

Woningbedrijf Oirschot *thuis in wonen!*



Huurderskrant Oirschot is een gezamenlijke uitgave van gemeente Oirschot, Woningbedrijf Oirschot en Laurentius – Maart 2011

‘Onze eerste prioriteit:
bouwen, bouwen, bouwen’

‘We willen echt het
verschil maken!’

02

Kennismaken met...
Laurentius!

Principeakkoord
getekend

03

Huurders aan
het woord

‘Een leefbaar Oirschot,
voor jong en oud!’

04

Waarom deze nieuwskrant?

In het kader van de geplande overname van Woningbedrijf Oirschot (WBO) door Laurentius, geeft de gemeente Oirschot twee nieuwskranten uit. In deze nieuwskranten worden huurders van Woningbedrijf Oirschot en andere geïnteresseerden geïnformeerd over de (geplande) overname en de praktische gevolgen daarvan.

Wethouder Piet Machielsen:

‘Onze eerste prioriteit: bouwen, bouwen, bouwen’



Walter Vermeulen-de Bie en Piet Machielsen.

Wethouder Piet Machielsen, verantwoordelijk voor de ruimtelijke portefeuille, geeft antwoord op de meest prangende vragen rondom de verkoop en de overname van Woningbedrijf Oirschot en de keuze voor Laurentius.

Waarom heeft de gemeenteraad besloten tot verkoop van het Woningbedrijf?

De afgelopen tien jaar zijn in Oirschot circa honderd betaalbare huurwoningen gebouwd. Omdat er ook woningen verkocht werden, groeide het woningbezit van Woningbedrijf Oirschot per saldo niet. Hierdoor kon de gemeente niet tegemoet komen aan de groeiende vraag naar huurwoningen, waardoor jongeren uit het dorp wegtrokken en ouderen lang moesten wachten op een passende woning.

De gemeenteraad besloot in juni 2010 om een koper te zoeken voor Woningbedrijf Oirschot. Directe aanleiding voor dat besluit was de financiële positie van het Woningbedrijf, waardoor de Woonvisie 2009-2013 niet uitgevoerd kon worden. In deze

Woonvisie staat onder andere dat er veel meer sociale woningen gebouwd moeten worden, met name voor starters en senioren, en dat de kwaliteit van de huurwoningen omhoog moet.

In de Woonvisie staat onder andere dat er veel meer sociale woningen gebouwd moeten worden.

Kunt u een schets geven van het verkooptraject tot nu toe?

We zijn het afgelopen halfjaar niet over een nacht ijs gegaan. Er zijn veel partijen betrokken bij de verkoop: de Huurdersraad, een klankbordgroep van de gemeenteraad, personeelsleden van het Woningbedrijf, de ondernemingsraad. BNG Advies is in de arm genomen als onafhankelijke externe adviseur van de gemeente. Geïnteresseerde corporaties hadden tot 2 december 2010 de tijd een bod uit te brengen. Uiteindelijk hebben zeven corporaties zich in november aan de selectiecommissie gepresenteerd en een bod uitgebracht. Laurentius is als voorkeurskandidaat uit de bus gekomen. Met deze partij zijn we sinds januari dit jaar in onderhandeling. >>



LAURENTIUS

méer dan wonen



>> *vervolg interview Piet Machielsen*

‘Onze eerste prioriteit: bouwen, bouwen, bouwen’



Waar heeft de selectiecommissie vooral goed naar gekeken?

De corporaties die een bod uitbrachten, moesten hun handtekening zetten onder een veertiental harde randvoorwaarden. Hierbij keken we vooral naar de belangen van de gemeenteraad, de huurders en het personeel. Zo moet de overnamekandidaat bereid zijn om het personeel over te nemen en moet er een lokaal loket blijven in de gemeente Oirschot waar huurders terecht kunnen.

