

Advies BAG politici

Uitgangspunt BAG politici

Om te voorzien in huisvesting kunnen mensen –grosso modo- er voor kiezen om een huis te kopen of een huis te huren. Soms hebben mensen enige ondersteuning nodig om te voorzien in huisvesting. Volgens de BAG politici zijn corporaties er primair om ondersteuning te bieden aan mensen die echt hulp nodig hebben om te kunnen voorzien in betaalbare en kwalitatief voldoende huisvesting.

De BAG politici acht het zeer belangrijk dat een corporatie zoals Nijestee (1) het doel om ‘mensen die dat niet geheel zelfstandig kunnen te voorzien in betaalbare en kwalitatief voldoende huisvesting’ centraal stelt en (2) goed voor ogen houdt dat je als corporatie één van de spelers en een *middel* bent om dat doel te verwezenlijken.

Voor wie zouden corporaties er dan meer concreet moeten zijn?

Kijkend naar het hiervoor weergegeven doel kan worden gesteld dat de doelgroep van een corporatie voor een belangrijk deel bestaat uit ‘mensen met een smalle portemonnee’. Het hoeft echter niet noodzakelijkerwijs alleen om deze doelgroep te gaan. Tevens is het verstandig om de doelgroep (die dus veelal zal bestaan uit mensen met een smalle portemonnee) nader te specificeren en daarbij rekening te houden met en in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen die problemen op het gebied van huisvesting met zich mee kunnen brengen. Daarbij kan gedacht worden aan:

- Mensen die als particulier opdrachtgever samen met anderen iets willen laten ontwikkelen, maar waarbij ondersteuning nodig is (bijvoorbeeld op het gebied van organisatie en regelgeving) waarin zij zelf niet kunnen voorzien of die –op de markt- te kostbaar is.
- Ouderen die –onder andere door de ontwikkelingen op het gebied van de scheiding tussen wonen en zorg- een zorgvraag hebben, maar niet meer in een verzorgingshuis terecht kunnen.
- Mensen die duurzaam willen wonen.
- Pas gescheiden ouders, waarvan één (waarschijnlijk veelal de vader) vaak op korte termijn een huis nodig heeft. Niet alleen voor zichzelf, maar ook om zijn kinderen te kunnen huisvesten (voor enkele dagen per week).
- Mensen die door de crisis hun baan kwijt zijn geraakt en hun huis moeten verkopen, maar daardoor ook direct worden geconfronteerd met een restschuld als gevolg van de waardedaling van woningen.
- ZZP'ers die nauwelijks een hypotheek kunnen krijgen (maar niet noodzakelijkerwijs een laag inkomen hoeven te hebben) voor woonruimte en/of moeilijk betaalbare werkruimte kunnen vinden.

Met welke oplossingen zou een corporatie kunnen helpen?

Naast de klassieke corporatie rol van ontwikkelen, verhuren en beheren van complexen (voor mensen met een smalle portemonnee) zijn er ook andere wijze waarop deze doelgroepen –soms wellicht beter en efficiënter- geholpen kunnen worden. Enkele suggesties daarvoor zijn:

- Het faciliteren van mensen of het optreden als procesbegeleider bij projecten waarin mensen met een groep als particulier opdrachtgever woningen willen ontwikkelen en daarmee ondersteuning nodig hebben waarin zij zelf niet kunnen voorzien (eventueel inkomensafhankelijke ondersteuning).
- Het helpen van mensen om woonruimte te hebben waarbij zij tevens op eenvoudige wijze worden voorzien in hun zorgvraag. Denk aan het ondersteunen om bij of in de buurt van familie/kinderen te wonen zodat zij mantelzorg kunnen bieden.
- Het (tijdelijk) overnemen van woningen van mensen die gedwongen hun huis moeten verkopen omdat ze het tijdelijk niet kunnen betalen (bijvoorbeeld vanwege het verlies van een baan).
- Het samen met mensen kijken hoe gezamenlijk geïnvesteerd kan worden in woningen. Bijvoorbeeld gedeeld bezit, of delen van woningen verder laten ontwikkelen door bewoners.
- Arrangementen ontwikkelen waarbij startende zzp'ers voor een laag bedrag werkruimte kunnen huren, met daarbij de afspraak dat wanneer zij winst maken er meer wordt betaald (minder risico). Wellicht mogelijk bij thans leegstaande panden.
- Het inspelen op/faciliteren van maatwerkbehoeften, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid.

Wat betekent dit voor Nijestee?

Hoewel de BAG politici geen uitvoerig onderzoek naar de strategische positionering van Nijestee heeft gedaan, is uit het strategisch plan en van de website van Nijestee te halen dat Nijestee zich ziet als een *'volkshuisverster in hart en nieren'* die:

- voldoende, geschikte, goede en betaalbare woningen verhuurt
- aan mensen met lage inkomens.

