

**MKW Agenda**

16 maart MKW bestuursvergadering

7 april 2011 MKW Directeurendag  
Thema Grip op bedrijfslasten  
Aanvang 14.00 uur tot 19.30 uur  
Locatie volgt

Kijk bij elkaar!dag  
Woensdag 28 september 2011

11 oktober 2011 MKW Directeurendag  
Thema Wonen en Zorg  
Locatie volgt

**Verslag seminar Toekomst van kleinere woningcorporaties**

Op 27 januari 2011 organiseerde het MKW-platform in samenwerking met Atrivé een seminar over de toekomst van kleinere woningcorporaties. Tijdens het seminar werden de onderzoeksresultaten gepresenteerd van het onderzoek naar de toekomst van kleine en middelgrote woningcorporaties en vond een aantal workshops plaats.

Aan het seminar, dat plaatsvond in Waardenburg namen circa 80 mensen deel. Tijdens de verschillende workshops werden geanimeerde discussies gevoerd en wisselden deelnemers bruikbare tips uit rondom samenwerking.

De deelnemers waren erg enthousiast over de bijeenkomst en dat bleek ook uit de opbrengsten van de evaluatie. Een bijeenkomst als deze, blijkt dus voor herhaling vatbaar!

**Belangrijkste uitkomsten van het onderzoek**

Bestuurders van kleine corporaties zijn strijdvaardig. Men voorziet dat er veel zal veranderen en is actief aan het werk gegaan met als doel om uit de veranderende omstandigheden er het beste uit te slepen voor de mensen waar ze voor werken.

De oplossing zoekt men voor een groot deel in samenwerking. Dit het is leidmotief in de strategie voor de komende vijf jaar.

- \* Samenwerken met andere corporaties om slagvaardiger te worden, waarbij een aantal verwacht te fuseren.
- \* Samenwerken in allianties in de lijn wonen/zorg/welzijn om daarmee effectiever richting de bewoner te kunnen opereren.
- \* En samenwerken in de keten met leveranciers en aannemers omdat men ziet dat de crisis daar de innovatie op dit terrein aanwakkert. De meeste kiezen één lijn, een aantal probeert verschillende lijnen te combineren.

Er is zeker toekomst voor de kleinere corporatie, al lijkt het er wel op dat de kleinste categorie corporaties het door de financiële omstandigheden en steeds complexere regelgeving erg zwaar krijgen en dat voor deze groep een "beheerscenario" wel heel dichtbij komt.

Het complete document met onderzoeksresultaten vindt u op de website [www.mkwplatform.nl](http://www.mkwplatform.nl)

### **Samenvatting workshops**

Hieronder treft u een samenvatting van de workshops zoals die zijn gegeven op 27 januari. De presentaties zijn ook te vinden op [www.mkwplatform.nl](http://www.mkwplatform.nl)

#### ***Workshop Effectief samenwerken in de bouwketen***

'Een vuistregel: als je als corporatie langer dan vijf jaar met dezelfde aannemer werkt, buiten de bouwketen om, weet je zeker dat je teveel betaalt.

Voor corporaties die werken op basis van het aloude opdrachtgeverschap, is het heel goed om de organisatie van het onderhoudswerk eens tegen het licht te houden en te streven naar effectieve samenwerking in de bouwketen. Dat werkt beter, is klantgericht en goedkoper.'

Workshopleider Daan Dorr is ervan overtuigd dat kleine corporaties goed in staat zijn om hun onderhoudswerk te organiseren op basis van gelijkwaardige samenwerking in de bouwketen. Toch houden maar weinig corporaties zich hier al mee bezig, wel groeit het bewustzijn. Dit bleek ook tijdens de workshop waarin vragen aan de orde kwamen als: Is het iets voor ons? En hoe organiseren we dat? Samen met Ad Stas, medespreker in de workshop en ervaringsdeskundige/directeur-bestuurder van Woonbelang te Veghel, gaan we dieper in met corporaties die het aandurven, om de mogelijkheden van de bouwketen voor hun organisatie verder te onderzoeken. Een tip voor wie zich eerst zelf wil oriënteren? "Kijk eens goed waar de eigen onderhoudskosten aan worden besteed en hoe die zijn aanbesteed. En vergelijk de gegevens met die van anderen.

Meer informatie op [www.slankecorporatie.nl](http://www.slankecorporatie.nl) en [www.bouwketens.nl](http://www.bouwketens.nl).

#### ***Workshop Zelfstandig ondernemen in de franchiseformule***

Een franchisecorporatie bestaat nog niet in Nederland. "Maar", stelt workshopleider Frank Sturkenboom, "het is hét vehikel voor organisaties met goede ideeën, die voor de realisatie ervan zelf te klein zijn én voor organisaties die een aansprekend concept hebben bedacht en dat willen uitrollen zonder groter te groeien." De gedachte klinkt uitdagend.