Daarnaast moet de overnamekandidaat natuurlijk aannemelijk kunnen maken dat hij de komende jaren echt werk kan en wil maken van de uitvoering van onze Woonvisie. We zijn blij dat Laurentius aan alle randvoorwaarden heeft kunnen voldoen.

Wat zijn de voordelen van de verkoop voor de (toekomstige) huurders?

Kort samengevat: meer kansen voor huidige en nieuwe huurders en betere service. De belangrijkste reden voor de verkoop was dat er fors gebouwd moet worden in de categorie sociale woningbouw. Dan ontstaat er ook meer door-

stroming. Bijvoorbeeld ouderen die nu nog in eengezinswoningen wonen, kunnen dan verhuizen naar een seniorenappartement, waardoor de eengezinswoningen vrijkomen voor starters. Een ander voordeel is dat achterstallig onderhoud wordt opgepakt. Als we niet hadden gedacht dat het voor huurders voordelen zou opleveren, hadden we nooit besloten tot verkoop.

Een ander voordeel is dat achterstallig onderhoud wordt opgepakt.

Waarom kwam Laurentius als voorkeurskandidaat uit de bus?

Heel simpel: Laurentius heeft de beste inschrijving gedaan. Ze voldeed het beste aan alle randvoorwaarden. We hebben er echt vertrouwen in dat ze in staat zullen zijn de komende jaren te gaan bouwen. Dat hebben ze namelijk in Breda en omgeving ruimschoots bewezen.

Waarover bent u nu nog in gesprek?

Op vrijdag 11 februari hebben we het principeakkoord ondertekend. Dat betekent dat we er op hoofdlijnen uit zijn. De kans dat we er nu niet meer uitkomen is klein. We streven ernaar rond 1 april onze handtekening te zetten onder het definitieve verkoopdocument. En dan kunnen we eindelijk echt aan de slag.

Wat verwacht u van Laurentius zodra de verkoop eenmaal rond is in april?

Daar hoeft ik niet lang over na te denken: actie en bouwen! De opgave is helder, de projecten zijn benoemd en alle partijen zijn in stelling gebracht. In de Woonvisie staat dat we tot 2019 ten minste 256 huurwoningen moeten bouwen, om alle huurders en mensen die op wachtlijsten staan, een (meer passende) woning aan te kunnen bieden. Laurentius moet gewoon zo snel mogelijk aan de slag en ik zal alles in het werk stellen de bouwproductie te faciliteren.

Hoe denkt u straks als gemeente nog een vinger in de pap te hebben, als het gaat om sociale woningbouw voor starters en ouderen in de gemeente en het bevorderen van doorstroming voor mensen met hogere inkomens?

De gemeente heeft een Woonvisie waaraan de uitvoering moet geven. Met Laurentius worden ieder jaar concrete prestatieafspraken gemaakt, waarop het bedrijf afrekenbaar is. Ook stelt de gemeente een volkshuisvestingsfonds in, waaruit bijdragen kunnen worden gehaald voor projecten die minder rendabel zijn.

Waar hoopt u op? Wat is het gewenste effect van de verkoop?

Ik hoop dat het resultaat van de inspanningen van Laurentius is, dat we alle inwoners van Oirschot in de toekomst echt passend kunnen huisvesten, jong en oud. Zodat Oirschot leefbaar blijft en ons dorp een thuis is voor iedereen! <



‘We willen echt het verschil maken!’

Walter Vermeulen – de Bie, directeur Laurentius

Wat vindt u ervan dat Laurentius de voorkeurskandidaat van de gemeente is?

Geweldig natuurlijk! December was een erg spannende maand voor ons. Na de presentatie aan de selectiecommissie in november hadden we een goed gevoel over de overname. Ik wist gewoon dat we Oirschot echt iets te bieden hadden. In Oirschot is grote behoefte aan betaalbare woningen voor starters en woningen voor ouderen. Laurentius bouwt graag en veel voor mensen die op de woningmarkt in de knel zijn geraakt. We hebben dit geprobeerd over te brengen aan de selectiecommissie. We waren dan ook erg blij toen we eind december te horen kregen dat ze verder wilden met ons!

