

Inleidend bestuursverslag

De Wieren kiest voor Sneek! Dat is onze missie. We kiezen er voor om in Sneek actief te zijn voor lage inkomens. We zorgen voor betaalbare en kwalitatief goede woningen en vooral ook voor degene die een extra zorgvraag heeft. Een terugblik op 2013!

De huurwoningen van de Wieren

De Wieren heeft een kenmerkende woningvoorraad: aan de ene kant goedkoop, maar door de leeftijd ook met een forse investeringsopgave. De technische kwaliteit loopt achter bij wat op dit moment wenselijk is. Vooral op de punten energie en duurzaamheid (streven naar gemiddeld label B) en veiligheid (asbestsanering en brandveiligheid) is een investeringsopgave. Prioriteit voor de komende jaren is op deze onderdelen te investeren in de Noorderhoek 2.

De Wieren beschikt over unieke locaties in de bestaande stad die (her)ontwikkeld moeten worden voor onze doelgroep. Daarbij gaat het zowel om bestaande woonlocaties als nieuw te ontwikkelen gebieden. De Noorderhoek 1 is het bekendste voorbeeld, waar we nu volop mee bezig zijn. Het Eiland is het volgende aandachtsgebied. Met name de kwaliteit van de portieketagewoningen is dusdanig slecht, dat het betreffende deel van het Eiland binnen afzienbare tijd (vanaf 2016) herontwikkeld moet worden. Tenslotte hebben we nog posities die we verworven hebben: CPS, schoollocaties Lemmerweg West, Kaatsland en Sneek Waterstad.

De vergrijzing en de aantrekkingskracht van Sneek op ouderen is onmiskenbaar. Daardoor groeit de vraag naar passende woningen voor deze doelgroep. De Wieren gaat hier mee aan de slag:

- Het realiseren van nieuwe woningen gekoppeld aan zorgaanbod voor ouderen. Voor de komende jaren moet dit verder aangepakt worden op andere plekken (CPS en Lemmerweg West).
- Het realiseren van zorgvastgoed in de nabijheid van plekken waar veel ouderen wonen. In het belang van de vastgoedwaarde van onze woningen zijn dergelijke voorzieningen in de toekomst nodig bij de flats aan de Loëngasterlaan en de Potterzijflat.

We hebben in de afgelopen jaren geconcludeerd dat we als de Wieren niet in ons eentje dergelijke opgaven kunnen realiseren. We zijn financieel weliswaar gezond, maar hebben voor onze ambities te weinig slagkracht. Vandaar dat we de samenwerking hebben gezocht met Elkien. Gezamenlijk realiseren we momenteel de nieuwbouw in de Noorderhoek 1.

Intensieve samenwerking bleek nodig om ook de andere noodzakelijke opgaven in ons woningbezit te realiseren. Daarom hebben we eind 2013 besloten dat we volledig samen gaan en dat de Wieren op zal gaan in Elkien. Het jaar 2014 wordt uitgetrokken om deze integratie handen en voeten te geven. De fusie met Elkien moet er toe leiden dat de opgaven in Sneek worden aangepakt. De Noorderhoek 1 wordt afgerond, het Eiland aangepakt en de energielabels worden naar een gemiddelde van B gebracht. De verbinding met de stad Sneek laten we niet alleen zien door het werk wat er ligt op te knappen, maar ook door in de toekomst in de stad zichtbaar te blijven met een vestiging.

De Wieren was in 2013 bezig met drie nieuwbouwprojecten.

Ook in 2013 hebben we weer een forse inspanning geleverd om te zorgen voor voldoende woningen voor ouderen en mensen met een beperking.

De voorbereiding van nieuwbouw in de Noorderhoek 1 is een invulling van het wijkplan uit 2006. In deze fase zijn woningen gesloopt om plaats te maken voor 45 nieuwbouwwoningen. De nieuwbouw is in handen van Elkie. Er worden diverse woningtypes gebouwd (voor gezinnen, starters en ouderen) die voor de lagere inkomens bereikbaar zijn.

Een grootschalig nieuwbouwproject waarmee we in de eindfase zijn beland is de nieuwbouw van Frittemahof. Op de plek van het bestaande verzorgingshuis waren al 54 aanleunwoningen gebouwd. Nu zijn er nog eens 68 zorgplaatsen gerealiseerd. Deze vervangen de oudere kamers in het bestaande verzorgingshuis. Het hele complex geeft een goede invulling van het beleid om de mensen met een grotere zorgvraag zo goed mogelijk te bedienen in zorgappartementen en ouderen met een lichte zorgbehoefte zelfstandig te laten wonen. Voor deze laatste groep is de zorg op afroep direct beschikbaar.

