



Belanghoudersbijeenkomst d.d. 17 mei 2018 Samenvattend verslag

Jaarlijks organiseert de woningstichting een bijeenkomst met plaatselijk en 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. Deze activiteiten zijn 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.

Aanwezigen

Bij de bijeenkomst waren, naast de directeur-bestuurder, de Raad van Commissarissen en het management van de woningstichting, vertegenwoordigers aanwezig van de gemeente, De Bewonersraad, zorgpartijen (Meriant en zorggroep de Stellingwerven), verenigingen van plaatselijk belang (van de dorpen Boijl en De Hoeve), de Vereniging Kleine Dorpen (VKD) en collega-woningcorporatie WoonFriesland.

Demografische ontwikkelingen

Na de bespreking van voorbije en komende prestaties, was er ruimte voor een presentatie door mevrouw Ellen Stutterheim van Partoer (Fries bureau voor verbetering van sociale kwaliteit en leefbaarheid). Zij stond stil bij de demografische ontwikkelingen in de regio en de gemeente Weststellingwerf. Zij gaf de betekenis daarvan aan voor wonen en aanpalende aandachtsgebieden, zoals bijvoorbeeld de zorg (duiding van het belang van de Woonzorgatlas). Ze schetste daarnaast de trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg.

Stellingen - stemming

Tijdens de presentatie werden er stellingen gedeponereerd die de belanghouders via stemkastjes konden beantwoorden. Het betrof stellingen waar we als corporatie tegen aan lopen en die een raakvlak hebben met demografische ontwikkelingen en verduurzaming. De stellingen en de uitkomst daarvan zijn vermeld in de bijlage.

(Noot: Gezien de wat magere opkomst bij deze bijeenkomst geeft deze uitkomst, hoewel waardevol, slechts een denkrichting aan)

Stellingen - discussie

De uitkomst van de stemming liet zien dat er een aantal stellingen was, waar de uitkomst verdeeld was. Deze stellingen werden vervolgens in homogene groepjes, voorgezeten door een lid van de Raad van Commissarissen, besproken. Onderstaand staan de dilemma's en samenvattingen van de discussiegroepen.

1. De corporatie moet, gezien de prognoses, het aantal woningen gaan verminderen.

De belanghouders vinden het over het algemeen lastig om 50 jaar vooruit te kijken. Zij adviseren om te kijken naar de plaatselijke ontwikkelingen over circa 10 jaar en de woningvoorraad vooral niet te snel af te bouwen. De gemiddelde wachttijd per kern is een goede indicator om te beoordelen of, en zo ja waar, de woningvoorraad moet afnemen.

Geopperd wordt dat het wellicht ook goed is om in dit kader onderzoek te doen naar de woonwensen van jongeren en naar hoe ontstedelijking gestimuleerd kan worden.

Volgens de dorpsbelangen is kwaliteit van de woningen in de dorpen de oplossing. Zij geven aan om ook in mogelijkheden te denken zoals 'hooibergwoningen' en 'Tiny houses'. Dit om extra woonruimte in dorpen te creëren.

2. De woningcorporatie moet meer aandacht hebben voor ouderenhuisvesting en woningen voor senioren gaan labelen.

De discussiegroep met daarin De Bewonersraad en WoonFriesland ziet liever dat er bij complexen flexibel met voorrangbeleid wordt gewerkt, in plaats van woningen expliciet te labelen.

Het lijkt de discussiegroep met daarin o.a. de zorginstellingen goed om woningen op geschiktheid te labelen, bijv. 'nul-trede-woningen', in plaats van op leeftijd. Zo kom je huurders tegemoet en voorkom je dat je je als corporatie vastlegt, met langere wachttijden als gevolg.

Ook vraagt deze groep zich af of de corporatie gestoffeerde woningen kan verhuren aan bijv. gescheiden mensen. I.v.m. de lange wachttijd is deze groep nu vooral aangewezen op particuliere huur.