Frank tipt: "voor corporaties die fusie of samenwerking onderzoeken is franchise zeker het overwegen waard. Een franchisecorporatie blijft zelfstandig, terwijl door een gezamenlijke aanpak en profilering meer betekenis kan worden gecreëerd voor de klant." Dertien corporaties gaven aan zeer geïnteresseerd te zijn. Samen met de leden van de MKW werkgroep Franchise, die al sinds het najaar van 2010 actief is, worden zij uitgenodigd door MKW en Atrivé voor een vervolg in maart 2011. Dan wordt het idee in twee lijnen doorontwikkeld. Eén lijn richt zich op de structuur, de andere op de formule.

Op een nader te bepalen datum vindt een vervolgbijeenkomst plaats. Geïnteresseerden kunnen zich hiervoor al wel aanmelden bij Eveline Hacquebard, [e.hacquebard@aedes.nl](mailto:e.hacquebard@aedes.nl). Zodra de datum bekend is wordt deze vermeld op de website van het MKW platform.

### **Workshop Allianties in wonen, zorg en welzijn**

“Woningcorporaties die zich willen versterken kunnen kiezen voor fusie of samenwerking met andere corporaties. Maar zij kunnen ook zoeken naar de verbreding, bijvoorbeeld door allianties aan te gaan met zorg- en of welzijnsinstellingen”, aldus workshopleider Eppie Fokkema. “Een dergelijke alliantie sluit goed aan op ontwikkelingen in de samenleving.”

Investeer in visie.

Toch kan hij zich de kritische vragen van zijn toehoorders voorstellen: Mag dit? En wat als je alliantiepartner niet functioneert? Of als de meerwaarde tegenvalt? Eppie Fokkema adviseert: “Investeer eerst voldoende tijd in een gezamenlijke visie en pas als die er is kies je de vorm. Ik kan dat niet genoeg benadrukken. En: creëer scherpte in het samenwerkingsproces, weet zeker dat je elkaar begrijpt. Eigenlijk is hierbij een onafhankelijke derde onmisbaar.” Voor wie verder wil verkennen zonder direct de potentiële partners te benaderen, is het een interessante optie om eerst eens te oriënteren, bijvoorbeeld door een gesprek met zorg- of welzijnsinstellingen buiten de regio

Vervolgafspraken: in april volgt een tweede workshop over de alliantie, gericht op meerwaarde en samenwerkingsvormen. Het MKW zal in het najaar een vervolg bijeenkomst organiseren over het thema Wonen en Zorg.

Geïnteresseerden kunnen zich hiervoor aanmelden bij Eveline Hacquebard, [e.hacquebard@aedes.nl](mailto:e.hacquebard@aedes.nl)

### **Workshop Pal achter de middengroepen**

Workshopleider René Scherpenisse chargeert door het Europadossier een zegen te noemen voor mensen met een middeninkomen. “Kleinere corporaties zijn ook heel goed in staat oplossingen te realiseren voor de ‘middeninkomens’ die nu buiten de boot dreigen te vallen, als zij maar bereid zijn tot een omslag in denken en werken. En daarmee werken zij tegelijkertijd aan het behoud van een Nederlandse verworvenheid: de gemengde wijk.” Daar konden de deelnemers van de workshop zich goed in vinden.

Samen oplossen

Corporaties kunnen daartoe gebruik maken van oplossingen als Huur op Maat en Koopgarant. “Maar”, aldus workshopleider René Scherpenisse, “er zijn meer oplossingen denkbaar.” Om deze oplossingen bereikbaar en bruikbaar te maken voor de kleinere corporaties heeft Atrivé een community of practice opgericht. Daarin werken kleinere corporaties samen aan vraagstukken over het Europadossier, bijvoorbeeld op het gebied van organisatie en financiering van oplossingen.

### **Workshop De lokaal verbonden fusie**

Veel kleinere corporaties kiezen liever niet voor fusie omdat grootschaligheid en verlies van lokale verbondenheid dreigt. Maar, is hun zelfstandigheid nog wel houdbaar? “Voor hen kan de lokaal verbonden fusie een aansprekende vorm zijn. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de coöperatieve organisatie van de Rabobank”, aldus workshopleider Jan van Vucht. Dat was een aansprekend voorbeeld voor de grote groep toehoorders.

Loco piramide

“In de lokaal verbonden fusie combineer je de kracht van een fusie, met een structureel verankerde lokale binding.” Jan van Vucht geeft graag tips ten behoeve van zowel het proces naar een dergelijke fusie, als het proces ná de fusie. “Vooraf is het belangrijk dat

wordt gekozen voor een duidelijke lijn en een transparant proces, waarbij alle belanghebbenden tijdig en zorgvuldig worden betrokken. Bespreek daarbij met open vizier de noodzaak tot en mogelijkheden voor lokale verbondenheid. Na de fusie biedt de LOCO-piramide (Lokale Corporatie) een leidraad voor het proces. Deze piramide geeft inzicht in de vier niveaus die de lokale binding waarborgen en waarover afspraken moeten worden gemaakt: lokale aanwezigheid, lokale inspraak, lokale betrokkenheid en lokale zeggenschap."

