

Manifest

'Toekomstvast wonen'



Maart 2018



Waarom dit manifest?

Het afgelopen decennium was dynamisch, veranderingen volgden elkaar razendsnel op. We spreken niet meer van een tijdperk van veranderingen, maar een verandering van tijdperk. De komende jaren zullen turbulent zijn en prangende vraagstukken met zich meebrengen. Hoe realiseren we voldoende betaalbare woningen in een sterk groeiende regionale economie. Hoe verduurzamen we effectief en snel genoeg? Hoe laten we mensen langer zelfstandig thuis wonen? Hoe gaan we tweedelingen in de maatschappij en op woongebied tegen? Maar ook: welke rol speelt het 'oude instituut' woningcorporatie in een samenleving die op allerlei vlak digitaliseert, decentraliseert en zaken zelf oplost?

De grote vraagstukken die vragen dat alle betrokkenen op het vlak van wonen in de Metropoolregio Eindhoven (MRE) vooruitkijken en samen de koers bepalen. Gemeenten, ontwikkelaars, bouwers en maatschappelijke organisaties. Samen zullen we verrijkende en coherente antwoorden moeten vinden. Als gezamenlijke woningcorporaties in de MRE bezitten we ruim 100.000 woningen en bieden we 250.000 inwoners met een kleinere beurs of met een zorg- en begeleidingsvraag een betaalbaar thuis. Een groot gedeelte van hen vormt ook een belangrijk deel van de economische ruggengraat van onze Brainport, al ruim 100 jaar. Onze positie brengt een belangrijke verantwoordelijkheid met zich mee. Daarom pakken we gezamenlijk de handschoen op en initiëren wij een integraal debat over wonen in de toekomst. Gezamenlijk, omdat we ons realiseren dat individuele oplossingen niet het gewenste effect sorteren op de fundamentele vraagstukken van nu. Integraal, omdat wonen niet in isolement kan worden beschouwd. Wonen gaat niet alleen om een dak boven het hoofd, maar ook om leefbare wijken met toegang tot voorzieningen en zorg in de buurt.

Thema's voor de toekomst

Om een schot voor de boeg te geven op een dialoog over wonen in de toekomst hebben we in 2017 tijd genomen om met elkaar, met de MRE en met deskundigen na te denken over trends, scenario's en strategieën die ons in staat blijven stellen onze missie uit te voeren. Uit de diverse gesprekken hebben wij drie thema's gekozen, die wat ons betreft cruciaal zijn en die we samen met gemeenten en overige stakeholders voortvarend willen oppakken. Dit zijn de volgende thema's:

1. Werken aan een inclusieve samenleving

2. Realiseren van betaalbare woningen

3. Verduurzamen van de gebouwde omgeving

Per thema liggen er uitdagingen, dilemma's, afhankelijkheden en discussiepunten. De doelen die wij hieronder benoemen, zijn echter niet onderhandelbaar. In dialoog gaan we werken aan een gemeenschappelijke visie en gezamenlijk keuzes. Een visie en keuzes waarbij wat ons betreft de buurtbewoners, ofwel alle inwoners van onze regio, centraal dienen te staan. In de komende paragrafen worden de speerpunten verder uitgewerkt. We geven aan waar we voor gaan, maar ook wat we van anderen vragen.

