actium | opent deuren

VISIE OP

LEEFBAARHEID

Goed samenleven in een fijne woonomgeving

INHOUD

AANLEIDING - Waarom deze visie?	**3**
AMBITIE - Hier gaan we voor	**5**
PRAATPLAAT - Onze visie op leefbaarheid	**6**
SPEERPUNTEN - Zo maken wij het verschil	**7**
• Talenten en kracht ondersteunen	8
• Gevarieerd woningaanbod	9
• Ontmoeting faciliteren	9
• Signaleren	10
• Vergroenen	10
VOORWAARDEN - Dit moet er zijn	**11**
• De basis op orde: schoon, heel & veilig	12
• Met bewoners	13
• Gebiedsgericht en integraal	13
• Gericht en effectief	14
PIJLERS - Zo doen we dat	**15**
BIJLAGE - Wettelijke kaders	**18**

AANLEIDING

WAAROM DEZE VISIE?

De leefbaarheid in een aantal gebieden waar wij veel woningen hebben, staat onder druk. Ook in de toekomst verwachten we dat steeds meer opgaven samenkomen in wijk of dorp. Hoe spelen we daar op in?

We werken de opgave *Goed samenleven in een fijne woonomgeving* uit onze Strategische Koers 2022+ verder uit.

We willen kleur bekennen met een helder verhaal richting bewoners en samenwerkingspartners, maar ook voor onszelf. Welke (extra) wettelijke ruimte benutten we? Waar kunnen én willen wij (als corporatie) het verschil maken?

Dit is de Strategische Koers 2022+ van Actium. Eén van de vier opgaven is *Goed samenleven in een fijne woonomgeving*.

MISSIE

HIER STAAN WE VOOR!

Een thuis voor onze huurders, nu en in de toekomst

OPGAVEN

ZO MAKEN WE ONZE MISSIE WAAR

- Genoeg passende woningen, een leven lang
- Betaalbaar wonen
- Goede, duurzame woningen
- Goed samenleven in een fijne woonomgeving

VOORWAARDEN

DIT MOET ER ZIJN

- We zijn goed georganiseerd en wendbaar
- We zijn financieel gezond
- We werken ecologisch verantwoord

PIJLERS

ZO DOEN WE DAT

- Met oog voor ieder mens
- Samen
- Vernieuwend
- Duurzaam

AMBITIE

HIER GAAN WE VOOR

Goed samenleven in een fijne woonomgeving

Naast je thuis, is de woonomgeving minstens zo belangrijk voor een goed leven. We zetten ons dus ook in voor een gezonde, schone en veilige woonomgeving.

We gaan voor krachtige en veelzijdige wijken. Wijken waar kwetsbare en niet-kwetsbare bewoners zelfredzaam en samen redzaam kunnen zijn. Waar begrip, inlevingsvermogen en omzien naar elkaar heel gewoon is. Zo leveren we onze bijdrage aan een samenleving waarin iedereen mee kan doen. Waarin iedereen ertoe doet. Waarin iedereen gelijke kansen heeft. Waarin voorzieningen voor iedereen aanwezig en bereikbaar zijn.

De inrichting van de woonomgeving nodigt uit tot gezond gedrag. Er is ruimte voor fietsen, bewegen, wandelen, spelen en ontmoeten. En we vergroenen onze woonomgeving. Dat betekent dat we de natuur terugbrengen in onze wijken en in en om onze woningen en gebouwen.

Het resultaat: uitnodigende, vitale en groene leefwijken!

Bron: **Strategische Koers 2022+**

Onze visie op leefbaarheid

SPEERPUNTEN

ZO MAKEN WIJ HET VERSCHIL

- Talenten en kracht ondersteunen
- Gevarieerd woningaanbod
- Ontmoeting faciliteren
- Signaleren
- Vergroenen

VOORWAARDEN

DIT MOET ER ZIJN

- De basis op orde: schoon, heel & veilig
- Met bewoners
- Gebiedsgericht en integraal
- Gericht en effectief

PIJLERS

ZO DOEN WE DAT

- Met oog voor ieder mens
- Samen
- Vernieuwend
- Duurzaam

AMBITIE

HIER GAAN WE VOOR!