In zijn algemeenheid zal deze positionering voor een belangrijk deel passen bij het doel en de doelgroep waar volgens de BAG politici de focus van een corporatie op zou moeten liggen. Voor wat betreft de doelgroepen gaat het er volgens de BAG politici om ondersteuning te bieden aan mensen die echt hulp nodig hebben om te kunnen voorzien in betaalbare en kwalitatief voldoende huisvesting. Daarbij *kan* en *zal* het ook veelal gaan om mensen met een smalle portemonnee. Dat hoeft echter niet noodzakelijkwijs zo te zijn. Tevens is volgens de BAG politici van belang dat een omschrijving zoals 'mensen met een laag inkomen' vrij algemeen is. Een nadere specificering van doelgroepen die echt ondersteuning nodig hebben is nodig om zo te kunnen kijken welke oplossingen nodig zijn voor die doelgroepen. Opgemerkt

daarbij dient te worden dat die doelgroepen dynamisch zijn. Doelgroepen kunnen snel veranderen door maatschappelijke ontwikkelingen. Het is van belang om daar adequaat en flexibel op in te spelen. Denk bijvoorbeeld aan de crisis, waardoor veel mensen hun baan hebben verloren en gedwongen hun huis moeten verkopen of de scheiding van wonen en zorg voor ouderen waardoor ouderen niet meer snel in een verzorgingshuis terecht kunnen.

Om in te spelen op de ondersteuningsbehoefte van doelgroepen staat Nijestee er natuurlijk niet alleen voor. Ook anderen hebben daarin een rol. Met name kan daarbij gedacht worden aan de gemeente en andere corporaties, maar ook aan andere organisaties, zoals organisaties op het gebied van zorg. De huidige samenwerking in het NLA moet daarom volgens de BAG politici worden vastgehouden. Er zijn daarbij wel enkele ontwikkelingen te noemen die voor de spelers in het NLA van belang zijn. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om veranderende taken en verantwoordelijkheden (corporaties zullen zich meer moeten gaan richten op kerntaak huisvesting, sociale domein gemeenten breidt uit) bezuinigingen en meer verantwoordelijkheid bij de burger. Voor de corporaties is het van belang om in de veranderende omgeving een duidelijke positie te bepalen. Met name op het sociale domein is het daarbij de vraag waar een corporatie als Nijestee wel en niet van is. Een soort 'minimumvariant' daarbij lijkt te zijn dat een corporatie een 'signaalfunctie' heeft voor de leefbaarheid in buurten en wijken. Deze signalen zouden kunnen worden afgemeten aan bijvoorbeeld de mate waarin huren wel/niet betaald worden, verloedering en overlast. Bovenop deze signaalfunctie kan een corporatie er voor kiezen om meer te doen op het gebied van leefbaarheid en er voor kiezen om in meer of mindere mate ook *actiever mee te helpen* de leefbaarheid te verbeteren. De vraag is welke verantwoordelijkheid/positie een corporatie in de veranderende omgeving heeft op het gebied van leefbaarheid. Kijkend naar projecten die zijn uitgevoerd in het afgelopen NLA is het de vraag waar de meerwaarde van het investeren in projecten voor Nijestee in zit. De investering in sociaal georiënteerde projecten zou terug te voeren moeten zijn op een duidelijke positiebepaling en afbakening van de verantwoordelijkheid in het sociale domein van Nijestee (met als vertrekpunt de hiervoor genoemde doelstelling).

Advies BAG politici samengevat

De adviezen van de BAG politici zijn samengevat als volgt:

- Hoewel wellicht op het eerste gezicht tegenstrijdig klinkend, pleit de BAG politici ervoor enerzijds een brede visie/ambitie te hebben en anderzijds een nadere focus op specifieke doelgroepen aan te brengen:
 - Voor wat betreft de visie/ambitie zou het er volgens de BAG politici om moeten gaan dat ondersteuning wordt geboden aan mensen echt hulp nodig hebben om te kunnen voorzien in betaalbare en kwalitatief voldoende huisvesting. In de huidige positionering van Nijestee worden mensen met een laag inkomen genoemd. Daar zal het in de meeste gevallen ook om gaan, maar dat hoeft noodzakelijkerwijs niet.

- Voor wat betreft de nadere focus op doelgroepen adviseert de BAG politici om nader te specificeren en (in een doelgroepenanalyse) in kaart te brengen:
 - welke doelgroepen er (binnen de brede visie/ambitie) precies zijn en prioriteit zouden moeten hebben en
 - met welke problemen zij kampen op het gebied van huisvesten.

Houd er rekening mee dat doelgroepen dynamisch zijn en vaak het gevolg zijn van maatschappelijke ontwikkeling die zich voordoen. In dit document heeft de BAG politici enkele voorbeelden genoemd van mogelijke doelgroepen.

- Speel adequaat in op de behoefte van doelgroepen. Houd daarbij niet alleen vast aan de klassieke rol van corporaties (ontwikkelen, beheren en verhuren van woningen), maar zoek ook naar andere vormen van ondersteuning om te voorzien in de behoefte van doelgroepen. Enkele suggesties die verkend zouden kunnen worden zijn eerder in dit document genoemd.
- Behoud de samenwerking in het NLA. Houd daarbij tevens tegen het licht welke andere partners eventueel nodig zijn (naast gemeenten en corporaties) om de ambities te verwezenlijken en welke afspraken daarmee gemaakt moeten worden.
- Bepaal –mede gezien de huidige ontwikkelingen op het gebied van wetgeving en taakstelling van corporaties- duidelijk waar je als Nijestee van bent en waar anderen van zijn in het sociale domein.