

Dat een mens ergens woont, eet, slaapt, wast, zijn huis en thuis heeft, is blijkbaar zo vanzelfsprekend dat die vraag zelfs niet gesteld kan worden. Aan wonen kan je je in onze samenleving niet onttrekken: je kunt niet niet wonen. Door dit evident karakter krijgt 'wonen' een bijna existentiële dimensie, die refereert naar betekenissen in de zin van maatschappelijk bestaan, erbij horen. "Ik woon, dus ik ben. Of omgekeerd." (bron: www.MensenSamenleving.infonu.nl)



IK
WOON,
DUS IK
BEN

Woonmanifest Leidse corporaties 2018

Geachte besturen en raadsleden van de Leidse politieke partijen,

Graag bieden wij u dit Woonmanifest aan. In de aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen in 2018 willen we als gezamenlijke corporaties in Leiden uw aandacht voor een aantal woonbeloften voor de stad Leiden.

De afgelopen jaren hebben we fors geïnvesteerd in onderhoud, renovatie, nieuwbouw en verduurzaming. De betaalbaarheid staat sinds 3 jaar weer prominent op onze agenda. Ondanks onze investeringen is de druk op de sociale huurwoningmarkt onverminderd groot gebleven. De toename van kwetsbare huurders (zelfstandig wonen) en vluchtelingen zijn hier debet aan.

Tegelijkertijd lag de corporatiesector onder vuur. De maatschappelijke en politieke kritiek landden uiteindelijk in de nieuwe Woningwet, die het speelveld voor woningcorporaties fors verkleinde. De invoering van de wet heeft ons energie gekost.

De Leidse corporaties gaan onverminderd door met investeringen in de stad. We willen volop bijdragen aan de maatschappelijke opgaven die er liggen. Dat kunnen we echter niet alleen. Daar hebben we alle stakeholders en dus ook de gemeente hard bij nodig.

In dit Woonmanifest vertellen we u wat we als Leidse corporaties de komende jaren te bieden hebben én wat we daar, vanuit de stad, voor nodig hebben. In de hoop dat u deze plannen ondersteunt en agendeert op uw eigen politieke agenda.

We nodigen u dan ook van harte uit om, in de aanloop naar de verkiezingen in 2018, deze thema's met ons te bespreken.

Alleen zo kunnen we er met elkaar voor zorgen dat de Leidse volkshuisvesting blijft meegroeien met de behoefte en we mensen die ons nodig hebben, op een betaalbare en duurzame wijze kunnen blijven huisvesten.

Gerda van den Berg, de Sleutels
Christoffel Klap, Ons Doel
Jet Bicker Caarten, Portaal

Leeswijzer:

Het Woonmanifest bestaat uit 3 thema's t.w.

1. De leefbare stad Leiden
2. De volkshuisvestelijke uitdaging in Leiden
3. De duurzaamheidsopgave in Leiden

Bij elk thema geven we aan wat we als corporaties te bieden hebben op dit thema en wat we daarvoor van 'de stad' nodig hebben.

Aan het eind van het Woonmanifest nodigen we u van harte uit voor een verdiepend gesprek over de thema's. We hopen natuurlijk dat u op deze uitnodiging ingaat.



IK
WOON,
DUS IK
BEN



1. De leefbare stad Leiden

De veranderingen in de ondersteuning en zorg zijn gestoeld op het principe van de inclusieve samenleving. Kwetsbare en niet-kwetsbare mensen wonen samen in wijken en wooncomplexen. We zien dat die ontwikkeling dagelijks vorm krijgt. Dat vraagt veel van al onze huurders. Zonder gezamenlijke ondersteuning bij en begeleiding van dit proces voorzien we leefbaarheidsproblemen in onze wijken.

Ook zien we in toenemende mate dat veel van onze huurders het huishoudboekje niet meer sluitend krijgen. Het is vaak niet alleen de huur die zorgt voor een schuld. Dakloosheid heeft traumatische gevolgen voor de mensen die het betreft. Hoe sneller iemand een eigen dak boven het hoofd heeft, hoe beter. Ook omdat de maatschappelijke kosten erdoor worden beperkt. Al deze zaken laten ons niet onberoerd.

Wat bieden wij de stad?