Goed samenleven in een fijne woonomgeving

SPEERPUNTEN ZO MAKEN WIJ HET VERSCHIL

Dit is wat wij als woningcorporatie **kunnen**, maar vooral als Actium **willen** bijdragen aan leefbaarheid. Per gebied bepalen we samen met bewoners en samenwerkingspartners in hoeverre onze inzet nodig is.

SPEERPUNT 1

Talenten en kracht ondersteunen

Werken aan leefbaarheid begint bij dat wat er al is in een wijk of dorp. Bewoners met bepaalde interesses of talenten. Onderlinge contacten, netwerken en gezamenlijke initiatieven in een gebouw of buurt. Bestaande ontmoetingsplekken, voorzieningen en samenwerkingen. Ofwel, de **sociale basis**.

Als woningcorporatie sluiten we daar bij aan. **Samenlevingsondersteuning** noemen we het. Bewoners organiseren en regelen een hele hoop zelf of samen, waar wij geen rol in (hoeven te) spelen. Dat bevordert het eigenaarschap en de samenredzaamheid in eigen dorp of wijk. Of er zijn professionele partijen die al een rol hebben, zoals een sociaal team of een wijkagent. Wij ondersteunen waar nodig, met meer aandacht voor **kracht** in plaats van **klacht**. We kijken niet alleen naar kwetsbaarheden en problemen, maar ook naar wat goed gaat en versterkt kan worden. We geloven in **Positieve Gezondheid**; niet de aan- of afwezigheid van ziekte, maar een betekenisvol leven staat centraal.

Initiatieven die de leefbaarheid verbeteren, ondersteunen en stimuleren we als dat gewenst is. Zowel kleine, informele activiteiten, als grotere, professionele initiatieven of projecten. Alle beetjes helpen!

SPEERPUNT 2

Gevarieerd woningaanbod

Waar je woont, is waar je leeft. Een fijne woning waar je je thuisvoelt, bepaalt in grote mate hoe je de leefbaarheid ervaart. Onze woningen zijn daarmee de belangrijkste leefbaarheidsknop waaraan we kunnen draaien.

We geloven dat een gevarieerd woningaanbod bijdraagt aan krachtige en vitale dorpen en wijken. Geen eenzijdige wijken met vooral (sociale) huur- of alleen koopwoningen, maar van alles wat. Met gelijkgestemde straten en gevarieerde buurten. Zodat je buren dezelfde leefstijl hebben, maar je 'anderen' tegenkomt in de supermarkt of bij de sportclub. Maar ook variatie binnen complexen draagt bij. Variatie in woningtypes, huurprijzen en toewijzing zorgen voor een variatie in leeftijden, achtergronden en zorgvragen van huurders. Met oog voor een **magic mix** van dragende en vragende bewoners, die iets voor elkaar kunnen betekenen.

Die magic mix is overigens overal anders. Per wijk of dorp hanteren we 30% sociale huur als richtlijn, maar het moet lokaal logisch en passend zijn. Bovendien vraagt goed samenleven om meer dan een gevarieerd woningaanbod. Voor complexen waar veel zorg of ondersteuning nodig is, hebben we extra aandacht.

SPEERPUNT 3

Ontmoeting faciliteren

Met alleen een gevarieerd woningaanbod zijn we er nog niet. Je kunt je nog altijd eenzaam opsluiten in je woning. Met de vergrijzing van de samenleving vormt eenzaamheid een groter risico. En **onbekend maakt onbemind**; naar een ander omzien doe je eerder als je die ander kent of ontmoet. Dat kan ook onbewust en alledaags zijn, zoals een 'goedemorgen' bij de supermarkt.

