

Koersplan VWS

2016-2020

Inleiding

De Veenendaalse Woningstichting is er voor de huisvesting van mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien. Deze 100 jaar oude doelstelling geldt nog steeds en de VWS zal zich hiervoor in blijven zetten. Natuurlijk wordt deze doelstelling aangevuld met belangrijke thema's die in het huidige tijdsbestek van toepassing zijn.

Vanwege de vele en elkaar snel opvolgende veranderingen is er bij de actualisatie van ons huidige beleidsplan gekozen voor een nieuwe vorm: een koersplan. In het koersplan wordt richting gegeven aan nieuwe activiteitenplannen en beleidsvoornemens.

Hierdoor zijn we koersvast én in staat om jaarlijks de actuele ontwikkelingen mee te nemen in onze plannen. Als VWS volgen wij de ontwikkelingen in Nederland en de wereld op de voet en maken daarin een zo goed mogelijke vertaalslag om onze doelstelling te blijven waarmaken:

"Goede en energiezuinige woningen in een leefbare omgeving bieden tegen een eerlijke prijs, met oog voor de keuzevrijheid van de bewoner".

Voor de totstandkoming van dit Koersplan hebben we gesprekken gevoerd met de huurdersorganisatie, gemeente, medewerkers en de Raad van Toezicht. We hebben gevraagd naar de Concerns & Issues: Wat speelt er in de omgeving en op welke onderwerpen vinden wij en onze belanghouders dat VWS een taak heeft. Voor de leesbaarheid zijn ze in dit koersplan 2016 – 2020 gebundeld in de volgende hoofdstukken: Externe Ontwikkelingen; Wonen; Leefbaarheid; Investerings; Organisatie en Financiën. Per onderwerp geven we aan wat wij en onze belanghouders zien (visie), wat wij daar als VWS in willen (missie) en wat we daarin gaan doen (onze strategie).

Externe ontwikkelingen (zien)

Wat zien wij?

In de veelheid van ontwikkelingen in de sector en in de maatschappij zijn er een aantal die de meeste invloed op ons doen en laten hebben óf ons het meest aan het hart gaan.

Zo zien wij dat in onze omgeving de inkomens dalen en de vraag naar goede huurwoningen toeneemt. Wij zijn gespecialiseerd in betaalbare eengezinswoningen en daar zijn er nog steeds niet genoeg van. Niet in de laatste plaats omdat ook een toenemend aantal statushouders huisvesting nodig heeft. Wij zijn er niet zo bang voor dat deze vraag mogelijk van tijdelijke aard is. Misschien is dat zo, maar dan zijn deze woningen daarna geschikt voor de primaire doelgroep of de verkoop.

De nieuwe woningwet betekent onder andere dat de betrokkenheid en invloed van de gemeente en huurders op het beleid van verhuurders toeneemt. Dit houdt in dat keuzes die wij maken worden afgestemd op de woonvisie. In overleg met de gemeente en huurders worden deze omgezet in concrete prestatieafspraken.

Het huurbeleid en de invulling daarvan is ook in de komende periode een belangrijk instrument om de betaalbaarheid voor de doelgroep te blijven realiseren. Ook voor zittende huurders. De nieuwe woningwet kent strakkere normen in het passend toewijzen. Het is belangrijk dat ons woningbezit en de huurprijzen aansluiten bij die normen. We zien dat de mogelijkheden voor doorstroom naar koopwoningen stagneert, omdat er geen goedkopere koopwoningen beschikbaar zijn. Daardoor is de keuzevrijheid en de doorstroom/uitstroom in de sociale sector beperkt.

Een andere belangrijke ontwikkeling is de beweging van de verzorgingsstaat naar de participatiemaatschappij. Ook voor ons heeft dat betekenis.

De regionale ontwikkelingen zijn van betekenis voor de economie en het welvaren van deze regio. Wij zien en ervaren dat we niet alleen binnen de gemeente, maar ook regionaal actief moeten zijn.

Externe ontwikkelingen (willen)

Wat willen wij

Kijkend naar de externe ontwikkelingen is het van belang om te werken conform de nieuwe Woningwet en dat zo te doen dat het aansluit bij de ontwikkeling richting de participatiemaatschappij. De kern daarvan is dat wij niet bedenken

wat goed is voor een ander, maar daar samen met degenen die belang hebben in optrekken.

