

Aarwoude wordt duurzamer en socialer

Woondiensten Aarwoude verhuurt ruim tweeduizend sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen in de gemeenten Kaag en Braassem en Nieuwkoop. Onlangs werd een nieuwe strategische koers opgesteld.

Dat gebeurde in samenspraak met huurders, gemeenten en andere samenwerkende partijen. Volgens directeur-bestuurder Danny Visser was de nieuwe koers nodig omdat de wereld verandert. ‘Het was tijd om te kijken of de ambities nog wel van deze tijd zijn.’ Twee ontwikkelingen werden in de oude koers niet voldoende belicht. Zo wil de corporatie huurders die in de problemen zitten een zetje in de rug geven en is het doel om een kwart van de huurwoningen te verduurzamen. Een plan met ambitie, maar dat – door anderen invloed te geven – wordt gedragen door alle partijen.

Samen verantwoordelijk

Volgens Visser is het wettelijk niet de taak van woningcorporaties om mensen met sociale of maatschappelijke problemen te helpen, maar is het wel een maatschappelijke verantwoordelijkheid. ‘We zijn een maatschappelijke organisatie die verder kijkt dan stenen. Stel, er woont in een van onze huurwoningen iemand die kampt met dementie. We merken aan alle kanten dat het niet goed gaat met die persoon. Ik vind dat het dan aan ons is om zorg in te schakelen. Wij kunnen de problemen niet oplossen, maar wel een zetje in de rug geven door linkjes te leggen. Voor nieuwkomers en statushouders geldt dat we ze kunnen helpen de weg te vinden naar instanties.’

Volgens Visser is een goede verstandhouding tussen de verschillende organisaties belangrijk. ‘Daar begint het mee. Als wij korte lijnen hebben met zorginstanties, gemeenten, maatschappelijk werk en schuldhulpverlening, dan zorgt dat voor een snelle koppe-

ling. Om mensen beter te kunnen helpen, moeten we als maatschappelijke organisaties elkaar snappen. Dit vraagt om begrip voor elkaars belangen en verantwoordelijkheden. Wij hebben verstand van wonen, zij van zorg, schulden, et cetera. Wij kunnen als sociale verhuurder het verschil maken door mensen een kans te bieden die ze ergens anders niet krijgen.’

Flink verbouwen

De tweede ambitie uit het ondernemingsplan van Woondiensten Aarwoude is verduurzaming. Afgelopen jaren is er een aantal nieuwe, energiezuinige woningen gebouwd, soms zelfs zelfvoorzienend. Ongeveer een kwart van de woningen van Aarwoude is gebouwd tussen 1950 en 1970. Deze zijn netjes onderhouden en in het verleden bijvoorbeeld voorzien van dubbelglas, maar voldoen niet meer aan de huidige energiezuinigheidseisen. Visser: ‘We gaan flink investeren om deze vijfhonderd woningen te verbouwen. We maken zoveel mogelijk gebruik van de expertise van aannemers. Samen ontwikkelen we een plan waarbij de woningen voorzien worden van bijvoorbeeld isolatie, warmtepompen en zonnepanelen. Dat kost heel veel geld, maar we kunnen daardoor ook grote duurzaamheidswinst boeken. Juist bij deze oudere huizen is namelijk de grootste winst te behalen. Het is de bedoeling dat de woningen van energielabel F of G naar energieneutraal gaan. De winst zit hem in meer wooncomfort en lagere stookkosten voor onze bewoners, niet in geld. De hele operatie kost meer dan het oplevert.’

In 2025 klaar

Het complexe plan is nog in ontwikkeling. Bewoners hebben veel zeggenschap. ‘Voor we kunnen beginnen, moet zeventig procent van hen instemmen met de plannen. Het is de bedoeling dat de mensen tijdens de verbouwing gewoon kunnen blijven wonen. We willen dat de overlast tot een minimum wordt beperkt. Onze ambitie is om het plan in 2025 te hebben afgerond.’ Dit vraagt organisatiekracht en Visser is zich dan ook bewust van de opgave die ze zichzelf hebben opgelegd. ‘Het is een grote uitdaging voor de kleine organisatie die we zijn. Uiteindelijk willen wij onze ervaringen delen met collega-woningcorporaties. We moeten blijvend nadenken over samenwerking. We kunnen elkaar helpen door kennis te delen, maar soms ook breder. Samen beleid ontwikkelen of projecten aanbesteden. We werken met een klein clubje mensen, dat is onze kracht, we kennen onze huurders. Het maakt ons ook kwetsbaar, het is niet verkeerd om kritisch naar onszelf te blijven kijken.’

Meer vraag dan aanbod

Visser is zich bewust van de slechte beschikbaarheid van huurwoningen. Daarnaast is er een grote groep die buiten de boot valt. ‘Sinds 2011 is er een inkomensgrens voor sociale huur. Hierdoor kan het zijn dat je te veel verdient voor een sociale huurwoning, maar te weinig om iets te kunnen kopen. Particuliere huur is vaak niet aanwezig en zo wel, niet te betalen. Dit is echt een probleem dat we niet zomaar kunnen oplossen. Onze functie is genoeg sociale huurwoningen beschikbaar hebben en deze verhuren. We bieden de mensen een goede woning, die voor hen betaalbaar



is. Ik werk nu negen jaar bij Aarwoude. Toen ik hier begon, was de wachtlijst vier jaar. Nu is die gegroeid naar ruim zes jaar. Er is meer vraag en niet genoeg aanbod. Bovendien gaat het met de doorstroming niet goed. Ouderen blijven in te grote huizen wonen, omdat er niets kleins beschikbaar is. Zou dat er wel zijn, dan kan het grote huis weer naar een jong gezin gaan dat ergens anders weer een appartement voor starters achterlaat.’

Beperkte bouw

Volgens Visser lukt het simpelweg niet om genoeg bij te bouwen. ‘Enerzijds door bestemmingsplannen, anderzijds door stagnerende vergunningen. Ik begrijp dat ook, dit soort zaken moeten zorgvuldig behandeld worden, dat kost tijd. Omwonenden krijgen ruimte om bezwaar te maken tegen plannen, dat heeft consequenties. Het is hier heel groen,’ Visser wijst naar de Woubrugse weilanden waar hij vanuit het kantoor op kijkt. ‘Toch is er te weinig grond. Groen moet groen blijven, dat is juist de charme van dit gebied, maar dat legt ons nu beperkingen op. Als er al grond is, is het vaak van een commerciële projectontwikkelaar. Aan ons de taak om met hen in zee te gaan. Proberen tien woningen in zo’n project aan te kopen voor sociale huur. Daarnaast zien we in veel dorpen plannen voor brede scholen of integrale kindcentra, waardoor individuele scholen verdwijnen. De plekken waar de oude scholen nu staan, komen vrij. Daar spelen we direct op in. We proberen overal een voet tussen de deur te krijgen om meer te kunnen bouwen. Alleen zo lossen we de wachtlijsten op.’