Voor 17 jongeren met een verstandelijke beperking is aan de Jancko Douwamastraat een nieuwe woonvorm gebouwd. De J.P. van den Bent-stichting was al langere tijd op zoek naar een plek voor haar cliënten. Uiteindelijk is het samen gelukt om op korte termijn een plan te realiseren, naast de woningen die we recent voor GGZ hebben gebouwd.

De kwaliteit van onze woningen

Ook het afgelopen jaar hebben we ingezet op de kwaliteit van onze woningen. Natuurlijk door te investeren in het normale onderhoud. In 2013 hebben we daaraan € 3,3 mln. besteedt. Daarnaast hebben we ruim 150 flats aan de Loëngasterlaan aanzienlijk verbeterd. In de flats is bijna € 3 mln. euro geïnvesteerd. Het accent lag op het verbeteren van de energiekwaliteit. De energieverpillende collectieve installatie is vervangen door individuele cv's, de isolatie is sterk verbeterd en de ventilatie is aangepakt. Op een vergelijkbare manier pakken we de komende jaren verschillende complexen aan. De Potterzijflat -met 100 woningen- is de volgende in de wachtrij en de voorbereiding daarvoor was in 2013 in volle gang.

Wat doen we aan leefbaarheid?

De Wieren richt zich in de eerste plaats op de individuele huurders. We hebben een intensief beleid als het gaat om het voorkomen van problemen in buurten. Dat doen we vooral door bewoners te begeleiden. Op continue basis zijn er tussen de 25 en 30 huurders die met woonbegeleiding zo goed mogelijk zelfstandig wonen, zonder al te veel overlast te veroorzaken. Om dat te ondersteunen werken we voor die groep met tijdelijke huurcontracten. Dit is een succesvolle aanpak: maar één contract werd ontbonden. Om overlastproblemen te voorkomen gaan we gericht in op klachten die we over bewoners krijgen. Naast diverse telefoontjes kregen we tegen de 70 schriftelijke meldingen in 2013. Op al die meldingen wordt actie ondernomen door: gesprekken te voeren, afspraken te maken en extra begeleiding te bieden.

Naast de individuele huurders gaan we ook in de buurten aan de slag. We houden tuindagen en opruimacties. Prachtig om te zien dat het aangezicht, maar ook de contacten in de buurt versterkt

worden! Wijkverenigingen spelen ook een belangrijke rol binnen de buurten en wijken. We ondersteunen hun bij het onderhouden van contacten binnen de buurt.

Ook zorgen we er voor dat de buurt er netjes uit blijft zien. Groenonderhoud wordt bijgehouden, rommel opgeruimd, steegverlichting onderhouden. Op jaarbasis hebben we daar € 135.000 aan besteed.

Het overleg met de gemeente Súdwest Fryslân

De Wieren voert regelmatig overleg met de gemeente. Soms over concrete punten als de plannen voor de Noorderhoek 1, de aanpassingen rond de Potterzijlflat of de invulling van het CPS-terrein.

Daarnaast zijn we er gelukkig in geslaagd om weer prestatieafspraken met de gemeente te maken. Door de gemeentelijke herindeling was dat achterop geraakt. Inmiddels hebben alle corporaties gezamenlijk met de gemeente afspraken gemaakt. Inmiddels zijn we met de uitwerking gestart en zal in 2014 de eerste deelafpraak worden gemaakt.

Maatschappelijk ondernemerschap

Het maatschappelijk ondernemerschap van onze corporatie zit bovenal verweven in de doelgroep waar we voor werken. In de eerste plaats zijn dat de mensen in Sneek met een laag inkomen die niet zelf in hun wonen kunnen voorzien. Voor die mensen zorgen we voor een kwalitatief goede en betaalbare woning. Betaalbaar door het gros van de woningen onder de huurtoeslaggrens aan te bieden. Kwalitatief goed door voortdurend te investeren in de woningen.

Binnen de doelgroep hebben we vooral oog voor huurders met een zorgvraag. Deze categorie huurders vraagt een woning met aanpassingen, dicht bij voorzieningen en een passend zorgaanbod. Als maatschappelijk ondernemer willen we vooral projecten voor die groep realiseren. In 2013 hebben we dat met Frittemahof en een woongebouw voor J.P. vd Bent weer ruimschoots ingevuld.