1. Werken aan een inclusieve samenleving

Tweedelingen en scheidslijnen in de samenleving zijn de afgelopen jaren toegenomen, ook in onze regio. Nu al, maar ook richting de toekomst, maken we ons op dit punt zorgen. Hoewel de economie weer groeit, zien we nu al dat lang niet iedereen hiervan profiteert. Daarbij komt dat de digitale transformatie van onze economie en samenleving de komende jaren druk zal leggen op de samenhang in de samenleving. We maken ons met name zorgen over het verdwijnen van banen voor de middenklasse en het 'stapelen' van diverse flexibele, laagbetaalde banen om rond te komen. Groeiende economische verschillen kunnen niet alleen invloed hebben op het inkomen van mensen (en daarmee onze doelgroep), maar ook de mate waarin men zich in kan en wil zetten voor de samenleving en buurt. Als samenwerkende woningcorporaties willen we bestaande en verwachte tweedelingen zoveel mogelijk tegengaan. Wij willen dat iedereen in diverse en gemengde wijken kan wonen. In wijken waar sterke verbindingen tussen mensen aanwezig zijn die een eerste vangnet in de buurt vormen, die zorgen voor veiligheid, zorg voor elkaar, leefbaarheid en een thuisgevoel. Wij willen mensen bovendien faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig, veilig en waardig te wonen, door middel van een zo geschikt mogelijke woonoplossing binnen een vertrouwde woonomgeving. Wij bedenken daarom de komende jaren, samen met al onze stakeholders, nieuwe oplossingen om diversiteit in de wijk, flexibiliteit van wonen en maatwerk voor onze huurders te bevorderen. Hierbij redeneren we vanuit het belang van huurders en bewoners. Wij zijn geen voorstander van top down sturen en harde quota. Woonoplossingen hebben soms de vorm van 'stenen', maar vaak ook van andere zaken, zoals de juiste begeleiding van bepaalde doelgroepen of de aanwezigheid van noodzakelijke voorzieningen. Wij zoeken daarom nog nadrukkelijker de samenwerking met het sociale domein, van gemeenten tot en met zorgpartijen. Samen met hen en met de inwoners centraal, geven we invulling aan deze opgave.

Om het bovenstaande te bewerkstelligen vragen wij nadrukkelijk de medewerking van de gemeenten. Zo willen wij samen met gemeenten actief zoeken naar bouwlocaties in niet-standaard sociale huurwijken om diversiteit te stimuleren en eenzijdige wijken te voorkomen. Daarnaast investeren wij nog meer in signaalherkenning en spelen we relevante informatie door aan onze partners. Wij mobiliseren ook ketenpartners (zoals onderhoudsbedrijven of aannemers) voor signaalherkenning. Dit vergt dat we onze mensen en die van partners opleiden, maar ook verder bouwen aan een relevant netwerk om snel te kunnen reageren, door te pakken op signalen en met passende oplossingen (tot actie) te komen. Hierbij staan voor ons de (regionale) maatschappelijke baten en belangen centraal en niet de (financiële) belangen van individuele organisaties. Wij zetten eveneens in op het implementeren van meer technologie die langer zelfstandig wonen mogelijk maakt, dit ook in het licht van vergrijzing en extramuralisering van zorg. Wij bieden een proeftuin voor experimenten met domotica. Wij dagen gemeenten, kennisinstellingen, zorgpartijen, bedrijfsleven en onze bewoners uit om samen met ons initiatieven op dit gebied te ontwikkelen.

2. Realiseren van voldoende betaalbare woningen

Het is onze kerntaak om ervoor te zorgen dat mensen met een kleinere beurs en/of een kwetsbare positie een geschikte en betaalbare woonoplossing vinden in de MRE. De kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte in de komende jaren is sterk afhankelijk van hoe onder andere de economie, maatschappij, (inrichting en financiering van) de zorg, woonvoorkeuren en leefpatronen, mobiliteit en nieuwe technologieën zich ontwikkelen. Als samenwerkende woningcorporaties blijven wij de komende jaren werk maken van een betaalbaar aanbod dat gericht is op de toekomstige vraag, hoe deze er ook uit zal zien. Zij het door aanpassing van onze bestaande voorraad, het bouwen van nieuwe woningen of door de verkoop van woningen. De komende jaren besteden we meer aandacht aan het realiseren van flexibele en passende woonoplossingen en -vormen. Niet alleen gaan wij, voornamelijk in het stedelijk gebied, experimenteren met nieuwe huurconcepten (zoals short stay) en flexibele en/of tijdelijke woonoplossingen (zoals flexwonen), maar sporen wij ook graag marktpartijen aan om nieuwe betaalbare concepten te bedenken en nieuwe bouwtechnieken toe te passen. Daarbij 'keren we de keten om'. Wij geven (toekomstige) bewoners een nadrukkelijker rol in het vormgeven van woonoplossingen. Wij stimuleren en faciliteren initiatieven vanuit de samenleving, variërend van, onder andere, nieuwe (collectieve) woonvormen tot het realiseren van coöperatieve woon-zorgoplossingen. Wij dagen in dit kader ook het regionale bedrijfsleven uit om met onze bewoners creatieve oplossingen te bedenken die inspelen op hun woonwensen. Dit alles met het gezamenlijke doel om een voldoende, flexibel, toekomstvast en bovenal betaalbare woningvoorraad op maat te realiseren in onze regio.