Daarom willen we proactief ontmoeting faciliteren en stimuleren. Dit draagt bij aan onderling begrip, inlevingsvermogen en samenredzaamheid. Zowel fysiek als sociaal kunnen wij daar aan bijdragen. Fysiek door ontmoetingsgericht te ontwerpen in en rondom onze complexen. Denk aan geclusterde woonvormen voor ouderen met een ontmoetingsruimte in het complex. Of de verbinding zoeken met bestaande ontmoetingsplekken in de buurt. Op sociaal gebied willen we actief bijdragen aan ontmoetingsactiviteiten of deze stimuleren.

'Gij zult ontmoeten' is echter niet ons gebod. Die behoefte is persoonsafhankelijk. Maar waar het kan, stimuleren en faciliteren we dit.

SPEERPUNT 4

Signaleren

Als woningcorporatie hebben we ogen en oren in de wijk én achter de voordeur. Bijvoorbeeld bij reparaties of telefonisch contact. Dat 'inkijkje' is uniek en nuttig. Daar zijn we ons van bewust en dat willen we benutten. Onze huurders worden ouder en hebben vaker zorg of ondersteuning nodig. Door (vroeg)signalering kunnen we een preventieve rol vervullen en zwaardere zorg voorkomen. Bijvoorbeeld bij valrisico's of eenzaamheid onder ouderen, maar ook bij (energie)armoede of huiselijk geweld.
Een onsje welzijn scheelt een kilo zorg.

We zien voor onszelf een rol bij het signaleren én doorverwijzen. We zijn geen hulpverlener, maar kunnen wel de weg naar zorg of ondersteuning zijn. Maar dan moet die weg er wel zijn, en moeten wij die weg kennen. Daarom zetten we ons in voor goede wonen-welzijn-zorgcoalities in onze gemeenten.

Ook in de wijk vervullen we een signalerende rol met bewoners en wijkprofessionals. Dat vraagt om aanwezigheid en zichtbaarheid van vertrouwde gezichten met **scharreltijd**.

SPEERPUNT 5

Vergroenen

Ook klimaatverandering beïnvloedt de leefbaarheid in wijken en dorpen steeds meer. Denk aan hittestress, wateroverlast of juist verdroging. Het vergroenen en verduurzamen van de woonomgeving zorgt voor verkoeling, een betere opname van water en de aanwezigheid van een variatie aan planten en dieren. Hiermee zijn we beter voorbereid op langdurige droogte, hitte of hevige regenval. En het draagt ook bij aan het welzijn en de gezondheid van huurders. We 'gebruiken en leren' van de natuur in plaats van dat we deze 'verbruiken'.

Met onze samenwerkingspartners zetten we in op klimaatadaptatie en biodiversiteit in wijken en dorpen. Bijvoorbeeld door natuurinclusief te bouwen of hergebruik van groen. Maar we faciliteren en stimuleren ook groene initiatieven van bewoners. Bijvoorbeeld bij het ontharden van tuinen en straten. Of door te werken aan bewustwording en uitleg te geven over wat we doen.

VOORWAARDEN

DIT MOET ER ZIJN

Voor het werken aan leefbaarheid hanteren we een aantal voorwaarden. Deze gelden voor onszelf én voor onze samenwerkingspartners.

Hou bewoners betrokken bij het hele proces!

VOORWAARDE 1

De basis op orde: schoon, heel & veilig

Werken aan leefbaarheid kan op veel manieren. Maar zonder een bepaald basisniveau dweilen we met de kraan open. We kunnen een prachtige buurttuin realiseren, maar als die de volgende dag wordt vernield of gebruikt als hangplek, heeft de buurt er niks aan.

Bewoners moeten zich ten minste veilig voelen in opgeruimde en goed onderhouden complexen en buurten. Dit vraagt om duidelijke informatie en afspraken met en tussen bewoners over het (samen)wonen. Als het nodig is, spreken we elkaar daar op aan, of treden we op. Zo kunnen (extra) vertrouwen en bereidheid bij bewoners ontstaan om actief te worden voor wijk of dorp.