De discussiegroep met daarin dorpsbelangen en VKD wil liever niet labelen, maar ziet meer in een mix van bewoners waardoor sociale netwerken bevorderd worden. Op een vraag over het huisvesten van huurders met gedragsproblemen wordt geantwoord dat de corporatie incidenteel besluit om deze mensen een gebruikersovereenkomst (i.p.v. een huurovereenkomst) voor bepaalde tijd te geven.

3. Vervanging van het oudste deel van de voorraad heeft de voorkeur boven grootschalige renovatie en verduurzaming.

De discussiegroep met daarin De Bewonersraad en WoonFriesland is van mening dat de corporatie op het gebied van verduurzaming niet voorop hoeft te lopen. Ze adviseren om kritisch te blijven kijken en waar mogelijk te leren van de ervaringen van anderen. 'Probeer te voorkomen dat de mensen met de kleinste financiële armslag, de grootste kosten op hun bordje krijgen', zo wordt gesteld.

De discussiegroep met daarin o.a. zorginstellingen, vraagt om het sloop- c.q. renovatieprogramma aan te passen op de vraag van de markt. Kijk daarbij naar welke markt verzadigt en onderzoek bijvoorbeeld of huurders nog willen wonen in oudere, en vaak kleine, woningen.

De dorpsbelangen vinden het van belang om bij nieuwbouw en/of renovatie, de huurder in regie te zetten door hen bijv. de keukens en tegels te laten kiezen. "Overtuig huurders ervan dat ze een jaar minder woongenot in een wisselwoning accepteren om daarna meerdere jaren woongenot in een nieuwe of gerenoveerde woning te kunnen ervaren."

De opbrengsten van deze discussies worden door de woningstichting meegenomen in het prestatiebod naar de gemeente en gebruikt bij het uitwerken van de koers voor de lange termijn.

Rondvraag

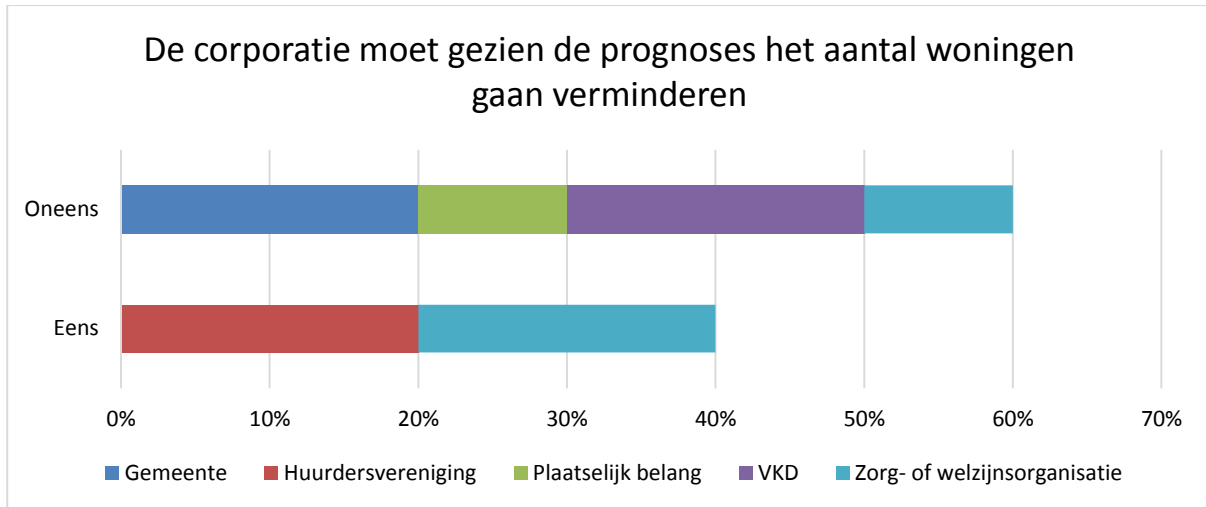
Mw. Elgersma, voorzitter van de Raad van Commissarissen, vraagt of het wenselijk is dat de woningstichting dit belanghoudersoverleg op deze voet voortzet. Aangegeven wordt dat de bijeenkomst op deze manier niet goed aansluit bij de dorpsbelangen. De suggestie wordt gedaan om de verbinding met de kleine dorpen te zoeken door voorafgaande (of in plaats van) de belanghoudersbijeenkomst met hen de dialoog aan te gaan. Om vrijwilligers in de dorpsbelangen de gelegenheid te geven om aanwezig te zijn, zou de bijeenkomst beter op avond plaats kunnen vinden.

