



Chrétien
Mommers
directeur-bestuurder Rijnhart Wonen

RIJNHART WONEN: ZIEL EN ZAKELIJKHEID



Rijnhart Wonen is naar omvang een kleinere woningcorporatie, met ruim 3.600 wooneenheden in beheer, in Leiderdorp en Zoeterwoude. Het is een innovatieve corporatie die beschikbaarheid, duurzaamheid en inclusieve samenleving op een doorleefde manier in de praktijk brengt. Sinds november 2019 heeft Rijnhart Wonen onder aanvoering van directeur-bestuurder Chrétien Mommers iets bijzonders ontwikkeld; vernieuwende Friendswoningen voor kwetsbare jongeren. Mede geïnspireerd door de populaire Amerikaanse serie Friends.

D

at is een comedyserie over een aantal twintigers die met elkaar samenwonen in twee huizen, maar wel een gemeenschappelijke woonkamer en keuken delen. ‘Die gemeenschappelijke woonkamer en keuken is de clou’, zegt Mommers. ‘Als je met elkaar woont en samen zaken zoals tijdig de huur overmaken, koken, schoonmaken en dergelijke moet regelen, dan is het onontkoombaar dat je elkaar helpt, corrigeert. En van dat samen een huishouding voeren, leer je enorm veel.’

Jongeren wonen graag samen

Mommers heeft natuurlijk niet totaal eigenhandig het gehele Friendswoning-concept bedacht en ontwikkeld. Naast Rijnhart Wonen zijn ook de gemeente Leiderdorp en De Binnenvest, stichting voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen in de wijk, nauw betrokken bij dit project. Bovendien bestonden Friendswoningen voor jongeren al. Maar Mommers is wel degelijk degene die wat de serie Friends hem toonde en hem leerde, vertaalde tot dat nieuwe concept van Friendswoning voor kwetsbare jongeren. ‘Dat kwam mede door ervaringen die ik zelf had toen ik voorheen bij een andere woningcorporatie, Eigen Haard, werkte. Ik merkte dat jongeren het sowieso vaak heel prettig vinden om met zijn drieën, vieren in een huis samen te leven. Als je zo rond de 18, 19, 20 bent, zijn veel praktische zaken die je tegenkomt als je zelfstandig woont nog heel nieuw. Als je dan samen allerlei praktische zaken kunt leren, versterk je elkaar enorm. Om het anders te zeggen, door zelfstandig wonen, ontwikkel je je als persoon.’

Veel vraag naar woonruimte bij jongeren

Er is hoe dan ook enorm veel vraag van jongeren naar woningen. ‘In het verleden hebben we gemerkt dat je echt grote woningen – met drie, vier slaapkamers – die zo tussen de 1.400-1.600 euro huur kostten, goed kunt verhuren aan groepjes jongeren. Dat wetende gecombineerd met wat ik zag in de serie Friends, kwam ik op het idee om zo’n grote woning aan een aantal kwetsbare jongeren te verhuren, met begeleiding.’

Nu één Friendswoning

Woningcorporatie Rijnhart Wonen heeft sociale huurwoningen, vrije sectorwoningen, zorgseenheden, bedrijfsruimten, winkels en garages in beheer. En sinds november 2019 één Friendswoning. ‘Er wonen vier meisjes, die voorheen dakloos waren. Voorwaarde was dat ze gemotiveerd zijn en echt een stap in het leven willen zetten. Ze krijgen begeleiding van een ervaren welzijnswerker en van iemand die ze met allerlei administratieve zaken helpt. Bijvoorbeeld met het aanvragen van huursubsidie en dergelijke. Die meiden lopen natuurlijk tegen dingen aan. Omdat ze alles zelf moeten doen. Dus zelf de huur overmaken naar Rijnhart Wonen. Zelf de tegemoetkoming in de huur van de gemeente en de huursubsidie aanvragen, regelen. Weliswaar met hulp, maar ze dragen echt verantwoordelijkheid voor alles wat er komt kijken bij zelfstandig wonen. Daarom is zo’n eigen woning met alles wat daarbij hoort cruciaal. Juist omdat ze tegen praktische problemen aanlopen, gaat het ook schuren. Dat is nu juist het hele idee. Dan gaan ze leren, ook van elkaar.’