Dat betekent dat wij willen samenwerken met lokale partijen, dat we niet in ons eentje willen ontwikkelen en ideeën bedenken. Het betekent ook dat we onze organisatie en mensen verder willen ontwikkelen en professionaliseren.

Vanuit ons denken dat de regionale samenwerking een belangrijke bijdrage kan leveren aan het oplossen van vraagstukken in Veenendaal willen we ons blijven richten op de regio.

Externe ontwikkelingen (doen)

Wat doen wij?

- *We voeren met de gemeente en de huurders en de collega-corporatie overleg om tot prestatieafspraken te komen en de voortgang daarvan te volgen.*
- *Wij voeren meerdere keren per jaar overleg met de huurders (organisatie) over de kwaliteit van de woningen, huurbeleid enz. Met individuele bewonersgroepen wordt overleg gevoerd over de planvorming voor groot onderhoud en of renovatie van de door hen bewoonde woningen.*
- *Er ligt een woonvisie in Veenendaal en wij zien het als onze taak om (mede)uitvoering te geven aan deze woonvisie.*
- *We blijven bijdragen aan de regio FoodValley. Door onze bijdrage kunnen we de belangen van onze eigen huurders en de woningzoekenden uit Veenendaal behartigen. Wij continueren daarom onze rol in de regio op de volgende gebieden:*
 - *Vastgoedmonitor*
 - *Woonruimteverdeling*
 - *Taskforce statushouders*

Betaalbaar woningaanbod (zien)

Wat zien wij?

Woonlasten en netto inkomens zijn steeds bepalender voor de huurprijzen en de betaalbaarheid. Dat is op zichzelf niet nieuw, maar daarop sturen door de corporatie is noodzakelijker geworden. Niet alleen omdat er een nieuwe woningwet is maar ook omdat er weinig rek is in de inkomens van onze (toekomstige) huurders. Daartegenover staat dat de rentestand lager is dan ooit. Dat geeft ons meer investeringsruimte dan ooit.

We zien dat de vergrijzing blijft toenemen en dat de huishoudens gemiddeld kleiner worden. Er is behoefte aan flexibiliteit, keuzevrijheid voor mensen in het type woningen en de huurprijzen.

Het passend toewijzen volgens de nieuwe woningwet heeft gevolgen voor de streefhuren zoals wij die tot nu toe hanteerden. De bovengrenzen daarvan zijn bij veel woningen bereikt.

Wij denken dat een groot gedeelte van de huidige vluchtelingen zullen blijven. We verwachten daardoor een grotere en doorlopende behoefte op de markt van sociale huurwoningen. We denken dat deze kracht zo groot is dat het de huidige woningmarkt op zijn kop zet. Dit is (nog) niet voorzien in woningmarktonderzoeken.

Betaalbaar woningaanbod(willen)

Wat willen wij?

Om een betaalbaar woningaanbod te blijven bieden zijn er een aantal mogelijkheden die wij willen benutten. We willen de huidige streefhuren aanpassen, zodat er voldoende betaalbare woningen overblijven. Maar dat alleen is niet voldoende.

We willen betaalbare woningen (bij voorkeur bereikbaar met huurtoeslag) toevoegen aan ons bezit en zien het als een uitdaging om dat voor elkaar te krijgen.

Wij vinden dat we een helder beeld van de markt en de vraag in Veenendaal nodig hebben om hierin de juiste afwegingen te maken.

Betaalbaar woningaanbod(doen)

Wat doen wij?

