



## Belanghoudersbijeenkomst d.d. 11 mei 2017 Samenvattend verslag

Jaarlijks organiseert de woningstichting een bijeenkomst met plaatselijk of gemeentelijk actieve belanghouders. Doel van die bijeenkomst is het contact tussen de Raad van Commissarissen en de bedoelde belanghouders en omgekeerd en het geven van inzicht in de prestaties van het voorbije jaar en in de beoogde activiteiten van het volgende jaar. Sinds vorig jaar zijn die komende activiteiten ook richtinggevend voor de opgave die we aan de gemeente moeten doen voor wat betreft de bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave van de gemeente. Omdat we dat bod vóór 1 juli van elk jaar bij de gemeente moeten aanbrengen, vindt de bijeenkomst in het voorjaar plaats.

Voor de bijeenkomst waren de gemeente, De Bewonersraad, zorgpartijen, andere in de gemeente werkzame corporaties, de verenigingen van plaatselijk belang (van die dorpen waarin we bezit hebben) en de Vereniging Kleine Dorpen (VKD) uitgenodigd. Veel van de partijen gaven gevolg aan die uitnodiging.

Tussen de bespreking van voorbije en komende prestaties en het in groepen bespreken van een aantal dilemma's waar we als corporatie tegenaan lopen, was er ruimte voor een presentatie door de heer Charlie Kock. Hij hield een inspirerend betoog over de noodzaak om echt aan de slag te gaan met het milieu en maakte inzichtelijk welke opgaven zich daarbij aandienen; voor de maatschappij als totaal, maar ook specifiek voor de corporaties en andere woningbezitters. Daarbij werd duidelijk dat de noodzakelijke inspanningen om de doelstellingen van de overheid op dit gebied te realiseren buitengewoon groot zullen zijn en wellicht zelfs niet haalbaar op basis van de huidige kosten van de noodzakelijke ingrepen.

In de groepsbehandeling van de dilemma's, waarbij leden van de Raad van Commissarissen elk een discussiegroep voorzaten, ging het om de beantwoording van vraagstukken die te maken hadden met hetgeen Charlie Kock daarvoor had gepresenteerd.

Onderstaand treft u de dilemma's en samenvattingen van de groepsreacties aan.

- 1. De kosten van het energie- of CO<sup>2</sup>-neutraal maken van bestaande woningen zijn nu nog hoog; mogelijk dat door toekomstige ontwikkelingen de kostprijs daalt. Wij nemen ons daarom voor om het aantal aan te pakken woningen door de decennia heen te laten toenemen. Dus bijv. van 2021 – 2030 25%, van 2031 – 2040 35% en van 2041 – 2050 40%. Hoe zou u het doen?**

*Samenvattende reactie:*

De meningen hierover lopen uiteen: waar de een het verstandig acht om voorzichtig en afwachtend te beginnen, ziet de ander juist graag een voortvarende en daadkrachtige aanpak. Wel wordt over het algemeen gepleit voor een gefaseerde aanpak zodat geleerd kan worden van ervaringen en het draagvlak onder de huurders kan worden vergroot.

- 2. Er wordt in den lande volop geëxperimenteerd met het energie- of CO<sub>2</sub>-neutraal maken van delen van de sociale woningvoorraad. Wij gaan proberen nieuw te bouwen woningen CO<sub>2</sub>-neutraal uit te voeren, maar dat kost extra geld. De overheid heeft een regeling in het leven**

**geroepen waardoor voor die meer-investering kan worden 'verrekend' met huurders (EPV). Wij zijn voornemens om daar gematigd gebruik van te maken. Hoe zou u het doen?**

*Samenvattende reactie:*

De belanghouders kunnen zich over het algemeen vinden in het CO<sup>2</sup>-neutraal maken van delen van de woningvoorraad, waarbij (minimaal) gematigd gebruik wordt gemaakt van de EPV.

- 3. Zoals gesteld, is 2/3 deel van de voorraad gebouwd in de jaren '50, '60 en '70 van de vorige eeuw. Het is onze overtuiging dat we die voorraad, gesteld dat gemiddeld woningen na 100 jaar vervangen moeten worden, niet in de overeenkomstige decennia kunnen vervangen, dat meer spreiding nodig is. We nemen ons voor een deel van die opgave naar voren te trekken. Zou u dat ook doen?**

*Samenvattende reactie:*

De belanghouders antwoorden positief op deze vraag. Ook raden ze aan om er voor te zorgen dat het planmatig onderhoud van deze woningen op peil is. Daardoor is een goede spreiding van de vervanging wellicht mogelijk. Geadviseerd wordt om de bewoners qua communicatie zorgvuldig mee te nemen in het proces.

