



Aan Stichting Woonborg  
T.a.v. Esther Borstlap, directeur  
Tynaarlosestraat 1  
9481 AA Vries

Betreft: Advies Koersplan

Vries, 23 december 2021

Geachte mevrouw Borstlap, beste Esther,

Op 11 november 2021 hebben we van jou een adviesaanvraag ontvangen voor het Koersplan 2022 -2025. Je hebt ons als AH WOON verzocht om hierover uiterlijk 23 december 2021 advies uit te brengen. Met deze brief geven we ons advies over het Koersplan.

Alvorens ons op de inhoud te storten, willen we jou en de medewerkers van Woonborg complimenteren met het Koersplan. Het lijkt een goed Koersplan en ook vanuit de organisatie goed doordacht. Wij hebben dit plan bekeken door de ogen van de huurder. Wat brengt dit plan de huurder? Wat is het voordeel?

Wij komen tot de conclusie als bestuur om een hybride advies te geven. Het Koersplan is robuust en we denken dat er met enkele aanvullingen een completer Koersplan ligt.

We vinden het niet noodzakelijk om alles bij langs te lopen: goed is goed en als we echt enthousiast zijn, geven we dit ook aan.

*Het DNA van Woonborg:*

De huurders worden hier blij van. Samen zetten we een volkshuisvestelijke voetafdruk in de kop van Drenthe en een stukje van Groningen. We vinden het mooi om te lezen dat ook de huurders Woonborg hebben gebracht waar zij nu staat. We erkennen en herkennen het DNA van Woonborg zeer zeker in de praktijk en zien dit ook terug in het Koersplan. Als het gaat over robuust hebben we toch de ervaring dat Woonborg over het algemeen integraal denkt en handelt.

*De ambitie:*

Zonder ambitie geen glans en wij als AH WOON worden blij van een ambitieus Woonborg, omdat we weten dat het niet overtrokken is. Graag geven we je nog enkele zaken mee. We zien door de huidige woningmarkt dat er steeds meer vraag is naar middenhuur. Uiteraard weten we dat Woonborg daar niet van is maar toch lijkt het erop dat middenhuur een mogelijkheid kan bieden. Je schrijft immers: "We zorgen voor voldoende beschikbare, kwalitatief goede en betaalbare woningen. Daarbij richten we ons primair op mensen die daar op eigen kracht onvoldoende in kunnen voorzien." Wellicht trekken we dit wat uit de context maar toch vinden we dat er aandacht moet zijn voor andere maatschappelijke opgaven zoals middenhuur. We weten dat Woonborg hier scherpe en principiële keuzes in maakt. Desondanks vinden wij het toch noodzakelijk om hiervoor de nodige aandacht te vragen.

*Missie & Doelen:*

AH WOON is enthousiast over de doelen. Een aantal jaren heeft Woonborg het beleid gehad om zich terug te trekken uit de kleine kernen met relatief weinig huurwoningen en voorzieningen. Het is goed om te lezen "Thuis in dorpen, door maatwerk in Wonen". Wij schrijven Wonen met een hoofletter omdat het belangrijk is om Thuis te zijn in Wonen bij Woonborg.

We hebben wel een opmerking. Bij het meten van het succes van de missie, wordt uitgegaan van de tevredenheid van de medebewoners, dat kunnen ook particuliere eigenaren zijn. We willen voorstellen om 'mede' tussen haakjes te zetten. Het gaat dan naar ons idee meer om de bewoner-huurder.

In de ambitie is aangegeven dat de beschikbaarheid te laag is en dat er doorstroommogelijkheden moeten zijn binnen de gemeenschap waar de huurder zich heeft geworteld. Het is geslaagd als dit lukt. We missen hier een explicieter standpunt over aanvullende toevoegingen op de bestaande woningvoorraad. Woonborg zorgt

voor een woning van de wieg tot het graf in de eigen gemeenschap. Zo kun je het lezen en is dat wat Woonborg beoogt? Een mogelijke verwachting die wij niet realistisch vinden voor de kleine kernen, ook als daar een andere verhuurder actief is. Denk bijvoorbeeld aan woningtoewijzingsregels, de huidige koopmarkt etc.

#### *Participatie:*

Als het gaat om participatie ligt de lat hoog. Kunnen de bewoners wel aan die hoge verwachting voldoen? We bedoelen hiermee: "Wil de bewoner altijd wel in een co-creatie proces betrokken zijn?" Wij denken dat inzet rondom participatie absoluut een groot compliment verdient. Wel vragen we ons af welk niveau van participatie wordt beoogd. Een meer situationele participatie geeft maatwerk en een gevoel van serieus genomen worden. Bovendien is het Koersplan doorregen met bewonerstevredenheid en betrokkenheid van bewoners. Dan is het uitsluitend benoemen van participatie wel mager te noemen. We adviseren hierover een bredere participatievisie te geven, in de geest van het Koersplan. Naar ons idee is participatie de achilleshiel van dit Koersplan.

#### *Metten verduurzaming:*

Zoals eerder aangegeven zijn we gewend van Woonborg om zaken degelijk en van verschillende kanten te onderzoeken. Dat zien we ook terug bij de ambitie betaalbaarheid. We ontmoeten elkaar op dit thema zeer zeker als het gaat over de integrale woonlasten benadering. Wij zijn voorstander van de energetische verbetering maar we zijn minder gecharmeerd van de manier van meten van het succes van de verduurzaming. Dit gebeurt op basis van het aandeel label B. We denken dat dit meer bij de beleving en besparing van de bewoners moet liggen.

