

# ISSUE

JULI | JAARGANG 2011

2



*WoonFriesland handhaaft aandacht voor huisvesting jongeren*

## **Antillenflot: Zorgen eigenaren het grootst**



*Woonlasten zittende huurders dalen*



*Koersvernieuwing in turbulent jaar*

*“Buurtbemiddeling helpt bij burenruzies”*



**Inhoud**

Impuls voor het buurtinitiatief	3
WoonFriesland handhaaft aandacht voor huisvesting jongeren	4
Antillenflat:	
Zorgen eigenaren het grootst	6
Lange weg voor MFA in Oudeschoot	8
WoonFriesland in gesprek met belanghouders	10
Woonlasten zittende huurders dalen	12
WoonFriesland wekt eerste zonnestroom op	13
Koersvernieuwing in turbulent jaar	14
Samenwerken is goedkoper	16
Buurtbemiddeling helpt bij burenruzies	17
Fantastisch! Ik krijg er kippevel van	18
Nieuws	19



## Omslagpunt

Ik was van plan op deze plaats iets te schrijven over het omslagpunt dat wij als WoonFriesland hebben bereikt. Kort samengevat: meer focus op onze kerntaken. En over wat dat betekent voor ons toekomstig beleid.

Wij waren als WoonFriesland gewend daar jaarlijks (opnieuw) over na te denken en een Ondernemingsplan met begroting op te stellen. Dat gaan we niet meer doen. Er is behoefte aan een strategisch meerjarenplan waarvoor de langetermijn de visie en doelstellingen in staan. Dat schept duidelijkheid over de koers en de bedoelingen van de organisatie. Jaarlijks zullen wij vervolgens in een jaarplan met jaarbegroting bepalen wat er het volgend jaar van gerealiseerd gaat worden.

Momenteel zitten wij middenin het proces van opstellen van het strategisch meerjarenplan. Wij zijn daarover ook met onze belanghouders in gesprek. Mooie en inspirerende bijeenkomsten zijn dat. Kernbegrippen in onze strategische doelstellingen zijn *goed wonen* voor de doelgroep, samenwerking, rendement en vereenvoudiging van processen. Daarover is veel te zeggen, maar daarover elders en later meer.

De actualiteit wordt immers beheerst door het instorten van een deel van de bovenste galerij van de Antillenflat in Leeuwarden. Dat was schrikken! Gelukkig geen persoonlijke ongelukken, maar de impact voor de bewoners is groot. Het zal je maar overkomen, de galerij waar je altijd over liep om je woning te bereiken blijkt niet betrouwbaar te zijn en op sommige plaatsen is-ie er gewoon niet meer. En nu heb je je woning moeten verlaten, zonder in de gelegenheid te zijn geweest die netjes achter te laten en spulletjes mee te nemen. En voorlopig kun je niet meer terug. Wat nu?

Wij hebben samen met de gemeente iedereen zo goed mogelijk geprobeerd op te vangen, te zorgen dat men de eerste dagen door kon komen en desgewenst vervangende woonruimte kreeg aangeboden. Er is heel veel werk verricht onder stressvolle en emotionele omstandigheden. Welke dag het was en hoe laat het was, was even niet belangrijk. Hulde voor iedereen die daar actief in is geweest en dat waren er heel veel. Niet alleen bij de gemeente en WoonFriesland, maar ook bij hulpverleners, onderzoekers, aannemers, verhuizers, beveiligers, verzekeraars, enz. Ik heb ook gemerkt dat de buitenwereld meeleeft en niet alleen vragen stelt, maar ook op allerlei manieren hulp aanbiedt en steun betuigt. Hartelijk dank daarvoor, dat is zeer gewaardeerd.

Natuurlijk komen ook de hoe-vragen boven: hoe kon dit gebeuren, hoe moet het verder? Daar is onmiddellijk het onderzoek naar gestart. Het zal nog wel een paar maanden duren voor bekend is wat er precies aan de hand was en hoe het kon gebeuren dat de wapening in de galerij zo zwaar door roest is aangetast. Ook om er van te leren of elders ook dit soort risico's aanwezig zijn. Ondertussen zijn wij bezig gegaan een plan te maken hoe de flat weer hersteld kan worden en waar men zich weer thuis voelt en *goed* kan *wonen*. Zowel de 53 huurders als de 47 kopers. Deze laatste zijn samen met WoonFriesland gezamenlijk de eigenaar van het complex. En de eigenaar van het probleem, maar dat hadden velen zich niet gerealiseerd. Ook dat is een leerpunt waar we op een later tijdstip nog eens bij stil moeten staan.

De tijd zal het leren in hoeverre deze gebeurtenis ook voor alle betrokkenen een omslagpunt is geweest en zo ja, in welk opzicht. Daarvoor is het nu nog te vroeg.

Eerst 'gewoon' weer een Issue. Van harte ook dit nummer weer bij u aanbevolen!

Frans Kooiker

# Impuls voor het buurtinitiatief



**Op meerdere manieren betreft WoonFriesland mensen bij hun woonomgeving. Gemakkelijk is het niet, maar de corporatie boekt er bemoedigende resultaten mee. Nieuw op dit terrein is het Buurtinitiatief.**

Bewoners betrekken bij hun buurt is allerminst een eenvoudige opgave, alle inzet van de kant van corporaties, gemeenten en welzijnsinstellingen ten spijt, zo weet Mieke Klessens inmiddels uit ervaring. Ze is werkzaam als leefbaarheidscoördinator bij WoonFriesland en gangmaker van meerdere buurtprojecten.

Helaas kalft de betrokkenheid af, signaleert Klessens. Tijdgebrek en minder sterke sociale banden zijn er de belangrijkste oorzaken van. Maar niet alleen dat, zegt ze: “Mensen hebben ook

moeite initiatieven handen en voeten te geven. Ze hebben vaak goede ideeën, maar die moeten op papier worden uitgewerkt en bewoners hikken tegen de bureaucratie aan.” Het ontbreekt hen met andere woorden nogal eens aan mogelijkheden en middelen.

De grootschaliger, zogeheten Werken aan Wijken-leefbaarheidsprojecten, waarbij ook gemeenten, politie en zorg- en welzijnsinstellingen zijn betrokken, leidden in Drachten en Wolvega al tot prettiger buurten en meer saamhorigheid. Overlast en vandalisme namen af en het aantal verhuizingen en uitzettingen daalde.

Daarnaast geeft WoonFriesland het programma Buurtinitiatief nu een impuls. Het is kleinschaliger dan Werken aan Wijken, maar het belangrijkste uitgangspunt komt overeen, want evenals

bij Werken aan Wijken staat het eigen initiatief en verantwoordelijkheid van de bewoners voorop. “Het moet uit de buurt zelf komen”, aldus Klessens. “Bewoners krijgen de kans er iets van te maken. Wij ondersteunen en de klantadviseur van WoonFriesland kijkt over de schouder van de bewoners mee, maar we voeren niet de regie.”

Tot voor kort werd de totstandkoming van buurtinitiatieven door WoonFriesland gestimuleerd door er een prijsvraag aan te verbinden. “Vanwege alle rompslomp die ermee gepaard gaat, zijn we daar vanaf gestapt”, zegt Klessens. “Belangrijker nog is dat we vinden dat buurten die samen een goed idee presenteren altijd welkom moeten zijn en niet alleen wanneer er een prijs aan verbonden is.” WoonFriesland hoopt dat de nieuwe en opener opzet meer initiatieven oplevert dan de circa vijf die tot nog toe jaarlijks werden ingediend.

Van de bewoners verwacht WoonFriesland niet alleen dat ze met eigen plannen voor o.a. trapveldjes, speeltuintjes of openbaar groen komen, ook moeten ze zelf een deel van de financiering regelen, bijvoorbeeld door sponsors te zoeken. “En wanneer er werkzaamheden nodig zijn, dan zullen ze ook zelf de handen uit de mouwen moeten steken”, vult Klessens aan. Met de hulp en de inzet van de corporatie krijgt het bewonersinitiatief ook richting de gemeente meer gewicht, stelt Klessens. “Wanneer de corporatie meedenkt is een gemeente eerder geneigd plannen te steunen.”

Tekst | Loek Mulder

Fotografie | Henk Veenstra

3

Reageer op dit artikel  
[issue@woonfriesland.nl](mailto:issue@woonfriesland.nl)

Jongerenhuisvesting

# WoonFriesland handhaaft aandacht voor huisvesting jongeren

Tekst | Loek Mulder  
Fotografie | Henk Veenstra



## De Veilige Veste Vrouwenopvang rond nieuwe ideeën

De Veilige Veste, gehuisvest in het voormalige politiebureau in Leeuwarden, is een plek voor meisjes en vrouwen die worden bedreigd, geïntimideerd of slachtoffer zijn van geweld. WoonFriesland heeft het pand aangekocht en verhuurt het sinds 2010 aan hulporganisatie Fier Fryslân. De opvang in het pand is gebaseerd op nieuwe ideeën omtrent aanpak van bedreiging en geweld, waarbij openheid voorop staat. Zo is het adres van het pand gewoon bekend, omdat Fier Fryslân de vrouwen die op de vlucht zijn niet langer wil verstoppen op geheime adressen. Bescherming wordt geregeld samen met politie en justitie.

