

### Waarom deze 'Nijs'?

Iedereen verdient een plek waar hij zich thuis voelt. Zo eenvoudig is het. Thús Wonen helpt mensen met een laag inkomen aan een geschikte woning in onze mooie regio Noordoost-Friesland. We voelen ons verbonden met deze regio en we blijven er voor onze bewoners, ook nu er krimp dreigt.

Onze grootste opgave voor de komende jaren is het verbeteren van onze woningen en het langzaam terugbrengen van het aantal woningen, maar ook het vernieuwen van het bezit door middel van sloop, verkoop en nieuwbouw. Het streven is om een woningportefeuille te hebben die goed aansluit bij de behoefte van een vergrijzende bevolking. We willen dit vooral doen in overleg met onze omgeving zodat we uiteindelijk tot een gezamenlijk gedragen resultaat komen: een optimaal woon- en leefklimaat in Noordoost Friesland.

Daarbij past ook deze 'Nijs'. Wij nemen u mee in onze visie op wonen in Noordoost-Friesland, zoals die is vastgelegd in ons vernieuwde Strategisch Voorraad Beleid. We laten u graag zien wat die visie voor u, als huurder van Thús Wonen, in praktische zin betekent.

Jeannette Dekker,  
directeur-bestuurder Thús Wonen



### Verbeteren van het woningbezit

Uit de bewonersenquête van 2014 kwam naar voren dat huurders de kwaliteit van de woning een belangrijk onderwerp vinden. Tegelijkertijd scoren de woningen van Thús Wonen laag als het om kwaliteit gaat. Wij vinden, net als u, een goede woning belangrijk. Daarom zijn wij twee jaar geleden begonnen met het verbeteren van onze woningen door te starten met het groot onderhoud van 250 woningen per jaar. Daarbij verbeteren we de badkamer, de keuken, het toilet, de ventilatie, de veiligheid en de isolatie. Het aantal woningen waaraan groot onderhoud wordt uitgevoerd verhogen we vanaf 2016 naar 300 woningen per jaar. Jaarlijks publiceren we op onze website [www.thuswonen.nl](http://www.thuswonen.nl) waar we dit groot onderhoud gaan uitvoeren. Als uw woning aan de beurt is, krijgt u hierover bericht. U kunt natuurlijk ook zelf bij Thús Wonen informeren wanneer uw woning aan de beurt is.

WILT U OP DE HOOGTE BLIJVEN VAN ONZE PLANNEN EN ACTIVITEITEN? OP ONZE WEBSITE [WWW.THUSWONEN.NL](http://WWW.THUSWONEN.NL) VINDT U ALTIJD HET LAATSTE NIEUWS. WE ZIJN OOK ACTIEF OP TWITTER EN FACEBOOK

Wat gaan we doen:	
Per jaar	<ul style="list-style-type: none"> <li>Meer groot onderhoud</li> </ul> <p>250 → 300</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Meer sloop en vervangende nieuwbouw</li> </ul> <p>26 → 52</p>
2015 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minder verkoop</li> </ul> <p>'kleinere verkoopvijver'</p> <p>730 → 505</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bezit verduurzamen</li> </ul> <p>23% → 84%</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Visie op wonen per wijk/dorp</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gedifferentieerde woningvoorraad</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maatwerk per dorp</li> </ul>
Overleg	<p>Koers: bezit verkleinen 6500 → 6300 → 6000 in 2040</p> <p>Continu monitoren!</p>



#### Twee soorten onderhoud

##### Planmatig onderhoud:

Iedere woning heeft onderhoud nodig en als wij met een groep woningen aan de slag gaan, spreken we van planmatig onderhoud. Dit houdt onder andere in schilder- en voegwerk aan de buitenkant van de woningen, het herstellen van daken of het vervangen van dakbedekking. Gemiddeld wordt het planmatig onderhoud om de zes jaar uitgevoerd.

##### Groot onderhoud:

Bij het groot onderhoud wordt de kwaliteit van de woning verbeterd. In de regel gaat het hierbij om het opknappen van badkamers, keukens en toiletten. Ook komt het voor dat hierbij energetische maatregelen (zoals isolatie en dubbel glas) worden genomen. Gemiddeld wordt het groot onderhoud om de 25 jaar uitgevoerd.

