

Samen wonen, samen leven

Woensdagavond 29 juni was De Walnoot het decor voor een evaluatie van de samenwerking tussen de gemeente Boxtel en de twee lokale woningcorporaties: Woonstichting St. Joseph en de Stichting Goed Wonen Liempde. Onder het toezicht van vele partners uit het Boxtelse speelveld, verantwoordden de drie bestuurders zich over de prestaties van de afgelopen vijf jaar. Maar er werd niet alleen achterom gekeken. De ogen waren vooral op de toekomst gericht. Om te achterhalen welke belangrijke onderwerpen in een volgend contract een plek moeten krijgen.

Met dank

Met deze nieuwsbrief willen wij u bedanken voor uw inzet die middag/avond. Want dankzij u kunnen wij nog beter antwoord geven op de volkshuisvestelijke vragen uit de samenleving. Want we kunnen ons werk pas goed doen als we ons oor te luisteren leggen bij onze partners. U dus. Als u nog vragen heeft door deze brief, neem dan contact met een van ons op.



Prestaties

In het huidige contract staan diverse prestatievelden. Tijdens de bijeenkomst zijn onze prestaties kort belicht. Graag geven we u inzicht in de laatste stand

van zaken ofwel welke prestaties hebben wij als corporaties waar kunnen maken en welke prestaties blijven achter (en waarom). In de bijlage is het totaaloverzicht terug te lezen.

Stellingen

Tijdens de bijeenkomst kregen de deelnemers enkele stellingen onder ogen. Hieronder leest u kort wat de reacties daarop waren.



Thema 1 Bouwen in Boxtel

Nieuwbouw moet zorgen voor woningdifferentiatie.

- Inbreidingslocaties eerst, daarna bouwen in de uitbreidingslocaties;
- Categoriseringsplan per wijk (periode tot 2020) is zeer gewenst;
- Woonwensenonderzoek 2010/2011 leidend laten zijn in de bouwopgaves, woningdifferentiatie en de daaruit voortkomende prestatieafspraken;
- Differentiatie per wijk (in koop en huur) is gewenst. Vergroot de leefbaarheid en wooncarrière mogelijkheden;
- Levensloopbestendig bouwen is een belangrijk uitgangspunt;
- In de kernen Liempde/Lennisheuvel meer (dure) huur toevoegen;
- Als Woonkeur gehanteerd wordt, dit goed definiëren.

Nieuwsbrief

Juli 2011

Meer aandacht voor de bestaande woningvoorraad dan aan nieuwbouw.

- Het verduurzamen (energiezuiniger maken) van de bestaande woningvoorraad is een belangrijk doel;
- Slopen alleen als andere opties financieel niet haalbaar zijn;
- Goed rekening houden met de impact van sloop op de zittende huurder en de buurt/straat.

St. Joseph en Goed Wonen Liempde moeten ook bouwen voor de middeninkomens.

- Belangrijk: corporaties zijn er ook voor het huisvesten van de middeninkomensgroep (€ 33.000 - € 45.000);
- Gedifferentieerde grondprijspolitiek is een belangrijke randvoorwaarde om 'betaalbaar' te kunnen bouwen in de verschillende huurklassen;
- Huurprijsbeleid voor de bestaande woningen daar ook op aanpassen. Waar mogelijk hogere huren (bij mutatie) doorvoeren.



Thema 2 In de buurt

Investeren in verduurzamen van woningen is belangrijker dan levensloopbestendig maken van woningen.

- Beiden zijn belangrijk; keuzes zullen gemaakt moeten worden in het kader van financierbaarheid;
- Bij nieuwbouw beide uitgangspunten, energiezuinig/levensloopbestendig uitvoeren;
- Levensloopbestendig maken van de bestaande woningen waar mogelijk doen. WMO-maatregelen kunnen daarbij helpen;

- Levensloopbestendig bouwen bevordert behoud van sociaal netwerk, door langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.



Een groene wijk is belangrijker dan voor iedereen een parkeerplaats voor de deur.

- Iedere wijk heeft recht op een goede balans tussen groen en steen (parkeren) in openbaar gebied, met voorkeur voor openbaar groen boven parkeren;
- Groen in de wijk belangrijk voor de leefbaarheid en veiligheid (kinderen kunnen veilig spelen).

Corporaties spelen geen rol bij problemen achter de voordeur.

- Problemen achter de voordeur zijn privé, tenzij er overlast van uitgaat;
- Corporatiemedewerkers hebben een signaleringsfunctie;
- Aanpak/oplossingen voor de dingen die gesignaleerd worden overlaten aan deskundigen.