**Of het nou gaat om zwerfjongeren, eerwraakmeisjes of jongeren met een handicap. Vanuit haar sociaal-maatschappelijke doelstelling vindt WoonFriesland het belangrijk jeugdigen die begeleiding nodig hebben aan huisvesting te helpen. Ook na de herschikking van taken en projecten blijft WoonFriesland investeren in vastgoed voor deze bijzondere doelgroep.**

Circa vijftien procent van het bezit van WoonFriesland is bedoeld voor huisvesting voor speciale doelgroepen, waar ook de jongeren onder worden

geschaard. Provinciaal gezien is WoonFriesland daarmee de corporatie met het meeste vastgoed op dit terrein.

Al hanteert de corporatie de omvang van vijftien procent niet als doelstelling, het aandeel is de laatste paar jaar vrij onveranderd, zegt Jacoliene Maat, manager Woonbeleid en Onderzoek bij WoonFriesland. “Hoewel de nieuwe koers van WoonFriesland is gericht op verbetering en vervanging van bestaand bezit, in ons ondernemingsplan is eveneens vastgelegd dat de omvang van het bezit voor huisvesting van bijzondere doelgroepen niet zal afnemen. Dat geldt dus ook voor

de huisvesting van jongvolwassenen”, verklaart Maat. Het accent zal dus niet liggen op investeren in nieuwbouw of aankoop van panden voor jongerenhuisvesting. “Toch sluiten we verdere groei ook niet uit”, zegt Maat ook. “Het is een vraagstuk waar we ons nog over buigen. Als WoonFriesland hier haar bezit wil uitbreiden zal de corporatie in elk geval de samenwerking moeten intensiveren met de maatschappelijke instellingen die de jongeren opvangen en begeleiden.” Creatief omgaan met het bestaand bezit kan volgens Maat trouwens ook prima oplossingen bieden,

bijvoorbeeld door woningen samen te voegen tot een wooneenheid voor een jongerenwoongroep. Dat een corporatie huisvesting wil blijven bieden voor deze categorie is volgens Steffen Hietkamp, senior adviseur Wonen Zorg en Welzijn bij WoonFriesland, helemaal niet zo vanzelfsprekend. “Veel corporaties doen er weinig aan, of zijn ermee gestopt”, aldus Hietkamp. “Wel hebben we een extra voorwaarde geformuleerd. Projecten mogen niet een eenduidig doel hebben: huisvesting van jongeren. Ze moeten ook bijdragen aan bijvoorbeeld leefbaarheid in een buurt.”

#### Vraag

Zorginstellingen kloppen regelmatig aan bij WoonFriesland met het verzoek

## Tjallingahiem Kleinschaligheid als uitgangspunt

Tjallingahiem biedt gespecialiseerde jeugdzorg aan kinderen en jongeren die zich niet of maar moeilijk zelfstandig kunnen redden. De instelling huurt al jarenlang meerdere panden van WoonFriesland. Het betreft veelal kleinschalige projecten voor gezinshuizen, voor begeleid zelfstandig wonen of crisishulpverlening. In Leeuwarden heeft Tjallingahiem drie projecten. Ook in Drachten en Twijzelerheide verhuurt WoonFriesland panden waar Thallingahiem probleemjongeren onderbrengt.

## 't Paradyske Op weg naar zelfstandigheid

In Drachten heeft WoonFriesland een voormalig arbeidsbureau verbouwd tot onderkomen voor dertien jongeren die er leren op eigen benen te staan. Het huisvestingsproject is tot stand gekomen na een verzoek van Jeugdhulp Friesland. WoonFriesland heeft in het pand een eenheid voor acht jongeren gerealiseerd plus een aantal kamers voor nog eens vijf jongeren. Begin 2011 hebben de bewoners 't Paradyske betrokken. Onder intensieve begeleiding leren ze er in een periode van vijftien maanden koken, hun huis schoonhouden, werk zoeken en andere zaken die hen zelfstandig moeten maken.

nieuwe huisvesting voor jongeren te realiseren. Volgens Hietkamp zegt dat nog niet zoveel over de daadwerkelijke behoefte aan onderkomens voor deze groep, want zorgorganisaties benaderen ook andere corporaties. “Zeker is dat die instellingen wel meer projecten zouden willen, dan wij kunnen realiseren”, vult Jacoliene Maat aan. “Maar hoe groot de vraag feitelijk is, is voor ons wat lastig in te schatten.” Meestal betreft het overigens huisvesting in Leeuwarden, Drachten en Heerenveen, plaatsen waar veelal ook de onderwijsinstellingen voor deze jonge volwassenen geconcentreerd zijn.

Plannen voor huisvesting van jongeren roepen zonder uitzondering vragen op bij buurtbewoners. “Die moeten goed worden geïnformeerd”, stelt Maat. “Dat doen we op het moment waarop we een grote mate van zekerheid hebben over doorgang van de plannen. Wij trachten dan aan de buurt duidelijk te maken dat de corporatie er is voor alle huurders, dus ook bijzondere groepen huisvesting wil bieden.”

#### Bijstellen

Daarnaast is er uiteraard ook de 'gewone' jongere die een eigen onderkomen wil. Daar liggen de zaken heel anders. Wensen van zowel gemeenten als jongeren en de mogelijkheden van WoonFriesland lopen hier uiteen, zegt Jacoliene Maat. “Jongeren zijn in de eerste plaats aangewezen op de woningen die WoonFriesland al in de verhuur heeft. Dat aanbod is met circa 5.000 woningen beneden de subsidiabele huurgrens voor jongeren voldoende groot.” Al staan die woningen inderdaad niet altijd op plekken die door jongeren aantrekkelijk worden gevonden, erkent Maat. “Jongeren zullen hun huisvestingswensen daarom bij moeten stellen”, stelt ze. “Ze zijn veelal op zoek naar een tweeeonder-één-kap in een dorp. Dat is is niet reëel.” Ook gemeenten willen graag dat WoonFriesland huisvesting bouwt voor jongeren. “De corporatie loopt hier tegen grenzen op”, aldus Maat. “Want voor de subsidiabele huurprijs voor jongeren (€ 361) kan geen enkele corporatie nog woningen bouwen.”

5

Reager op dit artikel  
[issue@woonfriesland.nl](mailto:issue@woonfriesland.nl)

Hoe verder met huurders en eigenaars?

# Antillenflat: Zorgen eigenaren het grootst

Tekst | Willem van Reijendam

Fotografie | Henk Veenstra

**Als op die maandag de 23e mei vijf galerijen van de Antillenflat naar beneden storten, is de allereerste zorg, van iedereen: Zijn er slachtoffers? Wat voor hulp is er nodig? Als door een wonder blijkt dat er geen doden of gewonden zijn gevallen, richten alle partijen zich op hun eigen verantwoordelijkheid. De gemeente Leeuwarden neemt die eerste dagen de regie over pand en omgeving, WoonFriesland bekommert zich als verhuurder en mede-eigenaar binnen de VvE om de huisvesting van de bewoners. Inmiddels zijn we twee maanden verder en kijken huurders en eigenaars weer vooruit. Issue zet de afwikkeling van het ongeluk voor beide partijen op een rijtje.**

## Huurders

Meteen na het instorten van de galerijen komt WoonFriesland in actie. De corporatie neemt zitting in het crisisteam van de hulpverleners en de gemeente, die het bevoegd gezag is als het gaat om veiligheid van de burgers. Directeur Frans Kooiker verzorgt zelf de externe voorlichting. En prioriteit vanuit WoonFriesland is natuurlijk het tijdelijk onderbrengen van de bewoners.

“De samenwerking met de gemeente en de andere partijen verliep goed, met elke dag het afstemmen van de taken en voortdurend overleg over de herhuisvesting en over de constructie in het pand,” zegt regiomanager Wonen van WoonFriesland, Hendrik Hoogenkamp. In de eerste 3 dagen is er steeds om elf uur een informatiebijeenkomst met de laatste ontwikkelingen voor de bewoners van de Antillenflat.

Donderdag wordt duidelijk dat de bewoners voorlopig niet terug kunnen keren omdat de galerijen niet veilig worden bevonden. Vanaf dat moment neemt de corporatie de regie over van de gemeente.