Het wordt op prijs gesteld, en ook als meerwaarde gezien qua sfeer, verbinding en betekenis, dat de locatie van de bijeenkomst in een dorpshuis is.

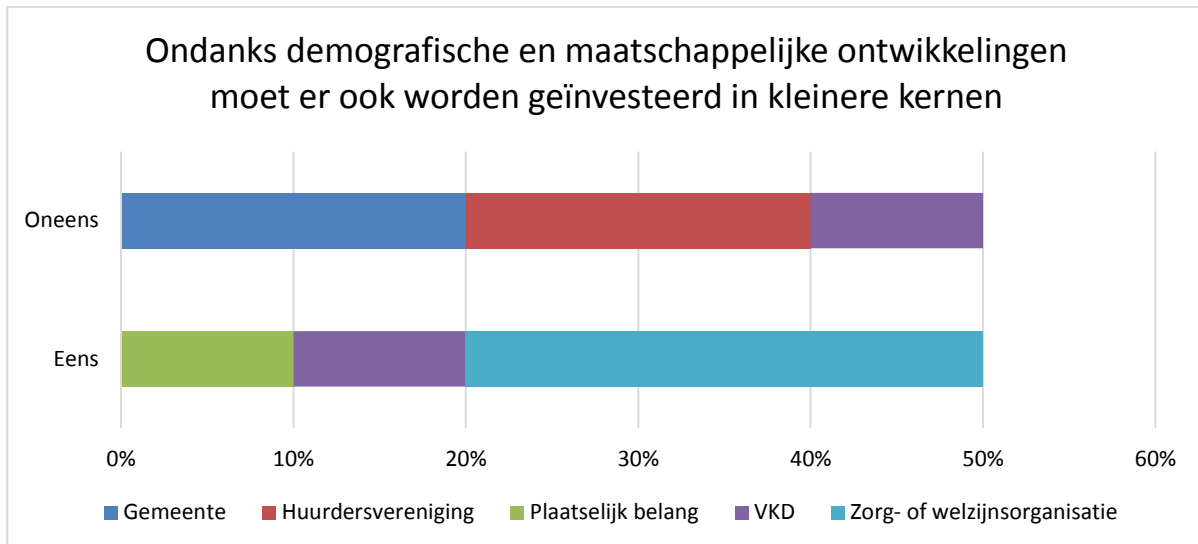
Tot slot wordt gesteld dat er het een en ander verbeterd kan worden op het gebied van communicatie naar de belanghouders en de presentatie tijdens de bijeenkomst. De belanghouders geven aan dat het afleggen van verantwoording door de corporatie volstaat met het opsturen van gegevens en het plaatsen van informatie op de website. Het is niet nodig om deze gegevens tijdens de bijeenkomst nogmaals naar voren te brengen.

