

De maatschappelijke rol van Brederode Wonen

Brederode Wonen is een woningbouwvereniging die in de gemeentes Bloemendaal en Velsen wil voorzien in de huisvesting van huishoudens met een smalle beurs. Bij het streven naar het verwezenlijken van deze ambitie, dienen zich verschillende spanningsvelden aan. Zo is de groep huishoudens die aanspraak maakt op een sociale huurwoning aanzienlijk groter dan de beschikbare sociale voorraad. Mogelijkheden tot uitbreiding van de voorraad zijn fysiek maar ook politiek beperkt. Stijging van (bouw-)kosten, belastingen en heffingen hebben tot gevolg dat er een opwaartse druk op de huurprijzen ontstaat. Het streven naar een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050 legt een fors beslag op de investeringsruimte, die ook nodig is voor uitbreiding van de voorraad en voor het beperken van de huurontwikkeling.

Deze spanningsvelden vragen om een prioritering van de inzet en mogelijkheden van Brederode Wonen. Daarbij vormt de maatschappelijke rol die Brederode Wonen wil vervullen het uitgangspunt. De hoogste prioriteit wordt toegekend aan de **betalbaarheid** van de woningvoorraad voor de doelgroep. Voor de verhouding tussen huur en inkomen volgen we de normen die de wetgever hiervoor hanteert.

De als betaalbaar gedefinieerde woningen zullen in voldoende mate beschikbaar moeten zijn om de doelgroep onderdak te kunnen bieden. **Beschikbaarheid** volgt daarom direct in de prioritering op betaalbaarheid.

Als eigenaar en beheerder van onze woningen willen we zorgvuldig omgaan met het milieu. We willen de aarde in goede staat doorgeven aan de volgende generatie. **Duurzaamheid** is om die reden de opvolgende prioriteit. Ons streven is om uiterlijk in 2050 onze voorraad CO2-neutraal te maken.

Brederode Wonen zet haar investeringsruimte primair in om de woningvoorraad betaalbaar te houden. Een gematigd huurbeleid is hierbij een belangrijk instrument. We zijn terughoudend bij verkoop uit de betaalbare voorraad om zoveel mogelijk betaalbare woningen te behouden voor de doelgroep. Voor uitbreiding van de voorraad kijken we zowel naar de mogelijkheden in de gemeente Bloemendaal als naar de kansen in Velsen. De wachtlijsten in Bloemendaal zijn aanzienlijk langer dan die in Velsen. De nood in Bloemendaal is dus het hoogst. In Bloemendaal is Brederode Wonen de grootste corporatie en van de grootste lokale corporatie mag inzet verwacht worden om dit tekort te verkleinen. Uiteraard gaat dit niet zonder medewerking van de gemeente. In de gemeente Velsen is onze omvang beperkt (5%) en beoordelen we uitbreidingsmogelijkheden onder andere op de concentratie van onze woningen. Uit oogpunt van efficiency van beheer zoeken we graag aansluiting bij onze bestaande voorraad.

De leefbaarheid in onze woningen en buurten vraagt in toenemende mate om aandacht. Als gevolg van het beleid van de overheid wonen steeds minder mensen in instellingen maar wordt gerekend op huisvesting van deze cliënten in de reguliere woningvoorraad. De groep die dit betreft bestaat voor een deel uit bewoners die eigenlijk begeleiding en ondersteuning nodig hebben. Steeds vaker ontstaan er situaties van overlast en conflicten tussen burens. Wij bieden graag het ongestoord woongenot aan onze huurders. We zijn als organisatie echter niet toegerust voor het bieden van ondersteuning, begeleiding en correctie van bewoners die in de war zijn. Bovendien heeft de wetgever uitgesproken dat corporaties hun middelen uitsluitend ten dienste van de volkshuisvesting mogen inzetten. Maatschappelijk werk wordt niet tot de taken van woningcorporaties gerekend. Door de samenwerking te zoeken danwel uit te breiden met de organisaties die werkzaam zijn in dit veld, willen we de juiste expertise aanspreken en benutten. In de samenwerking kan Brederode Wonen een signalerende en verwijzende rol vervullen. Op lokaal niveau (dicht bij de klant) zoeken we de samenwerking met de gemeentes en diverse ondersteunende organisaties. Met de expertise en inzet van een dergelijk netwerk, willen we de leefbaarheid in onze buurten bevorderen.