## Teamwork

Van de 100 appartementen in de Antillenflat zijn er 47 van eigenaar-bewoners en worden de andere 53 door WoonFriesland verhuurd. En waar eigenaars cru gezegd zelf maar een oplossing moeten zoeken, daar doet WoonFriesland dat vanzelfsprekend voor zijn huurders. De afschrijving van hun huur wordt meteen stilgezet en er wordt gezocht naar tijdelijk vervangende woonruimte.

De corporatie vindt daarbij hulp van collega-corporatie Elkien en zorggroep Palet. Dankzij die inspanning lukt het om de huurders snel woonruimte te bieden: “Het was inderdaad wel bijzonder dat we op zo’n korte termijn zoveel woningen beschikbaar konden krijgen voor tijdelijke huisvesting. We zijn geen bakker die op basis van vraag zijn productie kan verhogen, we moeten het doen met wat er is,” zegt Hoogenkamp.

Hoogenkamp stelt vast dat de corporatie de crisis goed en voortvarend heeft aangepakt. “Voor iets van deze omvang ligt geen scenario klaar. Onze medewerkers hebben goed werk geleverd om de gevolgen zo veel mogelijk op te vangen. Van hen is veel flexibiliteit en incasservermogen gevraagd. Daar kan geen teambuildingsprogramma tegenop.”

## Terugkeer


De huurders en WoonFriesland hebben nu beide belang bij behoud van de flat, die een goede prijs/kwaliteitverhouding heeft in een segment dat relatief schaars is in Leeuwarden. Hoogenkamp: “Intussen hebben we gesprekken met verzekeraars, we proberen zoveel mogelijk vergoed te krijgen. Uitgangspunt is in ieder geval dat iedereen terug kan keren naar de Antillenflat.”

## Vergadering van Eigenaars

Voor de eigenaren liggen de zaken heel anders. Het is tenslotte hun eigen huis dat in zekere zin is ingestort en, tenzij de verzekering iets vergoedt, zullen de kosten linksom of rechtsom op hun bord komen. WoonFriesland heeft iets meer dan de helft van de woningen in bezit en die heeft dus ook een belangrijke stem binnen de Vereniging van Eigenaars. Voor WoonFriesland doet manager VvE-diensten Frans Verhoeven dat. “Dat betekent dat ik af en toe moet vergeten dat ik bij WoonFriesland in dienst ben, want de belangen van de corporatie als eigenaar-verhuurder en beheerder hoeven niet dezelfde te zijn als van de eigenaar-bewoners. Ze zijn aanvankelijk boos dat er niks voor ze is geregeld en ik behartig de belangen van alle eigenaren.”

Als beheerder van de VvE heeft Verhoeven het voortouw genomen om de eigenaren voortdurend te informeren. De VvE komt de eerste dagen na het ongeluk een paar maal bijeen in extra ledenvergaderingen: “Ik heb in dat

6



soort situaties mandaat om te handelen en achteraf verantwoording af te leggen, bijvoorbeeld bij het inhuren van een beveiligingsbedrijf en aannemers rond de flat in het kader van de bereddering.”

### **Vergadering van Eigenaars**

Tijdens die eerste ledenvergadering, donderdag de 26e mei, zijn de eigenaren nog in shock, vertelt Verhoeven: “Ze waren beduusd en verdrietig. Soms ook boos, door deze situatie. Je kunt de emoties een beetje vergelijken met een rouwproces waar iedereen doorheen moet. Ze begonnen zich toen al te realiseren dat ze zelf verantwoordelijk zijn voor de flat. De vergadering erna richtte de boosheid zich ook op WoonFriesland, omdat voor de huurders wel alles geregeld werd en niet voor de eigenaren. Ik heb de leden uitgelegd dat het nu eenmaal de verantwoordelijkheid is van een verhuurder om vervangende huisvesting te regelen voor haar huurders. Ik heb ze geadviseerd voorlopig

een huis te huren. WoonFriesland had immers meteen aangeboden om hierin te bemiddelen.” Voor veel eigenaren is dat wel een probleem. Ze staan nu voor dubbele woonlasten van zowel huur als hypotheeklasten.

Inmiddels zijn er vier ledenvergaderingen geweest. De eigenaren hebben dezelfde inrichtingsvergoeding van € 2.500 gekregen als de huurders. Dus WoonFriesland toont hierin zeker haar betrokkenheid. Bovendien spreekt zij nog met banken en verzekeraars over deze situatie.

In de vergadering op 8 juni is door Frans Kooiker aan de leden duidelijk gemaakt dat WoonFriesland inzet op herstel van de galerijen en dat zij daarbij in eerste instantie de kosten voor haar rekening neemt. De eigenaren reageerden positief. Uit de vergadering is een klankbordgroep benoemd om eigenaren te betrekken bij het herstel en bij het onderzoek naar de oorzaak, door bureau Econstruct. Verhoeven: “WoonFriesland

mag dan de meerderheid hebben in de VvE, maar draagvlak voor de herstelplannen is erg belangrijk. Je moet uiteindelijk samen verder als het gebouw weer klaar is.”

### **Terugkeer**

De komende weken maakt WoonFriesland, met de VvE een plan voor het herstel van de flat, in overleg ook met de verzekeraar. Verhoeven verwacht dat de meeste eigenaren tenslotte wel terugkeren: “Nu is hun reactie nog erg emotioneel. Mensen zeggen: ‘Ik wil er nooit meer wonen’. Ze kunnen het aan WoonFriesland verkopen, dankzij de Koopgarantregeling, het is nu echter niet mogelijk de marktwaarde vast te stellen; bovendien zal deze lager liggen dan voor 23 mei. Maar het is goede woonruimte waar men fijn woont en eigenaren hebben er met elkaar belang bij dat ze waarde creëren in die flat. Waar vind je zulke grote en mooie appartementen van iets meer dan een ton?”

7



Reageer op dit artikel  
[issue@woonfriesland.nl](mailto:issue@woonfriesland.nl)

Accommodatie brengt bewoners bij elkaar

# Lange weg voor MFA in Oudeschoot

Tekst | Willem van Reijendam

Fotografie | Henk Veenstra



Minke Geerts

Dirk van der Meulen

**De bewoners van Oudeschoot geloofden er al jaren niet meer in, maar nu de eerste paal van het Skoatterhûs, aan de Van Leeuwenhoekweg, in mei de grond in is gegaan, begint het door te dringen dat het, na vijftien jaar spanning, toch écht gaat gebeuren: het dorp, vastgegroeid aan de zuidkant van Heerenveen, krijgt een Multifunctionele Accommodatie. WoonFriesland, begonnen als sponsor van de Tienerkelder, is tenslotte de ontwikkelaar en eigenaar geworden, tot ieders tevredenheid.**

Oudeschoot, een dorp waar bijvoorbeeld veel werknemers van de Batavus fietsenfabriek hebben gewoond is niet rijk, maar nog wel vitaal. Het heeft bijvoorbeeld, op 1700 inwoners, nog zo'n 170 kinderen in de

basisschoolleeftijd. En, dankzij de inspanningen van de dorpsvereniging Plaatselijk Belang is een jaar geleden zelfs de supermarkt weer teruggekeerd, wat wellicht een unicum is voor zo'n kleine gemeenschap.

## **Plaatselijk Belang**

Datzelfde Plaatselijk Belang mag op zijn conto schrijven dat het de gemeente Heerenveen en WoonFriesland heeft weten te winnen voor de investering in een MFA, waar behalve de school ook het sociale hart van het dorp, met allerlei activiteiten van dien, gevestigd wordt. Daar is wel een lange strijd aan voorafgegaan, vertelt Minke Geerts, de drijvende kracht achter de vereniging: "Er waren eind vorige eeuw al plannen voor een brede school op de plaats van



Minke Geerts



Dirk van der Meulen

OBS de Schoterschans, waar dan de christelijke bij in zou trekken, met nog wat organisaties. Maar die kwamen heel traag op gang. WoonFriesland zou toen nog alleen de aanleg van de tienerkelder sponsoren. Die rol werd langzaam groter. Zo kreeg de corporatie tenslotte het bouwmanagement. In 2006 lag er eindelijk een concreet plan. Maar toen bleek dat het € 1,6 mln te duur zou worden, € 3,6 mln, in plaats van € 2 mln. Toen geloofde niemand er meer in.”

### **Sterfhuiskonstructie**

Maar Geerts was, als voormalig raadslid in Brabant, wel vertrouwd met plaatselijke politiek en zij wist zoveel energie uit het dorp te bundelen dat, tot haar eigen verbazing, op een gedenkwaardige raadsvergadering in november 2007, de gemeente Heerenveen het tekort toch voor haar rekening nam.

