

# Adviesraad Sociaal Domein 13.02.2024







## Voorstellen







## Ondernemingsplan

### Dichtbij

- aanwezig in de wijk
- signalen

### Samen

- met huurders
- met andere partners

### Zekerheid

- woningkwaliteit
- betaalbaarheid
- contact

DICHTBIJ

Dichtbij onze huurders staan.  
We zijn aanspreekbaar in de wijk  
en laagdrempelig in het contact

SAMEN

Samen te werken. Met huurders en  
andere (vrijwilligers)organisatie  
zorgen we voor comfortabel wonen  
in een prettige buurt. Ook kiezen we  
voor verdere samenwerking met  
ketenpartners en collega-  
corporaties.

ZEKERHEID

Zekerheid te bieden aan huurders,  
woningzoekenden en  
samenwerkingspartners.



## Positionering woningcorporaties

Afspraken:

- Huurmatiging
- 30% sociaal
- 250.000 extra huurwoningen
- 50.000 middenhuur
- Isoleren
- Basiskwaliteit woning





## De opgave **portefeuilleontwikkeling**

### Match tussen vraag en aanbod

- Kwantiteit
- Kwaliteit



**herstructurering**



**onderhoud  
renovatie**



**verkoop**



**nieuwbouw**





## Uitdagingen nieuwbouwopgave

### De opgave

- 750 extra nieuwe sociale huurwoningen verspreid over de verschillende wijken van Middelburg in de periode tot en met 2030

### De uitdaging

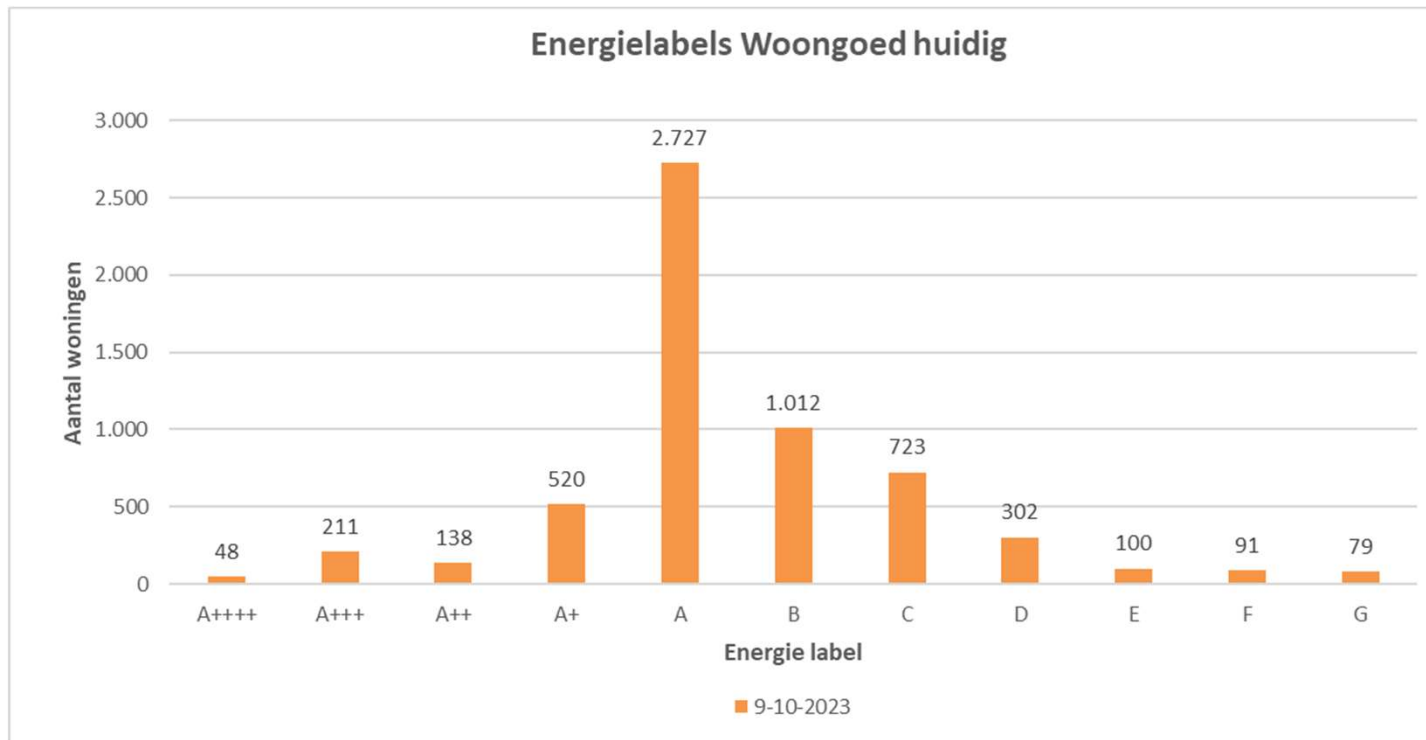
Voldoende nieuwbouwlocaties om voor eind 2030 750 sociale huurwoningen te bouwen.

