



Verlag
bewonersavonden
voorgenomen fusie

21 januari Workum
22 januari Lemmer
23 januari Balk
29 januari St. Nicolaasga
30 januari Echtenerbrug



Huurdersvereniging
Zuidwest Friesland
Gevestigd te Balk



Huurdersvereniging Lemsterland

Verslag (deel 1)

Dit is het verslag van de bewonersavonden die Wonen Zuidwest Friesland en Lyaemer Wonen eind januari 2019 hebben georganiseerd in de plaatsen: Workum, Lemmer, Balk, St. Nicolaasga en Echtenerbrug. Tijdens deze avonden hebben zij hun huurders geïnformeerd over de stand van zaken van de voorgenomen fusie en de huurdersverenigingen hebben hun reactie hierop gegeven. Dit verslag bestaat uit twee delen. In het eerste deel wordt op hoofdlijnen verslag gedaan van de informatie die de verschillende sprekers elke avond gaven. In het tweede deel staan de vragen & antwoorden die tijdens de verschillende avonden zijn gesteld.

Verslag sprekers

Allereerst werd er door Jan Huisman, directeur-bestuurder Wonen Zuidwest Friesland (ZWF) en Aart Rekers, directeur-bestuurder van Lyaemer Wonen een toelichting gegeven over de voorgenomen fusie. Zij gaven aan waarom zij willen fuseren, wat zij willen bereiken en hoe het proces er verder uitziet. Maarten Groen, onafhankelijk adviseur van de Woonbond, leidde de bewonersavonden. Tevens ondersteunt hij de huurdersverenigingen tijdens het fusietraject.

Waarom fuseren?

De beide organisaties lijken veel op elkaar en zijn met elkaar verbonden. Ze zijn financieel gezonde plattelandscorporaties, lokaal verankerd en werkzaam in dezelfde gemeente en regio. Dit betekent dat ze te maken hebben met dezelfde uitdagingen op het vlak van de woningvoorraad, duurzaamheid, betaalbaarheid en leefbaarheid.

Zo hebben ze beiden te maken met de vraag hoe zij de woningvoorraad toekomstbestendig kunnen



houden in een veranderende omgeving. De huurders van onze woningen zijn steeds vaker geen gezinnen maar één of twee personen. Ook worden de bewoners ouder en blijven zij langer zelfstandig in hun woning wonen. Verder zien ze dat de jongeren onder de 25 jaar wegtrekken om te gaan studeren of te werken in een ander gebied. Dit heeft effect op de vraag naar hun woningen. Ze moeten bijvoorbeeld meer levensloopbestendige woningen bouwen zodat ouderen langer in hun woning kunnen blijven wonen. Gelukkig zijn deze woningen ook geschikt voor jongeren. Ze kunnen dus door verschillende bewoners worden bewoond. Tegelijkertijd zien ze dat de vraag naar de gebruikelijke gezinswoningen daalt. Ze zien ook dat de vraag naar woningen in de kleinere kernen afneemt en in de grotere kernen zal dit naar verwachting ook gaan gebeuren. Ze

moeten met elkaar goed sturen zodat er geen leegstand ontstaat. Leegstand zorgt voor verpaupering en verloedering in de buurt en dat moeten ze voorkomen. Ze willen met elkaar de kernen vitaal en leefbaar houden. Om te voldoen aan de toekomstige vraag naar woningen zijn er veranderingen in onze woningvoorraad nodig en dit vraagt om capaciteit van professionals en hoge investeringen.

Daarnaast moet de woningvoorraad worden verduurzaamd. Dit betekent dat ze naast de gebruikelijke onderhoudsbeurten extra maatregelen moeten treffen om de woning energiezuiniger te maken. Dit is niet alleen een maatschappelijke verantwoordelijkheid maar ook een opgave die vanuit de overheid wordt opgelegd. Zo is het doel van de overheid om alle woningen in 2050 volledig aardgasvrij en CO² neutraal te maken. Gelukkig gaan de ontwikkelingen op het gebied van het verduurzamen van woningen snel. Zo zijn er al ontwikkelingen waarbij aardgas wordt vervangen door waterstof en ook de opbrengst van de zonnepanelen is in de afgelopen jaren enorm gestegen. De gemeenten zijn nu als eerste aan zet om een energietransitieplan voor te bereiden. Hierin staat onder andere met welke

wijken of buurten er wordt gestart. Als dit bekend is, kunnen de plannen voor de woningen worden voorbereid. Zij realiseren zich dat de energietransitie hoge investeringen vraagt die de grenzen van beide corporaties bereiken.

De volgende uitdaging is de betaalbaarheid. Hoe kunnen zij zorgen dat ze al deze investeringen doen en tegelijkertijd ervoor zorgen dat het wonen voor huurders betaalbaar blijft? Het gemiddelde jaarinkomen van de huurders is laag en dat betekent voor de corporatie dat ze de huurprijzen echt laag moeten houden. Dit levert dus geen extra inkomsten op om de hoge investeringen te kunnen doen.

Op het gebied van leefbaarheid is er in de afgelopen jaren veel veranderd. Ze merken dat steeds vaker verwarde personen in de woningen wonen. Dit is een gevolg van verandering in de wetgeving op het vlak van zorg. Waar bewoners vroeger nog in een instelling terecht konden, wordt nu van hen verwacht dat ze zelfstandig in een buurt kunnen wonen. Daarnaast hebben ze te maken met het huisvesten van vluchtelingen met een verblijfsvergunning. Natuurlijk werken ze op het vlak van leefbaarheid samen met partners bij de gemeente en politie. Toch zorgen al deze veranderingen ervoor dat er extra aandacht van de medewerkers en andere expertise nodig is om de leefbaarheid op een goed peil te houden.

Beide organisaties werken al langere tijd samen, ze zijn bekend en verbonden met elkaar. Zo worden medewerkers onderling uitgeleend om specifieke klussen te kunnen doen. Ze kennen elkaars expertise en werkwijzen. Deze benutten ze al ten volle in de huidige samenwerking. Dit levert een solide basis om gezamenlijk de volgende stap te kunnen zetten. Ze zijn nu kleine uitvoeringsgerichte beheermaatschappijen en ze hebben ontwikkelkracht nodig om huurders ook in de toekomst prettig te laten wonen. Met een fusie kan de capaciteit, expertise en de professionaliteit van onze organisatie worden verstevigd en verbeterd.

Gelukkig zijn het vitale corporaties die zelf veel kunnen. Toch realiseren ze zich dat ze ook kwetsbaar zijn. De regeldruk vanuit de overheid, de veranderingen die nodig zijn binnen de woningvoorraad en de uitdaging om de woningen betaalbaar te houden zorgen voor deze kwetsbaarheid. Aan de andere kant zijn ze lokaal sterk verbonden en verankerd. De dienstverlening ervaren de bewoners als goed. Hoe kunnen ze ook voor de langere termijn de dienstverlening op een hoog peil houden en tevens het hoofd bieden aan alle uitdagingen? Hiervoor zien ze de fusie als een belangrijk instrument om dit beter te realiseren. Samen staan ze sterker!

Wat willen ze bereiken?

Ze willen een corporatie blijven die lokaal verankerd is en de huurders kent. Ze zijn nu een hele kleine corporatie en ook na de fusie blijven ze een relatief kleine corporatie maar wel één met voldoende financiële armslag en voldoende professionele mensen om dat te doen wat nodig is! Samen staan ze sterker. De ambitie is om een no-nonsens corporatie te blijven en daar ook aanspreekbaar op te zijn.