WoonFriesland bood zich aan als eigenaar en ontwikkelaar. Maar door de vertraging was de christelijke school inmiddels te klein geworden, zodat er een belangrijke partner wegviel, met weer vertraging tot gevolg. Dat was in 2008. Geerts: “Zoiets heeft veel impact op de sfeer in het dorp. Die was echt bedrukt, in die tijd.” Het had ook andere effecten, vertelt Dirk van der Meulen. Hij is als projectleider van de gemeente Heerenveen betrokken bij de MFA: “Door al die onzekerheid werd er ook niet meer geïnvesteerd in het bestaande schoolgebouw, op de plaats waar het MFA zou komen. Onderhoud werd uitge-

steld, brandpreventie werd met tegenzin uitgevoerd. Het leek echt op een sterfhuiskonstructie.” Geerts: “Het was echt een verrotte school aan het worden. Dat betekent weer dat mensen hun kinderen liever in Heerenveen op school doen en voor je het weet zit je in een spiraal naar beneden.”

“WoonFriesland wilde toen nog woningen ontwikkelen op de locatie van de andere school, die dan niet meer nodig zou zijn, maar dat bleek niet rendabel”, herinnert Dirk van der Meulen zich.

### **Eerste paal**

De weg omhoog wordt pas in april 2009 gevonden als WoonFriesland een nieuwe aanbieder kan doen, waarbij ze zelf eigenaar wordt en voor 50 jaar de exploitatie gaat doen van het nieuw te bouwen MFA. En vanaf dat moment is het nog een kwestie van een strenge winter doorstaan en een asbestprobleem oplossen, tot dan eindelijk in mei de eerste paal de grond ingaat.

“Wij hebben als Plaatselijk Belang, met gemeente en sponsoren, vorig jaar tegenover de bouwlocatie al een voetbalkooi en een ontmoetingsplaats neergezet. Dat gaf het dorp wel vertrouwen. Maar pas toen de bouw van het MFA gestart werd hadden ze zoiets van: Héé, het gaat écht door.”

### **Kloppend hart**

Voor het dorp is de komst van het MFA een levensvoorwaarde. Het centrum houdt de pakweg 80 leerlingen vast die

nu in het dorp op school gaan, sterker nog, Geerts en van der Meulen hopen dat dat aantal weer gaat oplopen tot 120, want zoveel kan de MFA er makkelijk aan. Ook moet het centrum een kloppend hart worden in het dorp. Er zijn forse verschillen in achtergrond en inkomen in het dorp die makkelijk kunnen worden weggepoetst als de bewoners elkaar maar ergens kunnen treffen. Jongeren doen dat op die ontmoetingsplaats maar ouderen hebben behoefte aan een plek onder dak. Geerts: “Er is in de speeltuin wel een jeu de boules-baan, maar ouderen komen daar niet als ze nergens een kopje koffie kunnen drinken.”

Ze zijn beiden blij met de rol die WoonFriesland in dit proces heeft gespeeld, hoe zakelijk die ook altijd geweest is. Van der Meulen: “Toen dat tekort van € 1,6 mln er lag hoopte ik natuurlijk wel dat WoonFriesland daar een deel van zou dragen, maar zij zijn geen Sinterklaas. En het overleg is altijd heel open en constructief geweest. De wil is er steeds geweest om het project te voltooien.”

Het Skoatterhûs opent volgend jaar haar deuren. Dan komen de kinderen, die nu tijdelijk les krijgen in het oude christelijke schoolgebouw weer terug. En hoopt Geerts dat haar Plaatselijk Belang met het beheer van het pand een positief saldo over te houden. “Dat moet ten goede komen aan het dorp, zodat de gemeente hier niet alles hoeft te betalen. De liefde komt wat ons betreft van twee kanten.”

“Samen hebben we een wereld te winnen”

# WoonFriesland in gesprek met belanghouders

# 10

Voor het tweede achtereenvolgende jaar verwelkomde directeur Frans Kooiker van WoonFriesland wethouders en ambtenaren van Friese gemeenten op een belanghoudersvergadering in Grou. Kooiker vindt zulke bijeenkomsten van groot belang. “We willen verbinden en afstemmen.”

Directie en regiomanagers van WoonFriesland leggen sinds 2010 verantwoording af aan de belanghouders. Ook worden dan plannen bekendgemaakt. “We willen ons door u laten inspireren waar we in 2020 als corporatie willen staan,” zegt directeur Frans Kooiker tegen zijn gehoor van wethouders en een ambtenaar op een junimiddag in Grou. “Over het te voeren strategische beleid hebben we nog geen concreet beeld. Wel kan ik u vertellen welke gedachten daarover bij ons leven.”

De belanghoudersbijeenkomsten vinden behalve met gemeenten, zorg-en

welzijnsinstellingen ook plaats met huurdersorganisaties en collegacorporaties. Duidelijk is dat WoonFriesland ervoor kiest een sociale verhuurder te blijven. “Wij willen onze doelgroepen blijven bedienen,” aldus Kooiker. Dat betekent dat WoonFriesland haar maatschappelijke verantwoordelijkheid als grootste Friese corporatie wil nemen. Goed wonen en een goede leefomgeving blijven uitgangspunten. De corporatie wil risico's terugdringen, maar toch blijven investeren in maatschappelijk vastgoed. Mits dit rendeert. Ook wil zij nadrukkelijk verbindingen aangaan in wijken en buurten. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan een fysiek contactpunt in de wijk. Kooiker: “Een plaats waar bewoners met vragen binnen kunnen lopen. We zijn op zoek naar een vorm van zeggenschap voor de wijk.”

Volgens directeur Wonen Sigrid Hoekstra hebben corporaties en gemeenten samen “een wereld te winnen”. “We

kunnen veel voor elkaar betekenen, ook met minder middelen. Het heeft alles met vertrouwen te maken.” Kooiker: “We willen verbinden en afstemmen. De tijd dat de machtige corporaties bepaalden wat er ging gebeuren, is voorbij.”

## Wolk

De trend laat zien dat de woningmarkt verder op slot raakt. De doorstroming stagneert en de koopconsument is afwachtend. Het kabinet Rutte-Verhagen wil dat corporaties zelf in de toekomst een deel van de huurtoeslag subsidiëren. “Voor WoonFriesland komt dat neer op een heffing van vijf à zes miljoen euro,” verklaarde Kooiker. “Dat is voor ons een megazwarte wolk die boven ons hangt.” Anders dan corporaties in de Randstad verhuurt WoonFriesland zo'n 95 procent van de voor verhuur beschikbaar komende woningen aan de doelgroep. Huurwoningen moeten vanaf 2010 voor minimaal 90 procent worden toegewe-

zen aan mensen die minder dan 33.614 euro per jaar verdienen. Deze maatregel van het ministerie van Binnenlandse Zaken wordt per 1 januari 2013 vastgelegd in een nieuwe woningwet. In tegenstelling tot de rest van het land verkoopt WoonFriesland de laatste jaren relatief weinig woningen. Dat betekent dat er minder inkomsten zijn dan corporaties in andere delen van het land hebben. Kooiker lichtte ook de cijfers van het jaarverslag toe. Zat WoonFriesland vorig jaar nog in de rode cijfers, in 2010 werd een positief netto-resultaat geboekt van 36 miljoen, vooral een gevolg van eenmalige meevallers. Het geld wordt voor een groot deel besteed aan investeringen in renovatie en nieuwbouw. Kooiker zei niet uit te sluiten dat WoonFriesland op termijn leningen zal moeten afsluiten bij commerciële banken of pensioenfondsen. Die zullen daartoe alleen bereid zijn als het vastgoed rendeert, verwacht Kooiker. Wethouder Tom van Mourik (VVD) van Vlieland vatte het kernachtig samen: "Je moet als corporatie zakelijk investeren om sociaal te kunnen opereren." Overigens zullen die investeringen alleen plaatsvinden in gebieden waar WoonFriesland al sociale woningen in bezit heeft.

#### Stichtingskosten

Na zijn presentatie vroeg Kooiker zijn gehoor waar hun voorkeur lag: bij kleinere, goedkopere huurwoningen of grotere woningen die iets duurder zijn? Wethouder Nieske Ketelaar (PvdA) van Smallingerland zei dat te kleine wonin-

gen wat haar betreft geen optie waren. Diverse wethouders stipten het belang van levensloopbestendig en flexibel bouwen aan. Voor WoonFriesland kan dit tot dilemma's leiden, verwacht Kooiker. "Als mensen grotere woningen willen, lopen onze stichtingskosten op, terwijl we die juist naar beneden willen brengen. En de huur voor onze doel-

groep willen we ook laag houden." Door energieprestaties van woningen te verbeteren, dalen de woonlasten overigens wel voor de huurders. De bouwkosten voor een nieuwe woning kunnen wellicht naar beneden door het bouwproces slimmer te organiseren, veronderstelt directeur Wonen Sigrid Hoekstra.