- We voldoen aan de normen voor passend toewijzen



- *De 20 % vrije ruimte om mensen tussen 33.000 en 43.000 te huisvesten wordt indien nodig benut voor urgenten.*
- *We passen de streefhuur in 2016 aan zodat minimaal 65% van onze woningen onder tweede aftoppingsgrens beschikbaar blijft.*
- *We gaan in 2016 onderzoek doen naar aantal benodigde woningen (relatie met betaalbaarheid).*
- *Als uit dit onderzoek blijkt dat 65% onder de aftoppingsgrenzen niet toereikend is, heroverwegen we dit percentage.*
- *We stemmen de huurprijzen en aanpassingen daarin af met Patrimonium en kijken hierbij ook naar de regionale ontwikkeling.*
- *Doorstroom bevorderen zien we nu nog als een van de weinige instrumenten om 'scheefwonen' tegen te gaan. We gaan samen met de gemeente en huurdersorganisaties in 2016 een aanpak ontwikkelen die kan leiden tot het verminderen van scheefwonen.*
- *In 2016/2017 stellen we samen met onze (zorg-)partners een plan van aanpak op om te komen tot een afgestemd woon/zorg aanbod.*
- *We voegen waar mogelijk betaalbare eengezinswoningen toe aan onze voorraad. We zijn hierbij afhankelijk van de beschikbaarheid van de grond.*
- *We leveren inhoudelijke input aan de regionale Taskforce Statushouders en specifieke bijdrage aan de Veenendaalse pilot. In een gebouw wordt een combi van leven, wonen en werken gecreëerd voor een mix van bewoners bestaande uit jongeren, statushouders etc. We onderzoeken hierbij of tijdelijke contracten kunnen helpen om de doorstroming te stimuleren.*

Duurzaamheid (zien)

Wat zien we?

Er is geen twijfel over dat wij duurzaamheid hoog in het vaandel hebben staan. Wij vinden duurzaamheid belangrijk vanwege de verantwoordelijkheid voor een gezonde samenleving en de mogelijkheden die het biedt om woonlasten te besparen.

De sector heeft ambitieuze afspraken gemaakt: het bereiken van gemiddeld Energielabel B voor het hele bezit in 2020. Wij zien dat de oorspronkelijke gedachte waarbij energiemaatregelen gekoppeld werd aan woonlastenverlaging voor de huurders niet het gewenste effect hebben. Het leidt veelal tot hogere vaste lasten en lagere energielasten. Dat wordt door de huurders ervaren als beperking van hun eigen invloed op de woonlasten.

Daar komt bij dat de daadwerkelijke besparingen vaak tegenvallen. Wel zien we dat de technische mogelijkheden om in bestaande woningen energieaanpassingen te doen toenemen. Dat vinden we een positieve ontwikkeling die we willen benutten.

Duurzaamheid (willen)

Wat willen we?

We willen de woningen blijven verbeteren en blijven streven naar een gemiddeld B-label van onze woningen in 2020. We willen energiebesparende ingrepen vooral combineren met reguliere onderhoudswerkzaamheden, dat is goedkoper, logischer en efficiënter.

We willen onze huurders vooral keuzemogelijkheden bieden bij die ingrepen die effect hebben op de vaste lasten van de huurders.

Duurzaamheid (doen)

Wat doen we?

- *In de meerjarenbegroting is een bedrag van € 6,7 miljoen gereserveerd voor verduurzamingsmaatregelen, waardoor alle woningen in 2028 op gemiddeld een B label komen. Hierdoor wordt de landelijke doelstelling: 'alle woningen gemiddeld B-label in 2020' niet gehaald.*
- *In 2016 werken we de begroting van 2017 en verder uit waarin we de scenario's uitwerken om de landelijke doelstelling wel te realiseren.*
- *Hierbij staan we open voor experimenten en co-creaties maar we zijn alert op mogelijke risico's door wet- en regelgeving en (te) nieuwe technieken.*

Leefbaarheid (zien)

Wat zien we?

Veenendaal is een gemeente waar de leefbaarheid van de verschillende wijken, buurten en straten redelijk tot goed is.

De visie van de gemeente is een wijkgerichte aanpak en dat past ook bij de invulling van de sociale wijkteams, dicht bij de burger en participatie. De wijken waarin wij bezit hebben, zijn over het algemeen leefbare en prettige wijken.

We hanteren het principe schoon, heel en veilig en dat wordt door de huurders gewaardeerd en herkend.

We zien dat er een toename is van huurders met complexe problemen door de wijzigingen in de zorg, langer thuis wonen, en de beperktere opvangmogelijkheden voor mensen met psychische problemen. De effecten daarvan worden merkbaar in verschillende buurten, er worden meer overlast situaties gesignaleerd. Dat gaat een groter appél doen op de buurtgenoten, op de sociale wijkteams en op onze organisatie.

Leefbaarheid (willen)

Wat willen wij?

