



Aan Stichting Woonborg  
T.a.v. Esther Borstlap, directeur  
Tynaarlosestraat 1  
9481 AA Vries

Betreft: Advies AH WOON Visie Leefbaarheid – Leefblijheid

Vries, 21 februari 2022

Geachte mevrouw Borstlap, beste Esther,

Wij hebben van jou de advies aanvraag over de Visie Leefbaarheid-Leefblijheid gekregen met de vraag hierover advies uit te brengen, uiterlijk 23 februari 2022. Met deze brief geven we graag ons advies over deze visie.

Alvorens ons op de inhoud te storten, willen we twee medewerkers complimenteren met het stuk wat er ligt. We worden er best wel blij van. Ondanks deze blijdschap hebben we als bestuur gemeend er kritisch naar te kijken vanuit het perspectief van de huurder. Belangrijke vragen daarbij zijn: 'Wat brengt het de huurder' en 'Wat is de impact voor de huurder?'.

Als bestuur hebben we dit uitgebreid besproken en van vele kanten belicht en komen we tot de conclusie dat we niet tegen kunnen zijn en zoals gezegd best blij zijn met het stuk, de inzet en de intenties van Woonborg. En toch zijn we niet voor de volle honderd procent blij.

Een visie is prima, beleid nog beter maar wat is de missie en het doel van de visie? We constateren dat er veel goed bedoelde intenties en initiatieven in de visie staan. Als we het doorlezen lijkt het echter meer geschreven voor de eigen organisatie; dat kan dienen als leidraad en voor de eigen visie.

Leefbaarheid ligt ons na aan het hart. Het is de omgeving waar onze achterban, onze huurders dagelijks in hun omgeving mee te maken hebben. Leefbaarheid is naar onze mening echter meer dan alleen de zaken die benoemd zijn. We zien de leefbaarheidsvisie dan ook niet als een volgroeid document maar eerder als een goed start document, met aanvullingen.

We komen tot de conclusie dat we (nog) geen positief advies kunnen geven. Niet omdat we niet blij zijn, integendeel, wel omdat we ons niet kunnen vinden in de visie en uitgangspunten. De visie is naar onze mening te smal en leefbaarheid behelst veel meer dan hetgeen er nu in staat.

Hieronder onze opmerkingen op de Visie Leefblijheid, op basis van de opbouw van het stuk.

#### *Welkom bij Woonborg*

Woonborg geeft een thuis, een plek waar je jezelf en maximaal onafhankelijk van anderen kan zijn. We delen deze uitgangspunten en toch gaat het maximaal onafhankelijk zijn naar ons idee niet altijd op. In meergezinswoningen en in gezinswoningen moet de bewoner rekening houden met de burens. Maximale onafhankelijkheid leidt ertoe dat er individualisme kan ontstaan en dat is niet de bedoeling. Wij zouden daarom graag kiezen voor: 'onafhankelijk in balans en in samenhang met de omgeving'.

Er wordt gesproken over ambities, maar echt duidelijk worden deze ambities niet. Als we dan kijken naar een thuis, een goede woning en een prettige woonomgeving toetsen we dat.

Uit ons onderzoek en ook uit de Leefbaarheid Monitor blijkt dat de leefbaarheid in het werkgebied van Woonborg groen tot donkergroen kleurt. Daarbij komt uit de enquête van AH WOON van januari 2020, dat veel huurders dik tevreden zijn met hun woonomgeving!

### *Uitdagingen*

In de uitdagingen wordt uitgebreid ingegaan op kwetsbare personen in de wijk. Het is een thema dat van groot belang is. Doelgroepen voor eenzame en verwaarloosde mensen alsook andere kwetsbare doelgroepen moeten een plek krijgen, dat is wat zeker is. Wij delen de volgende stelling van Woonborg niet: 'Hoe meer kwetsbare mensen, hoe minder er wordt omgekeken naar elkaar'. Wij vinden dat er balans in de wijken moet zijn als het gaat om inclusiviteit en diversiteit en dat er voldoende toereikende woningen moeten zijn.

### *Samenwerken, partners en casemanagement*

Daarna gaat het in de visie over samenwerken en partners. Er liggen convenanten voor uitstroom van kwetsbare personen. Daarin is ook samenwerking met diverse partijen/partners verankerd. Wij vinden dat het dáár een plek moet krijgen en dat daar een aandachtspunt ligt voor de leefbaarheid.

Over casemanagement en samenwerken met sociale teams zijn afspraken gemaakt in de Prestatieafspraken. Gemeenten hebben hierin een verantwoordelijkheid. We bieden aan om dit te agenderen en de klok hard te luiden.

Integraal denken en casemanagement is van belang. De vraag is echter of Woonborg daar de trekker/initiator van moet zijn. Wij vinden van niet. Woonborg is wel partner in het geheel. Daar zijn we een groot voorstander van. Datzelfde geldt voor het intern en extern uitwisselen van expertise.

### *Naoberschap*

Je burens kennen, een helpende hand bieden, het kopje 'suiker lenen en sneeuwruimen voor de ander', allemaal zaken van Naoberschap. We dragen als AH WOON Naoberschap voorop maar het kan actiever. Onbekend maakt ook onbemind. De stereo op tien is een andere geluidsoverlast ervaring als je de burens wel kent en weet dat het geluid na tien minuten weer op drie staat.