## Frans Kooiker: "Er komt energie vrij"

Na afloop van de vergadering van belanghouders blikt Frans Kooiker tevreden terug op de bijeenkomst. "Het is belangrijk te weten of je plannen aansluiten bij die van je belanghouders. Bij dit soort bijeenkomsten komt energie vrij. Ze scherpen jezelf ook, omdat je zaken weer eens helder op een rijtje zet. En partijen waarderen deze vergaderingen. Elke belanghouder heeft minder middelen te besteden, net als wij. Juist dan moet je zaken goed op elkaar afstemmen."

Reageer op dit artikel  
[issue@woonfriesland.nl](mailto:issue@woonfriesland.nl)



# Woonlasten zittende huurders dalen

Tekst: Karin de Mik

Fotografie | Henk Veenstra



**De komende tien tot vijftien jaar wordt het merendeel van de woningen van WoonFriesland die nog minimaal tien jaar mee gaan beter geïsoleerd en duurzamer gemaakt.**

Duurzaamheid is belangrijk voor ons, onderstreept directeur Wonen Sigrid Hoekstra. “Tachtig procent van onze woningen heeft een energielabel van D of lager. We willen ze binnen tien tot vijftien jaar naar label B brengen. Dat geldt alleen voor woningen die een minimale restant levensduur hebben van tien jaar,” verduidelijkt ze. Een drijfveer is ook om zo de woonlasten van de zittende huurder te verlagen. Een woning met een gunstig energielabel biedt de huurders voordelen. “Behalve meer comfort leidt het ook tot een lagere energierekening,” legt ze uit. “Voor de zittende huurders gaan de

huurprijzen weliswaar iets omhoog, maar per saldo worden de woonlasten lager.” De huurverhoging voor hen is gelijk aan de helft van de gemiddelde besparing op de energielasten. Overigens wordt die huurverhoging voor de laagste inkomens geheel of gedeeltelijk gecompenseerd door een hogere huurtoeslag. De directeur verwacht dat de energielasten op den duur een steeds belangrijker deel gaan vormen van de totale woonlasten. “In die zin profiteren de huurders in steeds grotere mate van de energiebesparende maatregelen.”

### **Niet verplicht**

Het energiezuiniger maken van huurwoningen is landelijk een belangrijke doelstelling van woningcorporaties. De Woonbond, de brancheorganisatie voor huurders en Aedes, brancheorganisatie

voor woningcorporaties werden het er enkele jaren geleden over eens dat corporaties de kosten voor het verbeteren van de energieprestaties van woningen via een huurverhoging mochten doorberekenen aan zittende huurders. Deze zogeheten “woonlastenwaarborg” gaat er vanuit dat de gemiddelde energiebesparing, die voor een complex dankzij de energiemaatregelen wordt behaald, volledig wordt doorberekend in de huur. Een enkele corporatie bekostigt de verduurzaming van hun bezit zelf. “Voor WoonFriesland geldt hetzelfde als voor de corporatiebranche in zijn geheel. Onze energieambitie kunnen we alleen halen als ook zittende huurders een deel van de kosten dragen,” stelt Hoekstra. “Het aantal woningen dat we moeten aanpakken is groot. Juist omdat de huurders bijdragen kunnen we snelheid maken en onze ambitie binnen tien tot vijftien jaar realiseren. We vinden bovendien dat we met zijn allen verantwoordelijkheid zijn voor een vermindering van CO<sub>2</sub>-uitstoot.”

Ze stipt hierbij aan dat huurders niet verplicht zijn in te stemmen met de energiezuinige aanpassingen. “Wij lichten hen goed en eerlijk voor, maar ze houden de mogelijkheid om nee te zeggen. Is dat het geval, dan maken we de woning na vertrek van de huurder alsnog energiezuiniger.”

Aanbrengen van energiemaatregelen aan collectieve elementen van appartementencomplexen gaan alleen door als minimaal 70 procent van de huurders ermee instemmen.

Laat de zon maar schijnen!

# WoonFriesland wekt eerste zonnestroom op

**End mei plaatste Pfixx Solar de laatste zonnepanelen voor WoonFriesland op het dak van de Mauritsflat in Leeuwarden. De eerste zonnestroom is al opgewekt. In totaal werden daken van 24 appartementengebouwen in heel Friesland voorzien van zonnecollectoren.**

Projectleider Koos Veltman van WoonFriesland rijdt net terug uit 's-Heerenberg als we hem in de auto interviewen. "Ik had een afrondende vergadering bij onze leverancier Pfixx Solar," vertelt hij. "De laatste zonnepanelen zijn geplaatst en het project is opgeleverd. Pfixx Solar is specialist op het gebied van zonne-energiesystemen. Ze zijn ook veel actief in Duitsland. Ze zijn zowel onze leverancier als verantwoordelijk voor de installatie. Kremer Intallatietechniek is hun vaste installateur, die het project uitvoerde." Medewerkers van het bedrijf monteerden het afgelopen half jaar zonnepanelen op 24 appartementengebouwen van WoonFriesland. Daarmee is het grootste zonneproject van Noord-Nederland afgerond.

## Schaduw

WoonFriesland wil ervaring opdoen met duurzame energie-opwekking, mede omdat de energiekosten de komende jaren flink zullen toenemen. En omdat fossiele brandstoffen opraken. De plaatsing van de zonnepanelen is een voorbeeld van een duurzaam energieproject. Dit vergde overigens de nodige voorinspectie van de daken, vertelt Veltman. "Er mochten niet te veel obstakels op staan, want dan krijg je schouwwerking. Verder speelden de hoogte en de stand van flats en de dakconstructie ook een rol." Per

## Waarom doet WoonFriesland aan zonnestroom?

Het laten installeren van zonnepanelen op diverse woongebouwen komt niet uit de lucht vallen. Een van de ondernemingsdoelstellingen van WoonFriesland is een bijdrage te leveren aan de vermindering van de uitstoot van kooldioxide. Wij doen dit op verschillende manieren: energiezuinig maken van onze woningen en bedrijfsgebouwen, een energiezuinig en milieuvriendelijk wagenpark opbouwen en nu dus ook door het installeren van zonnepanelen. De exploitatie van deze zonnepanelen is, mede dankzij de ontvangen subsidie, kostendekkend. Als de energieprijzen sneller stijgen dan de inflatie wordt het zonnepanelenproject zelfs profijtelijk. We zullen eventuele winsten ten goede laten komen aan onze maatschappelijke activiteiten. Het is dus niet zo dat de huurders van de woongebouwen waarop zonnepanelen zijn geïnstalleerd in directe zin profiteren.

dak werden circa 60 zonnepanelen geplaatst. Afhankelijk van het dakoppervlak leveren ze een vermogen van 12 tot 15 kilowattpiek.

## Sleutel

Pfixx Solar was blij dat hij als beste uit de bus kwam bij de aanbesteding van WoonFriesland en collegacorporatie Zuid-West-Friesland. Veltman: "Zo konden ze hun werkgebied naar het noorden van het land uitbreiden." Pfixx Solar verzorgt de komende tien jaar het onderhoud van de panelen. "Alle eventuele storingen zijn via een internetverbinding door hen op afstand af te lezen", vertelt Veltman. "Ook de capaciteit en de opbrengsten kunnen ze dagelijks. Waarom doet WoonFriesland aan zonnestroom?"

Het laten installeren van zonnepanelen op diverse woongebouwen komt niet uit de lucht vallen. Een van de ondernemingsdoelstellingen van WoonFriesland is een bijdrage te leveren aan de vermindering van de uitstoot van kooldioxide.

Wij doen dit op verschillende manieren: energiezuinig maken van onze woningen en bedrijfsgebouwen, een energiezuinig en

milieuvriendelijk wagenpark opbouwen en nu dus ook door het installeren van zonnepanelen. De exploitatie van deze zonnepanelen is, mede dankzij de ontvangen subsidie, kostendekkend. Als de energieprijzen sneller stijgen dan de inflatie wordt het zonnepanelenproject zelfs profijtelijk. We zullen eventuele winsten ten goede laten komen aan onze maatschappelijke activiteiten. Het is dus niet zo dat de huurders van de woongebouwen waarop zonnepanelen zijn geïnstalleerd in directe zin profiteren. meten." Nadat de laatste panelen werden aangesloten in Leeuwarden, blijkt er in een korte periode al gemiddeld 4.000 kilowatt-uur zonnestroom per locatie te zijn opgewekt. Veltman: "De zon heeft de laatste tijd verhoudingsgewijs veel geschiedenis en het grappige is dat je dit direct terug kunt lezen op de meter."

Het megaproject verliep goed, blik Veltman terug. "Dankzij een goede voorbereiding. Intern konden we alles strak regelen. Je moet toch zorgen dat de huismeester op tijd bij de deur staat met een sleutel als de panelen aankomen. Pfixx Solar was daar zeer over te spreken."