# Hoe gaat Thús Wonen om met krimp?

Noordoost-Friesland is sinds deze zomer aangewezen als krimpregio. Maar wat betekent dat? Krimp ontstaat als de bevolkingsaantallen dalen en het aantal huishoudens terugloopt. We verwachten dat er daardoor uiteindelijk minder vraag naar huurwoningen zal zijn. Daarom kiezen we ervoor om het aantal woningen in ons bezit te verkleinen: van 6500 woningen in 2015 naar 6000 woningen in 2040.

Wat je veel ziet bij krimp is dat mensen naar grotere plaatsen verhuizen. Ook zie je dat het aantal voorzieningen in de kleinere dorpen terugloopt. Welk effect de krimp heeft is per dorp verschillend. Wij houden rekening met krimp in de dorpen, maar het is niet zo dat wij ons uit de dorpen terugtrekken. Integendeel: Thús Wonen wil zich inzetten voor een 'zachte landing': wij kunnen de krimp niet tegenhouden, maar wij kunnen wel samen met andere partijen, zoals gemeenten en zorgorganisaties,

invloed uitoefenen op de gevolgen van krimp in de dorpen.

Thús Wonen blijft woningen verhuren in de dorpen en blijft ook investeren. Zo zijn we al begonnen met het opknappen van woningen. Om de koopmarkt niet te verstoren gaan we minder huurwoningen verkopen. Ook slopen we pas bij leegstand, en soms zullen we zelfs een paar nieuwe woningen bouwen. In alle gevallen gaat het om een maatwerkoplossing per dorp. ➤

## Minder verkoop



We zijn terughoudend met het verkopen van woningen in dorpen waar de grootste krimp verwacht wordt. In andere krimpregio's in Nederland is te zien dat krimp vooral voor problemen zorgt bij mensen met een eigen woning: de particuliere markt. Eigenaren krijgen hun woning niet meer verkocht en woningen komen leeg te staan. Daardoor ontstaat verpaupering. De maatregelen die wij nemen hebben dus invloed op de verkoopbaarheid van de woningen in die particuliere markt. Loopt het aantal huishoudens in een dorp terug, dan zal ook het totale aantal woningen moeten afnemen. Thús Wonen kiest in deze dorpen daarom eerder voor sloop dan voor verkoop.

### Hoe gaan we om met sloop?

Voorrang geven aan sloop vóór verkoop betekent nogal wat. Woningen slopen is ingrijpend, maar het moet wel gebeuren. Onze berekening over hoeveel woningen gesloopt moeten worden is voorzichtig, omdat we de krimp willen volgen. We willen er niet op vooruit lopen. We jagen in deze dorpen de bewoners dus niet hun huis uit, maar slopen pas bij leegstand. Dit kan ook betekenen dat we in stappen gaan slopen, niet in één keer. ➤

## Verduurzamen van het bezit

Het verbeteren van de isolatie en daarmee de energieprestatie van de woning is van groot belang voor het beperken van de woonlasten. Het verbeteren van de energieprestatie van het bestaande bezit is in het hele land een belangrijk aandachtspunt. Thús Wonen streeft

### FAMILIE DIJKSTRA A. VAN DER MEULENSTRIJTTE DE WESTEREN

"Eerder dit jaar zijn de muren van ons huis geïsoleerd, we hebben dubbel glas gekregen en er is isolatie onder de vloer gespoten. Het voelt nu heel anders, vooral 's avonds. Ik had altijd last van koude voeten, maar dat heb ik nu bijna nooit meer."

### FAMILIE DE JONG PLUVIERSTRAAT KOLLUM

"Dankzij de isolatie en de dubbele beglazing boven en in de deuren is het veel minder vochtig. Dat geeft een heel ander gevoel. Afgelopen winter was niet zo streng, maar ze voorspellen dit jaar wel een strenge. We zullen zien. Als dat zo is zullen we het vast flink gaan merken in de stookkosten."

