

Thús Wonen blijft bouwen in kleine dorpen

Woningcorporatie Thús Wonen gaat haar woningbezit minder snel terugbrengen en blijft ook in de toekomst bouwen in kleine dorpen. Dat staat in het nieuwe strategisch voorraadbeleid van de woningcorporatie die 6500 woningen in Noordoost-Fryslân verhuurt.

 Theo Klein

Dokkum | Vorig jaar maakte Thús Wonen bekend binnen tien jaar vijf honderd woningen in de gemeenten Dongeradeel, Kollumerland c.a. en Dantumadiel te verkopen of te slopen en zich terug te trekken uit de kleine kernen. De afstoot van vijf honderd woningen blijft staan, maar wordt uitgesmeerd over een periode van 25 jaar. Ook zullen er naast sloop in de kleine kernen nieuwe woningen worden gebouwd.

De plannen van vorig jaar vielen slecht onder de huurders. De protesten waren mede aanleiding om de harde sanering om te zetten in een zachte landing.

Volgens de in maart van dit jaar aangetreden directeur Jeannette Dekker liep Thús Wonen met de eerdere plannen op de krimp vooruit, maar kiest ze er nu voor de krimp in de regio te volgen. „Dankzij de lage rentestand en een reorganisatie is er meer financiële ruimte voor onderhoud zodat een deel van het woningbestand langer mee kan. Het onderhoud dat we uitvoeren bedraagt rond de dertigduizend euro per woning. Ook is er nu ruimte om in de kleine kernen, zeg maar de dorpen boven Dokkum, te blijven investeren. We stoten huizen af, dat moet met het oog op de krimp, maar we trekken ons niet uit de kleine kernen terug.”

Ze woonde tot voor kort in Midden-Limburg maar in haar werkka-mer staat een bordje met 'praat mar

frysk' op tafel. „Ik merkte al snel in het contact met de huurders en medewerkers dat Fries hun eerste taal is. Ik vind dat je je over je woonomstandigheden in je eerste taal moet kunnen uitdrukken.”

Lage huur

Lage huur staat bij de meeste huurders van de corporatie op de eerste plaats, merkte Dekker ook afgelopen zaterdag op de open dag in het kader van de Landelijke Huurdersdag. Snel gevolgd door de staat van de keuken en de badkamer. „We hadden een stand ingericht waar de huurders

kennis konden maken met mij als de nieuwe directeur. Maar haast niemand meldde zich. Eerst vond ik dat wat teleurstellend, maar later bedacht ik dat het logisch is. Het gaat de mensen om hun huis, niet om de directeur.”

Het belang van die lage huur speelde ook bij het plan om vijftig woningen in de Hoedemakerspolder in Dokkum te slopen. „De mensen krijgen er een beter huis voor terug. Maar een huur van tweehonderd tot driehonderd euro zit er niet meer in. De veel lagere stookkosten van nieuwbouw wegen ook niet tegen de hogere huur op.”

De komende jaren zal woningcorporatie Thús Wonen de slopershamer minder vaak inzetten. „Uit het oogpunt van vastgoedbeheer is slopen gunstig. Jong bezit betekent namelijk lagere onderhoudskosten. Maar we stelden in de afgelopen jaren het vastgoedbelang te veel boven het huurdersbelang. Dat gaat nu veranderen. Bewoners door sloop hun woningen uit jagen is ook maatschappelijk minder geaccepteerd. Dat kreeg ik al in de eerste gesprekken met de diverse Dorpsbelangen te horen.”