Om een voldoende adaptieve woonvoorraad te realiseren, vragen wij van gemeenten niet alleen (regel)ruimte (belemmeringen weghalen die flexibiliteit en betaalbaarheid in de weg zitten), maar ook om te voorzien in de basisvoorwaarde voor beschikbaarheid en betaalbaarheid: een voldoende aanbod van bouwgronden met realistische grondprijzen in de MRE. Daarnaast vragen wij gemeenten om marktpartijen te prikkelen om nieuwe, betaalbare woonconcepten te realiseren, met name voor middeninkomens. Een goed functionerende woningmarkt is namelijk gebaat bij een compleet aanbod (onder andere in een sterk middensegment) dat doorstroming stimuleert.

3. Verduurzamen van de gebouwde omgeving

Wij gaan de komende jaren meters maken om de doelstelling van CO₂-neutraal wonen in 2050 te halen. Een van de eerste stappen hiervoor is om zo snel mogelijk woningen in de MRE 'van het gas' te halen. Wij gaan op regionale schaal nog intensiever samenwerken op verduurzaming, zodat we collectief een groter effect bereiken. Hierbij doen we een groot beroep op het innovatievermogen van onze regio. Met onze inkoopkracht sporen wij marktpartijen aan om, samen met ons, netwerkbeheerders en gemeenten duurzame energieconcepten te bedenken, waarbij wij ons vastgoed, of onze ruimten, ter beschikking stellen. Financiële baten hiervan brengen wij ten gunste van onze huurders. Met alleen CO₂-neutrale woningen zelf zijn we er echter niet. Wij investeren daarom samen in het energie-/milieubewustzijn bij onze huurders en stimuleren actief gedragsverandering.

Met recente succesvolle experimenten, zowel binnen als buiten het stedelijk gebied (met bijvoorbeeld de Natural Step methode), tonen we aan dat we zeker al goede stappen zetten in onze regio. Deze experimenten blijven we oppakken. Grote (regionale) slagen maken we echter alleen met een integrale regionale visie en aanpak. Eén waarbinnen we bereid zijn om over bestaande gemeentegrenzen, domeinen en rollen heen te kijken. Een aanpak waarin de timing van investeringsmomenten van alle stakeholders binnen de MRE langjarig wordt afgestemd, zal de meeste impact realiseren. Wij verzoeken overheden in dit kader corporaties de ruimte voor verschillende snelheden te bieden als dat het langere termijn doel meer verantwoord en aantoonbaar dichterbij kan brengen. Hierdoor worden onnodig hogere kosten van de verduurzaming voor huurders voorkomen. Graag dagen wij gemeenten, bedrijven en andere stakeholders uit om deze integrale regionale visie en aanpak samen met ons te ontwikkelen.

Doe met ons mee!

Het moge duidelijk zijn dat wij als gezamenlijke corporaties de komende jaren de nodige stappen gaan zetten, met de klant aan het roer. We kijken over gemeentegrenzen heen om betaalbare woonoplossingen op maat aan te bieden. Hiertoe delen we leerpunten met elkaar en met gemeenten, maar gaan vooral concreet gezamenlijk aan de slag. Alleen samen kunnen we de woonuitdagingen van de toekomst aan. Alleen door samen te werken, zorgen we ervoor dat eenieder prettig, betaalbaar en langdurig in onze mooie en diverse regio kan blijven wonen. Prettig wonen is immers niet alleen iets van 'stenen', maar vooral van randvoorwaarden die de leefbaarheid van een wijk vergroten. Wij hopen dat dit stuk de regionale dialoog voedt en input biedt voor bijvoorbeeld coalitieakkoorden of collegeagenda's. Wij nodigen de nieuwe colleges, maar zeker ook andere stakeholders, uit om samen met ons deze handschoen op te pakken!

Maart 2018, namens,

Tanja Liebers	Bergopwaarts
Joost Lobée	Compaen
Hans Vedder	Goed Wonen Gemert
Ben Wouters	Helpt Elkander
Jos Goijaerts	Sint Trudo
Luc Severijnen	'thuis
Leon van Stiphout	Volksbelang
Mirjam Kräwinkel	woCom
Rob Möhlmann	Woningbelang
Ingrid de Boer	Woonbedrijf
Angela Pijnenburg	Wooninc.
Marc Eggermont	Woonpartners
Chris Theuws	De Zaligheden