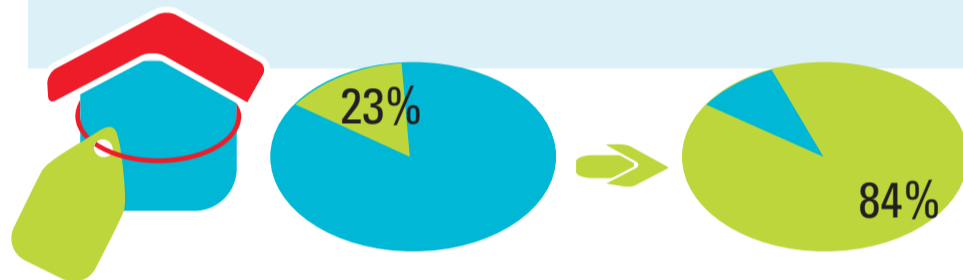
### FAMILIE ROMIJN OOIEVAARSHOF KOLLUM

"Wy kinne hiel dúdlik fermimme dat ús hûs mear isolearre is. It siichde yn 'e hûs en de flier wie al-tiid kâld. No is it earder waarm en it bliuwt ek langer waarm. Ik kin no gewoan op bleate fuotten yn 'e hûs omrinne."

bij de uitvoering van groot onderhoud bij 300 woningen per jaar naar een Energie-Index van maximaal 1,4. Door dit groot onderhoud en de geplande nieuwbouw gaan we van 23 procent groene labels in 2015 naar 84 procent groene labels in 2025. Een groen label is een energielabel met een Energie-Index van maximaal 1,8. ➤

### Energielabel en Energieprestatie:

Het energielabel of de 'Energieprestatie' geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Een woning met het A++-label of Energieprestatie 0 is het meest energiezuinig. Een woning met het G-label of Energieprestatie boven 2,7 is het minst zuinig. Het energielabel van de woningen is opgesteld door een erkende, gecertificeerde adviseur en is tien jaar geldig. ➤



## Sloop en vervangende nieuwbouw



Nieuwbouw appartementencomplex Halbertsmastrijtte Kollum



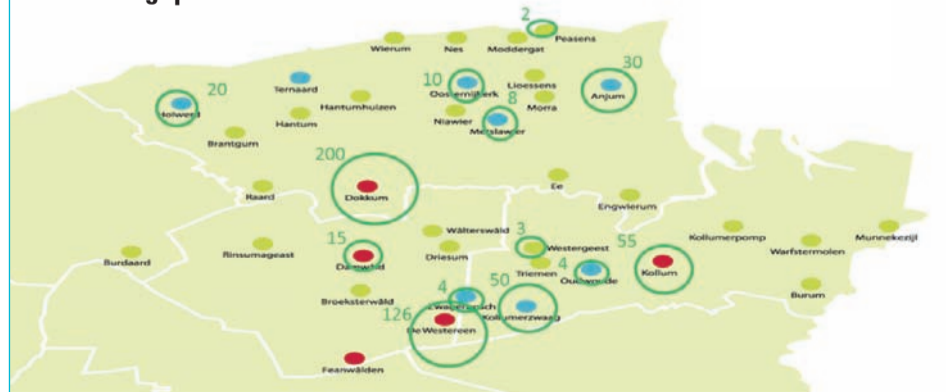
Met nieuwbouw kunnen we inspelen op de veranderende vraag naar huurwoningen en kunnen we het woningbezit vernieuwen. Deze nieuwbouw betreft dan in de meeste gevallen vervangende nieuwbouw, dus nieuwbouw ter vervanging van woningen die we slopen. Dit omdat wij, met oog op de krimp, de totale woningvoorraad niet willen vergroten. Als we voor uw woning plannen hebben, dan informeren wij u hier tijdig en persoonlijk over.

Om genoeg woningen te hebben voor een steeds ouder wordende doelgroep, hebben we als proef de afgelopen jaren een aantal woningen flink verbouwd. De kosten daarvan zijn

hoog. Daarom geven we de voorkeur aan het bouwen van nieuwe woningen, waar huurders tot op hoge leeftijd kunnen blijven wonen.

Slopen betekent vaak nogal wat voor de betrokken bewoners. Dit realiseren we ons heel goed. Om alles zo goed mogelijk te regelen is samen met Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland (HDBF) een Herstructureringsprotocol opgesteld. Hierin staan de spelregels beschreven die gelden bij sloop. Daarnaast is er altijd sprake van een Sociaal Plan waar de bewoners gebruik van kunnen maken. Hierin staat bijvoorbeeld informatie over de verhuiskostenvergoeding die bewoners krijgen. Ook is hierin geregeld dat huurders van een te slopen woning voorrang krijgen bij toewijzing van een andere woning. Afscheid nemen van een woning waar je misschien geboren en getogen bent, of waar je je gezin hebt zien opgroeien, valt soms zwaar. Samen met de bewoners en HDBF bespreken we goed wat er gaat gebeuren, en bekijken we welke type woning teruggebouwd wordt. Gelukkig krijgen we van veel bewoners die naar een nieuwe woning zijn gegaan na afloop positieve reacties, zoals: 'dit hadden we tien jaar eerder moeten doen'. ➤

