

Verslag gesprek met Wonen Limburg d.d. 27 februari 2019

Aanwezig: Ivo van Rees en Inge Nabbe (Wonen Limburg) en Wilma Kurvers en Paul Geurts (SP Horst aan de Maas)

Begin januari is het rapport '*Onderzoek naar Seniorenwoningen in Horst aan de Maas*' aangeboden aan Wonen Limburg. Er is toen afgesproken dat er een vervolgesprek zou plaatsvinden, waarin gereageerd zou worden op de conclusies en aanbevelingen in het SP rapport.

Ivo van Rees geeft meer in het algemeen aan dat Wonen Limburg net als alle andere corporaties in Nederland te maken heeft met wetgeving die de mogelijkheden van corporaties reguleert en beperkt. Ze kunnen alleen verhuren aan de doelgroep "beneden modaal" en er mag niet "gediscrimineerd" worden bij inschrijving en/of toewijzing van woningen. Dat houdt bijvoorbeeld in dat arbeidsmigranten - die zich zo'n zeven jaar geleden massaal inschreven bij Wonen Limburg op advies van Poolse consultants - gewoon recht hebben op toewijzing van een woning. Dat dit tot gevolg heeft dat "autochtonen" langer moeten wachten voordat ze een woning toegewezen krijgen, is niet alleen te beïnvloeden door Wonen Limburg, maar is een reflectie van ontwikkelingen in de woningmarkt.

Het beeld dat de arbeidsmigranten die in de doelgroep sociale huur vallen zich concentreren in specifieke woonwijken, waar Wonen Limburg haar woningen heeft staan (en dus ook bij de woningen die voorheen gelabeld zijn als seniorenwoningen), klopt. Maar dat heeft vooral ook te maken met het feit dat de gemeente geen mogelijkheden geboden heeft om elders huurwoningen te realiseren, bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van bouwgrond. De Afhang stond volgebouwd vooraleer Wonen Limburg de kans kreeg daar te gaan bouwen. Het beroep dat gedaan wordt op Wonen Limburg om bij te dragen aan integratie van arbeidsmigranten, wordt waar mogelijk wel opgepakt, met name via ondersteuning van de Wijkgroepen in Norbertus, Mussenbuurt en In de Riet. Volgens Ivo van Rees is dit óók een taak van de gemeente. Die pakt haar verantwoordelijkheid – bijvoorbeeld in het kader van haar zorgtaak – wel op maar het laten integreren van deze groepen is niet makkelijk. De aanpak en het bevorderen van integratie kost veel tijd.

De gemeente zit aan meerdere knopopen en het is zaak samen te blijven werken met bewoners, zorg, welzijn onder andere. Paul wijst er op, dat het wellicht eenvoudiger is om via de wijkgroepen uit Norbertus, Mussenbuurt en In de Riet ondersteuning te bieden, maar de seniorenwoningen liggen doorgaans in kleine groepjes bij elkaar in de dorpen. Die laatste zijn waarschijnlijk moeilijker te bereiken. En als het opgepakt wordt door bijvoorbeeld de dorpsraad, dan is dat omdat er toevallig iemand in de dorpsraad is die dat belangrijk vindt. Ivo en Inge bestrijden dat. Zij wijzen daarbij naar de dorpsondersteuner in America en het initiatief in Hegelsom, maar ook in de andere dorpen wordt hier – bijvoorbeeld in de dorpsraden en vanuit de KBO's – aandacht aan besteed. Vanuit Wonen Limburg wordt er "proactief"

gehandeld via de zogenaamde “complexbeheerders”, die vroegtijdig kunnen signaleren zodat mensen niet per se zelf hoeven te klagen.

Het feit dat het label “seniorenwoning” losgelaten wordt, heeft vooral te maken met het feit dat er zich steeds minder ouderen melden voor een seniorenwoning. Feitelijk is er een veel kleinere groep die behoefte heeft aan zulke woningen. Er worden een aantal complexen nog wel aangemerkt als seniorenwoningen, zodat in de praktijk nog wel concentratie plaatsvindt voor de huurders die daar behoefte aan hebben. De reden voor de gedaalde behoefte onder de doelgroep is divers. Door de inkomenstoets (overheidsbeleid) valt een gedeelte af. Daarin speelt mee dat het begrip “senior” – ooit als aanduiding gebruikt voor 55+ – veranderd is. Mensen zijn veel langer vitaal en voelen zich minder vlug oud, willen en blijven vanzelf langer zelfstandig, enzovoorts. Daarnaast, aldus Van Rees, hebben sommige ouderen een eigen woning die (vrijwel) hypotheekvrij is en als ze zouden verhuizen naar een huurwoning, zouden ze ineens weer zo’n € 600 per maand moeten gaan betalen aan huur (vaste lasten). Volgens de SP geldt dit slechts voor een klein percentage mensen.