Minder verkoop

Ook de keuze om in dorpen met de grootste krimpverwachting minder huizen te verkopen komt volgens Dekker voort uit maatschappelijk verantwoord handelen. „Hiervoor werkte ik bij een woningcorporatie in Midden-Limburg, ook een krimpgebied. Daar werd eerst fors ingezet op de verkoop van het huizenbestand. Maar de gevolgen waren dramatisch. Wie eigenaar werd van een huis in een krimpddorp merkte al gauw dat zijn woning slecht verkoopbaar was. En als die werd verkocht werd er vaak op toegeleed. Zo wentel je als woningcorporatie je problemen af op juist kwetsbare groepen. Dat wil ik hier beter doen. Zo kiezen we in kleine kernen eerder voor sloop dan verkoop. Het aantal van 730 woningen die we in die kernen wilden verkopen, is teruggeschoefd tot 505.”

Goed nieuws heeft directeur Dekker ook voor bewoners van oudere

huizen die de komende tijd geïsoleerd worden. Die verduurzaming was hard nodig ook, geeft ze toe. „Nog geen kwart van onze huizen heeft nu een groen energielabel, dus A, B of C. De meeste woningen zitten op label E. De komende tijd pakken we driehonderd woningen per jaar aan, zodat over tien jaar 85 procent van onze huizenvoorraad een groen label heeft.”

Onderhandelingen met de Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland (HDBF) hebben ervoor gezorgd dat na de isolatie van muren, dak en vloer de huur niet omhoog gaat.

Het woningbestand energieneutraal maken zit er volgens Dekker voorlopig niet in. „We hebben zo'n gigantische achterstand. Gelijk naar het hoogste streven is gewoon een stap te ver.”

Niet praten maar doen

In een rapport van de Noordelijke Rekenkamer over de aanpak van de krimp in de regio kreeg de provincie Fryslân begin deze week de wind van voren. Ze zou te veel vergaderen en nota's produceren maar niet tot daadwerkelijk beleid komen. Aan die vergaderziekte leed Thús Wonen ook de afgelopen jaren, erkent de directeur. Maar sinds enkele jaren is op dit gebied ook het roer om.

„We zijn overgestapt op doen. Eerst hadden we ook de neiging pas iets aan te pakken als we alle partijen hadden gehoord en het nog eens tegen het licht hadden gehouden. Nu voeren we plannen sneller uit. Natuurlijk loop je dan meer risico dat er wel eens iets misgaat. Maar daar moet je je niet door laten verlammen. Het is beter de zaken aan te pakken en foute beslissingen gaandeweg bij te stellen dan maar blijven uitstellen en doorpraten zonder dat er wat gebeurt.”

Ook heeft Thús Wonen contact met Pasana ouderenzorg om te pellen of de plannen van de woningcorporatie een beetje aansluiten. „Veel kan ik daar nog niet over zeggen, omdat ze bij Pasana nog in de nasleep van een faillissement zitten. Maar meer overleg met organisaties als Pasana, gemeenten en dorpsbelangen



Jeannette Dekker: „Overleg met organisaties als Pasana, gemeenten en Dorpsbelangen is juist in een krimpgebied noodzaak.” Foto: Marchje Andringa

is juist in een krimpgebied noodzaak.”

Koopmarkt

Vergeleken met de Randstad kent de provincie Fryslân relatief veel goedkopere koopwoningen. Toch is de koopmarkt geen concurrent voor Thús Wonen, vindt Dekker. „De maandasten hoeven soms niet veel te verschil-

We zetten niet meer het vastgoedbelang voorop maar het huurdersbelang

len maar sommige mensen geven de voorkeur aan huren. Je hebt dan geen zorgen over het onderhoud en je kunt elk moment verhuizen. Dat is met een koopwoning een stuk lastiger.”

Die specifieke koopsituatie in het Noorden is soms wel een blinde vlek bij politiek Den Haag, constateert Dekker. „Het kost wel eens extra

energie om in Den Haag duidelijk te maken dat de situatie in de Randstad niet voor heel Nederland geldt. Daarom ben ik ook blij dat Noordoost-Fryslân is aangewezen als krimpregio. Dat kun je zien als een negatief stempel, maar het geeft ook aan dat onze bijzondere situatie wordt erkend en dat ergeld voor vrij wordt gemaakt.”