### Overzicht geplande nieuwbouw 2016-2025



HUURDERSVERENIGING DE BEWONERSRAAD FRIESLAND KOMT OP VOOR DE BELANGEN VAN HUURDERS EN HAAR LEDEN IN HET BIJZONDER. ZIE VOOR MEER INFORMATIE: [WWW.DEBEWONERSRAAD.NL](http://WWW.DEBEWONERSRAAD.NL)





## Groot onderhoud in Dokkum: een project met hindernissen

Op de Hoedemakersweg in Dokkum wonen Baukje (64) en Eppie Buwalda (64). In juni van dit jaar was hun woning aan de beurt voor groot onderhoud. Baukje Buwalda vertelt hoe dat verliep, en wat het resultaat geworden is.

Het is nog niet zo lang achter de rug allemaal. Er is heel wat gebeurd! Ons huis is flink aangepakt: een nieuwe vloer beneden, een nieuwe keuken, een nieuwe hang-wc, een nieuwe douche. Dat is nogal wat, en dan wil je natuurlijk wel graag op tijd weten wanneer het precies gaat gebeuren. Normaal hoor je zoiets een week of zes van tevoren. Maar omdat er plannen gewijzigd waren, kregen wij het pas tweeënhalve week van tevoren te horen. En in die twee weken zaten ook nog Hemelvaart en Pinksteren. Dat was dus wel even spits. We hebben veel contact gehad met Hendrik en Leonie van Thús Wonen. Die waren gelukkig steeds goed te bereiken.

### Toch gaan kijken

Bij zo'n grote renovatie is de afspraak dat je niet in je woning komt. Je moet dus van tevoren alles meenemen wat je nodig hebt en de rest wordt opgeslagen. Wij zijn toch een keer gaan kijken, en gelukkig maar, want er waren dingen gedaan die helemaal niet de bedoeling waren. Er zaten bijvoorbeeld al radiatoren op de muur, terwijl er nog behang onder moest. En er was niet voldoende ruimte gelaten voor onze afwasmachine, zodat die er eerst niet in paste. Ik had ook aangegeven dat ik de gaskachel wilde houden, want dat staat gewoon mooier bij zo'n schoorsteenmantel, maar de leidingen waren verwijderd. Ze hebben deze later opnieuw weer aan-

gebracht. Bij die ene keer kijken is het dus ook niet gebleven...

### Tip

Ik heb vaak gedacht: wat kost dat wel niet? De communicatie tussen de bedrijven die het werk deden bij ons in huis was gewoon niet goed. Daardoor moesten heel vaak dingen opnieuw gedaan worden. Er waren vakmensen bij, maar zeker ook minder goede vaklui. Wij klussen zelf veel en hebben er wel aardig kijk op. We hebben dus een tip voor Thús Wonen: zet een goede opzichter op het werk, die in de gaten houdt wat wanneer door wie gedaan wordt. Zo iemand kost geld, maar vast niet meer dan wanneer er steeds dingen hersteld moeten worden. En kies voor goede vakmensen. We hebben dat tijdens het afrondingsgesprek bij Thús Wonen natuurlijk ook verteld.

### Blij met het resultaat

Hoewel het een weg met de nodige hobbels was, zijn we heel erg blij met het resultaat. Na de renovatie hebben we alles laten schilderen. Alles is helemaal nieuw. Dat is heel erg prettig. Het meest blij zijn we nog wel met de dubbele beglazing boven. We moesten altijd badhanddoeken bij de ramen leggen in de winter, omdat ze zo nat werden. Dat is nu helemaal over. De keuken, de douche, de wc: alles is nieuw en mooi. We kunnen er weer voor een hele tijd tegen.