Betrokken burens is mooi en betrokkenheid is ook fijn. De vraag is echter of dit ideaalbeeld nog wel voorkomt in de steeds individualistischer samenleving. Wij vinden ook dat de samenleving beter wordt als we wat meer naar elkaar omkijken, maar dat laat zich niet afdwingen. Ook niet met een actie bij het huurcontract. Waarom zou Woonborg een activiteit moeten organiseren? Wij vinden dat welzijnsinstellingen zoals 'Welzijn in Noordenveld' meer de geijkte partijen zijn om dit te initiëren.

En bemiddeling door Woonborg als twee huurders ergens niet uit komen, kan zelfs escalierend werken. Niet door de intenties van Woonborg, die zijn prima. Wel omdat Woonborg een partij is met een bepaalde verhouding tot de huurders.

We leren van andere samenwerkingspartners, dat is waar. Wat wij missen in de visie is dat Woonborg het meeste kan leren van de verhalen van bewoners.

### *Communicatie*

We erkennen en herkennen de geschetste situatie en het is fijn dat Woonborg daar een stokje voor wil steken. Het is goed om te lezen dat Woonborg zich verantwoordelijk voelt om inzichtelijk te maken bij wie de huurder kan of moet zijn. Een beslisboom is hiervoor een goed hulpmiddel. De handvatten en kaders laten zich echter niet zonder meer afdwingen, laat staan dat Woonborg deze kan bepalen. Het belang van goede communicatie onderschrijven wij.

Hierbij willen we wel nadrukkelijk wijzen op de gezamenlijke verantwoordelijkheid van Woonborg, gemeenten en welzijnsinstellingen. De laatste twee moeten hier out-reachend mee aan de slag, in samenwerking met Woonborg en AH WOON.

### *#Durftevragen*

Een mondige assertieve huurder durft vragen te stellen. Een (te) grote groep huurders heeft echter nog steeds ontzag voor de corporatie. Iets durven vragen staat vaak niet in het woordenboek van deze groep huurders. Ook hier geldt out-reachend en ook via andere kanalen - die vaak als meer laagdrempelig worden ervaren - de huurders benaderen.

### *Samenwerken*

Wij houden van samenwerken. Samen kom je verder, maar alleen ga je sneller. Wij vinden het belangrijk dat bewoners eigenaarschap vertonen voor hun eigen omgeving en op dat vlak gaan we

elkaar vinden. We vinden dat participatie vanaf onderaan moet komen. Misschien een beetje aangezwengeld door Woonborg, dat is prima. Participatie is pas participatie als huurders meedoen vanuit eigen motivatie en niet omdat Woonborg het voor hen regelt. Er staat immers dat bewoners op hun eigen manier mee kunnen doen aan activiteiten. En ook kunnen meebeslissen. Dit valt en staat echter wel met de praktische uitwerking. De vraag is hoe we de bewoner betrekken en hoe we de regie bij hen laten liggen.

#### *Preventief werken*

Branden voorkomen is altijd beter dan de brand blussen want dat levert altijd schade op. Om de leefbaarheid op peil te houden is prima maar om dat bij de woningtoewijzing als criteria te hebben vinden we erg lastig. Wij vinden het niet duidelijk welk criterium wordt toegepast. Daarnaast is het de vraag of dit bij elke verhuring moet worden toegepast of juist alleen bij kwetsbare doelgroepen die dat stukje steun juist nodig hebben. Wij denken het laatste en dat past in zijn geheel bij Leefbaarheid. 'Voor elke woningzoekende' gaat wat ons betreft te ver.

Het delen van talenten van bewoners kan naar onze mening niet. Het gaat hier namelijk om privacygevoelige informatie. Wat we ons wel kunnen voorstellen is dat vanuit een netwerk gedachte, deze talenten door de bewoners zelf worden aangeboden in het netwerk.

#### *Vooruitblik*

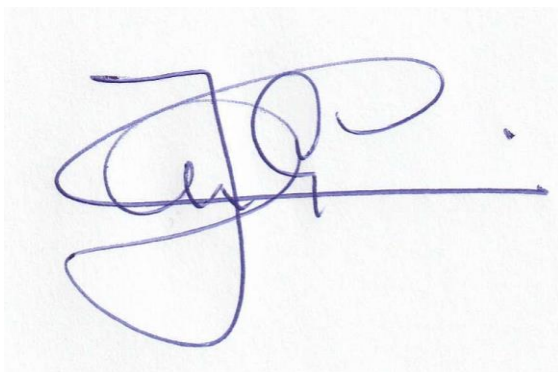
Visie is nooit af. Dat verbaast ons en ook weer niet. Graag blijven wij nauw betrokken bij de evaluatie en gaan we ervan uit dat huurders en partners hierbij ook worden betrokken.

Vanaf het hoofdstuk 'Uitdagingen' is de visie niet gericht op het belang van de huurder en wat de huurder ermee kan. Het is vooral gericht op wat Woonborg gaat doen. We missen een SWOT-analyse en de onderliggende cijfers, kortom de onderbouwing. Ten slotte komen 'de woning' en 'de omgeving' niet als apart stuk terug in de visie.

#### *Conclusie*

We vinden dat met dit stuk best goede punten worden aangedragen om verder op te bouwen. We vinden ook dat het op veel punten nog wel reflectie nodig heeft. Daarom zouden we graag meer samen optrekken zodat de Leefbaarheidsvisie ook echt tot leefbare en blijde buurtbewoners leidt. Leefbaarheid is meer dan kwetsbaren en Naoberschap. De meeste bewoners zullen dit voor kennisgeving aannemen. Maar leefbaarheid begint juist bij de eigen verantwoordelijkheid van de bewoner.

Met vriendelijke groet,  
Namens het bestuur

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jan Emmens', written over a light blue grid background.

Jan Emmens  
Voorzitter