Omarmd door de buurt

Toen de vier jonge bewoonsters in november vorig jaar in de woning trokken, hebben ze in overleg met de begeleiding meteen de hele buurt uitgenodigd. ‘Veel mensen kwamen inderdaad langs en het initiatief werd direct omarmd. Vooral een buurvrouw van de meiden heeft ze vanaf het begin enorm verwelkomd en geholpen met van alles en nog wat. Dat is ook een uitvloeisel van wat ik in mijn werk al eerder tegenkwam, kleine zorgcentra in de buurt hebben vaak een positief effect. Het voordeel daarvan is bijvoorbeeld dat de zorgbegeleiders van zo’n klein centrum met een frisse blik naar het reilen en zeilen in zo’n buurt kijken. Dat is extra welkom als je bedenkt dat we de laatste twintig jaar veel te weinig oren en ogen in de buurten hebben, ook omdat de politie wegens onderbezetting die taak vaak niet meer kan vervullen. Daarom hebben dergelijke initiatieven een bindende functie in de buurt. Dat merken we met het Friendshuis weer eens te meer.’

Eerste evaluatie

Net voor de zomer dit jaar is er een eerste evaluatie geweest van de bevindingen rond het eerste



ZAKELIJKE VOORUITBLIK

I Wat zijn jouw plannen voor 2021?

We hebben twee speerpunten bij Rijnhart Wonen. De eerste is het verder ontwikkelen van gestructureerde samenwerking met zorgpartijen. Hoe zorgen we door gezamenlijke inzet en gedeelde verantwoordelijkheid voor een betere ondersteuning en begeleiding van kwetsbare groepen. Daarnaast willen we onze investeringsruimte beter benutten. Dat kan enerzijds door het bouwen van nieuwe woningen, want daar is bijzonder veel behoefte aan. Op dit

moment hebben we 189 woningen in productie, maar voor daarna zijn er te weinig concrete plannen. Als daar de locaties voor ontbreken gaan we steviger inzetten op onze andere investeringsopgave: verduurzaming. Dat doen we spijtvrij door te investeren in isoleren en zonnepanelen. We zijn trots op onze eerste energiecoöperatie voor huurders, waardoor ook bewoners van appartementen gebruik kunnen maken van zonne-energie zonder zelf te hoeven investeren. Dat willen we verder uitrollen. En onderdeel maken van een strategie en meerjarenplan voor de

energietransitie en CO2-reductie op basis van bewezen technieken. 2 Wat staat in elk geval op de planning? Medio september zijn we verhuisd naar een tijdelijke kantoorruimte, omdat ons kantoor in Leiderdorp grondig wordt verbouwd. Dat was ook wel nodig. In mei keren we terug naar een vernieuwde, duurzame en toekomstbestendige werkplek letterlijk tussen onze huurders in een wooncomplex, middenin in de wijk. We hadden al een prachtig sedumdak en krijgen nu ook een gasloos kantoor met energielabel A. Zonnepanelen wekken straks het

grootste deel van de benodigde energie op. In het kantoor komen open werkplekken om flexibel te werken en meer verbindend samen te werken. Dit past bij waar wij voor staan en komt ten goede aan het continu verbeteren van onze dienstverlening. De entree van het kantoor wordt zodanig verbouwd en ingericht dat onze gasten zich bij binnenkomst nog meer welkom voelen. Het kantoor wordt ook iets kleiner, waardoor we ruimte voor één woning terug kunnen geven aan onze huurders.

PERSOONLIJKE VOORUITBLIK 2021

I Wat ga je anders doen dan

in 2020?

Meer bewegen en gezonder leven staat zeker op mijn agenda. Minstens twee keer in de week sporten en ondertussen van muziek genieten.

ZAKELIJKE TERUGBLIK 2020

Welk effect heeft Corona op je business gehad: Door corona werd ons sociale leven een stuk smaller, maar de organisatie was er klaar voor. Ik ben bijzonder trots op de manier waarop medewerkers met alle veiligheidsmaatregelen meer dan twee keer zoveel woningen hebben verhuurd, we al onze huurders zijn

blijven helpen met reparatieverzoeken en andere vragen en ook de onderhouds- en nieuwbouwprojecten zonder vertraging zijn doorgegaan. Voor mij zijn de echte helden de jonge moeders die naast alle taken thuis ook vanuit huis door hebben gewerkt. Met verschoven werktijden. Indrukwekkend.

‘Juist als ze tegen praktische problemen aanlopen gaat het schuren’

Friendshuis. ‘We zijn met die eerste groep geen heel onverwachte dingen tegengekomen, het is goed verlopen. Een aantal van de meiden staat trouwens al op het punt van uitvliegen. We streven ernaar dat ze niet allen tegelijk het huis verlaten. We willen namelijk graag dat jongeren die er al langer wonen nieuwe bewoners een beetje wegwijs maken. Zo waarborg je beter de continuïteit in de buurt, is ons idee. We zijn nu op zoek naar locaties voor meer Friendswoningen. Waarbij de spoeling natuurlijk wat dunner is, want we moeten in onze woningvoorraad op zoek naar huizen met minstens drie, vier slaapkamers. We hebben met dit project gelukkig weinig tot geen last gehad van alles rond het coronavirus. Alleen met het vinden van nieuwe locaties voor Friendswoningen lopen we misschien tegen wat beperkingen aan door corona. Maar ik verwacht dat we zeker nieuwe woningen zullen vinden.’