Wat vindt u van de onderhandelingen tot nu toe?

De onderhandelingen verlopen in een prettige en positieve sfeer. Er zit een hoog tempo in de onderhandelingen. Omdat we



De medewerkers van Laurentius staan klaar voor de huurders in Oirschot.

er op 1 april echt uit willen zijn, hebben we vanaf begin januari keihard gewerkt. Er komt namelijk heel wat kijken bij een overname. Bijna wekelijks zit ik om tafel met leden van de stuurgroep. Achter de schermen worden contracten gemaakt, prestatieafspraken voorbereid, gesprekken

gevoerd met werknemers van Woningbedrijf Oirschot en nog veel meer. Maar tot nu toe zijn we eruit gekomen. De gemeente toont zich een goede en betrouwbare onderhandelingspartner. Dat belooft veel goeds voor de tijden die komen gaan, als we straks echt aan de slag moeten met elkaar.

Wat heeft jullie prioriteit als de overname eenmaal een feit is?

Hier ben ik heel eenduidig over: bouwen! Tot 2019 bouwen we sowieso 256 nieuwe, betaalbare huur- en koopwoningen in Oirschot. Ook investeren we in de bouw van multifunctionele accommodaties. We zijn blij dat de gemeente net als wij voorstander zijn van de oprichting van een volkshuisvestingsfonds. Met dit fonds kunnen mooie projecten worden gerealiseerd. Uiteraard is Laurentius letterlijk en figuurlijk bereid een duit in het zakje te doen.

Hoe worden huurders na de overname op de hoogte gehouden en betrokken bij het uitvoeren van alle bouwplannen?

Rond de definitieve overname begin april verschijnt nog een nieuwskrant. Hierin zullen we explicieter kunnen berichten over onze plannen en de manier waarop we in contact willen treden en blijven met de Oirschotse huurders en woningzoekenden. Ik kan in ieder geval beloven dat we het moment van de overname niet ongemerkt voorbij willen laten gaan. Uiteraard zullen we ook regelmatig overleggen met de Huurdersraad. Er blijft een aparte Huurdersraad voor Oirschot, los van de Huurdersraad die we in Breda en omgeving hebben.

>> *vervolg op pag. 3*

Overname breekt geen huur

'Als de verhuurder het gehuurde aan een ander overdraagt, breekt deze koopovereenkomst de huurovereenkomst niet' (art. 7:226 BW). Dit houdt in, dat de nieuwe eigenaar van uw huurwoning (Laurentius) gebonden is aan uw huidige huurovereenkomst met Woningbedrijf Oirschot.

Ook blijven alle andere geldende afspraken tussen u en het Woningbedrijf gehandhaafd. De dossiers die betrekking hebben op de huurovereenkomsten worden eveneens overgedragen aan Laurentius. Kortom, alle rechten en plichten gaan mee over.

Als u hierover nog vragen heeft, kunt u tijdens kantooruren contact opnemen met de medewerkers van Woningbedrijf Oirschot, telefoon (0499) 583 400.



Kennismaken met... Laurentius!



Klanttevredenheid staat voorop bij Laurentius. Iedere dag zetten de medewerkers van deze Bredase woningcorporatie zich hiervoor in. Uiteraard geldt dit straks ook voor de 894 huurders uit Oirschot.

Wat doet een Bredase corporatie in Oirschot? De ambitie van Laurentius is groter dan zij in de gemeente Breda kan verwezenlijken. Dit is voor Laurentius de reden om haar middelen ook in andere plaatsen in te zetten. Buiten de gemeente Breda heeft Laurentius daarom ook huurwoningen in onder meer Chaam, Dongen, Terneuzen, Goes, Hulst en Roermond. En straks dus ook in Oirschot.