Thema 3 Woonruimteverdeling & doelgroepen

Starters en senioren een voorkeursbehandeling geven op de woningmarkt.

- Doorstroming voor senioren bevorderen. Daardoor komen er ook meer woningen vrij voor de starters;
- Voor starters zijn verschillende producten, zoals subsidies Koopgarant en startersleningen, aantrekkelijk;

Nieuwsbrief

Juli 2011

- Meer aandacht voor grondgebonden seniorenwoningen in de nieuwbouw, in de huurklassen onder en boven de € 652,- per maand.

Woningcorporaties moeten aansluiten bij een regionaal woonruimteverdelingssysteem.

- Goed idee: de woonconsument heeft keuze uit totaal regionaal woningaanbod;
- Klantvriendelijker: 1 x inschrijven, regionaal dezelfde toewijzingsregels;
- Wat doet het met de wachttijden?

Loting is een eerlijke manier om woningen toe te wijzen.

- Op beperkte basis (als een pilot) prima;
- Biedt ook een eerlijke kans voor degene die nu een hele korte wachttijd hebben;
- Alvorens in te voeren goed het principe uitwerken: levert bij de consument geen eensluitende beelden op.



Thema 4 Wonen en welzijn zonder zorgen

Elke wijk zou een woonservicezone moeten hebben.

- Logisch, als gevolg van de WMO-kanteling komt de zorg naar in de wijk;
- Belangrijk om problemen als eenzaamheid eerder te signaleren?
- Geef domotica meer aandacht in de woningen (daarmee creëer je zorg bereikbaar op afstand);
- Eenzaamheid en veiligheid zijn belangrijke thema's (m.n. voor ouderen).



Zorg- en welzijnsdiensten zijn geen activiteiten van de corporaties.

- Corporaties moeten zorgen voor de infrastructuur (domotica, buurtinitiatieven faciliteren);
- Een ieder zelf is verantwoordelijk voor zijn welzijn;
- Corporaties kunnen 'netwerk'organisatie zijn door samen met andere partijen initiatieven te nemen waar vraag naar is;
- Schoenmaker blijf bij je leest.

Corporaties hebben een voortrekkersrol bij wonen, zorg en welzijnsdiensten.

- Corporaties moeten zich focussen op wonen, met aandacht voor welzijn;
- Zorgvragen in samenwerking van de daarvoor aangewezen partijen bespreken en neerleggen.

Thema 5 Milieubewust bouwen en beheren

Duurzaamheidsambities van Boxtel moeten meer voor het voetlicht gebracht worden.

- Communiceren over duurzaamheidsambities is essentieel, maar pas op voor het 'pamperen' van de burgers;
- Ambities moeten vooral gekoppeld zijn aan concrete en aantoonbare projecten.

Nieuwsbrief

Juli 2011

Verduurzaming van woningen alleen mogelijk met huurverhogingen.

- Ja, uitgangspunt moet dan wel zijn dat de totale woonlasten (huur + energiekosten) dalen;
- Belangrijk hierbij is activiteiten te organiseren die ook het gedrag van de bewoners positief beïnvloed.

In Boxtel wordt alleen nog duurzaam gebouwd en verbouwd.

- Ja, want we hebben een verplichting naar de toekomstige generaties;
- Ja, want in een duurzame woning is het prettig wonen;
- De grootste uitdaging ligt op de terreinen van de financierbaarheid en het informeren/faciliteren van de burger.



Afsluiting

De organisatoren, Goed Wonen Liempde, Gemeente Boxtel en Woonstichting St. Joseph kijken terug op een vruchtbare en leerzame avond. De bijdragen uit de verschillende themagroepen nemen we zeker mee in de afwegingen die we maken voor de nieuwe prestatieafspraken.

Dit najaar start het overleg over het prestatiecontract tussen de Boxtelse corporaties en de gemeente Boxtel. We maken afspraken op de terreinen Bouwen, Leefbaarheid, Duurzaamheid, Wonen, Welzijn en Zorg voor de periode 2012-2016. Uiteraard informeren wij u over de uitkomsten en resultaten van dit proces.

Nogmaals bedankt voor uw inzet!



Rob Dekker
(directeur-bestuurder)



Jan Vorstenbosch
(bestuursvoorzitter)



Peter van de Wiel
(wethouder Volkshuis-vesting)

Voor meer informatie kunt u terecht bij Gezien Wilgenhof, manager Wonen van St. Joseph op (0411) 659 125 of gezien.wilgenhof@sintjoseph.nl. Of bij Inge Smits, beleidsmedewerker Wonen van de Gemeente Boxtel op nummer (0411) 65 52 85 of ism@boxtel.nl.