### Reactie Thús Wonen

Sinds twee jaar is Thús Wonen bezig met het uitvoeren van veel groot onderhoud zoals bij familie Buwalda. Om elke euro zo efficiënt mogelijk te kunnen besteden aan het verbeteren van het bezit, hebben we gekozen voor een proces waarbij de aannemer tegen een vooraf afgesproken prijs het hele proces van A tot Z uitvoert. Natuurlijk blijven we wel nauw betrokken bij onze huurders en zijn we altijd bereikbaar voor vragen. Doordat we bij Thús Wonen hebben gekozen voor "veel doen", gaan er ook wel eens dingen mis. Belangrijk is dat dit in goed overleg met onze huurders wordt opgelost. Uiteindelijk willen wij net als u een woning waar u met veel plezier woont.

Het onderhoud bij de familie Buwalda is een voorbeeld van wat mis kan gaan, maar ook dat we ons maximaal inzetten om uiteindelijk tot kwaliteit te komen. Doordat bij deze woningen in Dokkum ook de vloeren vervangen moesten worden, moest de familie Buwalda tijdelijk uit de woning en was het een zwaar en intensief proces. Voor ons, voor de vakmensen, maar vooral ook voor onze huurders.

Doordat wij net als u niet snel tevreden zijn, hebben we hier ook werkzaamheden opnieuw moeten uitvoeren. Alle woningen zijn inmiddels naar tevredenheid opgeleverd. Een mooi resultaat voor ons en onze huurders!

## Precies op tijd voor onze gezinsuitbreiding

Ook Hans Visser (31) woont al een jaar of negen op de Hoedemakersweg in Dokkum, net als de familie Buwalda. Eerst samen met zijn vader en zijn broer, en sinds drie jaar samen met Johanna (30). Eind september werd dochter Elinn geboren.



Twee jaar geleden al hoorden Hans en Johanna dat hun woning gerenoveerd zou gaan worden. Vorig jaar werd de buitenkant

van de woning aangepakt, dit jaar was de binnenkant aan de beurt. Er werden een nieuwe badkamer, toilet en keuken ge-

plaatst, er kwam een nieuwe cv, en nieuwe vloerisolatie en plafonds. En dat was nodig ook, vertelt Johanna: "Er zat nog zacht-

board in de woning, we hadden nog een gaskachel, er zat nog asbest in de woning. Ook hadden wij als enige in de straat nog een lavet. Ik was al zwanger toen we hoorden dat onze woning met voorrang zou worden aangepakt. Toen hebben we toch maar even contact gezocht, om te vragen of het nog eerder kon. Stel je voor dat ik hoogzwanger in dat lavet moest zien te komen."

"Omdat er veel werk te doen was moesten we onze woning uit. Dat hebben ze eerst te rooskleurig ingeschat: we hebben een groot huis en er moest veel gebeuren. Het verbaasde ons dan ook niet dat drie weken er uiteindelijk vijfenhalf werden. We zagen het niet zitten om in een tijdelijke woning van Thús Wonen te trekken. Gelukkig konden we bij mijn ouders terecht. En Gerhard van Thús Wonen heeft veel voor ons gedaan. Hij was er als we vragen hadden of er iets aan de hand was."

"Nu genieten we ervan dat ons huis helemaal vernieuwd is. Zeker sinds Elinn geboren is. Je kunt voelen dat het huis goed geïsoleerd is. Staat de zon op het huis, dan is het meteen lekker warm. Een cv is natuurlijk heel wat anders dan met alleen een gaskachel beneden en een straalkachel boven! Het scheelt erg veel in comfort. Extra fijn natuurlijk als straks onze kleine meid het huis onveilig gaat maken. Het groot onderhoud kwam precies op tijd!"



## Een gedifferentieerde woningvoorraad



Eerste handeling nieuwbouw Hoedemakerspolder Dokkum.

Om onze huurders een passende woning te kunnen bieden is een gedifferentieerde woningvoorraad belangrijk. Gedifferentieerd betekent verschillende woningtypes in verschillende huurprijsklassen. Als we nieuwe huizen bouwen ter vervanging van oude woningen, dan kijken we goed naar wat we terugbouwen en tegen welke huur. Zo willen we ervoor zorgen dat huizen betaalbaar blijven. ➤



## Maatwerk per dorp

In ieder dorp is de situatie anders. De opbouw van het woningbezit verschilt, net als de leeftijdsopbouw en de vraag naar huurwoningen.