Kenmerkend voor Laurentius zijn de talloze ambitieuze plannen en de uitstekende prestaties. Drie keer heeft zij in de top tien gestaan van Nederlands best presterende corporaties. De Bredase corporatie is volop aan het bouwen, maar investeert ook flink in leefbaarheid in de wijk. Daarnaast verhuurt Laurentius een behoorlijk aantal woningen aan allerlei sociale doelgroepen, zoals mensen met een beperking, asielzoekers en maatschappelijke opvang.

Investeren in Oirschot

Laurentius is een corporatie die nauw betrokken is bij de samenleving. Om de leefbaarheid in Oirschot te behouden en te versterken, wil Laurentius:

- woningen bouwen voor starters.
- de doorstroming op de woningmarkt bevorderen.

- woningen van ouderen aanpassen zodat zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
- investeren in een schone en veilige woonomgeving.
- samenwerken met verschillende partijen op het gebied van wonen, zorg en welzijn.
- investeren in diverse bouwprojecten en sociale projecten in Oirschot.

Laurentius ziet samenwerking en overleg met huurders als een kans om het woon- en leefklimaat in Oirschot te verbeteren.

Goed contact met huurders

Laurentius ziet samenwerking en overleg met huurders als een kans om het woon- en leefklimaat in Oirschot te verbeteren. Zo ook de betrokkenheid van huurders bij zaken als onderhoud en overlastbestrijding. De inbreng van de huurders bij deze onderwerpen is erg groot, want Laurentius is van mening: 'De beste ideeën komen altijd van onze huurders'.

Voor Laurentius is het belangrijk om zorgvuldig met de huurders van Woningbedrijf Oirschot om te gaan. Zij wil graag in harmonie met hen samenwerken. Dit vraagt om goede communicatie. Centraal staat daarbij de vraag: 'Welke inspanningen verwachten de huurders en de bewoners met betrekking tot de volkshuisvestelijke opgaven?' Met de inzet van Laurentius zal men zich het goede van het Woningbedrijf Oirschot herinneren en de toegevoegde waarde van Laurentius herkennen. <

Laurentius heeft:

- 7.607 huurwoningen
- 80 enthousiaste medewerkers
- 3 ambitieuze directieleden
- 5 commissarissen
- 24 ledenraadsleden

Verder kennismaken met Laurentius?

Wilt u meer weten over Laurentius? Bijvoorbeeld hoe ze zijn beoordeeld door de visitatiecommissie of hun visie op leefbaarheid? **Kijk eens op www.laurentiuswonen.nl**



>> vervolg interview Walter Vermeulen-de Bie

Eén van de grootste zorgen van de Oirschotse bevolking is dat er geen lokaal loket zal blijven. Is hier al duidelijkheid over?

Dan kan ik iedereen geruststellen, want er blijft een lokaal loket in Oirschot. Ik kan nu nog geen uitspraken doen over de precieze plek of vorm. Maar er blijft in Oirschot een balie waar huurders terecht kunnen met allerlei vragen en voor bijvoorbeeld het tekenen van een huurcontract. Ter plekke worden ze dan te woord gestaan door een medewerker van Laurentius.

Betekent dit dat het Woningbedrijf verder gaat onder de naam Laurentius? Ja!

Wat gaat u doen aan de kwaliteit van de woningen (energielabel)?

Het energiebeleid van Laurentius is dat nieuwe woningen en woningen die worden gerenoveerd, minimaal label B krijgen. Dit beleid is ook van kracht in Oirschot.

En tot slot....

We zien ernaar uit in Oirschot aan de slag te mogen. Wij hebben ons bewezen als een corporatie die zaken 'voor elkaar' krijgt. Dat is naar onze mening wat Oirschot verdient en nodig heeft. Ik hoop dat we de kans krijgen echt een verschil te maken in en voor Oirschot! <



Piet Machiels en Walter Vermeulen-de Bie ondertekenen het principeakkoord.

