

MARIE-THÉRÈSE DUBBELDAM LEYSTROMEN

# ‘Betaalbare huurwoningen bouwen, wordt de puzzel’

Puzzelen en samenwerken. Toch wel de twee kernwoorden als het gaat om het besturen van woningcorporatie Leystromen. Een baan waarvoor Marie-Thérèse Dubbeldam in december de handschoen heeft opgepakt.

Kim Spanjers

Rijen

**L**aatst ging Marie-Thérèse Dubbeldam een kijkje nemen bij de Voedselbank in Rijen. „Je vangt zoveel meer op als je gewoon ziet hoe het daar gaat. Dat zijn toch ook deels onze bewoners die daar komen. Je wilt weten waar zij nou tegenaan lopen, hoe we kunnen samenwerken om onze klanten beter te kunnen helpen”, zegt de nieuwe bestuurder van Leystromen.

Het is een gekke tijd geweest om te beginnen met een nieuwe baan. In december startte Dubbeldam in een leeg kantoor in Rijen. Vanachter schermen en soms tijdens een wandeling leerde ze haar nieuwe collega's bij Leystromen kennen. De woningcorporatie beheert in totaal tienduizend huurwoningen in Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek, Oisterwijk, Alphen-Chaam en Baarle-Nassau.

## Sociale sector

Huisvesten in de sociale sector is een grote puzzel, legt Dubbeldam uit. „Wat vinden bewoners belangrijk, wat heeft een gemeente nodig? Het kan zijn dat we ons ergens moeten richten op meer nieuwbouw, binnen andere gemeenten heeft de leefbaarheid aandacht nodig of moeten we woningen verduurzamen. Het draait allemaal om samenwerken met onze huurders en gemeenten.”

En ga er maar aanstaan in de sociale huursector. Ook woningcorporaties moeten hun huizen voor 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal krijgen. Dus gasloze installaties aanleggen, woningen isoleren en allerlei andere duurzame maatregelen nemen. Dan moet een woningcorporatie zich ook inzetten voor spoedzoekers, statushouders, wonen met zorg en nieuwbouw. Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft zo zes opdrachten voor woningcorporaties.

„We hebben te weinig middelen om die allemaal uit te voeren. Dat

# 10.000

De woningcorporatie beheert in totaal tienduizend huurwoningen in Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek, Oisterwijk, Alphen-Chaam en Baarle-Nassau.



geldt landelijk trouwens. Alle woningcorporaties hebben daarmee te maken. Daarom voelt de verhuurdersheffing heel oneerlijk. Van alle huurpenningen die we innen, moeten we een flink deel betalen aan belasting. Niet betalen is geen optie, je wilt je netjes gedragen als corporatie, maar we doen het met heel veel tegenzin. Je wilt dat geld gebruiken voor de volkshuisvesting.”

Het klinkt als een onmogelijke opgave, maar zo ziet Dubbeldam dat niet. In haar carrière is ze een goede uitdaging nooit uit de weg gegaan. Zo trad ze in 2013 aan bij Laurentius om de Bredase woningcorporatie op de rit te krijgen na het debacle met een vorige directeur.

Die is uiteindelijk veroordeeld voor grootschalige fraude met vastgoedtransacties waarvan Laurentius de dupe werd. In de twee jaar daarna werkte ze voor Woonpunt in Maastricht met zo'n 19.000 huurwoningen. Dat was bestuurlijk gezien een uitdaging.

Bij Leystromen zijn geen grote problemen, als je het takenpakket tegen-

over een te kleine beurs even parkeert dan. Waarom toch deze keus? „Het is niet per se interessant om grote problemen op te lossen. Het gaat om de opgaves en die liggen hier ook. En ik voel me thuis in Brabant. Mijn ouders komen hier vandaan.”

## Tijdelijke huurcontracten

Nieuwbouw voor starters bijvoorbeeld is zo'n opgave. In de huidige overspannen woonmarkt kijken starters natuurlijk ook naar de woningcorporaties. Kunnen die voldoende helpen aan betaalbare woningen? Niet voldoende om het probleem op te lossen, zegt Dubbeldam. „We zijn wel aan het experimenteren met oplossingen voor starters. Bijvoorbeeld door ouderen geschikte woningen te laten vrijmaken voor starters, woningen labelen voor jongeren en in Oisterwijk met het aanbieden van tijdelijke huurcontracten. Via Woning in Zicht kunnen mensen zoeken in heel Midden-Brabant. Feit blijft dat de middelen voor ons steeds beperkter worden en de vraag steeds groter. Dat betekent dat we steeds vaker moeten

▲ Marie-Thérèse Dubbeldam: „Het gaat om opgaves en die liggen bij Leystromen ook.”

FOTO JOEPRUIK

“  
We experimenteren met oplossingen voor starters

– Marie-Thérèse Dubbeldam

kiezen en niet alles kunnen doen wat we nodig vinden.”

## Langdurige processen

Nieuwbouw dan: gaat Leystromen flink bouwen de komende jaren? „Dat begint allemaal met grond. En met gemeenten die die grond reserveren voor sociale huurwoningen. Dat zijn altijd langdurige processen.” Ideeën om die processen eenvoudiger te maken, heeft ze wel. Een voorbeeld in de regio Eindhoven: „Bij een eengezinswoning kom je binnen in een hal, dan heb je een woonkamer, achterin de keuken en boven zijn drie slaapkamers en een badkamer. Waarom gaan we niet veel meer conceptueel bouwen? Dat we aangeven: dit is onze basiswoning. Je vraagt bewoners wat ze graag willen in een huis, welstandscommissies geven samen hun eisen mee voor al die gezinswoningen van de komende jaren en zo kom je tot een ontwerp dat je op meerdere plekken kunt bouwen. Dat levert tijd en geld op. Dat zou ik graag willen bespreken met onze gemeenten.”