We willen als corporaties blijven werken aan de betaalbare huisvesting van kwetsbare groepen bewoners. De rol van corporaties moet echter helder zijn: wij kunnen inzetten op betaalbare huren en passende voorraad, op een op maat gesneden incasso-aanpak en -in samenwerking met de gemeente- voorkomen van huisuitzetting. Een deel van onze woningvoorraad houden we hiervoor bewust op basiskwaliteit en dus betaalbaar. We zijn ons ervan bewust dat toenemende zorg en welzijn in de wijk veel vraagt van al onze huurders. We zijn en blijven dan ook alert op een evenwichtige verdeling in de wijk, zijn de oren en ogen in de wijk, signaleren en melden én lossen waar mogelijk zaken op op het gebied van overlast. We verlenen geen zorg maar zoeken wel actief naar de samenwerking met zorgverleners. We continueren onze inzet om schulden te voorkomen en zo nodig op te lossen. Huurverlaging voor niet-passend-wonende huishoudens behoort tot de mogelijkheden. Daarnaast blijven we ons inzetten voor de realisatie van huisvesting voor nieuwe (voordelige) zorgconcepten met een mix aan huurders. We denken dan aan woonvormen die zich bevinden tussen 'helemaal zelfstandig' en 'intramuraal'.

Om de dakloosheid aan te pakken, stellen wij voor om in Leiden te starten met een kleinschalig experiment volgens de principes van Housing-First.

Wat hebben we nodig van de stad?

We vragen van de gemeente dat zij de regierol pakt als het gaat om (de begeleiding van) sociale problematiek in de wijken en zorgverlening. Met elkaar maken we afspraken over de inzet van ondersteunende organisaties en vragen de gemeente niet te bezuinigen op bijvoorbeeld schuldhulpverlening. Om experimenten te kunnen laten beklijven, kan een aanpassing in de huisvestingsverordening

nodig zijn. Wij vragen hierin meedenkkracht en samenwerking met de gemeente, willen hierin graag "out of the box" meedenken maar "in" onze rol handelen.

2. De volkshuisvestelijke uitdaging in Leiden

De komende jaren moet de sociale voorraad worden uitgebreid met 3000 woningen. De noodzaak van uitbreiding is ingegeven door de veranderingen in de zorg (nadruk op zelfstandig wonen) en extra vraag voor het huisvesten van dak- en thuislozen en statushouders. We streven naar de onverdeelde stad als het gaat om sociale huisvesting. Starters hebben het bijzonder moeilijk in een gespannen woningmarkt als de Leidse. De wachttijd is groot. Om doorstroming te bevorderen is er ook aanbod nodig voor mensen met een inkomen tussen de 36.000 en 43.000 euro, die een huur kunnen betalen tussen de 700-900 euro. Als woningcorporaties kunnen we in woningen voor deze doelgroep moeilijk investeren. Ook willen we woningen voor de laagste inkomens beschikbaar houden én toevoegen.

Wat bieden wij de stad?

We willen alle mogelijkheden verkennen en aangrijpen om de sociale voorraad de komende jaren uit te breiden in alle wijken van Leiden. We willen graag mee-investeren in grotere bouwplannen, verdichten waar de buurt en ons bezit daar mogelijkheden voor bieden én op zoek naar efficiënt en permanent gebruik van tijdelijke locaties voor huisvesting. Dit vormt een ventiel op de sociale voorraad. We houden in onze nieuwbouwplannen rekening met de toename van de vraag naar één- en tweepersoonshuishoudens. Dat vertalen we door naar plattegronden en huurprijzen. Voor starters pleiten we voor een gedegen onderzoek naar wie dat nu precies zijn en welke woonwensen zij hebben, zodat we gericht voor deze groep het aanbod kunnen blijven reserveren of realiseren. We willen hierin ook de mogelijkheden onderzoeken voor meer flexibiliteit in huurcontractering door middel van een experiment met tijdelijke huurcontracten. Zo kunnen we doorstroming aan "de voorkant" al realiseren.

Wat hebben we nodig van de stad?

Bouwlocaties liggen in Leiden bepaald niet voor het oprapen. Daarom vragen we de gemeente:

- het aandeel sociale huurwoningen van nieuwbouw te verhogen van 20% naar 35%;
- verlaging van de sociale grondprijs voor 1- en 2-kamerwoningen;
- in te zetten op verdichting van de stad, in het bijzonder de mogelijkheden te onderzoeken in Leiden Zuidwest;
- het gebruik van tijdelijke locaties mogelijk te blijven maken.
- een gezamenlijke aanpak van doorstroming/scheefbewoning om starters meer kansen te bieden.
- flexibiliteit mogelijk te maken in contractering (verschillende soorten contracten) door o.a. aanpassing van de huisvestingsverordening.
- marktpartijen uit te dagen om woningen te bouwen voor huishoudens met een inkomen tussen de 36.000 en 43.000 euro.



