

# **Belanghebbenden spreken zich uit over de taken van Woningbouwvereniging St. Willibrordus**

Verslag belanghebbendenbijeenkomst 20-10-11

Donderdag 20 oktober jongstleden heeft Woningbouwvereniging St. Willibrordus een bijeenkomst voor haar belanghebbenden georganiseerd. Thema van deze bijeenkomst was het maken van scherpe keuzes in financieel krappe tijden.

## **Actualiteit: minder financiële mogelijkheden**

Er komen veel verzoeken op de corporatie af die zij niet allemaal kan inwilligen. De toekomstige financiële ruimte van St. Willibrordus staat echter onder druk. De corporatie heeft maar weinig mogelijkheden om haar inkomsten te vergroten, maar moet gaan meebetalen aan de huurtoeslag. Dit heeft gevolgen voor de investeringsruimte. Het is de vraag of St. Willibrordus op termijn nog voldoende middelen heeft voor nieuwbouwprojecten, herstructurering, onderhoud, energieprestatieverbetering en het aanpassen van woningen voor ouderen. Daarnaast mogen corporaties alleen nog maar verhuren aan de laagste inkomens. Dit betekent dat mensen met een middeninkomen niet meer in een huurwoning terecht kunnen, maar in veel gevallen ook geen koopwoning kunnen betalen. De middeninkomens die reeds een huurwoning hebben, zullen deze niet verlaten. Starters kunnen niet meer in een huurwoning terecht. Verlaten deze groepen Wassenaar? Leidt dit tot een tweedeling?

## **Knelpunten in beeld**

Om in beeld te brengen waar de grootste knelpunten ontstaan, vroegen wij de belanghebbenden welke gevolgen het zou hebben als St. Willibrordus veel minder zou kunnen investeren. Vervolgens vroegen wij welke taken de corporatie op zich moet nemen. Maar ook wat de rol is van andere partijen? In onderstaand verslag leest u per doelgroep de problemen, mogelijke oplossingen en de rollen van partijen.

## **Ouderen**

Het grootste probleem waar ouderen tegen aan lopen is de vermindering van de mobiliteit. Dit heeft gevolgen voor de toegankelijkheid van woningen. Als deze onvoldoende geschikt zijn voor ouderen kunnen zij afhankelijk worden. Het is de vraag of aanpassingen aan de woningen mogelijk zijn, of dat ingezet kan worden op doorstroming. Vanuit het financiële motief zijn er zorgen of aanpassingen betaalbaar zijn. Eenzaamheid en isolement zijn de sociale gevolgen, zeker als bovenstaande problemen doorzetten.

Mogelijke oplossingen om de mobiliteit te waarborgen liggen in handen van de gemeente (openbare ruimte, vervoer) en de corporatie (doorstroming, aanpassen van de woning).

St. Willibrordus zou moeten wedden op twee paarden: op zoek gaan naar middelen om de doorstroming te bevorderen en woningen aan te passen. Voordat ze woningen levensloopgeschikt gaat maken moet ze de omvang van de vraag in beeld brengen. Tot slot zou de corporatie kunnen gaan kijken naar de vraag of zij ouderen met een eigen woning zouden moeten ondersteunen. Wellicht kan er voor hen duurder aanbod gerealiseerd worden.

## **Middeninkomens**

Doordat St. Willibrordus maar deels middeninkomens in haar huurwoningen mag toelaten betekent dit een beperking voor het toekomstperspectief in huisvesting voor deze groep. Daarnaast komen ook andere groepen, zoals starters, minder aanbod omdat de middeninkomens die nu een huurwoning bewonen niet meer naar een andere sociale huurwoning kunnen verhuizen. Veel middeninkomens kunnen bovendien geen woning kopen in Wassenaar. Het is de vraag of het in de regio nog mogelijk is om je 'omhoog te werken', of dat vertrek noodzakelijk is. Voordat deze problemen worden aangepakt moet eerst inzichtelijk gemaakt worden hoe groot het werkelijk is, menen deelnemers aan de bijeenkomst. Ook moet inzichtelijk gemaakt worden of er voldoende woningen voor de lage inkomens zijn.

Een oplossing kan liggen in het aanbieden van duurdere huurwoningen. Dit kan de corporatie zelf doen, of ze kan institutionele beleggers benaderen. Het is denkbaar om het duurdere bezit naar een aparte entiteit over te hevelen, zodat voldoende aanbod voor middeninkomens gerealiseerd wordt. Met de gemeente moet ze aanvullende prestatieafspraken maken over de middeninkomens. Een creatief idee is het verleiden van ouderen om te verhuizen, om zodoende de doorstroming te bevorderen. De kwaliteit van het vervangende aanbod moet wel hoog genoeg zijn, namelijk minimaal een driekamerwoning. De gemeente dient de starterslening voort te zetten, St. Willibrordus kan overwegen Koopgarant of een andere vorm in te zetten voor bestaande en nieuwbouw.