Tekst | Karin de Mik

Fotografie | Henk Veenstra

13

Reageer op dit artikel  
[issue@woonfriesland.nl](mailto:issue@woonfriesland.nl)

# Koersvernieuwing in turbulent jaar

Tekst | Loek Mulder

Fotografie | Jurjen Backer Dirks

**Het jaarverslag van WoonFriesland over 2010 ligt op de plank. Het is een verslag van opnieuw een bewogen jaar waarin zowel de corporatie zelf als de buitenwacht met ingrijpende veranderingen te maken kregen. Bestuurder Frans Kooiker van de corporatie geeft een toelichting.**

Het jaar 2010 markeert voor de corporatie vooral de breuk met het verleden. In het voorwoord van het jaarverslag schrijft Kooiker: “Dat verleden werd gekenmerkt door een forse groei-doelstelling, gekoppeld aan ambitieuze projectontwikkeling. Het accent is verlegd naar een strategie met de klant als uitgangspunt en meer aandacht voor de bestaande woningvoorraad en leefbaarheid van de wijken waar de woningen van WoonFriesland staan.”

*2010 is omschreven als het jaar van de focus: meer focus op de klant en de bestaande woningvoorraad. Hoe staat het met de aanpak?*

“We hebben een enorme ommezwaai weten te maken. Intern is veel energie gestoken in de aanpak van organisatorische, financiële en mentale zaken binnen WoonFriesland. Daarnaast hebben we moeten snijden in het aantal projecten. We hebben op beide terreinen goede vooruitgang geboekt.”

*Goed beschouwd was 2010 het jaar van ‘een stapje terug’?*

“Ik kies ervoor dat positief te duiden.

WoonFriesland is een omvangrijke organisatie, vergelijk het met een tanker op zee. Het is niet eenvoudig om met een groot schip een draai te maken. Onze ingrepen hebben echter snel tot resultaten geleid. Daar zijn we tevreden over. De organisatie is sterk afgeslankt, er zijn bezuinigingen gerealiseerd en er is een sterk bewustzijn bij de medewerkers ontstaan rond de noodzaak van een nieuwe koers. Daarnaast is er hernieuwde aandacht voor de sociale kerndoelstelling van de corporatie: onderdak bieden aan mensen met een smalle beurs.”

*U hebt gemeenten, zorginstellingen en andere organisaties de minder prettige boodschap moeten brengen dat u projecten waar ze op rekenden moest schrappen. Wat betekent dat voor de onderlinge verhoudingen?*

“Die partijen waren allerminst gelukkig met ons besluit, tegelijkertijd was er waardering voor onze openheid. We hebben getracht de inhoudelijk harde boodschap goed te communiceren. We hebben ons constructief opgesteld en telkens gezamenlijk gekeken hoe de consequenties van maatregelen konden worden opgevangen. We mogen aan de andere kant niet vergeten dat er ook heel veel plannen wél zijn uitgevoerd. Er zijn in 2010 toch 450 nieuwe woningen door WoonFriesland neergezet voor de sociale doelgroep.”

*Met de Friese huurdersorganisatie Platform Huurders had u een*

*aantal geschillen, onder meer over doorberekening van investeringen in energiebesparende maatregelen in de huur. Dat heeft de relatie onder druk gezet, schrijft u in het jaarverslag.*

“Vanuit de wens om te komen tot meer focus, is het huurdersbeleid en het beleid voor de woningvoorraad wat betreft woningkwaliteit, basisuitrusting en energieprestaties herzien. Op niet alle punten hebben wij de adviezen van de huurdersorganisatie overgenomen. Met name zijn wij het niet eens over de vraag wie de kosten van verbetering van de energieprestatie betaalt. Wij vinden het redelijk en voor de financierbaarheid van de plannen noodzakelijk dat de huurder de helft van de besparing op de energierekening bijdraagt. Niet alleen het wooncomfort gaat immers omhoog, maar de woonlasten dalen ook. Landelijk zijn Aedes en de Woonbond het er over eens dat de huurdersbijdrage zelfs tot honderd procent van de energiebesparing kan gaan. De huurdersorganisatie vindt echter dat er in het geheel géén huurverhoging plaats mag vinden.”

*Wat opvalt in het jaarverslag is de hoge winst - 117 miljoen euro - over 2010. In 2009 boekte u nog een magere 2 miljoen als resultaat. Hoe verhoudt zich dat tot uw boodschap dat de financiën van de corporatie zwaar onder druk staan?*

“Naast een aantal incidentele meevallers, is het hoge winstcijfer vooral veroorzaakt door herwaardering van ons bestaand bezit en de projectenportefeuille. Het overgrote deel

van de winst is dus slechts een stijging op papier. Naar werkelijke kasstromen gekeken is het overschot weliswaar 15 miljoen, maar dit is vrijwel geheel te danken aan incidentele meevallers. Voor de toekomst is versterking van de vermogenspositie overigens belangrijk, vooral omdat het vertrouwen schept richting commerciële geldverstrekkers, waar de corporaties steeds meer op aangewezen zullen zijn. Positief is ook dat de winststijging het effect – nu al – van interne bezuinigingen laat zien.”

*Verwacht u niet dat het winstbedrag andere partijen ertoe aanzet nu weer een beroep op u te doen om bijvoorbeeld projecten te realiseren?*

“Het huidige resultaat is hard nodig voor handhaving van een gezonde financiële huishouding en continuïteit van de corporatie. Dat vindt ook het Centraal Fonds Volkshuisvesting, dat de financiële positie van corporaties beoordeelt. We vinden het wel van belang dat goed uiteen te zetten, want wij zijn ons er van bewust dat het huishoudboekje van een corporatie lastig is te interpreteren. We hebben daarom belanghouders uitgenodigd voor bijeenkomsten waar we hierover uitleg geven.”

*En een korte vooruitblik?*

“Ik ben niet somber, maar heb wel zorgen over de toekomst. Er is een kans dat de corporatiesector in een neerwaartse

spiraal belandt. Veel hangt overigens af van hoe en wanneer de woningmarkt weer vlot getrokken wordt.

Het regeerakkoord stelt een extra heffing in 2014 in het vooruitzicht. Aan de inkomstenkant zijn de mogelijkheden om extra geld te verdienen echter vrijwel uitgeput, want extra verkoop van woningen zit er niet in en de huren kunnen nauwelijks nog omhoog. Tegelijkertijd ligt er een omvangrijke opgave: in de grote kernen moet worden bijgebouwd en voor de krimpdorpen moet er wellicht een sloopprogramma komen. We moeten daarom aandacht blijven schenken aan beheersing van kosten, interne afstemming en efficiënte bedrijfsvoering.”

# 15

Prestatie indicator	Doelstelling (norm)	Realisatie
Toewijzingen aan doelgroep BBSH (bestaande woningen)	80%	82%
KWH-huurlabel (meting op 5 van de 10 onderdelen)	Minimaal op landelijk gemiddelde	Volledig gerealiseerd
Tevredenheid klant m.b.t. woning	Van 900 woningen is basisuitrustingsniveau verbeterd.	70% gerealiseerd
Inzet voor leefbaarheid	Alle buurten en dorpen met aanzienlijk bezit zijn gekwalificeerd.	Volledig gerealiseerd
Opleveringen nieuwbouw huurwoningen	364	351
Oplevering nieuwbouw koopwoningen	89	98
Oplevering maatschappelijk en commercieel vastgoed	11.688 m2	6.663 m2
Verkoop bestaande woningen	140	136
Sloop woningen	80	85
Investering in renovatie	€ 3,9 mln	€ 0,4 mln
Uitgaven aan onderhoud (kasstroom)	€ 29,1 mln	€ 24,4 mln
Uitgaven aan leefbaarheid	€ 2,2 mln	€ 1,8 mln
Jaarresultaat exclusief herwaardering bedrijfswaarde	€ 21 mln	€ 31 mln
Jaarresultaat inclusief herwaardering bedrijfswaarde	€ 6 mln	€ 117 mln
Ziekteverzuim	4,2 %	5,5%

*Reageer op dit artikel  
issue@woonfriesland.nl*

# Samenwerken is goedkoper

Tekst | Willem van Reijendam

Fotografie | Henk Veenstra



**De grootste kostenbesparingen bij WoonFriesland zijn al gemaakt. De reorganisatie waarbij de formatie met enkele tientallen is gekrompen is achter de rug. En mensen blijven nu eenmaal een dure factor. Maar ook nu blijft het voor WoonFriesland noodzakelijk om de kosten in de gaten te houden. Directeur bedrijfsdiensten Aaldert van Lingen heeft nog wel wat troeven achter de hand.**

Of corporaties rode of zwarte cijfers schrijven, hebben ze lang niet helemaal zelf in de hand. Factoren als de rentestand en de huizenmarkt bepalen in belangrijke mate het resultaat van een corporatie. Maar WoonFriesland doet wat het kan om aan de goede kant van de nul te blijven. Van Lingen: “Een van de manieren om te bezuinigen is om gezamenlijk met andere corporaties producten en diensten, zoals de catering, kantoorartikelen en schoonmaak voor in te kopen. Dat biedt schaalvoordelen

en je kunt flexibeler van die diensten gebruik maken.”