**Directeur Woonggoed: 'Spreiden huurhuizen is nodig, maar mag geen belemmering zijn voor nieuwbouw'**

Nieuwe huurhuizen eerlijk verdelen over de hele stad is nodig zodat er geen nieuwe achterstandswijken ontstaan. Woonggoed Middelburg deelt de zorg van de gemeenteraad, zegt directeur Reinier de Jonge. „Maar die mag geen belemmering zijn voor nieuwbouw.”



## De opgave **verduurzaming**





## De opgave **verduurzaming**

### Doelstellingen

- Eind 2025 gemiddeld energielabel A
- Eind 2028 geen EFG labels
- In 2030 30% “toekomstklaar”
- In 2030 20% gasloos
- In 2050 CO2 neutrale woningvoorraad

### Hoe doen we dat?

- Energie verbeter projecten (440 won. gepland)
- Zonnepanelen
- (Sloop) Nieuwbouw



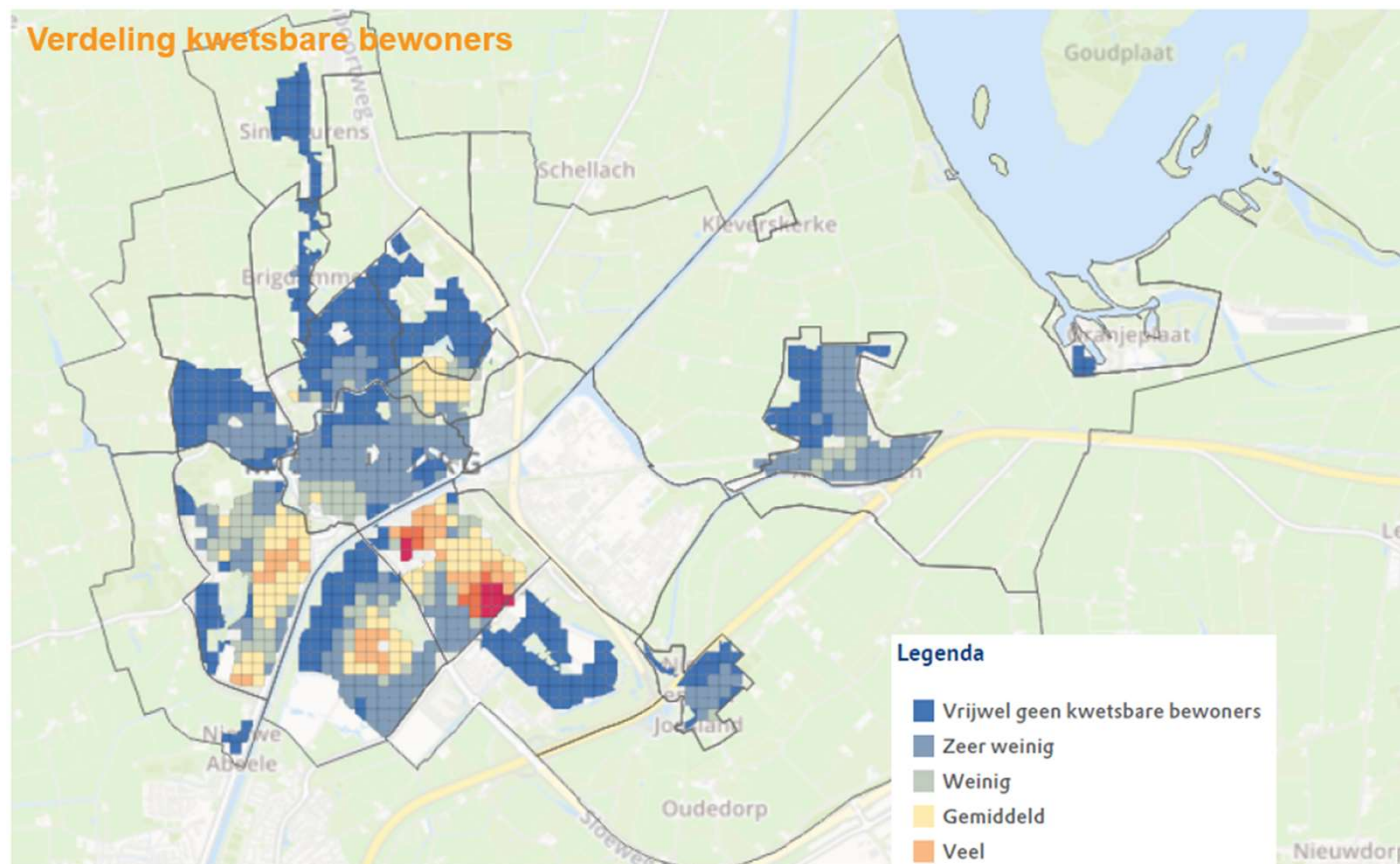


## Uitdagingen Woonggoed - Leefbaarheid

- Verandering van de doelgroep door:
  - Huidige wettelijke kaders woonruimtebemiddeling (EU-regelgeving, passend toewijzen)
  - Extramurtalisering /langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag.
- Transitie van onze wijken.
- Individualisering van de samenleving



## Concentratie van bewoners in een kwetsbare positie





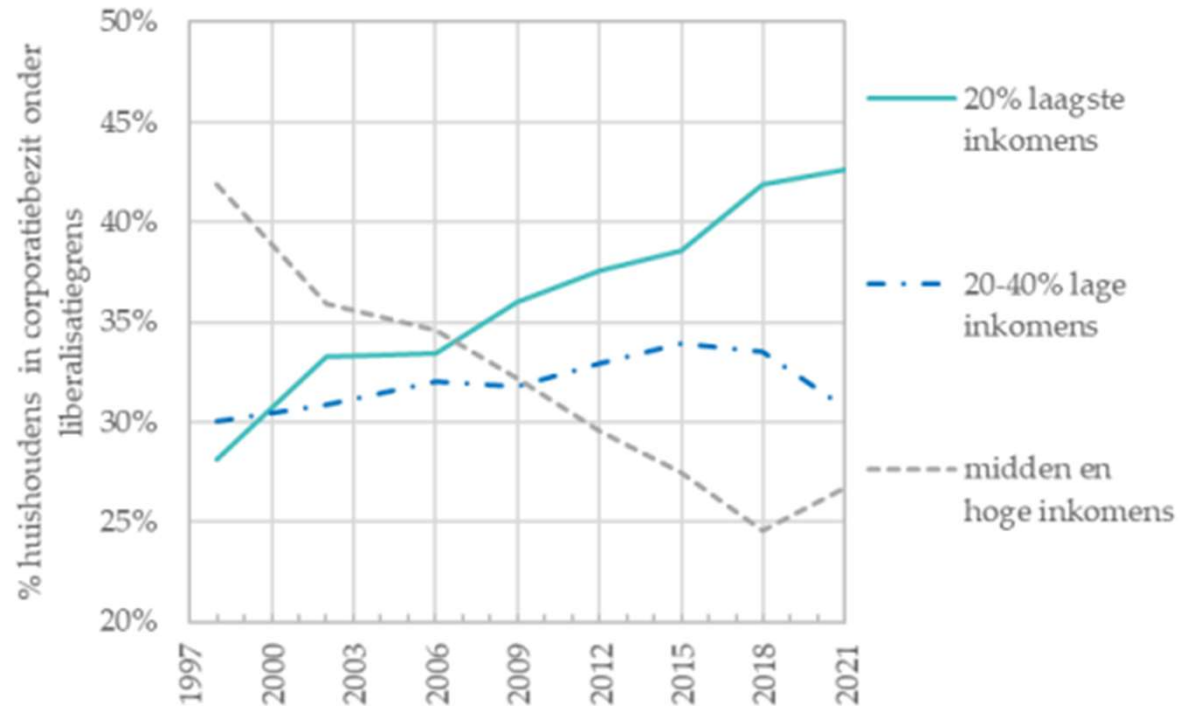


We noemen iemand kwetsbaar wanneer er sprake is van een opeenstapeling van lichamelijke, geestelijke of sociale problemen die een negatieve invloed hebben op het functioneren.