Als het om het kwaliteitsbeleid gaat dan willen we vooral innovaties op het gebied van duurzaamheid stimuleren. Een forse sprong voorwaarts is daarbij gemaakt in de voorbereiding van het project Noorderhoek 1. Diverse duurzame technieken zijn daarbij samengevoegd tot een uniek concept, dat een vervolg is op het project Waterschoon.

Input BDA

Artikel 70c van de Woningwet eerste lid handelt over het bij voorrang huisvesten van personen die gezien hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting.

Door de veranderende regelgeving heeft het inkomen een soort van slagboomfunctie. Om in aanmerking voor een huurwoning te kunnen komen tot € 681.02 mag het verzamelinkomen de € 34.229,00 niet overstijgen.

Als het inkomen hoger is dan € 34.229,00 dan is de 10% regeling van toepassing. Deze regeling bestaat eruit dat van het totaal aantal toegewezen woningen op jaarbasis er 10% toegewezen kunnen worden aan huishoudens met een hoger inkomen. Deze 10% wordt gereserveerd voor

huurders die een te slopen woning huren. Deze regeling kan ook breder worden ingezet als blijkt dat daarvoor binnen deze regeling ruimte is.

Voor de algemene vergadering met de Houkewier (Bernard + DB Houkewier) is er in 2013 drie keer vergaderd.

Deze vergadering is inhoudelijk meer op de praktische zaken gericht. De onderwerpen die zijn besproken:

- Opstap discussie Huurverhoging + Servicekosten 2013
- Branddeuren
- Energieverbruik Pampuskade / L. Wagenaarstraat
- Zoekduur
- Inschrijven woningen Elkien
- Afschaffing waarborgsommen

Voor de bestuursvergadering met de Houkewier (Bernard / Henk + DB Houkewier) is er in 2013 vier keer vergaderd.

De onderwerpen die zijn besproken:

- Visitatie
- Sociaal statuut NH
- Begroting 2014
- Meerjarenprognose 2013-2022
- Huurverhoging 2013
- Afrekening servicekosten 2012 + servicekosten 2013
- Projecten
- Jaarverslag Woningstichting de Wieren 2012
- SVB
- Glasverzekering + FKO
- Investeringen 2014
- Afschaffing waarborgsommen

Toezichtsverslag

De Raad van Commissarissen vervult een belangrijke rol binnen de Wieren. De RvC houdt toezicht op wat er binnen de Wieren gebeurt. Worden maatschappelijk gezien de juiste dingen gedaan en zit onze strategie goed in elkaar, hoe zit het met de financiën, hoe onderhouden we de relaties met gemeente, huurdervereniging en andere corporaties? Allemaal vragen waarop de RvC toezicht houdt en een klankbord is voor het bedrijf. De RvC kijkt of we de regels die voor corporaties gelden goed hebben toegepast en hoe we met risico's om gaan. Kortom de RvC kijkt vanuit een onafhankelijke blik of de Wieren het goed doet.

Uiteraard doet de RvC dat niet zo maar. We kijken naar wettelijke regels, de afspraken die er gemaakt zijn door corporaties over hoe ze willen werken (dat noemen we de Governancecode). In

2013 zijn statuten en reglementen aangepast om daarmee volledig te voldoen aan die spelregels. Maar we houden ook rekening wat we binnen de Wieren hebben afgesproken in het strategisch beleidsplan en de vertaling daarvan in jaarplannen en begroting. Tenslotte is ook de visitatie een belangrijke bron voor de RvC om te zien waar extra toezicht nodig is.

De spelregels voor het toezicht hebben we vastgelegd in allerlei stukken. Statuten, reglementen, codes en regelingen zijn op onze website te vinden. Samen met financiële spelregels is het voor de RvC duidelijk hoe het toezicht handen en voeten krijgt.