IK
WOON,
DUS IK
BEN

3. De duurzaamheidsopgave in Leiden

Dat de stad een duurzaamheidsopgave heeft, is evident. Er zijn internationaal en landelijk akkoorden gesloten. Het vertalen van deze ambities naar de Leidse huurders vraagt een duidelijke visie van de corporaties en de gemeente: "What's in it for them?". De corporaties hebben afzonderlijk ook ambities om bij te dragen aan duurzaamheid. Hoe brengen we deze ambities en de dagelijkse praktijk bij elkaar, zodanig dat duurzaamheid blijft bijdragen aan betaalbaarheid? Ook hierin trekken we graag gezamenlijk op met de gemeente.

Wat bieden wij de stad?

We spannen ons blijvend in om de duurzaamheidsambities van Leiden te realiseren voor zowel ons bestaand bezit als nieuwbouw. Wij streven naar circulair en CO2 neutraal bouwen en slopen, daar waar mogelijk. De kosten zijn immers nu nog significant hoger. Op de lange termijn besparen we op milieu-uitgaven. We anticiperen met nieuwbouw op een gasloos Leiden in 2050. We willen inzetten op duurzaamheidsbewustzijn van onze huurders. Rondom wooncomplexen en in wijken willen we (in samenwerking) gáán voor extra vergroening.

We zien kansen om op korte en lange termijn te investeren met verschillende impact. Op korte termijn: energetische maatregelen om verbruik te verminderen. Op lange termijn: de transitieopgave.

Wat hebben we nodig van de stad?

We vragen van de gemeente om gezamenlijk met ons op te trekken daar waar het gaat om de transitie naar een gasloos Leiden. Dat moet leiden tot een gezamenlijk transitieplan met mogelijk een *re-volving* fund waarin de kosten en baten voor deze transitie op een evenredige manier worden verdeeld. De rekening van deze investering kunnen en willen wij niet aan onze huurders presenteren. Dat beperkt onze investeringsmogelijkheden. Ook hier denken we graag "out of the box" mee, maar handelen we vanuit onze rol als sociale huisvester.

De ontwikkelingen rondom de stadsverwarming en het warmtenet vragen eveneens om een gezamenlijke aanpak, ook op het gebied van communicatie.

Verder vragen we een blijvende inspanning om qua regelgeving de duurzaamheidsambities van de corporatie te ondersteunen. Dat zou bijvoorbeeld kunnen betekenen dat de gemeente lagere grondkosten rekent voor circulaire gebouwen.

Graag trekken we samen op als het gaat om (campagnematige) bewustwordingsacties voor de inwoners van Leiden en dan specifiek onze huurders. Denk daarbij aan acties als energiezuinig witgoed en slimme meters.

We nodigen u van harte uit!

We hopen natuurlijk dat dit Woonmanifest u stof tot nadenken heeft gegeven! Daarbij kunnen we ons voorstellen dat sommige onderwerpen nog nadere toelichting behoeven.

We nodigen u dan ook van harte uit om hierover met ons het gesprek aan te gaan. U mag zelf kiezen wanneer en in welke vorm. We doen wel alvast een paar suggesties en staan open voor voorstellen van uw kant.

- Een stadssafari langs de mooiste ontwikkelplekken in de stad
 - Een "benen op tafel"-gesprek in de Willem Kloos: het gezamenlijke beheerderskantoor van de corporaties
- Mocht u verder willen praten, neem dan contact op met Gerda, Christoffel of Jet.

Contactgegevens:

Gerda van den Berg: g.vandenberg@desleutels.nl

Christoffel Klap: c.klap@onsdoel.nl

Jet Bicker Caarten: jet.bickercaarten@portaal.nl

Achtergrondinformatie:

De woonagenda van Aedes: <https://www.aedes.nl/artikelen/aedes/vereniging/strategische-agenda/woonagenda/aedes-woonagenda-2017-2021.html>

Meer informatie over het beleid van Aedes: <https://www.aedes.nl/algemeen/koers>

De verkiezingsnotitie van Aedes <https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/verkiezingen/tweede-kamer/aedes-verkiezingsnotitie.html>