Aansluitend bij de beweging van verzorgingsstaat naar participatiemaatschappij willen wij aansluiten bij initiatieven in wijken en buurten en die initiatieven ondersteunen. Hierbij willen wij de huurdersvertegenwoordiging een leidende rol geven.

We willen onze ogen en oren in de wijk ook van nut laten zijn voor de zorgpartijen, we willen de contacten intensiveren, zodat zij onze en wij hun expertise kunnen benutten. De combinatie van intensieve contacten met initiatieven van bewoners en de zorgpartijen maakt ons in staat problemen vroegtijdig te signaleren, daarop te anticiperen en proactief te zijn.

Leefbaarheid (doen)

Wat doen wij?

- *We gebruiken de uitkomsten van het twee jaarlijkse LEMON-onderzoek. We baseren onze activiteiten op de uitkomsten daarvan. In 2017 laten wij het Lemon-onderzoek opnieuw uitvoeren.*
- *We reserveren een jaarlijks budget voor initiatieven in het kader van de leefbaarheid. We vragen jaarlijks huurders en bewonerscommissies om voorstellen voor de aanwending hiervan.*



- *Fysieke objecten in wijken realiseren we altijd in co-creatie met gemeente, huurders en andere spelers in het veld. We zijn geen 'trekker' van de activiteiten.*
- *We faciliteren en financieren via de stichting huurdersbelangen de bewonerscommissies.*
- *Wij ondersteunen initiatieven en helpen als er knelpunten ontstaan in de organisatie en het betrekken van mede-buurtbewoners en eventuele andere partijen.*

Investeren(zien)

Verkoop & bouwen en onderhoud

Wat zien wij?

Wij zien dat er nog steeds een toenemende vraag naar betaalbare huurwoningen is.

Ook zien we dat de economische ontwikkelingen een enorme vertraging in de duurdere huur en koopwoningen tot effect hebben gehad. Dat heeft ook betekent dat het bouwen van sociale huurwoningen is achtergebleven. Dat komt omdat in de meeste projecten de bouw van sociale huurwoningen gecombineerd wordt met duurdere woningen om zo enerzijds differentiatie in wijken te blijven garanderen en anderzijds de kosten voor de sociale woningen te reduceren. Dat heeft een enorme vertraging in bouwprogramma's teweeg gebracht en stilstand in het toevoegen van goedkope voorraad in de koop en sociale huur.

Ons bezit bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Dat is waar we goed in zijn, waar vraag naar is en wat past in onze visie van een toekomstbestendige woningvoorraad.

Investeren(willen)

Wat willen wij?

Wij willen ons bezit door aanpassingen in de streefhuren, toegankelijk en geschikt houden voor de doelgroep. Wij zijn er trots op dat we ruime woningen voor een goede prijs aan mensen met een smalle beurs kunnen verhuren. Dat maakt dat we geen redenen zien om woningen te verkopen en we willen dat alleen doen als daar vanuit de markt of financiën een reden voor is.

De continuïteit van het woningaanbod en de organisatie is hierbij van belang. Als we verkopen doen we dat om het bezit te vernieuwen en nieuwe geschikte voorraad daarvoor in de plaats toe te voegen. Wij blijven bij onze leest, wij zijn een verhuurder en een beheerder van woningen, geen ontwikkelaar.

Investeren(doen)

Wat doen wij?

- *We gaan met de gemeente in gesprek over onze visie op het tekort van betaalbare woningen.*
- *Er is zicht op het toevoegen van in ieder geval 80 en mogelijk 120 woningen, verspreid over verschillende deelplannen, in de komende vier jaar. Hierbij gaat het om zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties.*
 - *Hierover onderhouden wij met de gemeente en andere private partijen actieve contacten om afspraken te effectueren.*



- *Bij de keuzen voor de woningtypologie zal rekening gehouden worden met de bruikbaarheid voor meerdere doelgroepen.*
- *Wij gaan nieuwbouwplannen niet zelf ontwikkelen, maar zetten daar de expertise van anderen voor in.*

Het feit dat de grond nog niet beschikbaar is om deze te bouwen maakt dat we hierin een voorbehoud maken.

- *In de periode van het koersplan investeren wij in totaal € 7,7 miljoen in onderhoud van onze woningen.*

Organisatie (zien)

Wat zien we?