Bron: gebaseerd op Harry Vlaar, Kjenning

VOORWAARDE 2

Met bewoners

Ons uitgangspunt is dat wij participeren in de leefbaarheid van een wijk of dorp, en niet andersom. Het eigenaarschap en de verantwoordelijkheid blijft zoveel mogelijk bij bewoners zelf, met name bij het samenleven.

Daarom werken we altijd samen met bewoners aan leefbaarheid. Dat kan op verschillende manieren, momenten en niveaus. Sommige bewoners willen meehelpen of meebeslissen, anderen willen alleen geïnformeerd worden. Als je stress of geldzorgen hebt, heeft je woonomgeving misschien helemaal geen prioriteit. Voorwaarde is dat we in ieder geval hebben getoetst welke betrokkenheid gewenst is. Zo vroeg mogelijk, ook als er nog niets concreets te melden is.

VOORWAARDE 3

Gebiedsgericht en integraal

De ervaren leefbaarheid is altijd gekoppeld aan een bepaald gebied. Dat kan een gebouw, straat, buurt, wijk, dorp of stad zijn. Werken aan leefbaarheid doen we dan ook altijd gebiedsgericht. De ervaren buurt (leefwereld) is daarbij belangrijker dan de administratieve buurt (systeemwereld). Het gaat dus ook nooit over een individuele bewoner of woning, maar dient altijd een collectief belang.

Bij het beoordelen van wat een gebied nodig heeft, komen vaak meerdere opgaven samen. Zowel fysieke als sociale opgaven. Gebiedsgericht werken biedt koppelkansen en integraliteit tussen die verschillende opgaven. Zoals het aanpakken van (energie)armoede bij het aardgasvrij maken van de wijk. Of ontmoeting stimuleren met de herinrichting van versteende hofjes. De gemeente heeft daarin een cruciale coördinerende rol als regisseur. Onze ervaring en geleerde lessen uit **Mijn Buurt Assen** benutten we ook in andere gemeenten.

VOORWAARDE 4

Gericht en effectief

Om onze leefbaarheidsinzet gericht, legitiem en verantwoord te kunnen bepalen, volgen we de leefbaarheidsontwikkeling in ons werkgebied. Dat doen we altijd op basis van **tellen én vertellen**. Data en cijfers kunnen niet zonder de duiding en ervaringen van bewoners en wijkprofessionals. Andersom versterken en onderbouwen data en cijfers de verhalen uit de wijk.

Met die informatie bepalen we onze inzet. We hanteren drie niveaus van inzet op leefbaarheid per dorp of wijk (zie de tabel hiernaast). Dit stemmen we af met onze partners.

Onze inzet is niet vrijblijvend. We investeren alleen (extra) in leefbaarheid als we een positief effect verwachten en terugzien voor onze huurders. We spenderen onze middelen op een slimme manier, zodat we onze financiële en personele capaciteit niet onnodig inzetten.

Niveau van inzet	Rol	Frequentie
Basis: schoon, heel, veilig *(zie voorwaarde 1)*	Reactief	Incidenteel
Extra: leefbaarheidsprojecten waar nodig	Proactief	Incidenteel
Grootschalig: herstructurering, wijkvernieuwing, integrale aanpak	Proactief	Structureel

PIJLERS

ZO DOEN WE DAT

Bij Actium werken we volgens de vier pijlers uit onze Strategische Koers 2022+. Ook als we werken aan leefbaarheid.

PIJLER 1

Met oog voor ieder mens

We gaan voor krachtige en veelzijdige wijken en dorpen. Waar kwetsbare en niet-kwetsbare bewoners zelfredzaam en samenredzaam kunnen zijn. Waar begrip, inlevingsvermogen en omzien naar elkaar heel gewoon is. Zo leveren we onze bijdrage aan een samenleving waarin iedereen mee kan doen. Waarin iedereen ertoe doet. Waarin iedereen gelijke kansen heeft. Waarin voorzieningen voor iedereen aanwezig en bereikbaar zijn.