Ieder dorp heeft dus ook een eigen aanpak nodig. Daarom heeft Thús Wonen de strategie met de kleuren gekoppeld aan het voorzieningenniveau losgelaten. In plaats daarvan kiezen we voor een eigen strategie per dorp. We gaan graag in overleg met de gemeenten en dorpen om onze plannen zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen.

Vooraf in de krimp dorpen kiezen we voor maatwerkoplossingen. Wij staan open voor creatieve ideeën en werken graag mee aan oplossingen waarmee we de leefbaarheid kunnen bewaken. Maar dit heeft alleen zin als we hier, gezamenlijk met het dorp en andere partijen, naar kijken en ons er samen voor inspannen. ➤



## In gesprek



Zoals u kunt lezen in deze Nijlsbrief hebben we een herijkt SVB en dan... Ja, dan wil je natuurlijk ook weten of onze visie op het gebied van wonen aansluit op de rest van de wereld. In ieder geval op onze regio. Dit kunnen we alleen doen door de boer op te gaan. In gesprek te gaan met alle belanghebbenden zoals huurders, gemeenten en vooral ook met een representatieve vertegenwoordiging

van de dorpen waar ons bezit staat. Dit zijn in ieder geval de Dorpsbelangen en Plaatselijke belangen. Onze inzet is om, onder andere in de vorm van keukentafelgesprekken, te kijken of er op het gebied van wonen raakvlakken zijn en of we ons samen kunnen inspannen om de regio krimpbestendig en leefbaar te houden. Die ideeën en afspraken leggen we vast in een visie op wonen per wijk of dorp. ➤

## Dag van het Huren

Het was een dag met een dubbele lading, de open dag op zaterdag 12 september 2015. Een super geslaagde en feestelijke open dag op de landelijke Dag van het Huren. Maar ook een dag die werd overschaduwd door het overlijden van een huurder door een brand op de Hoedemakersweg in

over wat er bij hen leeft en wat zij belangrijk vinden. We hoorden dat onze huurders zeer positief zijn over hun leefomgeving. Wat de bezoekers vooral van de krimp merken is het afnemen van de werkgelegenheid en het verdwijnen van voorzieningen. Verder gaven bezoekers veel positieve respons op



Dokkum. Uit respect voor de nabestaanden hing de vlag bij Thús Wonen die dag halfstok.

Er kwamen in totaal zo'n 250 bezoekers af op de open dag van Thús Wonen. Van zowel bezoekers als van collega's hoorden we voornamelijk positieve geluiden. Door het stellen van de vraag 'mei ik jo wat freegje?' gingen we het gesprek aan met bezoekers

de nieuwe keukens, badkamers en toiletten die geplaatst worden bij groot onderhoud. Ook werden wensen en informatie uitgewisseld over bijvoorbeeld nieuwbouw voor senioren. Alles bij elkaar vonden de bezoekers het vooral een informatieve dag. Thús Wonen leerde: met elkaar in gesprek gaan levert veel informatie en begrip op, over en weer. ➤



## Kortom

We hebben veel reacties gehad op de keuzes die Thús Wonen in het verleden heeft gemaakt. Deze reacties hebben samen met gewijzigde omstandigheden geleid tot nieuwe inzichten. We zijn blij dat we u kunnen vertellen dat we hard bezig zijn met een inhaalslag als het gaat om het onderhoud van onze woningen. De nieuwe inzichten betekenen echter niet dat we niet meer gaan slopen. Met de opgave die we hebben ontkomen we hier niet aan. Het betekent echter wel dat we naast slopen ook op veel plaatsen nieuwe woningen gaan bouwen. En in de dorpen waar we geen nieuwe woningen bouwen zoeken we met elkaar naar een passende oplossing per dorp. Thús Wonen wil op deze manier graag

zorgen voor een zachte landing, door een bijdrage te leveren aan het beperken van de gevolgen van de krimp.

De wereld staat echter niet stil. Ook onze omgeving verandert steeds. Politieke keuzes, nieuwe wet- en regelgeving en vernieuwde inzichten zorgen ervoor dat we als corporatie moeten blijven inspelen op wat er om ons heen gebeurt. We hebben een duidelijke koers bepaald, maar de omstandigheden bepalen mede de manier waarop, en het tempo waarin, we onze koers volgen.

Samen kunnen we ervoor zorgen dat iedereen met veel plezier blijft wonen in onze mooie regio. ➤