Bijlage

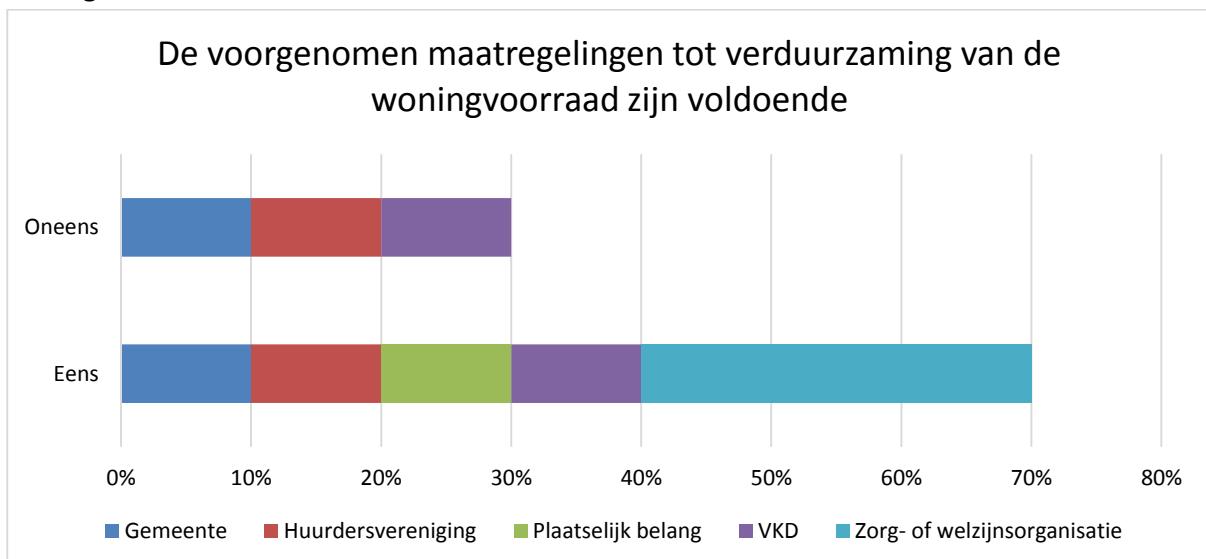
Stelling 1:



Stelling 2:

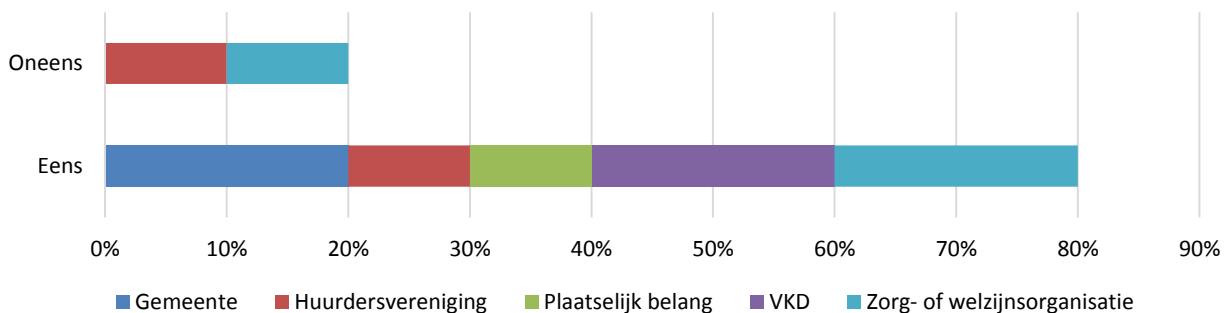


Stelling 3:



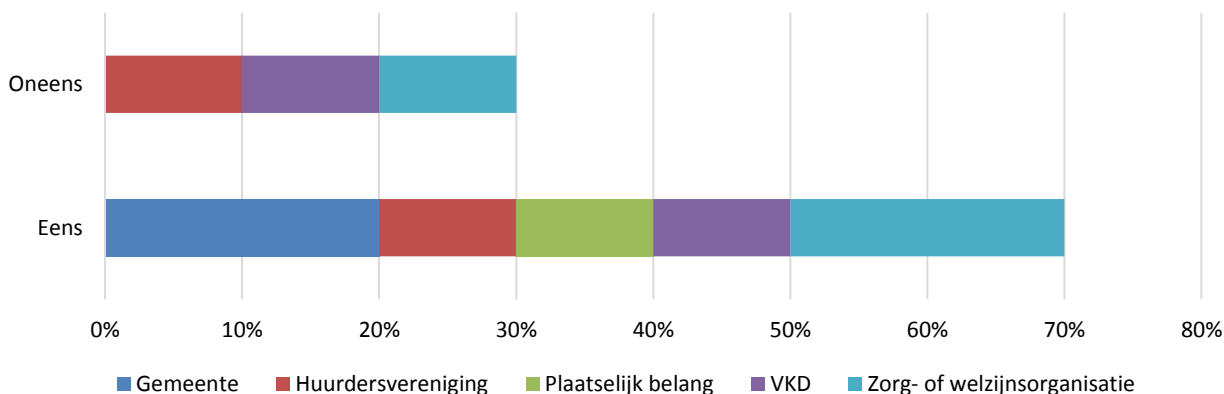
Stelling 4:

Aanpassingen ter verduurzaming of zorg gerelateerde
aanpassingen in de woning mogen via een huurverhoging
worden doorberekend aan de huurder



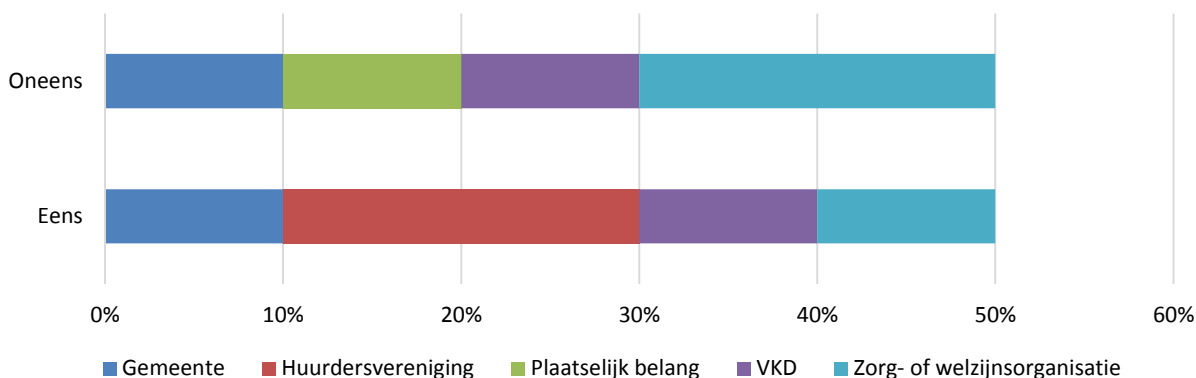
Stelling 5:

Vervanging van het oudste deel van de voorraad heeft de
voorkeur boven grootschalige renovatie en verduurzaming



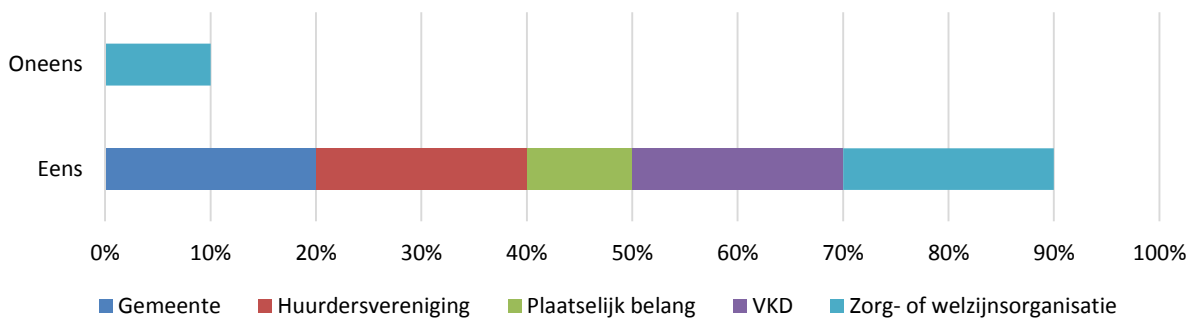
Stelling 6:

Er zijn voldoende levensloopbestendige woningen in de
gemeente Weststellingwerf



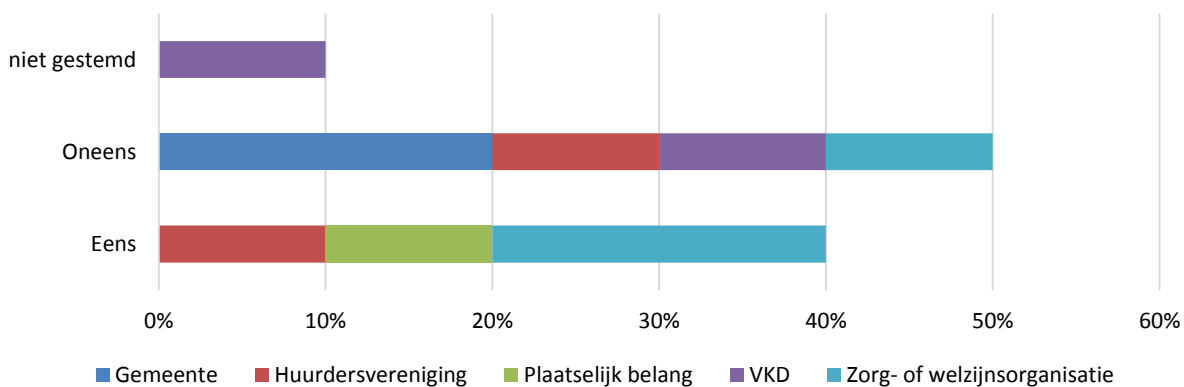
Stelling 7:

Het is de eigen verantwoordelijkheid van bewoners om preventief de benodigde stappen te zetten om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen



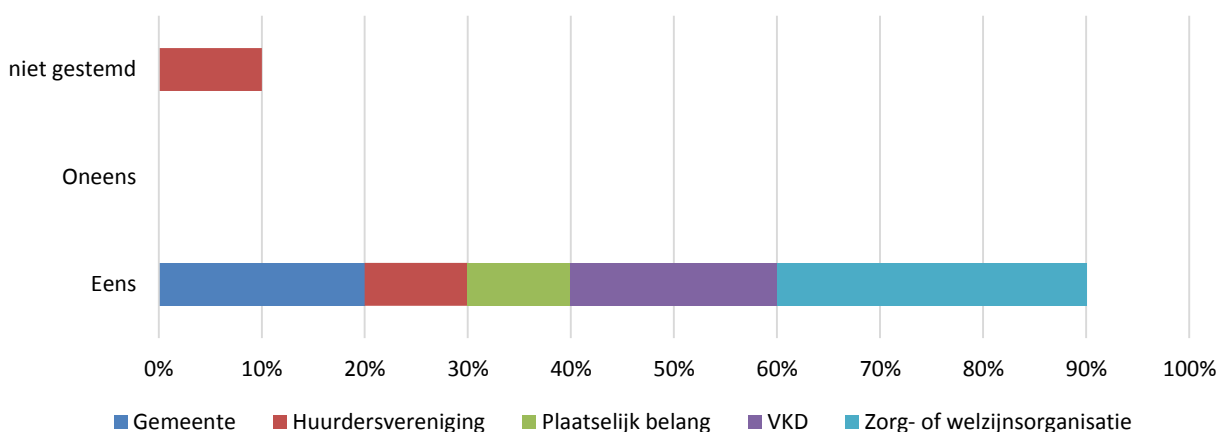
Stelling 8:

De woningcorporatie moet meer aandacht hebben voor ouderenhuisvesting en woningen voor senioren gaan labelen



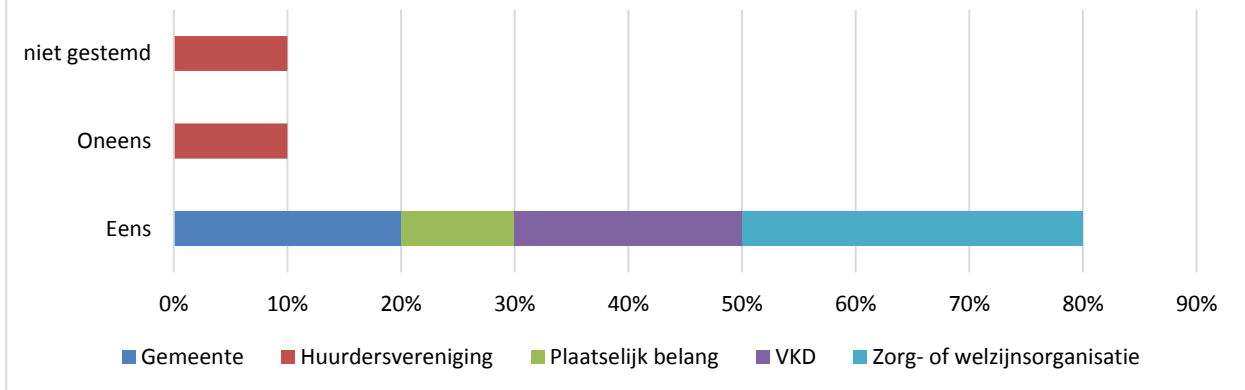
Stelling 9:

Er wordt door de corporatie voldoende ingezet op leefbaarheid



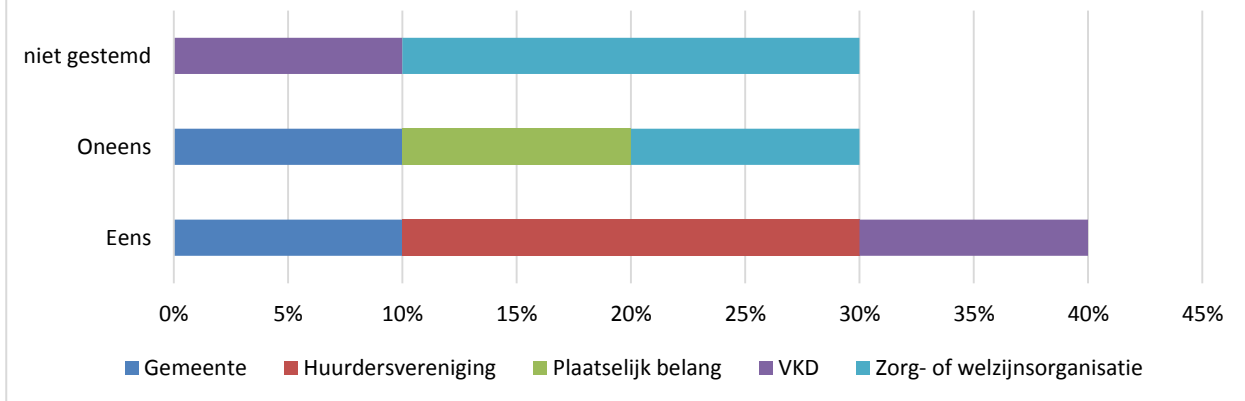
Stelling 10:

Gemengde straten en buurten zijn beter dan enkel straten met alleen huurwoningen



Stelling 11

Met de komst van de nieuwe Woningwet zijn de verhoudingen tussen huurders, gemeenten en corporaties positief veranderd



Stelling 12

Er is voldoende overleg tussen de verschillende belanghouders

