

Verantwoordingsbijeenkomst Woonbron 2016

Op 21 juni 2016 ontvingen we onze genodigden op de RDM Campus in Rotterdam. De opkomst van belanghebbenden was groot. Er waren veel huurders die actief zijn in de Concernparticipatieraad Woonbron (CPRW) en lokale huurdersorganisaties. Wethouders van drie van onze vier gemeenten waren aanwezig, evenals diverse ambtenaren. Maar ook andere organisaties, samenwerkingspartners en belangstellenden gaven acte de préséance. Met dit divers samengestelde gezelschap konden we goede discussies voeren.

Kerntaak

In het algemene deel gaf bestuursvoorzitter Bert Wijbenga een terugblik op het jaar 2015. Aan de hand van een aantal thema's uit ons jaarverslag liet hij zien hoe Woonbron diverse stappen voorwaarts heeft gezet. Meer dan in het verleden werd ingegaan op specifieke lokale successen. Zo bouwen we weer: in 2015 werden in Hoogvliet 33 Prachtwoningen opgeleverd. Nu de Woningwet de relatie tussen



gemeenten en corporaties heeft versterkt, leggen wij meer verantwoording af over de specifieke inzet in afzonderlijke gemeenten. We richten ons ook veel nadrukkelijker op onze kerntaak, zoals de wet eist. Aandacht voor onze sociale voorraad en de doelgroepen die daarin wonen, staat voorop.

Twee speerpunten in 2015

Naast deze terugblik op 2015 ging Bert in op twee specifieke onderwerpen. Ten eerste de *huisvesting van statushouders*. In 2015 was er een grote toestroom van asielzoekers, met name uit Syrië en Eritrea. Onze opgave om degenen die een verblijfsvergunning kregen onderdak te bieden was daardoor groot. Ten opzichte van het jaar ervoor verdubbelde onze opgave. Bert liet zien welke maatregelen we hebben genomen om dit in goede banen te leiden. Woonbron kan de opgave aan en doet dit op zodanige manier dat de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor reguliere woningzoekenden niet in het gedrang komt.

Het andere onderwerp betrof het thema '*beheerkracht*'. Woonbron wil de bewoners onbezorgd woongenot bieden. Niet alleen een goede woning is daarvoor van belang, ook de kwaliteit van de woonomgeving speelt hier een grote rol. Als corporatie zijn we weliswaar (door de woningwet) beperkt in wat we daaraan mogen doen, we kunnen er wel degelijk grote invloed op uitoefenen. In 2015 zijn we daarom begonnen met de aanpak van de gemeenschappelijke ruimten in onze

woongebouwen: gangen, portieken, galerijen, trappenhuizen etc. We hebben een extern bureau ingezet om volgens een vaste methodiek al die ruimtes te beoordelen op het gebied van schoon, heel en veilig. Uit de meting bleek dat een fors deel van onze woongebouwen er goed bij staat maar dat er ook nog diverse verbeteringen mogelijk zijn. Naar aanleiding van de metingen worden daarom plannen opgesteld om per portiek of woongebouw de achterstanden weg te werken. Soms kan dat door een kapotte lamp te vervangen of beter schoon te maken. In andere gevallen is meer nodig en moeten reparaties worden uitgevoerd of schilders worden ingezet. We hebben inmiddels de ambities bepaald voor de komende jaren, zodat uiteindelijk eind 2018 9 op 10 van onze woongebouwen voldoen aan de normen die we hebben gesteld. Beide onderwerpen werden na het algemene deel verder uitgediept in twee deelsessies, zodat ook discussie met de aanwezigen mogelijk was.

Vooruitblik

Bert gaf ook een vooruitblik op 2016 en de komende jaren. De prioriteiten van Woonbron zijn bijgesteld op basis van wat onze omgeving van ons vraagt. Vanuit de politiek komt de nadrukkelijke wens om te werken aan voldoende beschikbare woningen, die ook betaalbaar moeten zijn voor de doelgroep met een kleine portemonnee. Zelf vinden we dat er meer aandacht nodig is voor de kwaliteit van onze woningen. Eind 2015 is daarom een vernieuwd kwaliteitsbeleid opgesteld. Daarin staat precies aan welke kwaliteitseisen onze woningen moeten voldoen en hoe we daaraan gaan werken. En ook duurzaamheid krijgt meer aandacht, zowel omdat we het zelf willen als vanwege de politieke wenselijkheid. We zijn daarbij wel kritisch: we nemen alleen maatregelen die echt werken en die onze huurders financieel helpen.

