

## **Verslag jaarlijks overleg Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland en RvC Wonen Noordwest Friesland op 17 september 2018**

Aanwezig: van De Bewonersraad: de heer F. van den Broek  
van WNVF: RvC-leden J. Tuimaka (voorzitter), S. Reinsma, S. Hellinga en  
R. Idzenga en als toehoorder mevrouw I. Donkervoort (beoogd commissaris)  
vanuit de organisatie: bestuurder R. Hagenaars en notulist W. Sinnema

Afwezig mkg : mevrouw E. van der Velden (regiomanager De Bewonersraad)

Mevrouw Tuimaka opent de bijeenkomst met een hartelijk welkom aan de aanwezigen. Punten van de agenda zijn:

1. Annotatiebrief jaarstukken 2017
2. Projectenexcursie

Meegedeeld wordt verder dat de mevrouw Donkervoort als beoogd commissaris nog de toetsingsronde bij de Autoriteit Woningcorporaties moet doorlopen en dat de meldingsformulieren hiervoor onlangs zijn ingediend. Hopelijk kan zij dan in de RvC-vergadering van 26 november a.s. worden benoemd. De heer Hellinga zal met ingang van die datum de RvC verlaten.

De heer Van den Broek stelt zichzelf vervolgens in het kort voor en informeert of mevrouw Donkervoort bekend is met de huurdersvereniging. Die geeft vervolgens aan dat te zijn, mede ook omdat zij al reeds commissaris is bij een corporatie. Zij introduceert zichzelf vervolgens en geeft daarbij aan dat zij o.a. ook nog commissaris is bij de VTW.

De heer Van den Broek geeft vervolgens aan dat de jaarstukken 2017 en de daarbij door De Bewonersraad opgestelde reactiebrief met een aantal annotaties vorige week uitgebreid zijn besproken in het bestuurlijke overleg. Belangrijkste opmerking van de kant van De Bewonersraad daarbij was dat vastgoedsturing ingegeven wordt door financiële sturing en niet omgekeerd. Een corporatie met buitengewone ratio's vervult niet de rol die de huurdersorganisatie aan de corporatie toekent. Doordat een versnelling van het SVB wordt uitgevoerd, sluit de ambitie weer aan bij de gevoelens van de huurdersvereniging, alhoewel de versnelling misschien nog wel iets zou kunnen worden opgevoerd. De corporatie is in zijn ogen financieel gezien robuust en toekomstbestendig en daarom moet de corporatie zich steeds de vraag stellen of voldoende scherp aan de wind wordt gezeild. Verder zijn nog een aantal details besproken in het bestuurdersoverleg, die dan ook op dat niveau thuishoren. De heer Van den Broek geeft aan wel geïnteresseerd te zijn, welke gedachten er zijn m.b.t. de toekomstvisie op de corporatie na het vertrek van de bestuurder. Hij verwijst daarmee naar de jaarstukken waarin in het hoofdstuk van de RvC een verwijzing is opgenomen naar het behouden van de zelfstandigheid versus schaalvergroting. De heer Van den Broek zegt benieuwd te zijn naar de afwegingen. Daarbij geeft hij aan dat naar zijn mening groter niet altijd beter betekent.

Over de laatste opmerking geeft mevrouw Tuimaka aan dat n.a.v. het feit dat de pensioendatum van de bestuurder in zicht kwam, dit een logisch moment leek om als organisatie te gaan stilstaan, waar we staan en in dat licht er een notitie met een toekomstvisie is opgesteld. Er is dus niet direct een concrete aanleiding maar er breekt dan wel een moment aan dat er een keus moet worden gemaakt. In de notitie zijn een aantal scenario's op de rij gezet. De heer Idzenga voegt hieraan toe dat de volkshuisvestelijke portefeuille, financiële noodzaak en de kosten o.a. ook redenen zijn geweest om de overwegingen op dat gebied papier te zetten. Conclusie was dat er direct niet een noodzaak is tot schaalvergroting over te gaan. Wel zou de corporatie iets groter kunnen groeien, maar dat is geen doel op zich. Tot slot geeft hij aan dat ook uit benchmarkgegevens is gebleken dat groter niet altijd beter is en dat het tegendeel zelfs waar is, nl. dat de kleinere corporaties vaak beter scoren o.a. op huurderstevredenheid. Ook Wonen Noordwest Friesland is daarvan het voorbeeld.

De heer Van den Broek concludeert dat het verdergaan met anderen strikt gezien geen intrinsieke noodzaak betekent, gezien de bestendigheid van de portefeuille en de financiële positie van de

corporatie. Wel zijn de kaders herijkt en is mede in dat opzicht is het woningbezit van Elkien in de voormalige gemeente Littenseradiel overgenomen, waarmee de corporatie in massa iets groter is geworden. De heer Hagenaars voegt hieraan nog toe dat er in dit opzicht misschien nog een paar kansen liggen en dat enige uitbreiding kan bijdragen aan een iets grotere efficiency. Het gaat dan om het bezit van Accolade in Franeker. Belangrijkste vraag is echter, die altijd in ogenschouw moet worden genomen, wat schiet de huurder met schaalvergroting op? De heer Hagenaars zegt tot slot toe de notitie aan De Bewonersraad te zullen doen toekomen.