De dienstverlening wordt door de bewoners als goed ervaren, gelukkig maar. Toch gebeurt het regelmatig dat ze op vrijdagmiddag met maar twee personen op kantoor aanwezig zijn. Ze realiseren zich dat dit heel kwetsbaar is. Door de inzet van meer medewerkers binnen de dienstverlening zal het werk minder snel stil komen te vallen. Ook willen ze de kantoor openingstijden voor bewoners uitbreiden. En is er een specifieke vraag dan is het uitgangspunt dat er één aanspreekpunt is binnen de nieuwe corporatie. Dus als iemand gaat verhuizen dan heeft men vanaf het eerste moment

hetzelfde aanspreekpunt tot en met het moment dat er daadwerkelijk verhuisd is. Wel zo makkelijk. Bij calamiteiten kan men natuurlijk altijd bij de corporatie terecht, nu ook al. Daarvoor is er 24/7 telefonische en digitale bereikbaarheid. De digitale dienstverlening willen ze ook nog verder gaan uitbreiden. Dat geeft meer flexibiliteit.

De onderhoudsdienst van ZWF blijft behouden. Hiermee is het doel dat zij samen met de twee vakmannen van Lyaemer Wonen de kleinere reparatieverzoeken blijven uitvoeren en dat voor grotere reparatieverzoeken en onderhoudsklussen externe bedrijven worden ingeschakeld. Om ook beter te kunnen inspelen op veranderingen in de toekomst zal er een beleidsmedewerker worden geworven.

Natuurlijk blijven ze voldoen aan de prestatieafspraken. Dit zijn afspraken die ze jaarlijks maken met de gemeenten en de huurdersverenigingen. Hierin worden onder andere afspraken gemaakt over de huurverhoging, het aantal sociale woningen die nodig zijn en welke duurzaamheidsmaatregelen ze gaan uitvoeren. Samen met de huurdersverenigingen willen ze ook afspraken maken over het betrekken van huurders bij de renovatietrajecten. Kortom ze willen van goed naar beter en best. Wat willen ze nog meer bereiken met de fusie:

- Ze willen dat bewoners gemiddeld niet meer dan 30% van hun inkomen kwijt zijn aan huur en energiekosten. Hierbij is het huidige gemiddelde jaarinkomen van de huurders € 16.500.
- Het uitgangspunt is om de huren in ieder geval tot 2023 niet te verhogen na een mutatie en de jaarlijkse gemiddelde huurverhoging te beperken tot de inflatie.
- Ze willen voor 2023 alle bewoners een aanbieding kunnen doen voor het plaatsen van zonnepanelen. Hiervoor zouden ze € 5 per maand in de servicekosten vragen terwijl de bewoners dan ongeveer € 40 per maand minder aan woonlasten kwijt zijn.
- Het aantal sociale huurwoningen willen ze na de fusie ongeveer gelijk houden. Ander vastgoed, bijvoorbeeld garages die niet bij een sociale huurwoning horen, gaan ze verkopen. Als de prijs goed is natuurlijk.

Door te fuseren kunnen ze op jaarbasis € 600.000 besparen. De besparing wordt voor een groot deel gerealiseerd doordat ze minder personeel in de top nodig hebben. Ze vlechten als het ware de organisaties in elkaar. Na de fusie hebben ze nog maar één directeur-bestuurder, één managementteam en één raad van commissarissen nodig. Door natuurlijk verloop zal het aantal personeelsleden dalen zodat er geen gedwongen ontslagen nodig zijn. Ook in de huisvesting kunnen ze besparen. Zo willen ze in de nieuwe situatie vanuit een centraal kantoor in Balk werken en met een serviceloket in Lemmer. Ze willen namelijk wel goed bereikbaar en toegankelijk zijn en blijven. Niet alleen fysiek maar ook digitaal via het klantportaal. Hierbij blijven ze de dienstverlening goed in de gaten houden. Naast de eerder genoemde besparingen zijn er ook nog administratieve zaken waar ze op besparen, zo hoeven ze niet twee keer een jaarverslag en begroting te maken en hebben ze nog maar één accountantscontrole nodig. Dus ook daarin kunnen ze besparen. En met de besparing van € 600.000 ontstaat er per jaar een investeringsruimte van € 12 mln. Geld dat ze dus weer investeren in onze woningvoorraad!

Reactie huurdersverenigingen

Anneke de Vries, voorzitter huurdersvereniging Lemsterland en Leendert van Tuinen, voorzitter huurdersvereniging Zuidwest-Friesland geven gezamenlijk een reactie over het proces tot nu toe.

De huurdersverenigingen vertegenwoordigen de belangen van de huurders. Dit doen ze al jaren bijvoorbeeld bij het opstellen van de prestatieafspraken of bij huurverhogingen. Ongeveer anderhalf jaar geleden werden beide voorzitters gezamenlijk geïnformeerd over



de voorgenomen fusie. Dat was wel even iets anders. Want een voorgenomen fusie van corporaties, hoe pak je dat aan? En hoe zorg je dat de belangen van de huurders op een goede manier worden gediend? Een grote verantwoordelijkheid, zonder de instemming van de huurdersverenigingen komt er namelijk geen fusie. Dit is tegenwoordig wettelijk geregeld en het proces om te komen tot een fusie moet door alle partijen zorgvuldig worden doorlopen. Maarten Groen, onafhankelijk adviseur bij de Woonbond, werd gevraagd om de huurdersverenigingen te begeleiden in het verdere proces.

Vervolgens zijn er heel veel gesprekken gevoerd met verschillende partijen. We laten ons zo goed mogelijk voorlichten en bijpraten. Zo is er onlangs nog een gesprek geweest met de gemeente. De gemeente wilde weten hoe het proces tot op heden was verlopen. Daarnaast zijn er veel cijfers en rapporten aangeleverd, doorgenomen en vragen gesteld.

Maar goed, hoe kom je nu tot een objectieve beoordeling van de voorgenomen fusie? Samen met Maarten Groen is er door de besturen van de huurdersverenigingen een meetlat opgesteld. Hierin staan criteria waaraan de fusie moet voldoen. Hierbij moet je onder andere denken aan criteria over de betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid, dienstverlening en zeggenschap & participatie. We kijken dus niet alleen naar de cijfers maar laten ook andere factoren meewegen. Als alle informatie binnen is, gaan de huurdersverenigingen de meetlat invullen.

De onderlinge samenwerking is tot op heden goed geweest. Stel dat er een fusie komt dan hebben we besloten om de eerste jaren als twee aparte huurdersverenigingen verder te gaan. Pas als alles goed loopt is het een mogelijkheid dat ook de huurdersverenigingen samengaan. Dit doen we zodat onze huurders tijdens het fusietraject nog steeds vanuit hun vertrouwde huurdersverenigingen worden bediend.

Hoe nu verder?

Er worden eind februari bewonersavonden georganiseerd door de huurdersverenigingen waarin de huurders gevraagd wordt hoe zij over de voorgenomen fusie denken en wat zij belangrijk vinden. Daarnaast worden de huurders tijdens deze avonden geïnformeerd over de uitkomsten van de meetlat zodat de huurders deze informatie kunnen laten meewegen in hun stem. De overheid heeft regels opgesteld voor het uitbrengen van de stemmen. Zo moet er met rode en groene kaarten worden gestemd en dit moet op beeld worden vastgelegd. In verband met de privacy worden de foto's van de achterkant van de zaal genomen. Het bestuur van de vereniging moet vervolgens de stemming mee laten wegen in hun uiteindelijke advies over de voorgenomen fusie. De directeuren mogen tijdens deze avonden niet aanwezig zijn, dit zou namelijk de uitkomst kunnen beïnvloeden. Ook kunnen er geen machtigingen worden afgegeven. Het is dus belangrijk dat elke huurder zelf naar de bijeenkomst komt op 26 februari in Lemmer of op 28 februari 2019 in Balk. De uitnodiging ontvangen de huurders in februari.