## Het aandeel huishoudens met een zeer laag inkomen neemt toe.

Aandeel huishoudens naar inkomensgroep in het corporatiebezit onder de liberalisatiegrens (sociale huur) 1998-2021







## **Zelfredzaamheid en samenredzaamheid onder druk**

Terwijl de aandacht van onze huurders steeds vaker uitgaat naar hun eigen (financiële) situatie en minder naar hun omgeving en buurtgenoten, legt de participatiesamenleving meer verantwoordelijkheid bij de bewoners.

Er komt steeds meer last (mensen in een kwetsbare positie die minder zelfredzaam zijn) op de schouders van een steeds kleiner wordende groep huurders (de draagkrachtigere bewoners die worden geacht de samenredzaamheid in stand te houden).

De veerkracht in de wijken komt steeds meer onder druk.



## Veerkracht in de wijken

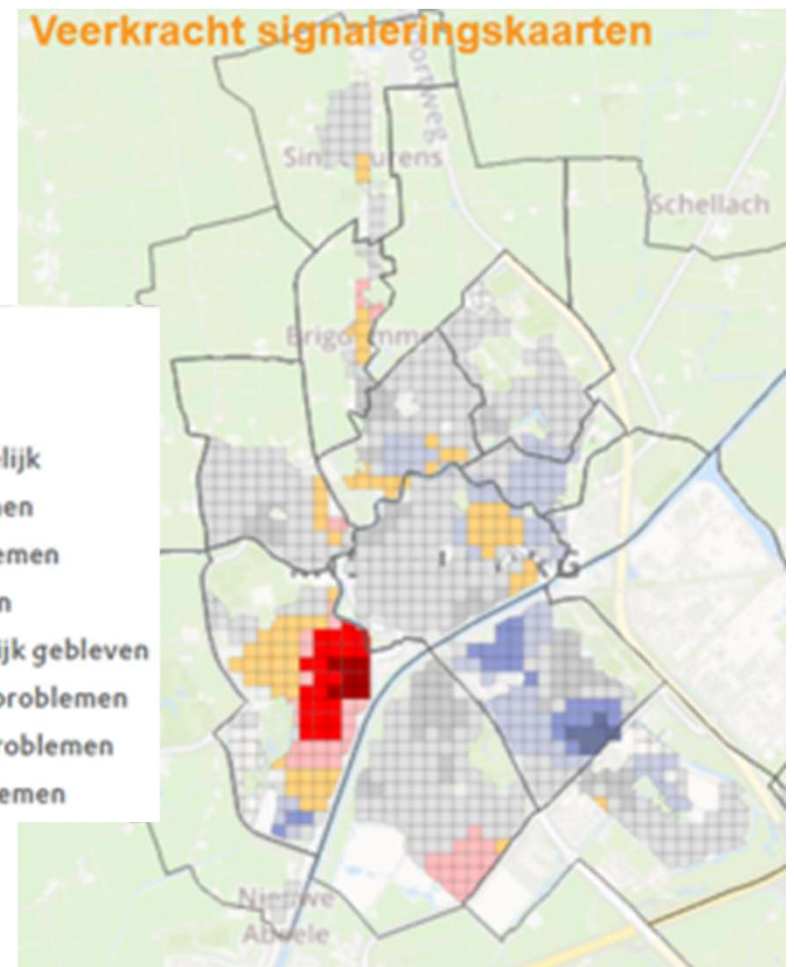
Veerkracht zegt iets hoe een specifieke buurt weet om te gaan met;

- toenemende concentratie van kwetsbare bewoners
- toenemende concentratie overlast en onveiligheid

## Conclusies

- Weinig veerkracht en (vrij) veel problemen in de Stromenwijk
- Veel veerkracht en (vrij) veel problemen in Dauwendaele
- Over het algemeen overlap met corporatiebezit.

Welke gebieden tonen signalen van veerkracht (blauw) en welke niet (rood)







## De rol van Woonggoed

De kerntaak van Woonggoed is om te zorgen voor goede duurzame en betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen.

We willen ook dat onze huurders in een fijne buurt wonen waar mensen zich samen thuis voelen.