We zien dat de woningwet corporaties aanzet om terug te gaan naar de basistaken. Dat is voor ons geen grote verandering. Wij zijn altijd al dicht bij onze primaire taak gebleven.

Wij zien ons zelf en onze organisatie als een beheerder van onze woningen op financieel, sociaal en technisch gebied. Dat is onze basis en dat is waarvan wij vinden dat we als organisatie goed in zijn. Dat is onze sleutel waarmee we betaalbaarheid en kwaliteit van woningen en dienstverlening blijven combineren.

We zien de huurachterstanden toenemen. Wij willen dat samen en in overleg met andere organisaties op een sociale en economisch verantwoorde manier aanpakken.

Organisatie (willen)

Wat willen we?

VWS is een kleine corporatie en voor ons betekent het vooral dat we aan willen sluiten bij en werken vanuit de menselijke maat. Wij willen klantgericht zijn.

We willen bereikbaar en toegankelijk zijn voor al onze huurders en willen een klantvriendelijke corporatie zijn. Wij willen dit op een efficiënte en effectieve manier doen. Daar doen we ons best voor, want ook dat bepaalt de huurprijs en de investeringsmogelijkheden.

Het incassotraject willen we streng, rechtvaardig en daardoor sociaal inrichten. We willen in een vroeg stadium huurders andere hulp aanbieden om uitzetting te voorkomen en zo onze sociale doelstelling invullen.

We willen, zolang als wij het verantwoord vinden en onze (toekomstige) huurders daarmee beter af zijn, zelfstandig blijven.

In de ontwikkelingen willen wij niet voorop lopen om zo geen onnodige risico's te nemen, maar we willen zeker ook niet achteraan lopen. We volgen de huidige ontwikkelingen in brede zin op de voet en wegen af of deze van nut zijn voor onze doelstelling.

Organisatie (Doen)

Wat doen we?

- *Wij stellen ons op als een betrouwbare partner voor huurders, gemeente, collega-corporaties en medewerkers.*
- *We leveren kwalitatief goede diensten aan onze huurders. Dat blijkt ook uit de gehouden metingen. In 2019 wordt dat opnieuw gemeten en wij streven naar een score van minimaal een 8.*
- *We stimuleren de ontwikkeling van mensen in de organisatie en reserveren een budget voor opleidingen.*

Financiën (zien)

Wat zien we?

Met het teruggaan naar de primaire taak van corporaties neemt de regelgeving toe. Dat geldt voor volkshuisvestelijke zaken zoals passend toewijzen, maar zeker ook voor de financiële normen en verantwoording.

De sector wordt gevraagd een duidelijke splitsing te maken in de sociale en commerciële activiteiten (duurdere huur-en koop). Dat moet leiden tot minder risico's voor corporaties en heldere positionering en keuze.

Het passend toewijzen principe vereist dat een groot deel bij toewijzing een huurprijs heeft van minder dan € 618,34. Voor ons betekent het zoals eerder genoemd dat de streefhuren lager worden. Lagere huren leiden tot een lagere kasstroom en een lagere kasstroom leidt tot minder investeringsmogelijkheden voor de corporatie.

Financiën (willen)

Wat willen we?

We willen voorzichtig financieel beleid voeren. Hierbij willen we ruim voldoen aan de door de autoriteit Wonen gestelde eisen.

We willen dat ons streefhuurbeleid aansluit op de gevolgen van het passend toewijzen. Wij willen uitsluitend DAEB activiteiten uitvoeren.

We willen de inzet van maatschappelijk vermogen altijd baseren op de behoefte en vraag in Veenendaal en de regio.

Financiën (doen)

Wat doen we?

- We blijven voortdurend en transparant afwegingen maken met onze stakeholders over de inzet van ons vermogen. Eenmaal per jaar hebben we daar een gesprek over met onze partners (de gemeente en huurdersorganisatie).*
- We blijven sturen op positieve kasstromen.*
- We sturen op de financiële ratio's die het WSW hanteert en blijven daarbij aan de veilige kant.*
- We werken efficiënt en doelmatig en we streven naar bedrijfslasten per woning die lager zijn dan gemiddeld in de sector. Het uitbreiden van ons woningbezit kan hierbij een belangrijke rol spelen.*