- 4. De nieuw te bouwen woningen die ontstaan uit de vernieuwing, als bedoeld onder punt/dilemma 3, maken we CO<sup>2</sup>-/energieneutraal. Wat we voor 2050 niet vernieuwen, maken we voor 2050 als bestaande voorraad energieneutraal. Zou u dat ook zo doen? Of anders? Zou u de actie(s) gebiedsgewijs doen, afhankelijk van bouwjaar, of van presteren van een complex, of nog anders?**

*Samenvattende reactie:*

Waar de ene groep belanghouders voor het complexgewijs aanpakken is (dit lijkt ze met name in de grotere plaatsen Noordwolde en Wolvega verstandig), pleit een andere groep voor een gebiedsgewijze aanpak. Het volgende wordt daarbij aangegeven/geopperd:

- Bekijk bij een label--upgrade of dit verstandig is in relatie tot de exploitatietermijn;
- Betrek particuliere woningbezitters bij de verduurzaming. Dit i.v.m. onder meer schaalvoordeel en de samenhang in buurt en wijk;
- Start kleinschalig maar voortvarend met het energieneutraal maken van de voorraad.

- 5. Als het om beschikbaarheid gaat, hebben De Bewonersraad en wij de opvatting dat de wachtduur voor woningzoekenden in Weststellingwerf niet groter zou moeten zijn, sterker nog, iets lager, dan in steden/plaatsen/gemeenten als Leeuwarden, Drachten, Heerenveen en Sneek en dat er, als die wachtduur daar wel boven komt, sociale huurwoningvoorraad moet worden toegevoegd. Investeren in meer woningen gaat ten kosten van het tempo van verbetering van de voorraad, zoals hiervoor bedoeld. Zou u beschikbaarheid op dezelfde of op een andere manier definiëren/begrenzen?**

*Samenvattende reactie:*

Een eenduidige definitie van wat onder wachtduur (actief/passief?) wordt verstaan, is nodig. Het lijkt de belanghouders verstandiger om voor de wachtduur in Weststellingwerf aan te sluiten bij de wachtduur van vergelijkbare gemeenten. Belanghouders zijn van opvatting dat een - langer dan gemiddelde - wachttijd niet vanzelfsprekend vraagt om een toevoeging van de sociale huurwoningvoorraad. Wellicht kan een tijdelijke vermeerdering van het aantal woningen ook een oplossing zijn.

**6. De verhuurdersheffing die tot nu toe aan de corporaties is opgelegd, heeft geleid tot een versoering van de bedrijfsvoering binnen de sector. De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn substantieel gedaald (wij horen tot de categorie met de laagste bedrijfslasten). Daar is de rek nu wel grotendeels uit. Als het nieuwe kabinet besluit tot een (meer dan) verdubbeling van de verhuurdersheffing, dan zal dat in veel gevallen moeten leiden tot extra verkopen (zoals beoogd door de VVD).**

**a. Bent u het eens met de vaststelling dat rijksoverheidsbeleid in dat geval dan haaks staat op wat lokale partijen met elkaar willen afspraken over beschikbaarheid?**

*Samenvattende reactie:*

Ja dat beleid staat haaks op de afspraken over beschikbaarheid. Maar de verschillen zijn groot tussen de stad en het platteland. Het beleid zou daarom niet landelijk geregeld moeten worden maar meer lokaal. Dat past ook beter bij de nieuwe Omgevingswet.

**b. Zou in dat geval de hiërarchie tussen genoemde grootheden betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit nog steeds dezelfde moeten blijven?**

*Samenvattende reactie:*

De groep heeft moeite met de gestelde hiërarchie in de genoemde grootheden omdat de grootheden ook communicerende vaten zijn. Belanghouders vinden dat duurzaamheid moet worden verkozen boven een lage huur. Belangrijk is wel dat huurders begrijpen waarom duurzaamheid belangrijk kan zijn. Het is daarom beter om te praten in termen als woongenot, comfort, gezondheid, andere belevingswaarden etc. dan in bovengenoemde grootheden. Laat huurders bijv. via een model-CO<sub>2</sub>-neutrale woning ervaren welk woongenot, klimaat etc. er met duurzaamheid gerealiseerd kan worden

**7. Als de theorie klopt dat woningen na 100 jaar moeten worden vervangen en we weten dat dat niet alleen bij ons, maar sectoraal geldt dat 2/3e deel van de sociale woningvoorraad tussen 1950 en 1980 is gebouwd, dan zit de sector, afgezien van een nieuwbouwopgave in de Randstad in een betrekkelijk rustige fase van het bestaan (chargerend: er is eigenlijk niet zoveel te doen).**

**Bent u het eens met de stelling dat een extra verhuurdersheffing wellicht nu wel op te brengen is door de sector via de extra verkoop van woningen, maar dat het samengestelde speelveld dan maakt dat er niet wordt gereserveerd voor die vervangingsopgave en dat daarmee de sector dus eigenlijk wordt uitgehold?**

*Samenvattende reactie:*

De belanghouders zijn het met de stelling eens. Ze adviseren om, zolang de extra verhuurdersheffing er niet is, het risico te spreiden en de vervangingsopgave naar voren te halen.

De opbrengsten van die discussies, die in de volledige vergadering werden besproken, worden door de woningstichting gebruikt bij het uitwerken van de koers voor de lange termijn.