PIJLER 2

Samen

Deze visie beschrijft wat wij kunnen en willen, maar werken aan leefbaarheid doen we altijd samen met bewoners en samenwerkingspartners in een bepaald gebied. We kiezen bewust onze rol in de samenwerking en zijn daar helder over. We zoeken samen de grenzen op van wat mag en kan. Waar het schuurt, maken we dit bespreekbaar. We evalueren regelmatig of we samen op de goede weg zijn.

PIJLER 3

Vernieuwend

Mijn Buurt Assen is nog steeds een unieke samenwerking waar we trots op zijn. We blijven zoeken naar innovatieve aanpakken en interventies. Ook als we daarmee af en toe buiten de lijntjes kleuren.

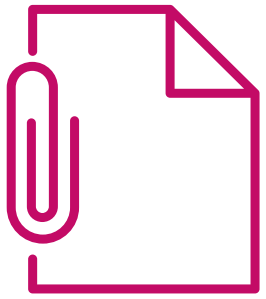
PIJLER 4

Duurzaam

Door vergroening werken we aan duurzame wijken en dorpen.
Maar ook onze inzet is duurzaam en permanent door de aanwezigheid van onze woningen in wijken en dorpen. Bij een grootschalige aanpak werken we met een structurele inzet en langjarig commitment over bestuursperiodes van gemeenten heen.

BIJLAGE

WETTELIJKE KADERS



BIJLAGE

Woningwet

Leefbaarheid is een lokaal thema. De lokale driehoek van gemeente, corporatie(s) en huurdersorganisatie(s) bespreekt de inzet op leefbaarheid. Corporaties horen leefbaarheid te betrekken in het activiteitenoverzicht dat zij doen op het gemeentelijk woonbeleid, omdat leefbaarheid als volkshuisvestelijke prioriteit is vastgesteld door de minister. Bijdrage van corporaties aan leefbaarheid (ten gunste van eigen huurders/bezit):

- Woonmaatschappelijk werk, inclusief bijdragen achter-de-voordeur programma's onder
- verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties
- Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe omgeving van bezit Een schone, veilige leefomgeving zonder overlast
- Activiteiten gericht op ontmoeting

Vanaf 1 januari 2022 geldt geen maximum investeringsbedrag voor leefbaarheid meer. Ook is het niet langer een onrechtmatige handeling om leefbaarheidsactiviteiten niet in de prestatieafspraken vast te leggen.

Activiteiten waarvoor primair andere partijen verantwoordelijk zijn, behoren niet tot het werkdomein van corporaties.

Bron: Woningwet (Art. 45) en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv, Art. 51)

BIJLAGE

Nationale Prestatieafspraken (onder 'leefbaarheid')

- Corporaties committeren zich eraan dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloopplannen zijn.

- Om de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van de corporatievoorraad verder te verbeteren investeren corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

- Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt om een integrale aanpak onder regie van de gemeente. De samenwerking tussen sectoren en actoren moet worden verbeterd. (...) Gemeenten dienen een gerichte wijkaanpak te ontwikkelen, in samenwerking met maatschappelijke partners. En afspraken te maken met maatschappelijke partners over zorg en begeleiding van bewoners. Corporaties blijven dan actief betrokken in de aanpak van problemen in de fysieke leefomgeving, zowel in eigen bezit als daaromheen, en werken nauw samen met gemeenten en maatschappelijke partners in het sociale- en veiligheidsdomein.

- Er moet geïnvesteerd worden in het realiseren van buurtkamers, waar corporaties, gemeenten en zorg-, welzijns- en veiligheidspartijen samen met bewoners lokaal verankerd zijn. Ook moet er geïnvesteerd worden in activiteiten die bijdragen aan de sociale samenhang en ontmoeting in de wijk tussen bewoners. In totaal trekken corporaties hier tot en met 2030 jaarlijks € 75 miljoen extra voor uit.

- De minister voor VRO zal een wetsvoorstel indienen die de mogelijkheden voor corporaties verruimt om bijzondere persoonsgegevens te delen en te verwerken, met inachtneming van het waarborgen van de privacy van huurders.