De heer Van den Broek kaart aan dat momenteel bij alle Friese corporaties de discussie omtrent zonnepanelen speelt, waarbij dan steeds de vraag aan de orde komt rondom inkoopvoordeel en samenwerking (met externe partijen) naar voren komt. Een zichtbare samenwerking in het belang van de huurders acht hij daarbij dan wel belangrijk. De VFW had hier volgens hem ook een nadrukkelijker rol in kunnen spelen.

De heer Hagenaars geeft hierover aan dat de VFW weer nieuw leven is ingeblazen en dat de verwachtingen hoopvol zijn te noemen bijv. t.a.v. de ambities die er zijn op het gebied van duurzaamheid. Handen en voeten wordt bijvoorbeeld gegeven aan het inzetten van energiecoaches. Daarmee heeft de vereniging toch weer wat meer een constructief karakter gekregen.

Over samenwerking gesproken, refereert de heer Hagenaars vervolgens ook aan het Wenjen Oerlis, een verband waarin het ego van de corporatie belangrijker lijkt, dan de overkoepelende gedachte rondom het afstemmen van de woningvoorraad/contingenten. De heer Idzenga draagt in dit opzicht aan dat de corporaties toch wat zullen moeten met een fenomeen als oplopende bouwkosten. Dit kan misschien een prikkel zijn, die de corporaties dwingt meer aan samenwerking te gaan doen. De heer Van den Broek geeft hierover aan dat de oorspronkelijke plannen voor zonnepanelen al moeten worden bijgesteld omdat de prijzen zijn gestegen. Ook daar is de collectiviteit niet gezocht en dat is niet in het belang van de huurders. De heer Hagenaars geeft aan dat de oorspronkelijke notitie inderdaad tot een vervolgotitie heeft geleid. Destijds zijn met De Bouwvereniging Harlingen gesprekken gevoerd maar die waren al druk bezig met de uitvoering. Ook zij hebben geen samenwerking gezocht. Wel is daaruit de lering getrokken dat de aantallen die Harlingen heeft toegepast, teveel zijn. WNWV heeft het aantal aangepast naar 8 stuks, maar daarmee kwamen we financieel niet uit. De maatregelen zijn toen meer in isolatievoorzieningen gezocht. Dat zet veel meer zoden aan de dijk. Het beleid is in die zin aangepast, dat recht doet aan de huurdersbelangen. De heer Van den Broek constateert dat er in ieder geval niet sprake is geweest van een samenwerking van de corporaties op dit gebied, dat hoeft niet altijd in het kader van de VFW te zijn maar zou ook met gelijkgestemden kunnen. Hij wijst daarbij ook op alle kleine bouwstromen die de corporatie uitvoert. Aannemers hebben geen belang meer bij kleine aantallen en dus moet de corporatie het wel in de samenwerking zoeken. De boodschap is helder: zoek het meer in de samenwerking en collectiviteit.

Nog een ander punt dat de heer Van den Broek wil aansnijden is de wijze waarop de periodieke contacten tussen de RvC, huurdersvereniging en huurders zou kunnen worden opgepakt om in dialoog te komen. Er zou een programma kunnen worden gemaakt van belangrijke thema's uit de prestatieafspraken met de gemeenten en dan zou met de huurders aan de keukentafel gesprekken kunnen worden gevoerd bijv. op het gebied van de kwaliteit van de woningen, verduurzaming, overlast etc. Dit zou bijv. in de vorm van een excursie kunnen. Bij een onderwerp als verduurzaming staan er waarschijnlijk een aantal projecten op de rol en hierover zou het gesprek met de huurder kunnen worden aangegaan, bijv. over de verwachtingen die men hiervan heeft. De corporatie kan dan uitleggen waar het bij verduurzaming om gaat, hoe de aanpak zal zijn en hoe de monitoring zal plaatsvinden. Mevrouw Reinsma geeft aan dat zij hier meer de rol van de organisatie ziet, dan die van de RvC, die meer een toetsende taak heeft. De heer Van den Broek geeft aan dat dergelijke excursies ook bij Woningstichting Weststellingwerf en Thús Wonen worden georganiseerd incl. de leden van de RvC en dat dit prima bevalt. De excursie wordt themagewijs ingestoken en men kan aansluiten en toetsen wat er speelt. De heer Idzenga geeft aan dat ook het gevaar kan worden gelopen dat er verwachtingen worden gekweekt. Hij is zoekende naar de rol hierin van de commissaris, het niveau en welke verwachtingen worden geschapen. Dat moet volgens de heer Hagenaars de rol zijn van het stellen van vragen en een oriënterend karakter hebben. Afgesproken wordt dat de RvC hier met de organisatie nog over zal nadenken. Sowieso zal voor volgend jaar een programma worden gemaakt voor de stakeholders.

De heer Hagedaars geeft over de financiële positie van de corporatie aan dat op termijn gezien het langjarig effect al ruim onder de ICR norm van 1,5 wordt gescoord. Als het Rijk nog meer kans ziet de middelen van de corporaties af te romen, ziet dat er niet rooskleurig uit en zal men de ambities op het gebied van energieneutraal in 2050 zeker niet gaan redden.

De heer Van den Broek stelt tot slot dat de huurdersvereniging erg tevreden is over de corporatie en de plannen die men de komende tijd gaat uitvoeren.

Mevrouw Tuimaka bedankt vervolgens de aanwezigen voor de inbreng tijdens de geanimeerde bijeenkomst.