#### *De focus:*

Van vastgoed oriëntatie naar bijdrage leveren aan het leven van de huurders. Wij denken dat dit met het Koersplan dat er ligt, prima kan en nog succesvoller kan zijn met de aanvulling van onze opmerkingen. Vakmanschap is wat Woonborg al jaren laat zien. En het is goed om dit nader uit te bouwen en te zien wat de huurder nodig heeft of vraagt.

#### *Ambitie in aantallen en doen:*

Op dit moment is de woningnood groot, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin. We zien een samenleving die meer diversiteit vraagt en het ook lastig heeft met de balans van inclusiviteit in wijken en buurten. Woonborg speelt hierin vanuit haar maatschappelijke taak en verantwoordelijkheid een belangrijke rol. De benadering van de balans tussen vrager en drager zien wij evenals Woonborg, als een goede pijler. Een bouwsteen om verder mee te kunnen bouwen aan leefbaarheid in wijken, buurten en dorpen. Wat ons betreft moet het bouwen van woningen en/of de transformatie van woningen, leiden tot een betere balans tussen vragers en dragers en dus een bijdrage leveren aan inclusiviteit en diversiteit. Een goede verhuurder, doorstromende processen en menselijke maat.

Als AH WOON onderschrijven we dat voor de volle 100%. We willen ook opmerken dat de betrokkenheid van huurders(vertegenwoordiging) hier minder tot nauwelijks tot uitdrukking komt. Eerst gaat het Koersplan over: van buiten naar binnen en nu is het: binnen, binnen en dan naar buiten. We bedoelen daarmee dat het wel vanuit de organisatie is beredeneerd maar dat de betrokkenheid, die als een rode draad door het eerste gedeelte loopt, eigenlijk niet terugkomt.

Als we het over een inclusieve samenleving hebben, levert Woonborg daar een bijdrage aan. Wij denken dat in het werkgebied in de Kop van Drenthe, Woonborg dat als geen ander kan en ook vaak initiator is van inclusieve activiteiten. De doelgroep is hierbij weliswaar divers maar op basis van inkomen niet echt inclusief en draagt naar ons idee onvoldoende bij aan inclusiviteit van dorpen en wijken. Overigens vinden wij het belastbaar jaarinkomen als hard gegeven, zoals het er nu staat, niet juist. Voor 2022 is het € 45.015, - maximaal prijspeil 1-1-2022. Zoals eerder aangegeven vinden we dat Woonborg ook moet kijken naar mogelijkheden van middenhuur om hogere inkomens te huisvesten. We denken dan vooral aan inkomens tussen € 45.000, - en € 50.000, -

Het bouwen van meer woningen vinden we zeker een oplossing en bouwen is meer dan stenen stapelen. We gaan ervan uit dat Woonborg de balans zoekt als het gaat om diversiteit en inclusiviteit. Naar onze mening is deze insteek van Woonborg ook de sleutel tot succes op langere termijn voor leefbare wijken etc.

#### *Thema verduurzaming:*

Verduurzamen moet hand in hand gaan met woonlasten beperking. De huur mag best iets omhoog als de energielasten navenant dalen. We vinden dit wat eenzijdig. Duurzaamheid gaat verder dan alleen een label A of B. Klimaat adaptatie, CO2 uitstoot beperken, ecologie etc. zien we niet terug. Wij denken dat Woonborg

een grotere bijdrage levert aan duurzaamheid en dat mag best genoemd worden in het Koersplan. Verduurzaming is het thema de komende jaren en we zien dat dit nu een klein onderdeel is in het Koersplan.


Als het gaat om de omslag te maken in de organisatie vastgoed oriëntatie naar klant georiënteerde organisatie, zijn we uiteraard voor. AH WOON spreekt liever van bewoners. Een klantvisie juichen we toe en betrokkenheid van ons ook. We tasten op dit gebied wat in het duister, net als het gaat om de routekaart 2040 en het daarmee samenhangende duurzaamheidsbeleid. Gebiedsvisies klinken ons als muziek in de oren en we gaan ervan uit dat dorpen, wijken, buurten, straten en bewoners hierbij worden betrokken en dat AHWOON wordt uitgenodigd.

We geven complimenten en kritiek. We vinden het Koersplan degelijk maar wel vanuit de organisatie geredeneerd, zeker vanaf hoofdstuk 3. Misschien terecht omdat Woonborg het ook moet doen. Wij zien een sterke beweging om te luisteren naar de bewoner en dat is goed. Zijn we negatief over dit Koersplan? Nee dat zijn we niet, we zijn ook niet tegen.

Zijn we positief over dit plan? Ja dat zijn we, al zijn we niet voor 100 % voor. Waar zit dat in? We vinden dat het Koersplan op enkele punten explicieter kan en meer van deze tijd, waar een grote maatschappelijke behoefte bestaat dat corporaties een bredere maatschappelijke rol spelen. Immers, in de prestatieafspraken zijn leefbaarheidsbudget en de markttoets voor niet-daeb activiteiten geschrapt.

Kan Woonborg nu dan niet verder? Woonborg kan in de basis verder maar het Koersplan heeft naar onze mening enige aanscherping en uitwerking nodig. Daarnaast brengen we vanuit een warm hart voor Woonborg, het huurdersgeluid graag in bij de aanscherpingen.

Met vriendelijke groet,  
Namens het bestuur

A large, stylized handwritten signature in grey ink, appearing to be 'J. Emmens', is written over a light grey rectangular background.

Jan Emmens  
Voorzitter