thuis;
 - De Kansenwinkel, ontstaan uit het project Weerbaar Oudeland (een gezamenlijk project van Woonbron en de deelgemeente Hoogvliet). De afgelopen periode is er voor bewoners, die op achterstand staan van de arbeidsmarkt, een Autocad opleiding georganiseerd, 8-10 jongeren hebben de opleiding met goed gevolg doorlopen.

Lerende organisatie

- Er zijn ook echter zaken waar Woonbron haar leermomenten heeft:
 - In De Sluis is door het plaatsen van andere radiatoren de kou in de woningen verholpen. De vorige radiatoren hadden niet de capaciteit die nodig was. Dit heeft echter wel een poos geduurd voordat het allemaal duidelijk was.
 - Uiteindelijk is, na protest van omwonende kopers, besloten om jongeren met gedragsproblemen via de organisatie Kwadrant, niet te huisvesten in het Park van Oeden;
 - De problematiek van de vloeren in de Elineburcht en de Saraburcht is na jarenlange inzet verholpen.

Wat vinden de deelnemers

- Na deze uiteenzetting over 2010 wordt de aanwezigen gevraagd wat zij vinden van de prestaties en dienstverlening van Woonbron Hoogvliet:
- **Henny Smits:** Is tevreden over Woonbron, spreekt wel haar zorg uit over de verkoopplannen van Tussenwater.
- **Deanna Gozzi:** Vindt de samenwerking met Woonbron veranderd, er werd in de voorgaande jaren meer gezamenlijk opgetrokken en er werd hechter met elkaar samengewerkt. Ook de betrokkenheid vindt Deanna minder geworden. Het is nu veel zakelijker en snel snel. Wens: Meer samen optrekken en hiermee de samenwerking verbeteren.
- **Gert van Dooren:** Merkt op dat de getoonde cijfers vooral betrekking hebben op de tevredenheid bij huurders, wat natuurlijk ook de core business is van een corporatie. Er is door Woonbron veel geïnvesteerd in empowerment. Vraagt zich ook af wat de overlastcijfers zijn van de voorgaande jaren
Mist in het verhaal de ontwikkeling van de Service Zone, waarbij de doelstelling is om ouderen langer zelfstandig en zelfredzaam in hun eigen woonomgeving te laten functioneren, en vraagt zich af hoe de deelgemeente hier tegenaan kijkt. *Ingeborg: Momenteel zijn de gebieden Zalmplaat (Vestia), maar ook het Middengebied prioriteitsgebieden.*

Erwin: Er is nog een slag te maken, waarbij ook gekeken wordt naar bestaande middelen. Echter Woonbron heeft bij de ontwikkeling van de Service Zone geen voortrekkersrol.

Ingeborg: Vindt de overlastcijfers best hoog. *Erwin: Hierbij moet je wel rekening houden met de gradaties, de laatste jaren wordt alles geregistreerd. Het aantal zware overlastzaken ligt op plm. 60 per jaar.*

Ingeborg: De deelgemeente zet zich ook intensief in op Meeuwenplaat om de jongerenoverlast in te perken.

Erwin: Elke 2-4 weken worden de zware overlastzaken besproken met de samenwerkende partijen zoals de politie, LZN. Deze samenwerking verloopt op een prettige manier waarbij je als partner naar elkaar optreedt. Kok: Het is belangrijk dat je gehoord wordt. Erwin:

Voorspelbaarheid is belangrijk, desnoods ook onderzoeken of overlastveroorzakers een doorstart kunnen maken in een andere wijk. De zorg van een corporatie richt zich ook op de overlastgevende, maar dit mag niet ten koste gaan van de overlastontvanger.

Jacqueline: De opkomst van deze avond valt tegen, wat kunnen we hier aan doen ?

Erwin: Dit is zeker een aandachtspunt, heeft onder andere te maken met het tijdstip en er is deze keer voor gekozen om geen VvE's en Klantenpanel uit te nodigen.

Jacqueline: Wat ook een factor is, is dat de spanning van de ontwikkeling (herstructurering) van Hoogvliet in een andere fase is gekomen.

Kok: Ook het verhaal van de verkopen aan het WIF speelde in het verleden een rol, er waren belangrijke dossiers die mensen motiveerden om aan te schuiven. Maar ook de tijdsgeest speelt een rol, de VBR merkt dit ook er is geen nieuwe aanwas meer.

Mieke: Misschien moet een verantwoordingsmoment niet meer langs deze lijn lopen, maar anders worden ingevuld of worden vormgegeven. Te denken valt aan kortlopende dingen wat mensen op dat moment bezighoudt en dan daarop anticiperen. Zoek de onderwerpen dichtbij, kan per wijk verschillen, waarbij de rode draad bewonersparticipatie is.

Jacqueline: De herstructurering is gestoeld op de betrokkenheid van bewoners.

Erwin: Deze avond is echter niet bedoeld voor bewoners maar voor de belanghouders.

Tijden veranderen en in de nabije toekomst willen we dat de 3 regisseurs beheer een Facebook pagina gaan onderhouden, maar ook het instrument Twitter is in beeld. Voor de sociaal beheerders geldt dat zij veel in de wijk te zien moeten zijn.

Kok: Een verbeterpunt voor Woonbron Hoogvliet is de bereikbaarheid, en dan met name op de inhoud, je krijgt niet altijd een goed antwoord.