BIJLAGE

- Voor herstructurering is het belangrijk dat onder regie van de gemeente het beste resultaat wordt gerealiseerd bij het zoveel mogelijk gezamenlijk en gelijktijdig aanpakken van de corporatievoorraad én de particuliere voorraad in wijken. Daarbij heeft ieder een eigen rol. Corporaties zijn bovenal verantwoordelijk voor de corporatievoorraad. Het is aan gemeenten om hier samen met corporaties en andere betrokken partijen op te sturen door gezamenlijk afspraken te maken over de kwaliteit van woningen, aantallen en locaties van te herstructureren woningen.

- De minister voor VRO investeert in het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad door middel van het Volkshuisvestingsfonds. Tot en met 2026 is hiervoor € 600 miljoen beschikbaar voor gemeenten. Het Volkshuisvestingsfonds is primair gericht op het verbeteren van de particuliere woningvoorraad en het verbeteren van de leefbaarheid. Gemeenten betrekken corporaties en bewoners nadrukkelijk bij investeringen vanuit het Volkshuisvestingsfonds, waarbij corporaties en gemeenten gezamenlijk in het gebied investeren. Het verdient aanbeveling dat gemeenten samen met de betrokken corporatie(s) een uitvoeringsplan opstellen met maximale concretisering. Dat plan moet zich kunnen toespitsen op kleinschalig gebiedsniveau, het liefst op complexniveau.

- De leefbaarheid in wijken en buurten wordt negatief beïnvloed wanneer er een te hoge concentratie is van huishoudens in een kwetsbare positie. Om dit te voorkomen, is het nodig dat alle gemeenten hun ‘fair share’ leveren in het huisvesten van aandachtsgroepen. Ook goede huisvesting van arbeidsmigranten is een aandachtspunt.

- Als onderdeel van het programma ‘Een (t)huis voor iedereen’ wordt toegewerkt naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven om naar een woningvoorraad met 30 procent sociale huurwoningen toe te groeien in gemeenten waar dat nog niet het geval is.

BIJLAGE

Gemeenten moeten in het uiterste geval gehouden kunnen worden aan het toewerken naar dit streven en daartoe krijgen provincies een wettelijke interventiemogelijkheid.

- Alle gemeenten gaan verordeningen opstellen waarmee zij met voorrang dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie en mensen met sociale of medische urgentie gaan huisvesten. Er komt een verplichting voor gemeenten om een woonzorgvisie op te stellen waarin gemeenten zichtbaar maken wat de behoefte is aan huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen. Deze woonzorgvisie moet in 2023 opgesteld worden, met een coördinerende rol van provincies in het regionale afstemmingsproces. Deze woonbehoefte krijgt een kwalitatieve en kwantitatieve vertaling in de woningbouwprogrammering.

- Het realiseren van leefbare wijken vraagt om intensieve samenwerking tussen gemeenten, partijen in het sociaal domein en partijen in het fysieke domein. Corporaties vervullen in dit samenspel vaak een belangrijke rol. Bij de lokale prestatieafspraken worden ook zorg- en welzijnsorganisaties betrokken om deze verbinding te versterken.

- Om te komen tot een goede verbinding tussen het sociaal domein en het fysieke domein wordt er als onderdeel van het programma ‘Een (t)huis voor iedereen’ een ondersteuningsstructuur ontwikkeld. De ondersteuning is erop gericht om het werken met specifieke (en nieuwe) instrumenten te vergemakkelijken en het fysieke domein (woningbouw) en het sociale domein regionaal en lokaal te verbinden. Deze ondersteuningsstructuur biedt een maximaal ruim en vooral praktisch handelingsperspectief aan alle partijen in het sociale en fysieke domein waar het gaat over het onderling uitwisselen van gegevens en informatie, en aan een verbrede inzet van budgetten (ontschotting) om zo ook uitdagingen meer integraal te kunnen aanpakken.

Bron: **Nationale Prestatieafspraken juni 2022**

actium

Over dit document

Dit is de visie op leefbaarheid van Actium.

Dit document is vastgesteld op 12 september 2023.