Afsluiting

Nadat alle vragen waren beantwoord, was er nog de mogelijkheid om met elkaar onder het genot van een hapje en een drankje na te praten.

Verslag (deel 2)

Tijdens en na de presentaties was er gelegenheid om vragen te stellen. Hieronder staan per avond de vragen met bijbehorende antwoorden.

Maandagavond 21 januari in Workum

	Vraag	Antwoord
1.	Een paar jaar geleden was er ook al sprake van een fusie waarom is dat toen niet doorgegaan?	Het lijkt nu wel een haalbare kaart. Bestuurlijk is er een klik en ook in de vraag is er ondertussen veel veranderd zoals de duurzaamheidsvraagstukken. We moeten iets doen om ook op de langere tijd continuïteit te kunnen bieden.
2.	Corporaties werken al langere tijd samen. Mensen wonen hier prettig, waarom dan toch een fusie? Wat merken de mensen ervan? Als je groot wilt blijven waarom dan de gezinswoningen verkopen?	De voorraad moet betaalbaar blijven. Er moet geld beschikbaar blijven, op het moment dat we gaan fuseren, kun je besparingen doorvoeren die je kunt inzetten voor bijvoorbeeld de betaalbaarheid. De besparingen komen vooral door minder mensen in de top van de organisatie. We hebben dan te maken met maar één directeur-bestuurder, één managementteam en één raad van commissarissen. Wij verwachten dat de vraag naar eengezinswoningen verder gaat afnemen. In 2030-2035 zal de vraag niet meer zo zijn zoals dat nu is. We moeten kijken dat we de woningen op die plekken aanbieden waar vraag naar is.
3.	Ontgroening, wat bedoel je ermee?	Is het feit dat mensen onder de 25 wegtrekken om elders te studeren of te werken. Het heeft ook te maken met onvoldoende werkgelegenheid voor deze groep.
4.	U geeft aan dat er weinig huizen voor jonge gezinnen op termijn nodig zijn. Toch worden er nog zat scholen gebouwd. Hoe zit dat?	Uit doorberekeningen blijkt dat de jongeren wegtrekken. We hebben daarom meer flexibelere en aanpasbare voorraad nodig zoals de levensloopgeschikte woningen. Deze zijn niet alleen voor de ouderen maar ook voor de jongeren. Tuurlijk willen we de bewoners zo lang mogelijk houden maar leegstaande woningen zorgen voor een negatieve spiraal. Woningen toekomstbestendig maken daar is nog veel voor nodig en dit kunnen we niet alleen maar wel met z'n allen.
5.	ZWF dienstverlening is heel belangrijk en vertrouwd, altijd dezelfde monteur en mensen aan de telefoon. Dit wordt als bijzonder ervaren. Dat zou ik niet willen missen. Personeel moet ook tevreden blijven. Zolang jullie het personeel maar houden dan gaat het goed.	In de nieuwe organisatie willen we verder met dezelfde mensen die adequaat uw vragen kunnen beantwoorden en problemen oplossen. We houden onze eigen onderhoudsdienst en het is aan het personeel zelf of ze blijven.
6.	De dienstverlening is nu niet op orde in de vakantieperiode. Ik had het water in de kamer staan en dan komen ze alleen kijken?	Tot half één kunnen reparatieverzoeken worden gemeld en opgepakt. Als er een calamiteit is dan moet dat natuurlijk wel direct worden aangepakt. Als we kunnen opschalen dan kunnen we aan meer vragen tegemoet komen. Dat wil niet zeggen dat dan aan alle vragen kan worden voldaan.

7.	Wat is het KWH-label?	KWH is het landelijke kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties. Als de dienstverlening door onze huurders met minimaal een zeven gemiddeld wordt beoordeeld dan krijgen wij het KWH-label. Wij hebben nu ook het KWH-label en dat willen wij ook zo houden in de nieuwe situatie.
8.	Wat zijn prestatieafspraken?	Prestatieafspraken zijn afspraken tussen de woningcorporatie, gemeente en huurdersvereniging over het wonen in de gemeente. Zo worden er afspraken gemaakt over het aantal woningen, over duurzaamheid en over de kwaliteit van de woningen.
9.	Wat zijn woonlasten? Woonlasten blijven gelijk.	Dit zijn de huur en energiekosten opgeteld. Water hoort daar niet bij. Wij willen ervoor gaan dat bewoners niet meer dan 30% van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten. Natuurlijk hebben mensen hun eigen verantwoordelijkheid. De klant kan zelf bepalen wat een acceptabele woonquote is.
10.	Komen de zonnepanelen er ook zonder fusie?	Uw energielasten gaan naar beneden bij het plaatsen van zonnepanelen. Wij willen dit graag aanbieden alleen zonder fusie wordt dit lastiger om te realiseren.
11.	Wanneer is een huis goed geïsoleerd?	Als een woning een label B heeft. Op dit moment hebben beide organisaties gemiddeld een label B dat wil zeggen dat er woningen zijn met een label A+ maar ook woningen met een lager label zodat de totale voorraad gemiddeld een label B heeft. Gecertificeerde deskundigen nemen deze labels af. In een blok wordt vaak één woning beoordeeld.
12.	Hoeveel personeel kost deze fusie en wat kost de fusie.	De totale fusiekosten zijn € 800.000 en dat is inclusief een éénmalige investering voor onze huisvesting en automatisering. Dit levert na 2023 een besparing op van € 600.00 per jaar. Via natuurlijkverloop naar pensioengerechtigde leeftijd zijn er geen gedwongen ontslagen nodig. Mensen hoeven ook niet op eigen functie te solliciteren. Er wordt een bod gedaan aan de medewerkers en er komen nieuwe functies. Daarnaast zijn er altijd mensen die eigen keuzes maken en ondertussen vertrekken om verschillende (persoonlijke) redenen.
13.	We gaan met minder mensen meer doen en hebben te maken met enorme opgaven? Hoe doen jullie dat?	We realiseren een besparing van € 600.000 per jaar. Dit is gebaseerd op een gematigd en realistisch scenario en dat hebben we laten toetsen. Door vooral in de top te besparen, het scheelt één directeur, één managementteam en één raad van commissarissen is er een grote besparing mogelijk zonder dat dit onze kwaliteit van dienstverlening aantast.
14.	Wat zijn de nadelen van de fusie?	Er zijn altijd elementen die je later tegenkomt en die soms anders zijn. Hier kun je niet op anticiperen. Vroeger was alles anders en verandering zal blijven. Wat blijft is dat wij de dienstverlening hoog in het vaandel houden.
15.	Houdt u uw baan?	Nee, zegt Jan Huisman, hij maakt onderdeel uit van de € 600.000.
	Huurdersverenigingen	
16.	Jullie hechten waarde aan de	Ja, er zijn nog een aantal bijeenkomsten waar u uw mening

	meningen van de huurders? Zijn er aparte bijeenkomsten voor de huurdersverenigingen?	<p>kunt geven. Dat kan natuurlijk ook tussentijds. Uitnodigingen voor de avonden komen nog. Bijeenkomsten staan gepland op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 26 februari in Lemmer • 28 februari in Balk <p>Beide besturen kunnen het goed vinden met elkaar. Beide besturen gaan staan voor uw belangen. Als adviseur van de Woonbond (Maarten Groen) komen we het nog wel eens anders tegen. Een kritische huurdersvereniging geeft dynamiek. Als ze niet kritisch zijn dan gaan ze meelopen. Het is te prijzen hoe de huurdersverenigingen erin staan. Wees trots op ze maar help ze ook om uw mening te geven door naar de bijeenkomsten te komen!</p>
17.	Gaan de huurdersverenigingen bij een fusie ook samen?	Ze blijven eerst apart functioneren om de achterban eerst goed te vertegenwoordigen en pas als het goed gaat is er de wens om te fuseren.