Ook na 2016 hebben we heldere prioriteiten: de kwaliteit van onze woningen moet (deels) omhoog, de beheerkracht op het gebied van schoon, heel en veilig versterken we zodat we bewoners ongestoord woongenot kunnen bieden. En we richten ons meer dan voorheen op onze doelgroepen, de klanten die op ons zijn aangewezen voor een goede woning.



Regionaal werken

Dat de wet beperkingen oplegt aan onze activiteiten in Dordrecht, passeerde ook de revue. Bert legde uit dat door de vorming van zogenaamde woningmarktregio's en kernwerkgebieden, Woonbron in Dordrecht niet meer mag uitbreiden. Omdat Woonbron zich sterk geïmmiteerd heeft aan de opgave in Dordrecht, bepalen we samen met de gemeente en het ministerie hoe we dat de komende jaren moeten invullen. Onze inzet daarbij is dat we onze afspraken nakomen en dat we voor de klanten een volwaardige verhuurder en dienstverlener blijven.

Na het algemene deel werden de beide deelsessies elk twee maal gedaan, zodat elke aanwezige over beide onderwerpen kon meepraten.

Deelsessie 1: huisvesting bijzondere doelgroepen

Onze klanten zijn veelal bewoners met een kleine portemonnee die financieel niet in staat zijn om een huis te kopen of in de vrije sector te huren. Een deel van onze klanten valt daarnaast onder de noemer 'bijzondere doelgroep'. We hebben het dan over groepen als mensen die uit een zorginstelling komen, voormalig gedetineerden en



statushouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning). Woonbron zorgt dat ook deze doelgroepen een goed thuis vinden in een van onze woningen. We doen dat niet als enige, ook andere corporaties richten zich op deze groepen. Deze taak verdelen we, zodat Woonbron een evenredig en eerlijk aandeel neemt.

	Prognose verhuringen 2016 < €710 (sociaal)	Aandeel voor "reguliere" woningzoekenden
Delft	549	78%
Dordrecht	536	61%
Nissewaard	245	83%
Rotterdam	1.345	82%
	2.675	77%

In 2015 kwam een grote stroom vluchtelingen op gang, met name uit oorlogsgebied Syrië en uit Eritrea. Deze plotselinge toestroom zorgde ervoor dat we meer

statushouders te huisvesten kregen. Om te voorkomen dat de reguliere woningzoekenden hierdoor langer op een huis zouden moeten wachten, hebben we al vroeg een 'taskforce statushouders' ingericht. Over de aanpak en de uitkomsten ging Marieke Kolsteeg, als directeur verantwoordelijk voor woonruimtebemiddeling, met de zaal in gesprek. Ze liet zien hoe de taskforce allerlei scenario's heeft onderzocht om de statushouders te huisvesten, onder meer door te rekenen aan

het ombouwen van bedrijfspanden en het bouwen van alternatieve woonvormen. Uit de cijfers, zowel de prognoses als de werkelijke uitkomsten, blijkt dat Woonbron goed in staat is om zowel statushouders als alle andere woningzoekenden een huis te bieden.

De grote groep zal nauwelijks iets merken van het feit dat er meer toegelaten vluchtelingen van Woonbron huren. Het voordeel van de aanpak is dat Woonbron goed is voorbereid op eventuele nog hogere toestroom van statushouders. Als in 2016 of 2017 de huisvesting van de normale woningzoekenden echt in het gedrang zou komen, hebben we de benodigde aanpak gereed staan om direct actie te kunnen nemen.

De discussie met de zaal spitste zich dan ook niet zozeer toe op de getallen, als wel op de sociale effecten van de komst van zoveel nieuwkomers in de woonwijken waar Woonbron actief is. Mensen uit een volstrekt andere achtergrond aarden immers niet vanzelf in Nederland en hun buurt. De culturele verschillen zijn groot. De vraag werd dan ook gesteld hoe Woonbron dit proces in goede banen leidt. Marieke maakte duidelijk dat Woonbron niet de eerst aangewezen partij is om de inburgering te organiseren. Wel vinden we dat we bij de toewijzing van woningen goed na moeten denken over wat we doen (bijvoorbeeld niet te veel statushouders geconcentreerd bij elkaar) en geven we signalen door aan de instanties die wel verantwoordelijk zijn voor het aarden van nieuwkomers in de wijk. We hebben er dus zeker onze zorgen over en nemen het vraagstuk serieus.

Vanuit de zaal kwamen diverse suggesties voor de huisvesting van statushouders. Onder meer werd geopperd om te onderzoeken of meerderen een woning zouden kunnen delen. Dan is het beslag op de woningvoorraad immers aanzienlijk beperkter dan wanneer elke statushouder een eigen woning krijgt toegewezen. Ook werd opgeroepen om de 'overige' bijzondere doelgroepen niet te vergeten. Er is tegelijk sprake van een forse uitstroom uit zorginstellingen door de maatregelen die daar door het Rijk genomen worden. Ook deze bewoners moeten een goede plek en voldoende aandacht van onder andere onze sociaal beheerders krijgen. Deze signalen werden meegenomen en hebben een plek in onze woonruimtebemiddeling.