Wat betreft de energiemaatregelen vraagt Wilma zich af, waarom Wonen Limburg gevraagd heeft het streven om in 2025 energieneutraal te zijn, uit de tekst te verwijderen. Dat is toch een verplichting die ze met de gemeente overeen zijn gekomen? Ivo wijst er op dat “2025” blijft staan, maar dat Wonen Limburg daar niet “absoluut” op vastgepind wil worden. Door zo’n concreet jaartal te noemen wek je verwachtingen, terwijl er veel onzekerheden zijn ten aanzien van de realisatiemogelijkheden als je zo ver vooruit plant. In het kader van te nemen energiemaatregelen zullen de woningen met het laagste energielabel het eerst aangepakt worden bij aanpassingen.

Meer in het algemeen – naast duurzaamheidsacties – hebben bewoners ook vraagtekens bij (groot) onderhoud. Ivo wijst er op dat Wonen Limburg werkt met onderhoudsperiodes. Zo kan het gebeuren dat jouw woning aan het begin van die periode aangepakt wordt en de woning van jouw buurman aan het einde van die periode en dan heb jij het idee dat er bij jou niets gebeurt. Dat heeft te maken met perceptie.

Tussendoor komt meer specifiek Zonnehof in Tienray aan bod. De SP heeft de bewoners ondersteund bij het opstellen van de brief die door de bewoners naar gemeente en Wonen Limburg gestuurd is. Wilma wijst er op dat de bewoners wel antwoord hebben gekregen van de gemeente, maar niet van Wonen Limburg. Ivo wijst er op dat Wonen Limburg wel degelijk geantwoord heeft. Die antwoorden zijn door de gemeente meegenomen in de brief van de gemeente (die daar in de brief naar verwijst). Wilma geeft aan dat dit zo door de bewoners niet begrepen is, terwijl Wonen Limburg een en ander als afgehandeld ziet.

Wat concrete zaken betreft: voor het schoonmaken van goten is het van belang dat bewoners individueel dat melden, op basis van hun individuele onderhoudsabonnement. Paul wijst er op dat – bijvoorbeeld bij goten – zo’n

individuele benadering averechts werkt. Maak je de goot schoon bij de ene, dan kun je er op rekenen dat de problemen al snel weer terug komen als de anderen de goten niet schoon laten maken. Een collectievere benadering zou dan meer voor de hand liggen.

Volgens Ivo is er in het verleden vaker met de groep bewoners gesproken, maar op een gegeven moment is aangegeven dat er niet meer zo'n behoefte was aan dit soort overleg. Later in het gesprek komt dit nog eens terug. Ivo stelt dan dat er eerder – via de complexbeheerder – regelmatig contact is geweest met de bewonersgroep. Wilma signaleert dat de mensen aangegeven hebben de beheerder al langer niet gesproken te hebben. Wonen Limburg wordt opgeroepen toch nog eens met de bewoners als groep in gesprek te gaan.

Wat de achterpadverlichting betreft wijzen Inge en Ivo erop dat de bewoners collectief een aanvraag in kunnen dienen. Uitgangspunt is wel dat de straatverlichting, middels een lantaarnpaal, een taak is van de gemeente. Waar het gaat om de taak van Wonen Limburg is de corporatie best bereid te faciliteren in verlichting – die aangebracht wordt op de achterzijde van de schuurtjes – bijvoorbeeld via het regelen van de aansluiting en aanleveren van armaturen. Maar het moet vooral een initiatief zijn van de gezamenlijke bewoners die de aanleg (met ondersteuning van Wonen Limburg) ook samen uitvoeren. De verlichting kan dan ook meteen vervangen worden door LED, wat ook nog eens energie bespaart.

Wat betreft het levensloopbestendig maken van de woningen worden diverse maatregelen genomen. Als voorbeeld geldt Hegelsom, waar nu een “modelwoning” komt met allerlei aanpassingen. Belangstellenden uit Hegelsom kunnen daar – met toestemming van de bewoner/huurder komen kijken. En in Panningen staat het “Huis van morgen”, waar ook getoond wordt hoe je met in principe vaak simpele oplossingen het huis leeftijdsbestendig kunt maken.

De krapte op de huurmarkt is niet alleen te wijten aan senioren en kleinere huishoudens. Er is ook een groeiende groep bewoners met specifieke problematiek zoals licht-dementerenden en mensen met een lichamelijke beperking.

Het verloop in huurders is niet zo hoog als men zou verwachten. Volgens Wonen Limburg komt 6 % van de woningen snel leeg en worden even snel weer bewoond. In sommige wijken werd dit als een groter probleem ervaren, volgens het onderzoek.

Aan het einde van het gesprek wordt door Ivo opgemerkt dat er bij Wonen Limburg relatief weinig opmerkingen binnen komen. Het zou goed zijn als mensen actiever contact opnemen met Wonen Limburg, met name als gezamenlijke groep van bewoners.

Tenslotte is afgesproken dat er van dit gesprek een verslag gemaakt wordt voor de bewoners van de “seniorenwoningen”, zodat zij ook resultaat zien van het invullen

van de enquête. Het verslag wordt eerst naar Wonen Limburg gestuurd om de inhoud te verifiëren en vervolgens verspreid onder de bewoners.

Paul Geurts
Wilma Kurvers