Dinsdagavond 22 januari in Lemmer

	Vraag	Antwoord
1.	Hebben alle kernen te maken met krimp?	<p>Je ziet het nu al in de kleinere kernen die ver van de snelweg liggen en ook op de langere termijn 2030-2035 verwachten we krimp in de grotere kernen.</p> <p>Door de afname van de bevolking komt er druk te staan op de voorzieningen. Samen met gemeente moeten we kijken hoe we de begeleiding hiervan goed vormgeven zodat kernen vitaal blijven.</p>
2.	Ik woon aan de overkant. Er branden twee grote lampen voor het gebouw. Waarom wordt daar niets aan gedaan? Dit zijn kleine dingen die zijn gemeld en nog steeds zijn de lampen er niet uitgedraaid.	<p>Dat is inderdaad ook een punt waar we naar moeten kijken en oppakken.</p> <p>Er komen veel extra activiteiten die we samen moeten oppakken en die gaan verder dan alleen het verhuren van een woning. Dat betekent ook met elkaar over zo'n lamp nadenken.</p>
3.	Als de fusie er komt gaan er dan ook mensen weg bij de corporatie.	<p>Dat is niet zo, er komen geen gedwongen ontslagen en daar zijn we trots op. Op dit moment kunnen we dit doen. Maar er gaat wel wat gebeuren, met name in de top komt er een efficiencyslag. Het scheelt één directeur, één managementteam en één raad van commissarissen. Het bedrag dat we onder andere daarmee besparen kunnen we dan weer inzetten voor de volkshuisvesting.</p>
4.	Wordt het bedrag dat aan de overheid moet worden betaald, minder na de fusie?	Dit is een bedrag per verhuureenheid en we gaan van hetzelfde aantal woningen uit dus dit bedrag blijft gelijk.
5.	Ik heb zelf bij Lyaemer Wonen gewerkt. Afvloeien heeft al eerder plaatsgevonden. Er werken nu nog maar 1,5 man op de servicedienst in plaats van de twaalf man vroeger.	Er komt na de fusie weer een technische dienst met specifieke taken.
6.	Ik ben ontevreden over een klacht,	Deze graag in de pauze aan de corporatie directeuren

	het gaat om de technische dienst.	stellen.
7.	Mooi verhaal en theorie. En welk jaar komt dit tot uitvoering. Dat betekent dat u al ver bent. Ik zie bij ZWF dat er gericht gezocht wordt bij onderhoud naar de kleine opdrachtnemers.	Juridische handtekening komt halverwege dit jaar. We zijn met alle belanghebbenden en betrokkenen in gesprek. Ook na de fusie blijven we een kleine corporatie die ook geworteld in de gemeenschap is en verbonden is met de gemeenschap. Die dus ook graag blijft werken met de lokale opdrachtnemers.
8.	Blijft de aanspreekbaarheid van de corporaties bestaan.	Die wordt beter. U moet nu altijd een afspraak maken om op kantoor te komen. Wij willen de openingstijden van het kantoor aanpassen en ook gaan we werken met een spreekuur in Lemmer. Dus we willen de manier om u te woord te staan verbeteren.
9.	Waar komt het hoofdkantoor?	Het kantoor komt in Balk met vooral kantoorpersoneel. Klantcontacten komen zoveel mogelijk ook in de kleine kernen. Daar willen we ook aanwezig en aanspreekbaar zijn.
10.	Wat is het KWH	Kwaliteitslabel Woningsector Huurwoningen. Gemiddeld moeten we voor onze dienstverlening een zeven hebben om het KWH-label te ontvangen.
11.	Waarom geen uitbreiding? Hoe zit dat dan met de onderhoudsdienst daar komen dan toch mensen bij?	ZWF heeft een onderhoudsdienst en Lyaemer Wonen heeft twee vakmannen. Deze afdelingen vlechten we ineen. We gaan later beoordelen of dit voldoet. Moet er worden uitgebreid en is het efficiënt? Grote onderhoudszaken besteden we uit.
12.	Maar worden de woningen niet heel duur na mutatie?	Als de woning leegkomt dan wordt de huur nu verhoogd. Dit willen we na de fusie niet meer doen.
13.	Mogen jullie zomaar de huur verhogen?	Hiervoor hebben wij advies nodig van de huurdersverenigingen.
14.	Wat gebeurt er na 2023 met de huurverhoging?	We kunnen geen koffiedik kijken. We weten niet wat er komt. Tot 2023 is het te overzien. Veel hangt af van de opdrachten aan de Rijksoverheid. Onze wens is natuurlijk om dit zo te houden.
15.	Huurdersverenigingen hebben weinig contact met huurders omdat de huren zo hoog zijn. Huurdersvereniging Lemsterland geeft aan:	De huurdersvereniging zegt vooral hoe de huurverhoging zo veel mogelijk kan worden beperkt. Als corporatie hebben we te maken met de overheid die veel van ons geld vraagt. Wij zijn niet voor ongebreidelde huurverhogingen. Ook na 2023 willen wij als huurdersvereniging de huur laag houden. Ook na 2023 blijven wij hiervoor vechten.
16.	Mag een huurder, na toestemming van jullie, ook zelfstandig zonnepanelen plaatsen.	Dit zou onverstandig zijn. U moet dan de investering zelf doen en voor 2023 krijgt u zo'n aanbod.
17.	Ik heb een plat dak of een dak op het noorden. Kan ik dan nog wel zonnepanelen krijgen?	Niet voor iedere woning is er een panklare oplossing. Het moet natuurlijk technisch kunnen. We hebben te maken met bomen en bezonning. Samen moeten we kijken wat we ermee kunnen.
18.	Wat als dit allemaal niet kan. De boom kan niet weg. Dan mis je die € 40 in de maand.	Dan moeten we samen kijken naar een oplossing, gewoon met ons boerenverstand.