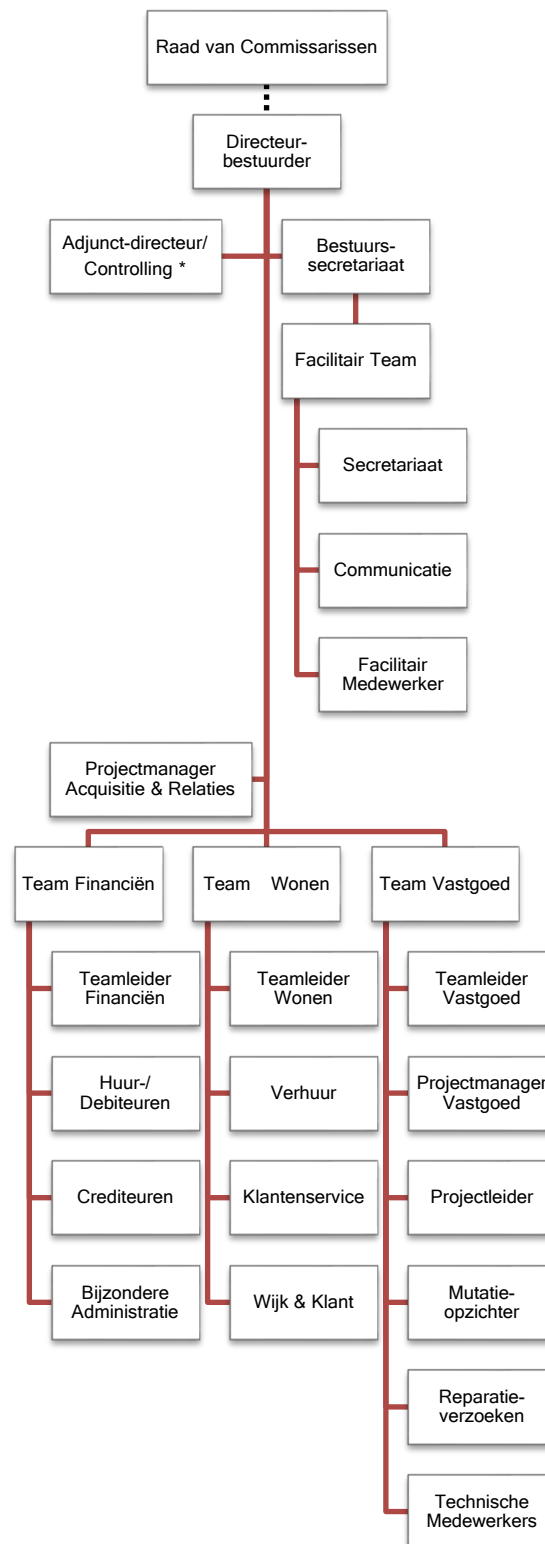
Op 31 december 2013 bestond de RvC uit de heren Van den Berg (voorzitter), Vermeulen (vice-voorzitter), Kommerij en Bargboer. Inmiddels is ook voorzien in de laatste vacature en is de RvC weer op volle sterkte. De RvC werkt met een drietal commissies: de remuneratiecommissie gaat vooral over beoordeling en beloning van RvC en bestuur, de auditcommissie richt zich op financiële vraagstukken en de governancecommissie op de inrichting en het functioneren van het toezicht.

In 2013 zijn er veel zaken besproken binnen de RvC. Voor een deel waren dat de vaste onderwerpen zoals begroting, jaarrekening, managementrapportages en de verantwoording richting het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Maar in 2013 is vooral aandacht geschonken aan visitatie, de strategische koers en de samenwerking met Elkien. Een samenwerking die in januari 2015 moet leiden tot het volledig integreren van de Wieren in Elkien. Gesproken is over de relatie met huurdersvereniging Houkewier in de toekomst en uiteraard ook de jaarlijkse huurverhoging. Diverse projecten zijn regelmatig aan de orde geweest, met name de voortgang van de herstructurering in de Noorderhoek.

Om goed op de hoogte te blijven voert de RvC veel overleg. Natuurlijk met de directeur-bestuurder, maar om onafhankelijk geïnformeerd te blijven ook met allerlei anderen binnen en buiten het bedrijf. Met OR en teamleiders is gesproken om naast de directeur ook gestructureerd contacten te hebben binnen de Wieren. Natuurlijk ging het daarbij vooral om strategie en samenwerking. Met de externe accountant is gesproken over de financiële gang van zaken. Met belangrijke stakeholders van buiten is nauw contact onderhouden. Dat gebeurt jaarlijks met de huurdersvereniging, ook is er een bestuurlijk overleg geweest met een delegatie van het college van B&W van de gemeente Súdwest Fryslân. Bredere contacten worden onderhouden met de Maatschappelijke Raad van de Wieren, waarin meerdere stakeholders zijn vertegenwoordigd.

Langs deze weg heeft de RvC zich een goed beeld kunnen vormen van de gang van zaken in en rond de Wieren. Door toezicht en advies daarmee te verbinden heeft de RvC ook in 2013 weer een goede bijdrage kunnen leveren aan het functioneren van de Wieren.

Organisatiestructuur de Wieren



Verkoop

Stresstest CFV

Sponsoring (steun verenigingen)