## Samenwerking

Hierin werkt WoonFriesland samen met Elkien en Accolade, de twee corporaties die geografisch het meest met WoonFriesland te maken hebben: “We proberen samen het werk te zoeken en te verdelen. Dat is wel zo efficiënt.” Behalve de genoemde diensten wordt wellicht in de toekomst ook het aanbod van beschikbare woningen gezamenlijk gedaan. Dat is voor de potentiële huurders makkelijk, en het is voor de corporaties ook een stuk goedkoper.

Zulke gezamenlijk projecten bewijzen dat je niet hoeft te fuseren om toch te profiteren van schaalvoordelen waar die te behalen zijn.

Ander voorbeeld is catering. WoonFriesland koopt de consumabele waar voor de bedrijfskantines met de twee andere corporaties gezamenlijk in bij DeliXL. Ook ICT-middelen zijn

eenvoudig te delen, zeker de opslag van data, vandaar dat Accolade en WoonFriesland een afspraak hebben dat ze bij een grote computercrash elkaars systemen mogen benutten. De kans dat twee corporaties tegelijk met zo'n crash kampen is tenslotte verwaarloosbaar klein. Het zijn kleine maar slimme stapjes om de kosten in de hand te houden.

## Sense of urgency

“Natuurlijk zijn organisaties altijd bezig met kostenbesparing, maar nu is er echt een sense of urgency,” zegt Van Lingen. “nu het aantal woningverkopen terugloopt en de kosten van het lenen van geld bijvoorbeeld, toenemen, moeten we veel scherper op onze kosten gaan letten. Dat hoort bij de veranderende focus van de organisatie die we vorig jaar hebben ingezet.”

Die kostenbesparing begint vaak met een investering. Van Lingen noemt het voorbeeld van de PDA's, een soort smart phones, die het werk van de onderhoudsmonteurs op locatie zoveel efficiënter maakt. Ze kunnen op hun PDA zien waar ze heen moeten, wat ze mee moeten nemen, ze kunnen er hun administratie op bijhouden, dat alles zonder steeds terug te hoeven naar de basis. Alleen al de omvang van de voorraad kun je daardoor fors verminderen. Van Lingen: “Ons doel is om met onze bedrijfslasten onder het gemiddelde te komen van de corporaties. Nu is dat € 1.340 per verhuureenheid.

# “Buurtbemiddeling helpt bij burenruzies”

Marijke Otten

Anneke Adema

De inzet van buurtbemiddeling door vrijwilligers is een succes. Dat is een conclusie die coördinator Marijke Otten van Sinne welzijn na vijf jaar durft te trekken. In 60 procent van de gevallen worden burenruzies opgelost. “Het begint meestal met een kleine ergernis.”

Geluidsoverlast zoals harde muziek, pestrijen, ruzie over een ongeknipte heg, vuilnis of rommel. Ze kunnen tot conflicten leiden bij burenen, zeker in een land als Nederland waar mensen vaak dicht op elkaar wonen. Buurtbemiddeling, waarbij vrijwilligers bemiddelen tussen burenen, kan een oplossing zijn. Woningcorporaties, maar ook particulieren kloppen er steeds vaker bij aan.

Vijf jaar geleden begon Buurtbemiddeling als project in Leeuwarden. In de stuurgroep zitten de gemeente Leeuwarden, de woningcorporaties WoonFriesland en Elkien en de politie. De coördinatie was en is in handen van Sinne welzijn. Inmiddels is het zo'n succes dat Sinne welzijn het behalve in Leeuwarden ook in de rest van de provincie gaat aanbieden.

De grote kracht van Buurtbemiddeling is de laagdrempeligheid en de neutraliteit van getrainde vrijwilligers. Ze gaan in tweetallen op pad en horen het verhaal eerst afzonderlijk van beide kanten.

Daarna volgt een gesprek met beide partijen. “Het doel is om de communicatie te herstellen,” legt coördinator Marijke Otten uit. Anneke Adema, voorzitter van de stuurgroep, vult aan: “Een conflict begint meestal met kleine onuitgesproken ergernissen, zoals een auto die steeds op de stoep staat. Buurtbemiddeling kan helpen om de zaak niet te laten escaleren en het conflict in de kiem te smoren.” Marijke Otten: “Buurtbemiddeling is een eerste redmiddel. Ruziënde burenen waarderen het vaak dat anderen zich belangeloos voor hen inzetten. Dat werkt ontwapenend.”

## Succes

Hoofddoel is het gesprek tussen de burenen weer op gang te brengen. “Zodat ze begrip krijgen voor elkaars situatie en afspraken met elkaar kunnen maken.” In 60 procent van de gevallen leidt Buurtbemiddeling tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing.

Er zijn nu 26 vrijwilligers actief als buurtbemiddelaars, mannen en vrouwen tussen de 23 en 70. Ze volgen een tweedaagse cursus en twee keer per jaar een verdiepingstraining. De meldingen, die binnenkomen via de politie, de woningcorporaties, het meldpunt Overlast, maar ook van particulieren, zijn de afgelopen vijf jaar gestegen. Waren het er in 2006 nog vijftien, vorig jaar waren dat er 100. “Mensen weten ons beter te vinden”, stelt Marijke Otten vast. Ook andere Friese gemeenten vragen soms om bemiddeling. Daarom zet Sinne welzijn Buurtbemiddeling ook in de rest van de provincie op. Anneke Adema is WoonFriesland zeer erkentelijk voor de financiering van het Leeuwarder project. “We waarderen hun bijdrage en het meedenken vanaf de start. Mede daardoor is Buurtbemiddeling zo'n succes geworden.”

Tekst: Karin de Mik

Fotografie | Henk Veenstra

17

Reageer op dit artikel  
[issue@woonfriesland.nl](mailto:issue@woonfriesland.nl)

Fraaier schoolplein in Cornjum

# “Fantastisch! Ik krijg er kippevel van”

Tekst: Karin de Mik

Fotografie: | Henk Veenstra



**Tientallen medewerkers van WoonFriesland zetten zich tijdens een actiedag in mei in voor de verbetering van de leefbaarheid in buurt of wijk. Op het schoolplein van de basisschool in Cornjum werd druk geklust. Er kwamen bankjes, nieuwe struiken en de zandbak kreeg een lik verf.**

“Mooi he?”, zegt WoonFriesland schilder Sander Steneker als hij naar de oranje zandbak wijst op het schoolplein van de basisschool in Cornjum. Hij en zijn collega Richard van Houten gaven zich met tientallen collega’s op als vrijwilliger voor de actiedag van WoonFriesland. “Mooi dat we dit kunnen doen. Scholen hebben niet veel geld, dus het is leuk om ze zo uit de brand te helpen. Volgend jaar weer,” roept het tweetal enthousiast.

Tijdens de Actiedag zetten tientallen medewerkers van directie tot onderhoudsmonteur en van controller tot

receptioniste zich in voor projecten die de leefbaarheid in wijken en dorpen vergroten. Zo was een aantal corporatiemensen aan het klussen bij de kinderboerderij in Leeuwarden en gaven anderen cursussen in Drachten. Ook in Koudum, Burgum, Wolvega en Heerenveen gingen medewerkers aan de slag voor het goede maatschappelijke doel. Met bewoners van zorgcentrum Marienbosch in Heerenveen werd bijvoorbeeld een bezoek gebracht aan een boerderij. Andere vrijwilligers namen bewoners van Bertilla in Drachten mee voor een uitje naar de kinderboerderij en er werd geklust in de tuin van Sickenga-Oord in Wolvega.

Directeur Gea Koehoorn van de Cornjumer basisschool is dolblij met de opknapbeurt. “Fantastisch! Ik krijg er kippevel van. Voor die bankjes hebben we zelf geen geld. Die betaalt WoonFriesland, net als de struiken

en de verf.” Het fijne is dat er in een dag zo ontzettend veel gebeurt, vindt Koehoorn. “Juist omdat er zoveel mensen meehelpt komt er in een keer veel van de grond. Anders ben je daarvoor dagen achtereenvolgend bezig.” Het Droomplein krijgt ook een aangrenzend sportveld en een speelplek voor kinderen. Elke klas krijgt bovendien een eigen kruidtuin. “Verder willen we nog appel- en perenbomen planten,” vertelt Gea Koehoorn.