19.	Lyaemer Wonen gaat mijn woning, als ik eruit ben, verkopen. Kom ik dan in aanmerking voor zonnepanelen?	Wij doen dit aanbod aan elke huurder. Dit wil niet zeggen dat u direct aan de beurt bent in 2020 maar wel voor 2023.
20.	Waarom vragen jullie € 5 servicekosten voor de zonnepanelen?	Door een overeenkomst met de belastingdienst kunnen wij de BTW terugvragen. Als eis moet er dan wel € 5 aan de huurders worden doorbelast in de servicekosten.
21.	€ 600.000 per jaar besparen voor hoelang is dit berekend?	Met de wetenschap van nu en ons huidige takenpakket kunnen we dit per jaar besparen. Hiermee kunnen we € 12 miljoen lenen en weer investeren. Hiervan kunnen we investeren in de duurzaamheid en de zonnepanelen. Wat er in de toekomst door de overheid nog aan regels bijkomen dat weten we natuurlijk niet.
22.	Gas moet uit alle huizen. Mijn potten en pannen zijn niet geschikt voor elektrisch, wie betaald dat?	Gemeente moet nu eerst een energietransitiebeleid maken. Onze woningen gaan niet eerder van het gas af. Ondertussen gaan de technologische ontwikkelingen door. Misschien komt er in de toekomst wel waterstof via de gasleidingen.
23.	Worden de garageboxen verkocht?	Als een huurder een garagebox huurt dan is het sociale huur en dan wordt deze niet verkocht. Verkopen van commercieel vastgoed doen we natuurlijk wel met ons boerenverstand voorop. We gaan niet met verlies verkopen.
24.	Als deze fusie rond is gaan jullie dan verder fuseren met bijvoorbeeld Joure?	Dat zijn we niet van plan. Stel dat het weer gebeurt dan moet ook de huurdersvereniging weer instemmen.
25.	Gelijkwaardige woningen die verschillend in huurprijs door Lyaemer Wonen en ZWF worden aangeboden. Hoe gaan jullie dit gelijk maken?	Met de beleidsmedewerker en de huurdersverenigingen gaan wij een nieuw huurbeleid opstellen. Bij ZWF maken we verschil tussen de kernen. In de grotere kernen hebben ze een duurder woning. Wat we wel kunnen aangeven is dat we voor een inflatie volgend huurbeleid gaan.
26.	Het is toch zo dat we als huurders stemrecht hebben?	Dat klopt, dat is een belangrijke stap die nog genomen moet worden.
27.	Wat is de meerwaarde van de fusie? Dat is me nog niet duidelijk.	Minder mensen en minder kantoorruimte zorgen voor de besparingen zodat er meer geïnvesteerd kan worden. Meer specialistische kennis en meer mensen in de dienstverleningen zorgen voor continuïteit op de langere termijn.
28.	Heb je meer macht als je de organisaties samenvoegt?	Dat speelt inderdaad in onze dossiers. Samen sta je sterker.
29.	Wat gebeurt er als de fusie niet doorgaat.	Dan gaan we verder met alle nadelen die we hebben aangegeven op de verschillende dossiers.
30.	Zijn er geluiden dat de fusie niet doorgaat.	Nee dat niet. Maar de huurdersverenigingen hebben een stem in dit verhaal. Dit is in de Woningwet geregeld. Zij moeten ook een raadpleging houden onder de huurders.
	Huurdersverenigingen	
31.	Er zou een onderzoek ingesteld worden. Heb ik zeggenschap op de fusie.	Met het onderzoek werd de meetlat bedoeld. Deze geeft een beeld, wat hebben we nu, wat willen we graag en wat is er nodig voor onze huurders? In de volgende bijeenkomsten geven we een toelichting op de meetlat.
32.	<i>Maarten Groen aan het woord:</i>	Als je kijkt naar de wet dan hebben huurdersverenigingen

		instemmingsrecht. U mag meepraten met de huurdersverenigingen als u lid of huurder bent. Kom alstublieft op één van beide bewonersavonden eind februari om samen te kijken. Dan komt ook de meetlat op tafel. Alleen al om de meetlat in te vullen hebben de besturen vijf bijeenkomsten gehad. Het is namelijk heel complex. De huurdersverenigingen hebben heel erg hun best gedaan om het beste naar boven te halen voor de huurders. De meetlat bestaat uit zeven thema's. Als het aanbod van de corporaties komt dan kijken we of het eraan voldoet. Zo niet dan kijken we in welke mate.
33.	<i>Leendert Tuinen geeft aan:</i>	De corporaties hebben onderzoek laten doen door de accountants. Deze zijn we aan het bestuderen en stellen kritische vragen. We vragen wat er gebeurt als we meedoen maar ook wat er gebeurt als we niet meedoen. We willen dit heel zorgvuldig doen.
34.	Hebben jullie nog gedacht om een andere organisatie in te schakelen?	De huurdersvereniging houdt ons scherp op het proces en de inhoud. Als wij twijfelen aan het onderzoek van de accountant dan vragen we een second opinion. De corporatie heeft een eigen adviseur. De Woonbond begeleidt en adviseert de huurdersvereniging.
35.	Wanneer de fusie niet doorgaat, gaat Lyaemer Wonen of ZWF dan failliet?	In corporatieland gaat dat niet zo snel. Er is dan eerder sprake van het opdelen naar grotere corporaties. U komt in ieder geval nooit op straat te staan. Beide corporaties staan er goed voor en de huurdersvereniging houdt hen goed in de gaten, dat ze geen rare sprongen maken. Als je grote sprongen wilt maken dan is er meer geld nodig. Samen sta je dan sterker.
36.	Er is ook de mogelijkheid van samenwerken? Dat kan ook.	Dat doen beide corporaties al. Op een aantal onderdelen werken wij al intensief samen. Dit biedt niet voldoende om de continuïteit op lange termijn te waarborgen en geeft geen besparing van € 600.000. Wil je het optimum hebben dan is een huwelijk aanbevolen.
37.	Is er al nagedacht over een nieuwe naam en logo voor de organisatie?	Nee, zover zijn we nog niet.

Woensdagavond 23 januari in Balk

	Vraag	Antwoord
18.	U heeft vooral als beheercorporatie ervaring. We moeten van het gas af, dat vraagt iets anders van een corporatie dan de gebruikelijke huidige onderhoudsmiddelen. En met een warmtepomp redden jullie het niet voor de woningen uit de jaren '50 en '60. Hoe gaan jullie dat doen? Ik had verwacht iets meer over de planning te horen.	Dat klopt, de techniek is gelukkig sterk in beweging. Een warmtepomp is inderdaad niet de oplossing voor de jaren '50-'60 woningen. Dit is inderdaad zo'n vraag waar we extra capaciteit en professionaliteit voor nodig hebben. Eerst de fusie en dan is de planning opstellen een vervolgstap.
19.	De fusie van twee woningcorporaties is onontkoombaar, hoe is dan de verhouding ten opzichte van andere corporaties?	Na de fusie hebben we ongeveer 3800 woningen. Langs de meetlat van woningcorporaties blijven we daarmee een kleine woningcorporatie. We willen lokaal aanwezig zijn, u kennen en we kiezen er echt

		voor om klein te blijven en lokaal verankerd te zijn.
20.	Er was eerder vijf jaar geleden ook al sprake van een fusie en die is niet doorgegaan. Wat is er veranderd? Dit was vijf jaar geleden toch ook bekend?	Er zijn op twee onderdelen veranderingen: 1. De omgeving complexiteit is toegenomen, denk aan vraagstukken over krimp en regeldruk vanuit de overheid. 2. Op bestuurlijk niveau is er overeenstemming over de koers die we willen varen. vijf jaar geleden was er nog geen nieuwe Woningwet, deze regeldruk is erbij gekomen. Ook de duurzaamheid speelt nu meer.
21.	U geeft aan dat u een gemiddeld inflatievolgende huurverhoging tot 2023 wilt hanteren. Dit is vijf jaar gerekend vanaf 2018. Als de fusie eerst in 2019 wordt gerealiseerd dan moet ook het plan worden opgerekt naar 2024.	Goede vraag en daar kan ik helaas nu geen antwoord op geven. De berekeningen zijn gemaakt tot 2023. U kunt hem natuurlijk op de wensenlijst bij betaalbaarheid zetten.
22.	Als ik een dak op het noorden heb en de € 40 vermindering in de woonlasten niet haalbaar is, wat dan?	Dan kijken we naar alternatieven. De zon omtrekken lukt niet, gezamenlijk kijken we naar mogelijkheden. Gelukkig gaan de technologische ontwikkelingen hard.
23.	Komt er een ontwikkeling in de beglazing?	Dat klopt. Uitgangspunt is verduurzamen in combinatie met betaalbaarheid.
24.	€ 600.000 besparing voor twee corporaties. Op 22 miljoen bespaart u dus best weinig.	Dit is niet onze winst maar dit zijn onze totale inkomsten en bestaan uit beheerskosten, rente, aflossing, onderhoudskosten, vennootschapsbelasting en overheidsheffing.
25.	Jullie willen bezuinigen op personeelskosten. En de onderhoudsdienst dan?	We gaan vooral besparen in onze beheerskosten. We hebben minder huisvestingskosten, minder accountantskosten en binnen onze top kunnen wij veel besparen. Doordat er mensen met pensioen gaan komen er geen gedwongen ontslagen. Het aantal mensen in onderhoudsdienst blijft gelijk of zal wellicht uitbreiden.
26.	Balk en Lemmer hebben verschillende onderhoudsdiensten. In Balk is het beter voor elkaar. Wordt het gelijkgetrokken?	Dit vraagt tijd, we gaan een nieuw onderhoudsbeleid opstellen. Er is één organisatie en willen dat gelijktrekken maar dat heeft tijd nodig.
27.	Bij een fusie zijn er voordelen te halen. Wat is het directe voordeel voor mij als huurder. Dus de zonnepanelen zijn het cadeau voor de huurder. Dus de besparing van € 600.000 levert zonnepanelen op, dat waarderen we!	Continuïteit waarborgen en een jaarlijkse besparing van € 600.000. Met deze besparing kunnen we investeringen doen zoals de aanbidding van de zonnepanelen. Dat is inderdaad het meest zichtbaar daarnaast zijn er ook onzichtbare voordelen.
28.	Wie wordt de kapitein na de fusie? Dus u krijgt een lintje!	Aart Rekers wordt directeur-bestuurder en Jan Huisman neemt afscheid.
29.	Jullie kunnen hartstikke goed rekenen maar die € 600.000 moet je delen door twee organisaties. Als er niet gefuseerd wordt wat dan?	Met fusie is het net als trouwen, in gemeenschap van goederen. Als fusie niet doorgaat dan kunnen we geen € 600.000