Woonggoed draagt bij aan fijn (samen) leven en prettige buurten.



## Wat mogen huurders van ons verwachten in sociaal domein?

- We zijn helder in wat we van huurders verwachten als het gaat om “goed huurderschap” en zorg voor de woning, de directe woonomgeving en de buurt.
- We signaleren waar hulp nodig is als het de huurder niet lukt om aan deze verantwoordelijkheid te voldoen.
- We bieden hulp als het om zaken gaat die binnen onze primaire verantwoordelijkheid vallen.
- Waar we niet primair verantwoordelijk zijn, verwijzen we door naar partnerorganisaties in de wijk. We vervullen hierin een verbindende rol naar die organisaties en een coachende rol naar huurders.





## Verantwoordelijkheid van Woonggoed op gebied van leefbaarheid

Woonggoed is niet alleen verantwoordelijk voor de veiligheid en leefbaarheid in de wijken. We zijn medeverantwoordelijk, samen met de bewoners en samenwerkingspartners in de wijken.

We kunnen het niet alleen.

We voelen ons vaak verantwoordelijk omdat onze huurders er last van hebben wanneer het niet goed gaat.

We willen niet dat het stokje op de grond valt.



## Gereedchapskist

1. Sociale aanpak bij concentratie kwetsbare bewoners; extra aandacht gezondheidszorg, maatschappelijke ondersteuning, scholing, armoedebestijding, tegengaan criminaliteit
2. Leefomgeving; beheer woningen, leefomgeving en buurtvoorzieningen
3. Woningprogramma; tegengaan concentraties; sloop / nieuwbouw / verdichten
4. Woninggebruik; andere huurprijzen, verkoop, aankoop sturen op instroom via woonruimteverdeling

### CONCENTRATIE KWETSBARE GROEPEN







## Participatie is belangrijk: wat speelt bij huurders

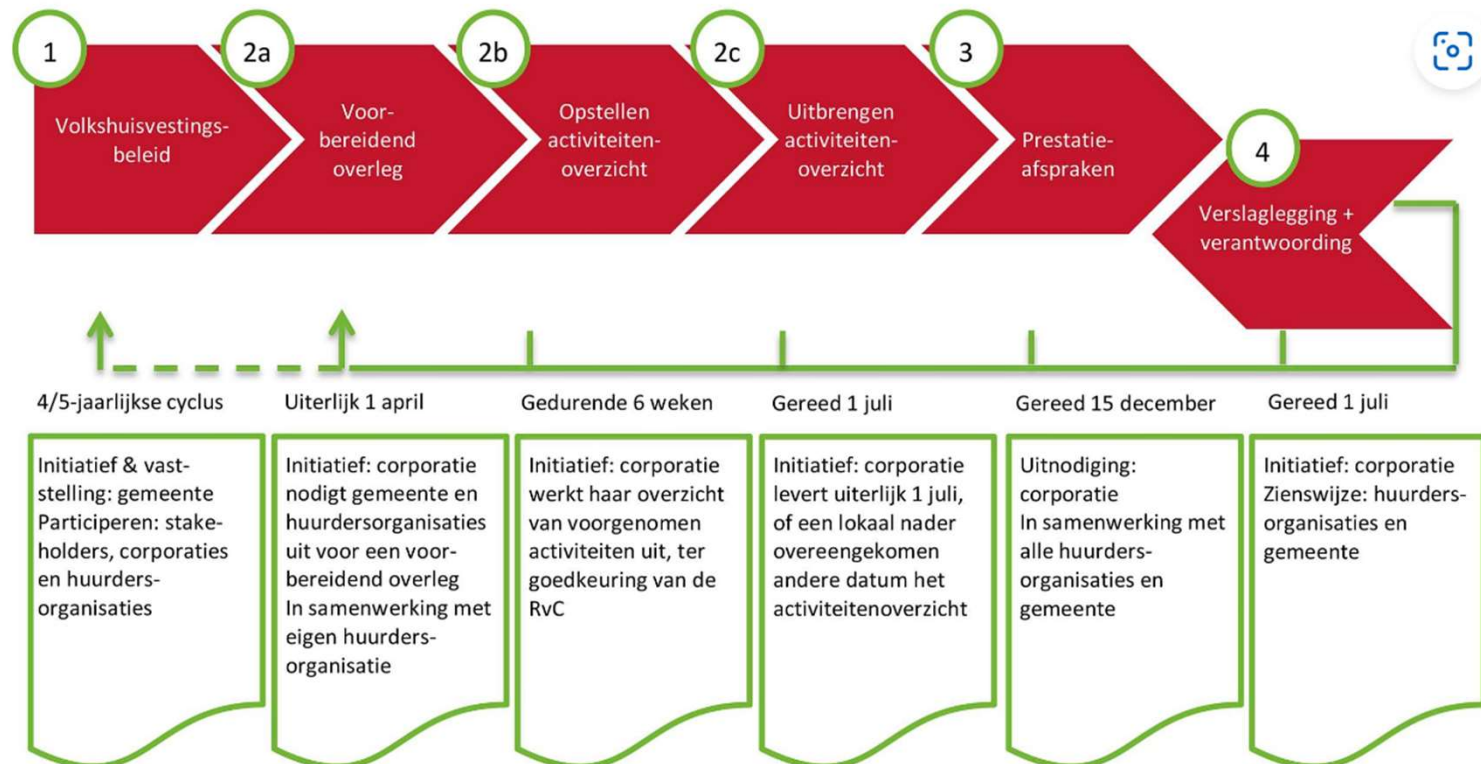
- Op centraal niveau overleg met nieuwe Huurdersplatform Woonggoed Middelburg en Raad van Advies. Krijgen veel input voor beleidsvorming.
- Op complex-, buurniveau: Bewonerscommissies, activiteitencommissies, actieve bewoners, klankbordgroepen, etc.
- Individueel: Ophalen via onlinepanel, Aedes benchmark, klanttevredenheidsmetingen, KWH woonbelevingsonderzoek, enquêtes en data analyse van individuele meldingen.
- Sociaal wijkbeheerders aanwezig, zichtbaar en aanspreekbaar in de wijken
- Leefbaarheidsacties in buurten ook voor Woonggoed om in contact te komen met bewoners te arrangeren om te horen wat er speelt.