### **Nieuw Netwerk Politiek Woon Kamer, ook interessant voor MKW leden**

Wat gebeurt er in Den Haag? En welke provinciale en lokale politieke ontwikkelingen zijn belangrijk voor onze sector en voor individuele corporaties? Dit en meer bespreken we in het nieuwe Aedes 'Netwerk Politiek'. Het netwerk is bedoeld voor medewerkers van corporaties die al politiek actief zijn of dat willen worden.

Het Netwerk komt per regio twee keer per jaar bijeen. Daarnaast is er jaarlijks een centrale bijeenkomst van de Woon Kamer. De bijeenkomsten worden aan het eind van de middag gepland en zijn inclusief borrel.

Tijdens de bijeenkomsten wordt de lokale, provinciale en nationale politieke agenda gevuld. Deze agenda wordt vervolgens uitgediept, gericht op onderwerpen als maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid en veiligheid. Ook zal regelmatig een gastspreker uit het politieke landschap spreken. Deelnemers van de Woon Kamer delen en vergroten hiermee hun kennis én hun netwerk. En met de bijdragen van de deelnemers kan Aedes ook haar voordeel doen in de belangenbehartiging.

U kunt zich aanmelden voor de Woon Kamer via [m.degroen@aedes.nl](mailto:m.degroen@aedes.nl), voor meer informatie kunt u contact opnemen met Lilian van Zandbrink, [l.vanzandbrink@aedes.nl](mailto:l.vanzandbrink@aedes.nl)

Deelname is het eerste jaar 125 Euro (Het Netwerk start namelijk pas in het tweede semester), de volgende jaren 195 Euro. De aftrap van de Woon Kamer vindt plaats op 17 mei 2011 tijdens de Corporatiedag.

### **MKW corporaties en goede doelen, Destion uit Gennep en DIGH Wilbert Pothoff: "Door garant te staan, ondersteun je de bevolking"**

Veel corporaties willen bouwprojecten voor de allerarmsten in de wereld ondersteunen. Maar in sommige gevallen brengt het voor de betreffende corporatie onnodige risico's met zich mee.

Door projecten via het Dutch International Guarantees for Housing (DIGH) te garanderen, is het mogelijk met een aanvaardbaar risico mee te bouwen aan echte sociale volkshuisvesting. De stichting DIGH maakt betaalbare woningbouw mogelijk voor mensen met een laag inkomen in ontwikkelingslanden en landen in een economische overgangsfase.

MKW-corporatie Destion uit Gennep staat bijvoorbeeld garant voor een lening in Nicaragua. Directeur Wilbert Pothoff werd hiervoor benaderd door de Gennepse Stichting GESP die de stedenband met het Nicaraguaanse San Pedro de Lóvago onderhoudt. "We zijn hier in eerste instantie ingestapt, omdat het een Gennepse aangelegenheid is," vertelt Wilbert Pothoff. "Maar het aardige is dat we substantieel hulp kunnen bieden

zonder dat het ons wat kost. We zetten ons vermogen in, zonder dat we aan dit vermogen komen en dat is natuurlijk prachtig."

Destion staat 20 jaar lang borg voor de aflossing- en renteverplichtingen van bijna vijfhonderdduizend euro. Dankzij deze borgstelling kunnen circa 120 woningen - zoals de afgebeelde modelwoning - worden gebouwd.



Wilbert Pothoff vindt de risico's van het garant staan beheersbaar. "Alle partijen die hierbij betrokken zijn werken zeer zorgvuldig. Dat geldt voor DIGH, maar ook voor het Nicaraguaanse Ceprodel. Het project wordt breed gedragen. Dat geldt is natuurlijk nooit weg", licht hij toe.

"Als je garant staat verleen je geen hulp, maar ondersteun je wel de bevolking. Zij gaan met het geleende geld aan het werk. Het is een verschrikkelijk mooi initiatief, dat op termijn heel duurzaam uitpakt", sluit hij af.

Voor meer informatie kunt u terecht op de website van DIGH, [www.digh.nl](http://www.digh.nl)



MKW berichten is een uitgave van MKW, platform voor woningcorporaties, ter informatie voor leden en belangstellenden. Secretariaat: Eveline Hacquebard Telefoon (035) 6268250 (maandag, woensdag, donderdag) Fax (035) 6268288, e-mail [MKW@aedes.nl](mailto:MKW@aedes.nl)