		besparen! € 600.000 is een realistisch plan, als de zon altijd schijnt zou het € 900.000 kunnen zijn maar we willen meer van een realistisch scenario uitgaan.
30.	Het geld voor de zonnepanelen komt pas per 2023 vrij.	Dit kunnen we voorfinancieren. Dit dwingt ons om dit echt zo uit te gaan voeren.
31.	Wie fuseert met wie? En de wijste.....	Lemmer is de verkrijgende partij. Liever in gemeenschap van goederen willen trouwen. Lemmer is de oudste corporatie dus....
32.	We gaan eigenlijk over het randje heeft u gezegd. Wie bepaalt waar het randje is?	Willen we de beheerskosten in normale proporties houden dan is actie nodig. Als er wat gebeurt dan kun je het beter oppakken.
33.	Wat is het WSW?	Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Deze geven de garanties voor onze investeringen. We willen in de sector voorkomen dat er meer Vestia's komen. Daar betalen we nog steeds aan.
34.	Zonnepanelen, beginnen jullie daar binnenkort mee? Hoeveel procent wordt volgend jaar al uitgevoerd met zonnepanelen? Er staat nu dat voor 2023 elke huurder een voorstel krijgt maar niet dat het uitgevoerd wordt.	We zitten in het proces van een voorgenomen fusie. Leendert en Anneke zullen dat zo toelichten. Als de fusie een feit is dan willen we dit in tempo doen. We gaan ervan uit dat in 2023 ook al een groot deel is uitgevoerd.
35.	U geniet nu een hele goede dienstverlening. Voordelen van de fusie klinkt goed. Kunnen jullie ook nadelen opnoemen van de fusie?	Natuurlijk aan elk proces zitten voor- en nadelen. Bijvoorbeeld het kantoor in Lemmer gaat weg en er komt een serviceloket voor terug.
36.	Als ik al zonnepanelen heb?	Een fruitmand...
37.	Het was een duidelijk verhaal, er is veel werk verzet. Ik wil compliment maken. Ik heb wel anders meegemaakt. Deze is goed voorbereid. Dank!!!	
38.	Krijgen we nieuw logo en naam?	Hier is nog niet over nagedacht. Dit zal wel aan bod komen als we over de nieuwe organisatie verder nadenken.
	Huurdersverenigingen	
39.	Als jullie nee zeggen wat dan?	Dan gaan we op zakelijke wijze verder, "no hard feelings". Bij nee zullen we best nog even door kunnen gaan, beide corporaties zijn financieel gezond maar op langere termijn met de opgaven is dat de vraag. Verduurzamen komen we niet onderuit, we moeten kijken hoever we dan komen.
40.	Ik heb begrepen dat er eind februari een standpunt moet worden ingenomen. De zienswijzen staan op papier. Heb je als bestuur op basis van de aangeleverde informatie en gesprekken bepaald wat jullie standpunt is? Is dat dan een ja of nee?	Laatste informatie hebben we pas in januari gehad. Als dit intern goed is besproken en afgewogen dan nemen we een standpunt in.

	<p>Dit is de eerste keer in anderhalf jaar dat ik wat heb gehoord. Had er niet wat meer informatie aan de achterban kunnen worden gegeven?</p> <p>De feiten die zijn genoemd, kloppen die?</p> <p><i>Maarten Groen licht toe:</i></p>	<p>Ook bij ons heeft het even geduurd. Zo hebben wij van september tot januari geen informatie gehad.</p> <p>Om dit goed te kunnen checken willen we de cijfers achter de cijfers weten. Hoe zijn deze opgebouwd en zijn ze realistisch? Ook gaan we vaak op initiatief van de huurdersverenigingen in gesprek met de corporaties.</p> <p>Het bestuur is bij wet verplicht om hun achterban te raadplegen. Dit gebeurt nu op 26 februari in Lemmer en 28 februari in Balk. Dan gaan we met u in gesprek over de fusie, hoe kijkt u ernaar? Hoe kijkt het bestuur ernaar? Het bestuur neemt horende haar achterban het besluit. Zit daar verschil dan wordt het ter stemming gebracht in de ledenvergadering. Iedereen mag meepraten over de voorgenomen fusie. De huurdersverenigingen hebben een meetlat ontwikkeld. De meetlat bestaat uit zeven thema's. Als het aanbod van de corporaties komt dan kijken we of het eraan voldoet. Zo niet, dan kijken we in welke mate.</p> <p>Eind februari moet het bestuur een standpunt hebben.</p>
41.	Krijgen alle huurders een uitnodiging dus ook als je geen lid bent van de huurdersvereniging?	We gaan het op dezelfde manier doen als de corporaties dus naar <u>alle</u> huurders. Het maakt dus niet uit of u lid bent. Bent u nog geen lid realiseert u zich dan dat zij veel werk verrichten om uw belangen te behartigen.
42.	Op 28 februari verwacht ik een standpunt van het bestuur. Wat willen ze wel en wat niet met de voor- en nadelen. Ik verwacht een voorstel waarom we wel of niet met de fusie moeten doorgaan.	Dat is aan de besturen van de huurdersverenigingen. Horende de achterban neemt het bestuur een besluit.
43.	Draagvlak voor bijeenkomsten om over de fusie te praten is zeer slecht. Weinig draagvlak door communicatie.	<p>Graag horen we de signalen ook bij de huurdersverenigingen. Draagvlak is heel belangrijk voor ons.</p> <p>Opkomst is boven verwachting. Natuurlijk wordt een grote groep gemist. Zit dat in communicatie? Elke bewoner heeft een uitnodiging gekregen. De opkomst is tegenwoordig laag. Wel is de kennis en de kwaliteit aanwezig.</p>
44.	Informatie en voorlichting zijn heel belangrijk. Daar had best meer aan gedaan kunnen worden bijvoorbeeld in de krantjes.	De communicatie kan echt beter. De woningcorporaties en huurdersverenigingen nemen dit mee.