Principeakkoord getekend

Op vrijdag 11 februari ondertekenden de gemeente Oirschot en Laurentius het principeakkoord. Dit akkoord op hoofdlijnen is de basis voor de koopovereenkomst en een gedetailleerder convenant met prestatieafspraken voor de komende jaren. Als alles goed gaat, is de koop op 1 april 2011 een feit.

Woningbedrijf Oirschot
thuis in wonen!



Huurders aan het woord

Een van de harde randvoorwaarden die de gemeenteraad aan de overname stelt, is dat Laurentius uitvoering geeft aan de Woonvisie van de gemeente Oirschot. Hoog op het verlanglijstje van de gemeente staan woningen voor ouderen, zodat jongeren en gezinnen een kans krijgen op een betaalbare huurwoning de Oirschotse woningmarkt. Waarom dat hard nodig is, blijkt uit onderstaande verhalen van huurders.

Diana van der Maden: 'Kortere wachtlijsten en meer kansen voor jongeren op een woning'

Ik heb mijn hart echt verpand aan Oirschot. In 2007 heb ik door een scheiding een jaar lang zonder woning gezeten. Daarna heb ik een jaar noodgedwongen bij mijn

ouders gewoond in Best. Maar ik wilde perse terug naar Oirschot. Mijn dochter is hier geboren, ik werk hier, het is een fijn dorp. Urgentie kreeg ik in eerste instantie niet, maar uiteindelijk – na veel aandringen – in 2008 wel. Sinds eind oktober 2010 woon ik samen met mijn nieuwe vriend en mijn dochter helemaal naar onze zin in een eengezinswoning in Oirschot. Ik vraag me af of het beter wordt door de



Diana van der Maden met dochter Yvana.

Henk van Zon:

'Een leefbaar Oirschot, voor jong en oud!'

Sinds november 2010 is Henk van Zon waarnemend voorzitter van de Stichting Huurdersraad Oirschot. Hoe beleeft Henk de gang van zaken tot nu toe? 'Ik ben blij met de manier waarop de huurdersraad tot nu toe betrokken is bij de overname. De huurdersraad heeft adviesrecht en nam zitting in de selectiecommissie.



Henk van Zon.

Het is wel een spannende tijd. Huurders – huidige en toekomstige – vragen zich af wat de toekomst brengen zal. Toen bekend werd dat het WBO zou worden overgenomen, hebben we – ondersteund door de Woonbond – alle huurders een brief gestuurd met de vraag wat zij belangrijk vonden. Uit deze enquête bleek dat huurders zeker vier zaken erg belangrijk vonden:

1 Kwaliteit van de dienstverlening:

Een wens was dat er ten minste tien jaar een loket blijft in Oirschot, waar huurders terecht kunnen voor bijvoorbeeld het tekenen van een huurcontract.

2 Onderhoud op niveau: Ook willen we dat er werk wordt gemaakt van het achterstallig onderhoud in het gehele woningbezit. In een aantal wooncomplexen is groot onderhoud hard nodig. Je moet dan denken aan schilderwerk, hang- en sluitwerk, voegwerk, kozijnen, verwarming en keukens.

3 Betaalbare huren: Belangrijk is dat er snel betaalbare huurwoningen worden gebouwd voor de 1500 woningzoekenden die op de wachtlijst staan. Veel van de wachtenden zijn starters. Veel jongeren zijn Oirschot uitgetrokken, omdat in Oirschot geen betaalbare woningruimte is. Met als gevolg dat het dorp vergrijsd en de leefbaarheid steeds meer onder druk komt te staan.

4 Huurderparticipatie: Huurders moeten gehoord worden en betrokken blijven.

We zijn blij dat de gemeenteraad goed geluisterd heeft naar de wensen van de

huurders en onze wensen meegenomen heeft in de selectie van geschikte overnamekandidaten.

