



Woonbron
t.a.v. mevrouw K. van Dreven
Postbus 2346
3000 CH Rotterdam

Datum: 29 april 2021
Referentienr: RBRW-20210404
Betreft: Advies Koersdocument 'Thuis in de wijk'

Geachte mevrouw Van Dreven,

U heeft ons op 19 maart 2021 een adviesaanvraag voor uw (concept) koersdocument 'Thuis in de Wijk' gestuurd met de vraag daar als RBRW advies op te geven.

Onderstaand advies geven wij op basis van de ons toegestuurde stukken, te weten:

- de adviesaanvraag
- het concept koersdocument
- het stuk 'proces doorlopen koersdocument'

Thuis in de wijk

U stelt dat de koers in nauw overleg met uw bewoners, gemeenten en alle overige partners waarmee u samenwerkt tot stand is gekomen. Ten aanzien van de bewoners ervaren wij dit anders. Bij de paneldiscussie in september hebben welgeteld twee huurders meegedaan. In een aantal gemeenten zijn er bijeenkomsten geweest waarbij lokale huurders aanwezig waren. Deze bijeenkomsten werden echter georganiseerd ná de datum van deze adviesaanvraag. De RBRW heeft een ander beeld bij 'in nauw overleg'.

Wij zijn het wel eens dat de koers duidelijk moet zijn naar medewerkers èn huurders, en zo flexibel dat wel ingespeeld kan worden op de snel veranderende omgeving, maar ook weer niet zo flexibel dat met alle winden meegewaaid wordt.

Dit concept-document is wat ons betreft te abstract. Wat wij graag zouden zien in uw koers is een visie of een aantal duidelijke doelstellingen ten aanzien van de huursector in uw werkgebieden en wat u gaat doen om uw doelstellingen te bereiken en vorm te geven. Voor huurders is dit heel belangrijk!

Thuis voelen, in huis en in de buurt

Wij vinden dit een prima hoofdstuk, maar willen er wel op wijzen dat de realiteit wat rauwer is dan in dit hoofdstuk verwoord. In sommige buurten en wijken is de kritieke grens van het huisvesten van kwetsbare doelgroepen bereikt en in enkele gevallen zelfs overschreden. De nadruk zou in dit hoofdstuk moeten liggen op het voorkomen van problemen,

niet op het oplossen van problemen die door het toewijzingsbeleid van Woonbron zijn ontstaan. 'Geen zorg, geen woning' en 'geen uitkering, geen woning' vinden we prima uitgangspunten. We hebben echter wel onze twijfels over de monitoring en handhaving daarvan.

Langer thuis is méér thuis

Met de toevoeging van een kleine 2.000 ouderenwoningen aan de woningportefeuille in 2019 voelt u een extra verantwoordelijkheid voor uw oudere huurders. U gaat op zoek naar geschikte en goede woonvormen voor ouderen die dat willen. De RBRW staat daar volledig achter. Uit de tekst in het Koersdocument wordt ons nog niet duidelijk wat de huurders daar concreet van gaan merken.

Vandaag voor morgen

Wij staan achter de drie basisprincipes:

- Het gebruik van grondstoffen die de natuur zelf weer kan aanvullen.
- Alleen afvalstromen produceren en chemische stoffen uitstoten die de natuur zelf weer kan verwerken.
- Belasting van de natuur doet u in een dusdanig tempo dat de natuur zich in hetzelfde tempo weer kan herstellen.

Wij kunnen ons ook goed vinden in de vijf actielijnen uit dit hoofdstuk: materialen, mobiliteit, groen en blauw (planten en water), energie en werken en welzijn.

Voldoende goede woningen

Uw ambitie in Rotterdam is niet in lijn met de huidige woonvisie. Wij gaan ervan uit dat u zich maximaal inspant om deze woonvisie van tafel te krijgen om uw ambities te kunnen verwezenlijken. De RBRW zal dit uiteraard steunen en zelfs stimuleren.

De enige locatie waar gebouwd kan worden in de toekomst zijn Delft en Zuidplas. Deze uitbreiding van het werkgebied (Zuidplas) kan pas gerealiseerd worden als Woonbron een deel van het Vestiabezit in deze gemeente overneemt. Overigens betekent dit ook een uitbreiding van het werkgebied van de huurdersorganisaties.

De RBRW is van mening dat Woonbron pas kan bouwen voor middengroepen als er voldoende sociale huurwoningen zijn. De RBRW vindt de afname van de sociale huurvoorraad in met name Rotterdam een slechte zaak. De RBRW zal er streng op toezien dat de afname van sociale huurwoningen in wijken met veel sociale huurwoningen, wordt gecompenseerd met toevoegen van sociale huurwoningen in wijken waar minder sociale huurwoningen zijn.

Samenwerking maakt het verschil

Dit klopt en wij zien dan ook graag samenwerking op complex-, buurt- en wijkniveau met huurders en huurdersorganisaties (bewonerscommissies). Te beginnen bij de complexen waar wat staat te gebeuren: bij renovatie en/of sloop.

Wat vraagt dit van Woonbron?

In toenemende mate wil Woonbron 'de markt' uitdagen om met haar te werken aan nieuwe oplossingen en daarbij zelf de regie te voeren. Het voeren van de regie op de ingewikkelde wijkaanpak, op projecten, en op het continu verbeteren van processen en bedrijfsvoering vraagt soms andere competenties en kennis dan nu, bijvoorbeeld op het gebied van relatiemanagement, alliantievorming en opdrachtgeverschap.

Probleemoplossend vermogen, flexibiliteit, de alertheid om vroeg te signaleren en warm over te dragen en overtuigingskracht horen daarbij. Die vaardigheden brengt Woonbron binnen de organisatie door training, ontwikkeling en strategische personeelsplanning.

Wij missen in dit hoofdstuk de vaardigheid van het betrekken van bewoners bij ontwikkelingen en projecten in een vroegtijdig stadium, om coöperatief tot beslissingen en gedragen resultaten te komen.

Conclusie en advies RBRW

Concluderend kan de RBRW op basis van de ons toegestuurde gegevens en de mondelinge toelichting een positief advies uitbrengen op het concept Koersdocument 'Thuis in de Wijk'.

Wij zien echter de grootste uitdaging in de vertaling van deze koers naar concrete acties, waar de huurders van Woonbron iets van gaan merken....

Met vriendelijke groet,

namens het bestuur,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. Herman', written in a cursive style.

*Ben Herman,
Voorzitter Regionale Bewonersraad Woonbron*