Maandagavond 28 januari in St. Nicolaasga

	Vraag	Antwoord
1.	Wie heeft de Woonbond betrokken?	De Woonbond is betrokken door de huurdersverenigingen die allebei lid zijn van de Woonbond. De Woonbond behartigd de belangen van de huurders en zijn betrokken om de huurdersverenigingen te ondersteunen tijdens het fusietraject.
2.	U gaf aan dat alleen de gemeente en corporatie zich inzetten voor de leefbaarheid. Maar ook de buurtverenigingen zetten zich daar heel erg voor in! Ons dorp heeft actieve bewonersverenigingen die graag betrokken willen worden. Neem dit alstublieft mee naar gemeente.	Het klopt, dat heb ik gezegd. Daarmee bedoel ik dat alleen de gemeente en corporatie als externe partij zijn betrokken bij de leefbaarheid. Samen met de gemeente moeten we bewegen om de goede dingen te doen. Staat genoteerd dank u wel.
3.	Is dit een eerste stap, twee kleine corporaties bij elkaar voegen tot circa 5.000 woningen. Denken jullie aan doorgroeien naar 20.000 woningen? Bijvoorbeeld door met Joure of anderen verder te fuseren? Hoe klein willen wij blijven?	Zoveel woningen zijn ons veel te groot. We willen een plattelandscorporatie zijn die lokaal verbonden is. Zijn we dan groot genoeg om te doen wat we moeten? Wij verwachten dat dit voor de eerste vijf tot tien jaar het geval is. Na die tijd moeten we weer kijken of we dat kunnen doen wat we moeten doen.
4.	De regering haalt een heleboel geld bij de corporatie vandaan. Blijft dat zo? Er is een hoop geld nodig om alles te doen.	Het is net als met het kwartje van Kok. Het zou tijdelijk zijn..... We houden er rekening mee dat we het jaarlijks kwijt zijn. Landelijk gaat het om 1,7 miljard per jaar. We zeggen weleens dat we met de huurinkomsten tot en met mei de heffingen vanuit het rijk moeten betalen. Met de huren van de andere maanden moeten we dan nog de vennootschapsbelasting betalen en natuurlijk gewoon de dingen die we voor uw woning moeten doen. We maken ons er als corporaties hard voor om de heffingen om te buigen naar een verplichte investering. Wij willen de afdracht afbuigen naar investeringen voor duurzaamheid. Dus in plaats van een heffing een verplichte investering.
5.	Krijgen jullie na de fusie kwantumkorting voor de overheidsheffingen?	Het blijft hetzelfde, we betalen namelijk een afdracht per woning.
6.	Beide corporaties zijn verbonden en gelijkwaardig, kun je niet verder samenwerken en het zonder fusie regelen?	De voordelen van de fusie in termen van een besparing kun je niet regelen zonder fusie. Zolang je twee organisaties hebt, blijf je met twee directeur bestuurders, managementteams en dergelijke zitten.
7.	Het kost wel banen bij de corporatie.	We kunnen het regelen zonder gedwongen ontslagen.
8.	Worden de woningen aan de Kerklaan aan Maaïke Hiem verkocht? Dat zijn de goedkopere huurwoningen.	Dat is niet aan de orde. Goed om te horen dat de huur laag is.
9.	Bedoelen jullie dat jullie ouderen proberen te bewegen naar kleinere woning te gaan? Als je niet wilt dan hoeft je toch niet te verhuizen? Er zijn in het land best goede	Als mensen dat willen is het prima, als ze niet willen is dat ook goed. Het is uw eigen besluit en verantwoordelijkheid en daar willen we geen invloed op uitoefenen. Dat klopt.

	voorbeelden dat ouderen makkelijk konden verhuizen naar levensloopgeschikte woningen die kleiner zijn.	
10.	Per direct starten met de zonnepanelen. We hebben op ons dak altijd zon.	Dat nemen we mee.
11.	Elke maand wordt mij nu € 35 door de neus geboord. Graag nu de zonnepanelen uitvoeren.	Door de fusie kunnen we dit uitvoeren.
12.	Kan dit alleen gebeuren bij een fusie? Bij Lyaemer Wonen was het al eerder aan de orde?	Als we samen gaan dan kunnen we versnellen.
13.	Waarom staat het nog niet in de nieuwsbrief? Bij de één staat het wel en bij de ander niet. Het voelt stiekem.	Helemaal niet stiekem. Eerst moet de fusie een feit zijn dan gaan we verder met de zonnepanelen.
14.	Mijn dak ligt in de schaduw (bomen)komt er dan een aanbod?	Misschien zijn er alternatieven? Als de oriëntatie niet goed is kijken we naar alternatieven. Het doel is besparing op energielasten.
15.	Als huurders het nou zelf willen betalen. Ik heb zelf zonnepanelen.	Dit is een hele individuele vraag, daar moeten we later op terugkomen. Voor u is het voordeliger als wij de investering doen en we voorkomen getouwtrek naar een volgende huurder toe.
16.	Lokale verbondenheid speelt een grote rol. Hoe gaan jullie de lokale verbondenheid en betrokkenheid versterken? Nu zijn er bijvoorbeeld twee directeuren die de leefbaarheid bepleiten bij gemeente.	De directeuren doen dit niet. De bewoners zijn primair verantwoordelijk voor de leefbaarheid. We kunnen dat niet alleen als corporatie en gemeente. Gemeente en corporatie faciliteren en bewoners nemen het initiatief. De Woningwet geeft kaders voor wat onder leefbaarheid wordt verstaan en wat niet.
17.	Hoe lang zijn jullie hier al mee bezig? tien jaar geleden zag de heer Huisman er niets in. Waarom ziet hij er nu wel een meerwaarde in?	Zo'n 1,5 jaar en vanaf september is het wat concreter geworden. Nu zijn er meer financiële redenen en we ervaren dat het kleinschalige ons belemmert om beleidszaken voldoende uit te diepen en strategisch te ontwikkelen.
18.	Geen personeel ontslaan en wel zoveel besparen hoe lukt dat?	Er zijn circa twaalf medewerkers die binnen nu en vijf jaar de pensioengerechtigde leeftijd bereiken. Dit samen met de verandering in de top van de organisatie, naar één kantoor en de veranderingen in de administratie zorgen voor de besparing.
19.	Komt er een andere naam?	Het lijkt niet logisch om met één van de huidige namen door te gaan. Ik denk dat we een nieuwe naam kiezen.
20.	Als ik het zo lees is er nog niets beklonken.	Alles ligt nog open, er is nog niets beklonken.
	Huurdersverenigingen	
21.	Jullie hebben een soort vetorecht, klopt dat?	De huurdersverenigingen kunnen nee zeggen maar moeten met gegronde bezwaren komen om nee te kunnen zeggen. Hier zal de autoriteit Woningcorporaties (soort van politie voor de woningcorporaties) ook naar vragen.
22.	Stel, er zijn huurders die tegen zijn?	Er moet met rode en groene kaarten gestemd worden