## Het samenspel gemeente – Woonggoed

Woonggoed, gemeente Middelburg en de centrale huurdersvertegenwoordiging maken prestatieafspraken.

Het kader:







## Prestatie afspraken Sociaal Domein

- **Implementatie Middelburgs model:** sociale teams om inwoners met hulpvraag te helpen
- **Dekkend netwerk Sociaal wijkbeheerders:** Sociaal wijkbeheerders in al onze wijken signaleren, spreken aan, helpen, handhaven en geven signalen door.
- **Wijkplannen opzetten:** starten met pilot in Stromenwijk. Uitrol naar andere wijken.
- **Uitvoeringsprogramma Dauwendaele:** Aanpak gericht op veilig wonen in veilige leefomgeving.
- **Aanpakken woonoverlast:** Convenant met samenwerkingspartners.



## Prestatie afspraken Sociaal Domein

- **Opstellen woonzorgvisie:** Visie hoe gemeente de komende jaren vormgeeft aan passende zorg en ondersteuning voor al onze inwoners.
- **Beschermd wonen en maatschappelijke opvang:** Werkafspraken om mensen in opvang te laten doorstromen naar zelfstandig wonen.
- OGGZ covenant: Covenant met samenwerkingsafspraken.
- **Jeugd 18-/18+:** Actieplan van gemeente, Juvent en Woonggoed voor jongeren die uitstromen uit de opvang.
- **Huisvesting vergunninghouders:** Taakstelling huisvesten statushouders en bijbehorende begeleiding en integratie in de buurt.



## Aandachtspunten Sociaal Domein

- Voldoende beschikbare locaties voor nieuwe sociale huurwoningen
- Integrale samenwerking versterken voor prettig wonen
- Implementatie Middelburgs model
- Woonzorgvisie vertalen naar uitvoering
- Opstellen wijkplannen
- Uitvoering convenanten





## Aandachtspunten Sociaal Domein

- Houdt vinger aan de pols op het functioneren van het netwerk. Er is een enorme afhankelijkheid van elkaar op het sociale domein.
- Bij zelfstandig wonen niet alleen aandacht voor mensen in kwetsbare positie, ook aandacht voor omwonenden.
- Diversiteit aan vormen van wonen om de kans op woonsucces mensen in kwetsbare positie te vergroten.
- Integrale vroegsignalering bij huurders met achterstanden, voldoende prioriteit en focus.



**VRAGEN?**