## **Gezinnen**

Buitenlandse gezinnen zouden vanuit hun taalproblematiek moeilijkheden kunnen hebben met integratie. Inburgering kan dit tegen gaan, dit is een taak van de gemeente. Het zou echter mooi zijn als de corporatie een bijdrage levert via het aanbieden van een ontmoetingsruimte. De aanwezigen waren het overigens niet eens of dit niet juist een taak van de gemeente is. Zeker als het een gemeenschapshuis betreft. Wanneer het zich zou beperken tot een ruimte die alleen voor allochtone huurders is, zou de gemeente niet moeten meebetalen. Dit heeft echter weer het nadeel dat niet-huurders worden uitgesloten.

Er zijn gezinnen die rond de armoedegrens leven, maar ook gezinnen die een goed toekomstperspectief hebben. De rol die St. Willibrordus heeft ten aanzien van armoede is signaleren. Zij ontvangen als verhuurder immers veel signalen al in een vroeg stadium. De corporatie is er ook voor gezinnen met een goed toekomstperspectief. Maar voor de gezinnen die hun perspectief realiseren, en dus (boven)gemiddeld verdienen, hoeft de corporatie er niet te zijn. Zij zou scheefwonen moeten voorkomen. Bedenk iets slims, was de opdracht van de belanghebbenden. Voor alle gezinnen zou St. Willibrordus de accommodatie voor kinderopvang moeten faciliteren.

## **Jongeren**

De problematiek van jongeren bestaat vooral uit een gebrek aan aanbod. Er kan een gebrek aan betaalbare woningen ontstaan, voor starters en mensen die na hun studie naar Wassenaar willen terugkeren. Met name schoolverlaters kampen momenteel met een tekort aan geschikte

woonruimte. Als er voor hen niets gedaan wordt zullen zij gedwongen zijn om de gemeente Wassenaar te verlaten, of thuis te blijven wonen. Voor deze groep zou de corporatie kunnen zoeken naar creatieve oplossingen. Een suggestie is huisvesting realiseren die geënt is op studentenhuisvesting. Ook biedt leegstaand vastgoed kansen. Met de gemeente moet opgetrokken worden in het zoeken naar geschikte, betaalbare locaties.

### **Bijzondere doelgroepen**

De angst bestaat dat bijzondere doelgroepen tussen wal en schip belanden wegens overheidsbezuinigingen. Doordat zij niet meer meedoen in de samenleving dreigen zij "outcast" te worden. Beperkte mobiliteitsmogelijkheden versterken dit. Met name de overheidsbezuinigingen komen bij deze groep hard aan. Momenteel speelt er een herverdelingsvraagstuk, waarbij de gemeente en andere partijen een rol spelen. In de visie van de belanghouders is de rol van de corporatie beperkt tot het huisvesten van deze groep. De dagbesteding is geen taak van de corporatie, al zou ze bij bijvoorbeeld groenbeheer kunnen onderzoeken of een rol voor ze weggelegd is. Ten aanzien van vereenzaming - een risico dat vooral bij mensen met een beperking die zelfstandig wonen optreedt - zou de buurt een rol kunnen spelen. De corporatie zou hier een coördinerende rol op kunnen pakken en instrumenten kunnen bedenken om dit te organiseren.

### **Reactie St. Willibrordus**

Bestuurder Wil van Dam sloot de middag af. Hij stelde dat de bijeenkomst St. Willibrordus gaat helpen bij het maken van keuzes. In sommige keuzes uit het verleden voelt hij zich gesterkt, zoals het verbeteren van de toegankelijkheid van woningen voor ouderen, kinderopvang en leefbaarheid. Enkele nieuwe ideeën speken tot de verbeelding, zoals kijken door de bril van jongeren bij concepten voor jongerenhuisvesting. Ook de herbestemming van leegstaande gebouwen zijn een interessante kans. Voor het oplossen van een aantal problemen – scheefwonen en de huisvesting van middeninkomens - zijn ook het Rijk en de provincie nodig. Dit vraagt om een gezamenlijke inspanning van gemeenten en corporaties. Het aanbieden van duurder huurwoningen is nog niet zo eenvoudig, omdat de leningen die hiervoor nodig zijn niet door de overheid gedekt worden. Dit is dus duurder en maar in beperkte mate mogelijk.

De belangrijkste winst van deze middag was dat de aangedragen ideeën St. Willibrordus helpen bij de prioriteitsstelling. De corporatie moet keuzes maken, en de middag heeft aan de scherpte hiervan bijgedragen.