Doorkijk naar 2012-2015

Terugblik op de afgelopen 4 jaar

- In de afgelopen 4 jaar is Te Woon stevig verankerd, is de dienstverlening versterkt, leren we steeds beter omgaan met gemengd beheer (huur en koop), wordt de menselijke maat gehanteerd waar het gaat om het creëren en handhaven van het woonplezier.
- Maar wat voor de corporaties van levensbelang is dat de aansturing fundamenteel is veranderd door de introductie van de ICR, het huishoudboekje van Woonbron Hoogvliet. Gevolg is wel dat er een vorm van verzakelijking mee gepaard gaat.

Bedrijfsbrede doelstellingen

- Naast onze volkshuisvestelijke taak moet Woonbron financieel gezond blijven en kunnen inspelen op de dingen die komen gaan. Zo is de kans groot dat het Rijk de komende periode de Huurtoeslag naar de corporaties verlegt, dit is een bezuiniging van de overheid.
- Ook wordt de investeringsportefeuille teruggebracht naar 60 miljoen euro voor het maatschappelijk vastgoed en de Te Woon woningen en er vindt een kostenreductie plaats van 12 miljoen euro in 2015.
- Erwin geeft een overzicht van de afname van de aantal woningen van Woonbron , in 2015 heeft Woonbron nog 3243 woningen in haar bezit. Die daling heeft vooral te maken met de woningen van het WIF die uit het beheer gaan en de sloop. Dit heeft grote gevolgen voor de vestiging die in formatie met ongeveer 33% krimpt naar 2015 toe.

Bewegingen op de woningmarkt

- De woningmarkt kent onzekere tijden, de bewegingen op deze markt zijn ongewis. Het blijft lastig voor Hoogvliet om kopers van buiten Hoogvliet naar deze deelgemeente te halen.

Slechte financiële prestaties gebouwen

- In voorgaande jaren zijn de sloopkandidaten doorgestroomd naar de betaalbare nieuwbouw, hierdoor zijn er relatief weinig huurwoningen met een vrije markthuur weggezet. Resultaat is dat deze nieuwbouw financieel slecht presteert.

Energielabels

- De ambitie van Woonbron is om eind dit jaar alle woningen te voorzien van een energielabel en de woningen met een E/F/G-label te hebben weggewerkt en minimaal naar een D-label gebracht.

Prijs – kwaliteit uit evenwicht

- In de getoonde tabel wordt getoond welke onbalans er zit in de huurprijsverdeling, het grootste deel van het bezit van Woonbron Hoogvliet wordt verhuurd aan huishoudens die maximaal € 554,00 betalen.

Prioriteiten bedrijfsplan

- De gebieden Oudeland en Park van Oeden staan hoog op de prioriteitenlijst. Een andere hoge prioriteit is de realisatie van de Campus.
- Verder blijft Woonbron zich inzetten voor de mensen die ons nodig hebben en gaan we voor een sterke beheerkwaliteit.

Projectontwikkeling 2012 – 2015

- Woonbron handhaaft de ontwikkeling van de Campus Hoogvliet, Wilhelm Tellplaats, nieuwbouw Oude Wal, renovatie van De Kulk en de nieuwbouw van de zorgwoningen aan de Haifaweg.
- Daarnaast ontwikkelen we, bij voldoende voorverkoop, de 2^e fase Voorweg, Oudeland 1a 1b en 1c en de 2^e en 3^e fase van het Park van Oeden. Helaas verloopt de vrije verkoop van Oudeland niet goed, blijft spannend.

Tenslotte

- De herstructurering, die in 1998 is gestart, heeft Hoogvliet een positieve impuls gegeven. Een compliment aan Woonbron is op z'n plaats vindt Jacqueline, Woonbron heeft haar sociale gezicht terug, zij heeft dit vanuit huurders meegekregen.
- Maar de complexen die verder naar achter schuiven in de sloop, blijven een serieus aandachtspunt. *Erwin: We halen hier ook weer nieuwe kansen uit, zo worden in de wijk Westpunt in slooplocaties de woningen tijdelijk verhuurd. De ontwikkeling van Oudeland daarentegen moeten we nu doorzetten.*
- Wat vinden de aanwezigen van de stelling dat we weer meer naar sociale woningbouw toe moeten? *Jacqueline: Liever niet.*
Is wel een complexe discussie, waarbij wordt opgemerkt dat niet alleen het inkomen doorslaggevend is om te komen tot een sterke wijk.
- **Dave:** Nieuwbouwprojecten zijn interessant, hier zit de uitdaging en dan met name het Te Woon concept. Wil hier graag met Erwin over doorpraten.
- **Ingeborg:** Jongeren zijn behoudend en moeten worden gestimuleerd om een woning te kopen of te huren. Bij hen ontbreekt ook vaak de kennis over het functioneren van de woningmarkt.
- **Mieke:** Is er in Hoogvliet een behoefte om af te wijken van het regionale woonverdelingssysteem?
Wilfred: In Pernis en Heijplaat is de vestiging gestart met een pilot woonbemiddeling, waarbij ook wordt gekeken of de kandidaat past in het woonmilieu van de wijk. Komen de normen en waarden van de kandidaat overeen met die van de huidige bewoners.
Monique: In Hoogvliet wordt binnenkort in de Tosacalaan/Desdemonastraat, Lampreibuurt en de Vlietzone gestart met het screeningsinstrument. Kandidaten worden dan gescreend op overlast.

Wilfred: In Hoogvliet houden we ook intakegesprekken met kandidaten, wat kan betekenen dat we soms de kandidaat adviseren om de woning niet te nemen vanwege het niet passen in de wijk.

Afsluiting

- Erwin bedankt alle aanwezigen voor hun bijdrage aan de discussie en sluit de bijeenkomst af.
- Afsproken wordt dat het verslag en de presentatie van deze avond aan de aanwezigen wordt verstuurd.