	Er is een meetlat ontwikkeld, gaan jullie die meetlat ook presenteren en jullie achterban meenemen.	<p>en dat nemen we mee in het besluit. We verwachten dat het niet veel uit elkaar zal liggen.</p> <p>Onze achterban heeft recht om deze cijfers en invulling te zien. Dus komt allen op 26 februari in Lemmer en 28 februari in Balk om te stemmen.</p> <p>We willen eerst als twee onafhankelijke huurdersverenigingen doorgaan de komende tijd. Op die manier kunnen we de belangen van onze huurders goed behartigen. Als het goed gaat dan kan op termijn overwogen worden om ook de huurdersverenigingen in elkaar te vlechten.</p>
23.	Hoe is het procesmatig verlopen? Vraag van Maarten Groen aan Marianne Hillbolling, consulent Woonbond.	Ik vind het belangrijk dat de corporaties aangeven waarom ze voor een fusie willen gaan en wat ze willen bereiken. Ook is het goed om te zien dat ze dit samen met de huurdersverenigingen doen. Ik word hier wel blij van. Huurders ga op de 26 februari en 28 februari naar de bijeenkomsten, laat je horen!
24.	We gaan ervan uit dat ze hun best doen. Dus ga ervoor.	Dat gaan we doen!
25.	Als we er allemaal naar toe gaan, dan komen er 3.000 mensen.	Zoveel gaan er niet komen. U krijgt allemaal een uitnodig om uw mening te geven, ook vanavond zouden ze er kunnen zijn. Ook via de besturen kunt u uw mening geven. Helaas kunnen we niet digitaal stemmen, u moet echt komen voor het ophouden van de rode en groene kaartjes. We kunnen ook niet met machtigingen werken. Nu stemmen gaat ook niet. Onbewust beïnvloeden de twee aanwezige bestuurders de stemming en dat zou door de Autoriteit Woningcorporaties niet worden goedgekeurd.
26.	Als de heer Huisman weggaat, kan hij bij een politieke partij. Ik ga erop stemmen!	Dank u wel.
27.	Ik heb een vraag over de wachtlijst. Worden de wachtlijsten in elkaar geschoven?	Zo ver is het nog niet. Als de fusie doorgaat dan gaan we dat op ordentelijke manier doen. Hierbij worden ook de huurdersverenigingen betrokken. Op dit moment hebben we geen wachtlijst maar zoekduur. Er zijn wellicht een aantal doublures in de Woningwet. De langste zoektijd lijkt het eenvoudigste uitgangspunt om dit in elkaar te schuiven. Dat element hanteren de beide corporaties. We gaan niks zonder de huurdersverenigingen doen!

Dinsdagavond 29 januari in Echtenerbrug

	Vraag	Antwoord
1.	Is het fout geweest om in het verleden een kwart van de voorraad te verkopen?	Nee, dat was helemaal passend binnen hetgeen wat moest gebeuren. De woningen die verkocht werden leverden geld op en dit geld hebben we geïnvesteerd in woningen voor jongeren en ouderen. De woningen die we verkochten waren woningen waar op termijn minder vraag vanuit de huur voor zou zijn.

	Als de corporatie te klein dreigt te worden waarom verkoop je dan?	Omdat deze woningen niet meer aansloten bij de vraag.
2.	KWH is een extern bedrijf dat maar blijft doorzeuren aan de telefoon, het kan veel korter. Drie vragen in plaats van twaalf zou ook toereikend moeten zijn.	Het is een onafhankelijke organisatie die weet hoe ze de dienstverlening bij de woningcorporatie moeten onderzoeken. Natuurlijk zullen we dit meegeven aan de KWH.
3.	Jullie willen woningen verkopen met een huurprijs boven de sociale huurtoeslaggrens € 720. Hebben jullie overwogen om deze terug te brengen naar een huurprijs onder de € 720?	Dat is best een alternatief wat we nog kunnen bekijken. Hierin zullen we alle aspecten moeten onderzoeken en meenemen. Natuurlijk worden hierbij ook de huurdersverenigingen betrokken.
4.	Meer panelen kan dat?	Ja, dat kan maar dan moet u voor het merendeel betalen.
5.	Kun je over zonnepanelen huurtoeslag aanvragen.	Nee, dat kan niet.
6.	Waarom moeten we € 5 servicekosten betalen. Jullie krijgen hier toch een subsidie voor? In ieder geval nog dit jaar dus graag zo snel mogelijk uitvoeren.	We hebben een afspraak met de Belastingdienst. We krijgen de BTW terug maar moeten dan wel € 5 in de servicekosten doorberekenen.
7.	Beide corporaties blijven financieel solide, waarom dan fuseren?	Er zijn meer redenen. Continuïteit enerzijds en kwaliteit bieden anderzijds. Specifieke ervaring en expertise is onvoldoende aanwezig in de organisaties zeker in het licht van de toenemende regeldruk vanuit de overheid en de duurzaamheidsvraagstukken. Wanneer ga je dan fuseren? Als je op sterven na dood bent of als je ziek bent? De timing is er nu goed voor.
8.	Hier zitten stemgerechtigden in de zaal. Wat zit er voor hen in met de fusie?	Dat zijn de afspraken over het huurbeleid tot 2023 en het aanbod van de zonnepanelen. Daarnaast kunnen we de continuïteit beter waarborgen en meer kwaliteit aanbrengen in de voorraad.
9.	Het inhuren van externen voor kwaliteitsbeheer, is dat verplicht? Zonde van het geld.	Als wij willen weten hoe onze dienstverlening wordt ervaren dan vinden wij dat dit gedaan moet worden door een externe onafhankelijk partij. Anders dan beoordelen wij onszelf en dat is makkelijk te beïnvloeden. Dat nemen we mee. Het is ons wat waard om een onafhankelijk advies hierover te krijgen.
10.	De zienswijze van de gemeente. Hoe dwingend is die? Waar kunnen ze wel over struikelen?	Die kijken vooral procedureel. Zijn de juiste partijen betrokken? Zo ja, dan is er geen struikelblok. Er wordt vooral gekeken hoe de procedure is verlopen. Als er een struikelblok is dan worden er aanvullende vragen gesteld door de Autoriteit Woningcorporaties. Op formele gronden zien we geen aanleiding waarom dit niet goed zou gaan.
11.	De huurdersverenigingen kunnen een veto uitspreken.	Ja, en dit is anders dan vroeger. Huurdersverenigingen hebben hierin een instemmingsrecht. Zonder hun instemming gaat de fusie niet door.
12.	Wat zijn de consequenties als het niet doorgaat?	Dan gaan we door als twee aparte organisaties. Dan lopen we tegen onze grenzen aan. Zeker bij Lyaemer Wonen met 1.500 woningen. De Autoriteit

		Woningcorporaties zal waarschijnlijk op een gegeven moment aangeven om met externe partijen te gaan praten over fusie. Een grotere corporatie maakt namelijk sterker.
13.	Zitten er nog andere woningcorporaties in dit gebied? Is dat een idee om die erbij te halen?	Ja, er zijn woningen in de Fryske Marren van Woon Friesland en Elkie. Het gaat om kleine plukjes woningen van circa 60 en 40 woningen. Dit gaat om hele kleine aantallen.
14.	De winst komt dat door het afstoten van het bedrijfsgebouw?	Nee, de grootste winst zit in het verminderen van de functies in de top van de organisatie, een klein deel in huisvesting en een deel in de administratie.
	Huurdersverenigingen	
15.	Op 26 februari (Lemmer) en 28 februari (Balk) worden de bijeenkomsten van de huurdersverenigingen gehouden. Wat gaan jullie doen dan? Hetzelfde als vanavond? Ga er heen en neem uw burens mee! Hoe meer huurders er zijn hoe beter het is.	We gaan de gewogen meetlat presenteren. Deze objectieve methode leidt uiteindelijk tot ons standpunt. Van de huurders in de zaal willen we weten wat zij van dit standpunt vinden. Hun mening nemen we dan mee in het definitieve besluit.
16.	Tijdens de bijeenkomsten mogen de aanwezige huurders dan hun mening geven. Mogen ze ook stemmen?	De huurders krijgen rode en groene kaarten om te stemmen. De kaarten houden ze op en dan worden er foto's van gemaakt (wel van de achterkant in verband met de privacy natuurlijk). Het is een bijeenkomst die onwijs belangrijk is. Gelukkig hebben we Maarten Groen om ons te adviseren over het bewandelen van de correcte wegen om zo te komen tot een correcte stemming en een gefundeerd besluit. We blijven (als er een fusie komt) eerst nog even met twee huurdersverenigingen. Beter langzaam en goed dan snel en verkeert.