Familie Baravie: 'Meer betaalbare huurwoningen voor gezinnen, ook in de buurtschappen'

Wij wonen vanaf 2004 in een woning van het Woningbedrijf in Oostelbeers. Het huis is aan de kleine kant. We zijn met 4 personen, maar het huis is geschikt voor 1 tot 2 personen. We hebben 2 opgroeiende kinderen, die allebei graag hun eigen slaapkamer willen. Nu slapen we samen op 1 piepklein slaapkamertje. Er is ons wel een geschikte woning beloofd maar nog niet aangeboden. We hopen snel te kunnen verhuizen naar een eengezinswoning met drie slaapkamers. Wel in Oostelbeers, want er is een school dichtbij en een bushalte.

Wat vindt Henk van de keuze voor Laurentius? Henk: 'We zijn al een keer bij Laurentius op het kantoor in Breda op bezoek geweest. De eerste indruk is heel goed. Wat mij met name aanspreekt is hun voortvarende onderhoudsaanpak en hun visie op duurzaamheid en energiebesparing. Ze komen over als een corporatie die aan weet te pakken. Het stemt hoopvol!'

Heeft Henk nog een tip voor Laurentius? 'Laurentius moet de eerste periode investeren in lokale contacten. Zorgen dat ze kennismaken met de huurders en vertegenwoordigers van instellingen. Verder moeten ze gewoon de woonvisie van Oirschot uitvoeren, dus met name bouwen voor senioren en starters en mensen met een beperking. Zodat de doorstroming op gang wordt gebracht'.

'Mijn droom is – besluit Henk – dat er over 5 jaar meer jongeren in het dorp kunnen blijven wonen, dat er een mooi seniorencomplex staat op Leefdael en dat er ook woonruimte is voor mensen met een beperking. In Spoorndonk en Oostelbeers zijn mooie multifunctionele voorzieningen, net zoals in Middelbeers. De woningen zijn betaalbaar gebleven en woningen met een laag energielabel (D, E, F, G) zo gerenoveerd worden dat ze label A of B hebben woningen in goede staat van onderhoud zijn. We kijken uit naar een mooie woontoeekomst in Oirschot samen met Laurentius!'

Familie Smeets: 'Meer geschikte woningen voor senioren'

Wij zijn huurders bij het woningbedrijf sinds november 2010. Hiervoor hadden we een koopwoning. We hebben 4,5 jaar op een aanleunwoning aan de Gasthuisstraat moeten wachten. Er waren elke keer mensen voor ons met meer punten. We wonen hier nu heerlijk. Het is wel klein, maar alles is gelijkvloers en vlak bij de markt en de winkels. Wat ons betreft bouwt Laurentius in Oirschot snel woningen voor senioren, zodat niemand zo lang hoeft te wachten als wij hebben moeten wachten. Die woningen staan het liefst dicht bij voorzieningen en de gezelligheid. Want dan kom je toch nog eens onder de mensen en kan je zo lang mogelijk voor jezelf blijven zorgen.

Wanneer weet u meer?

De overname van Woningbedrijf Oirschot door Laurentius is pas definitief na het ondertekenen van de koopakte en het convenant. Zowel de koopakte als het convenant moet eerst worden besproken en vastgesteld door het college van B&W en de gemeenteraad. Als alles volgens planning verloopt dan is de overname per 1 april 2011 definitief.

Rond de datum van de definitieve overname (1 april) verschijnt een tweede nieuwskrant waarin u wordt geïnformeerd over alle praktische zaken, zoals het lokaal loket en de maandelijkse huurnota.

Op de website van het Woningbedrijf www.woningbedrijf-oirschot.nl kunt u meer informatie vinden, mochten er voor 1 april belangrijke ontwikkelingen zijn.

Colofon

Oplage: 1.300 stuks
Verschenen in maart 2011

Een gezamenlijke uitgave van gemeente Oirschot, Woningbedrijf Oirschot en Laurentius.

Vormgeving

moev - ontwerp en vormgeving
Oosterwolde (Fr.)

Fotografie

Nationale Beeldbank
Jac van Poppel

Drukwerk

Drukkerij de Croon van Heerbeek, Oirschot



Familie Smeets.