Deelsessie 2: beheerkracht

Schoon, heel en veilig: dat moeten onze woongebouwen zijn. In de tweede workshop ging Dennis Gerlof, verantwoordelijk directeur voor beheerkracht van Woonbron, in op de aanpak die we

3.5 Entree - postkasten – beschadigingen		
C foto maken	B	A
		
De postkasten zijn redelijk tot zwaar beschadigd.	De postkasten zijn in beperkte mate beschadigd.	De postkasten zijn onbeschadigd.
Oppervlakte gebruikersschade: > 10% per m2	Oppervlakte gebruikersschade: 1- 9% per m2	Oppervlakte gebruikersschade: 0 – 1 % per m2
Sprake van grove schade? ja	Sprake van grove schade? nee	Sprake van grove schade? nee
Toelichting: Schaalbalk is inclusief evt. tableau met naambordjes, ja/nee (reclame)stickers etc. Gebruikersschade: schade die bij normaal gebruik ontstaat, zoals slijtage, kleine krassen etc. Grove schade: gaten, vochtschade, ontbreken tegels in/op muur en tegelwerk		
Kwaliteitsbeleid: In het kwaliteitsbeleid is opgenomen dat er niet meer dan 10% beschadigingen mogen zijn.		

hebben ontwikkeld om onze woongebouwen naar een hoger niveau te tillen.

Eind 2015 is door een extern bureau een meting verricht in bijna 1.800 portieken van Woonbron. Dat is het overgrote deel van ons bezit. Het betreffende bureau heeft veel ervaring met het meten van de kwaliteit van de openbare ruimte voor gemeenten en verricht ook metingen voor openbaar vervoermaatschappijen en winkelcentra. Die methodiek is nu vertaald naar de opgaven van corporaties voor het schoon, heel en veilig houden van



gemeenschappelijke ruimtes als galerijen, trappenhuisen, liften, bergingsgangen en portieken. Aan de hand van referentiebeelden wordt elke situatie voorzien van een oordeel 'goed', 'matig' of 'slecht'. De meting laat zien dat er veel goed gaat maar ook nog aanzienlijke verbeteringen nodig zijn. We hebben daarom ambities bepaald voor de komende jaren om de kwaliteit van de gemeenschappelijke ruimten structureel te verbeteren. Die doelstellingen variëren per regio omdat er ook nu al een aanzienlijk verschil is in kwaliteit tussen de verschillende gebieden waarin we werken. Uiteindelijk willen we van 65% 'goede portieken' eind 2015 naar 89% 'goed' eind 2018. De benodigde middelen worden hiervoor vrijgemaakt.



Naast de fysieke kant van schoon, heel en veilig ging Dennis ook in op de vraagstukken die samenhangen met woonoverlast en de gevolgen van de decentralisatie van de zorg. Door dat

laatste komen er meer mensen vanuit zorginstellingen in gewone woningen terecht. Vaak hebben deze mensen zorg of begeleiding nodig. Woonbron is niet verantwoordelijk voor deze zorg en begeleiding maar neemt wel de verantwoordelijkheid voor het ongestoorde woongenot serieus. Daarvoor signaleren we via al onze medewerkers die in de woongebouwen of bij de mensen thuis komen. Signalen geven we door aan gemeenten, politie, wijkteams zorg en welzijn etc.

In de discussie kwam naar voren dat het voor bewoners belangrijk is dat we ze informeren over wat we doen op dit vlak. Welke aanpak kiezen we? Welke resultaten streven we na? Wie betrekken we erbij? Hoe gaan we om met woongebouwen waar ook kopers wonen en dus de VvE (Vereniging van Eigenaars) primair verantwoordelijk is voor de kwaliteit? Op deze vragen geven we een antwoord in de verdere uitwerking van ons beleid op het gebied van beheerkracht, zodat de komende jaren onze bewoners, bezoekers én medewerkers met trots kunnen wijzen op de goede kwaliteit van de Woonbron-gebouwen.

Na afloop was er nog de gelegenheid om onder het genot van een hapje en drankje nader met elkaar te spreken en te netwerken. Hoewel de workshops, door de goede discussies, langer duurden dan gepland, was hier voor velen nog volop reden toe. De besproken thema's houden ons en onze belanghebbenden dus volop bezig. We kijken daarom terug op een geslaagde verantwoordingsdag.