Martha Hooijenga van WoonFriesland is een van de organisatoren van de vrijwilligersdag in Cornjum. “Iedereen mocht intekenen. We kunnen onze maatschappelijke betrokkenheid bij onze doelgroep op deze manier mooi laten zien”, vertelt ze. “En de stralende dag werkte natuurlijk in ons voordeel. Als het een hele dag regent is het toch minder leuk om buiten bezig te zijn.”

Reageer op dit artikel  
[issue@woonfriesland.nl](mailto:issue@woonfriesland.nl)

# Nieuws

## colofon

### Issue

*is een uitgave van WoonFriesland voor haar belanghouders. Issue verschijnt drie keer per jaar.*

### WoonFriesland

*is een maatschappelijke woonorganisatie en tevens de grootste professionele verhuurder in de provincie. Maar de woningcorporatie bouwt, verbouwt, onderhoudt en verkoopt ook woningen, herstructureert wijken en werkt aan verbetering van de leefbaarheid. WoonFriesland is verankerd in de Friese samenleving, staat dichtbij haar huurders en voert een open dialoog met diverse partners en belanghouders in haar omgeving. Het gezamenlijke doel is te komen tot kwalitatief steeds betere en duurzame woningen en een steeds betere woon- en leefomgeving. In principe voor iedereen, maar in het bijzonder voor mensen die door inkomen, gezondheid of maatschappelijke positie minder keuzes hebben op de woningmarkt.*

### Redactie

*Henk Douma, Karin de Mik, Loek Mulder, Willem van Reijendam, Grytsje Teunissen en Joke Heida.*

### Redactiesecretariaat

*Postbus 91, 9000 AB Grou  
T (0566) 62 91 78,  
E [issue@woonfriesland.nl](mailto:issue@woonfriesland.nl)*

### Ontwerp en layout

*Ed's Camp Art Directie en Vormgeving, Wiuwert.*

### Opmaak en vormgeving

*Rudi Stuve vormgeving, Marssum*

### Project- en drukwerkbegeleiding

*MK+, Grou*

### Fotografie

*Diversen*

### Druk

*Jaroff bv, Heerenveen.*

## Nieuwe website erg in trek

De vernieuwde website van WoonFriesland trekt maandelijks 22.000 bezoekers. De piek is op de woensdag. Op die dag staat het nieuwe aanbod van huurwoningen op de site en maar liefst 4000 woningzoekenden kijken meteen of er iets voor hen tussen zit.

## Gestegen naar 7e plaats

De Woningcorporatie Web Monitor beoordeelt jaarlijks de sites van de vijftig grootste woningcorporaties in Nederland. Vorig jaar stond WoonFriesland op de 43e plaats maar met de nieuwe website is de corporatie gestegen naar de 7e plaats. Op het onderdeel 'vindbaarheid' is WoonFriesland zelfs 2e.

## Nieuwe woningen op de plek van een oude flat

De meeste Leeuwarders hebben het beeld nog wel op het netvlies staan: de sloop van de Annie Westlandflat. Onder belangstelling van honderden mensen en de landelijke pers zakte de flat in de Vrijheidswijk twee jaar geleden "netjes" in elkaar na een vakkundig uitgevoerde implosie. Op de plaats van de flat heeft WoonFriesland achttien appartementen en zeventien eengezinswoningen gebouwd. De nieuwe woningen zijn allemaal al verhuurd.

## WoonFriesland neemt woningbezit en volkshuisvestelijke taak van de gemeente Vlieland over

WoonFriesland verwerft per 1 oktober 2011 het eigendom van de 192 sociale huurwoningen van de gemeente Vlieland. Sinds 2005 beheert WoonFriesland het

woningbezit van de gemeente en, na de positieve uitkomst van de evaluatie van de samenwerking in 2009 besloten partijen in gesprek te gaan over de overname van de 192 gemeentelijke woningen door WoonFriesland. Kern van de besprekingen is geweest het bepalen en vastleggen van de volkshuisvestelijke prestatie die WoonFriesland de komende tien jaar op Vlieland gaat leveren.

Deze prestatie zal bestaan uit:

- in stand houden van de huidige kernvoorraad van 192 sociale huurwoningen
- investeringen in de bestaande woningvoorraad (renovatie, kwaliteitsverbetering en verbetering van de energieprestatie) ter grootte van € 5 miljoen
- aankoop en sanering NUON-lokatie
- nieuwbouw van tien huurwoningen
- intensieve samenwerking met de gemeente op het gebied van huisvesting van doelgroepen, leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
- instellen van een Raad van Advies, bestaande uit twee huurders en twee andere burgers van Vlieland, die WoonFriesland gevraagd en ongevraagd zal adviseren

De gemeente draagt de woningen voor de boekwaarde (ruim € 3,7 miljoen) over en heeft in de koopovereenkomst het leveren van bovengenoemde prestaties geborgd. De raad van commissarissen van WoonFriesland heeft de overname op 30 juni 2011 goedgekeurd en de gemeenteraad van Vlieland heeft op 11 juli 2011 ook positief besloten.

# 19

# Hier kunt u ons vinden

## Regio Noord

### Vestiging Leeuwarden

De Eenhoorn 4  
Postbus 931  
8901 BS Leeuwarden  
(058) 234 71 71

## Regio Oost

### Vestiging Burgum

Markt 42  
Postbus 29  
9250 AA Burgum  
(0511) 48 05 00

### Vestiging Drachten

De Lange West 126  
Postbus 125  
9200 AC Drachten  
(0512) 58 51 11

## Regio ZuidWest

### Vestiging Koudum

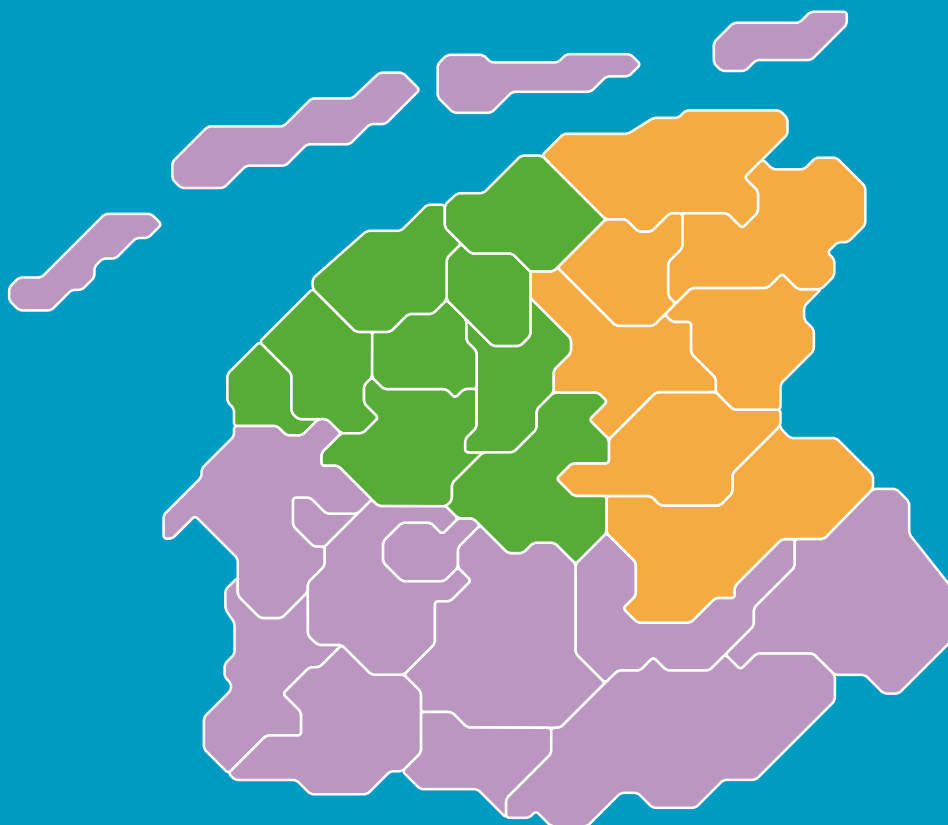
Dammenseweg 16  
Postbus 348  
8440 AH Heerenveen  
(0514) 58 88 50

### Vestiging Heerenveen

Burg. Kuperusplein 68  
Postbus 348  
8440 AH Heerenveen  
(0513) 61 71 65

### Vestiging Oosterwolde

Brink 1  
Postbus 348  
8440 AH Heerenveen  
(0516) 51 31 92



  
**WoonFriesland**

Samen bouwen aan beter wonen

Oedsmawei 26  
Postbus 91, 9000 AB Grou  
(0566) 62 91 29  
[www.woonfriesland.nl](http://www.woonfriesland.nl)