Met ziel en zakelijkheid

Het Friendshuis-concept is onderdeel van het nieuwe koersplan 2020-2024 van Rijnhart Wonen. ‘We werken samen met gemeenten en zorgpartijen om kwetsbare bewoners te huisvesten en om deze mensen een goed thuis in de wijk te geven. Ons motto is: “Met ziel en zakelijkheid.” We willen het altijd combineren, beide terreinen. Meer doen voor mensen die in de problemen zitten, maar dan wel op een zodanige manier dat je ze vooruit helpt. Dat is dan dus de zakelijkheid. En we zien de problemen om ons heen bepaald niet minder worden. Zo was er bijvoorbeeld in 2015 de decentralisatie van de zorg. Waardoor een hele groep sociaal zwakkere Nederlanders woningzoekend werd. Die decentralisatie is uitgevoerd zonder dat er is nagedacht over begeleiding en voorzieningen en extra druk op de woningmarkt. Als woningcorporatie zien wij menging in buurten als de ideale mogelijkheid om tegenwicht te bieden aan dergelijke ontwikkelingen en de sociale cohesie te versterken. Menging als: ouder en jonger samen, huurders met lagere inkomens en huurders met hogere inkomens, mentaal “steviger” mensen en kwetsbaarder mensen, tezamen in de buurten. Want als allerlei groepen in de buurt met elkaar in contact komen, dan ontstaan er geweldige dingen. Bijvoorbeeld zo’n “gouden”, sociaal sterke buurvrouw, die zich vanaf het begin betrokken voelt bij de bewoonsters van het Friendshuis.’

‘Het initiatief werd onmiddellijk omarmd door de buurt’

Ouderenzorg en zorg voor mensen met een beperking

Die menging en onderlinge betrokkenheid wordt ook nagestreefd bij de huisvesting van ouderen. Daarin zoekt Rijnhart Wonen naar nieuwe wegen voor een plezierige leefomgeving. ‘Op allerlei manieren proberen wij bij te dragen aan goede woningen en plezierig wonen voor onze huurders. Zo’n veertig procent van onze huurders is 65-plus. Ook daar willen we graag menging, waardoor er een nieuwe dynamiek van betrokkenheid kan ontstaan. Een voorbeeld daarvan is ons seniorencomplex Ommedijk, dat we een aantal jaren geleden hebben gerealiseerd. Een groot deel daarvan is verhuurd aan een zorginstelling, maar een deel van de woningen is sociale huur; waardoor het minder zo’n institutioneel gebouw is geworden. Ook daar weer dus die menging.’

Een andere, bijzondere vorm van zorgvastgoed is De Entree. ‘Dit gebouw, voorheen een leegstaand kantoor, is getransformeerd tot een woonzorgcomplex in samenwerking met de Gemiva-SVG Groep. Het complex biedt met dertig sociale huurwoningen en twintig volledig aangepaste appartementen sinds medio 2016 woonruimte en zorg voor volwassenen met een lichamelijke beperking en/of niet-aangeboren hersenletsel. Gemiva is gehuisvest op de begane grond waar zich ook de algemene ontmoetingsruimte bevindt.’

Uiteindelijk tien Friendswoningen

Het concept van de Friendswoning voor kwetsbare jongeren van Rijnhart is nog niet breed bekend. ‘Maar het zingt zich natuurlijk al rond. Er zijn veel nieuwe aanvragen voor nieuwe woonplekken nu, van zorginstellingen in de jeugdzorg. Het is een mooi en eigenlijk vrij eenvoudig concept om verder uit te rollen. Je geeft kwetsbare jongeren een enorme zet in de rug. Ook kunnen zorginstellingen hiermee kwetsbare jongeren echt nieuw perspectief bieden. Voorts kun je grote woningen uit je voorraad, die voor veel woningzoekenden te duur zijn, mooi “vullen” op deze wijze. Terwijl er nauwelijks aanpassingen aan de woning hoeven te worden gedaan. Wel is er een goede samenwerking met zorgpartijen nodig. Daarom verstevigen we de samenwerking met onze partners, ook met de gemeente. Wij streven ernaar de komende jaren tien Friendswoningen te realiseren. Als andere woningcorporaties ook mee gaan doen, kunnen we veel kwetsbare jongeren in Nederland vooruithelpen.’ •



‘We kunnen veel kwetsbare jongeren vooruit helpen’