



Ondernemingsplan 2016-2018



WOONDIENSTEN AARWOUDE

Woondiensten Aarwoude geeft u de vijf!

Woondiensten Aarwoude is een bedrijf dat woonruimte verhuurt aan mensen die op basis van hun inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Het Rijk heeft bepaald dat dit mensen met een inkomen tot € 35.779 per jaar zijn (2016). Wij willen er voor zorgen dat er nu en in de toekomst voor deze mensen voldoende, geschikte en qua huurprijs passende sociale huurwoningen beschikbaar zijn.

Onze opgave

Samen met gemeenten en onze collega corporaties Woningstichting Nieuwkoop en MeerWonen hebben wij woningmarktonderzoeken laten uitvoeren. Uit deze onderzoeken komt het volgende beeld naar voren:

- De komende jaren is sprake van lichte groei van de bevolking in ons werkgebied, van krimp is geen sprake.
- De doelgroep van de corporaties groeit licht.
- Het aantal huishoudens neemt toe, vooral het aantal kleine huishoudens met 1 of 2 personen.
- De bevolking vergrijsst.
- Er is sprake van een behoorlijke instroom van woningzoekenden uit de regio die onze woningen betrekken en er is een snel oplopend aantal statushouders dat moet worden gehuisvest.
- Hoewel de voorraad sociale huurwoningen op papier groot genoeg lijkt voor de doelgroep is er als gevolg van scheefwonen in werkelijkheid een tekort aan sociale huurwoningen.
- Voor veel huurders zijn de hoge huurprijzen van vrijkomende woningen moeilijk op te brengen.

Onze vijf doelstellingen

Op basis van het woningmarktonderzoek en gesprekken met de gemeenten en onze huurdersorganisatie zijn wij tot de volgende **doelstellingen** gekomen:

- Wij bieden woningen aan die qua huurprijs passend en qua woningtype geschikt zijn voor de doelgroep. **(Betaalbaarheid)**
- We zorgen dat onze voorraad sociale huurwoningen in 2018 met 40 woningen is gegroeid. **(Bouwen)**
- Wij signaleren sociaal-maatschappelijke en financiële problemen bij onze huurders vroegtijdig en ondersteunen deze huurders bij het vinden van integrale oplossingen. **(Betrokken)**
- Wij hebben met gemeenten en huurdersorganisatie een open, wederkerige relatie gericht op het behalen van volkshuisvestelijke doelen. We werken samen met collega-corporaties in dossiers waar een gezamenlijk belang is of waar samenwerking meerwaarde oplevert. **(Bondgenoot)**
- We zorgen dat onze organisatie voldoende toegerust is om haar opgave aan te kunnen. **(Bekwaam)**

Deze doelstellingen zijn uitgewerkt in **29 ACTIEPUNTEN**, die in het uitvoeringsoverzicht te vinden zijn.



Terug naar de kerntaak

Woondiensten Aarwoude richt zich volledig op mensen met lage inkomens en op sociale huurwoningen. Het beperkte aantal vrije sectorhuurwoningen en Koopgarantwoningen wordt, als de huidige bewoner de woning verlaat, verkocht of verhuurd als sociale huurwoning. Wonen met zorg rekenen we wel tot onze taak, zowel waar het gaat om individuele woningen als verhuur aan zorgaanbieders.

Betaalbaarheid centraal

De betaalbaarheid van het wonen staat de komende jaren bovenaan onze prioriteitenlijst. Vanaf 1 januari 2016 zijn de aanvangshuren bij woningen die vrijkomen flink verlaagd, gemiddeld met zo'n €70 per woning per maand. Zo zorgen we ervoor dat 70% van de woningen die we aanbieden toegankelijk blijft voor mensen die in aanmerking komen voor huurtoeslag. De overige 30% van ons aanbod blijft beschikbaar voor mensen die net geen huurtoeslag kunnen krijgen maar wel tot onze doelgroep behoren. Via een nieuwe online huurwijzer kunnen woningzoekenden straks zelf kijken of een huurwoning passend is binnen hun budget.

De huurverhoging zal de komende jaren gemiddeld veel lager zijn dan de afgelopen jaren. We benutten eventuele mogelijkheden om mensen met een laag inkomen, die al een hoge huur betalen, te ontzien en mensen met een hoog inkomen en een lage huur (scheefwoners) een extra huurverhoging te geven. Bijvoorbeeld door inkomensafhankelijke huurverhogingen.

Scheefwonen

Op papier is de voorraad sociale huurwoningen in ons werkgebied min of meer voldoende om de doelgroep te huisvesten. Feit is echter dat bijna 40% van onze woningen wordt bewoond door mensen met een hoger inkomen dan € 35.779, de zogenaamde scheefwoners. Dat zal niet snel veranderen, omdat deze mensen vaak geen alternatief hebben. Vrije sectorhuurwoningen zijn er nauwelijks en bovendien krijgt een huurder daar vaak dezelfde kwaliteit voor een paar honderd euro huur per maand meer, geen verleidelijk alternatief dus. Tot slot is de helft van onze scheefwoners inmiddels ouder dan 55 jaar en dus niet meer in staat om een hypotheek te verkrijgen.



We zullen dus moeten accepteren dat een flink deel van de scheefwoners in onze woningen zal blijven wonen. Dat neemt niet weg dat we blijven proberen om het scheef wonen terug te dringen en te voorkomen. De minister heeft aangekondigd dat hij de mogelijkheid wil creëren om tijdelijke huurcontracten te sluiten, bijvoorbeeld met starters. Deze mogelijkheden benutten we graag als die er komen.

Daarnaast hebben we inmiddels behoorlijk wat ervaring opgebouwd met het succesvol laten doorstromen van ouderen van een eengezinswoning naar een levensloopgeschikte woning. Dat blijven we doen, omdat we zo senioren blij maken met een veel beter geschikte woning en we jonge mensen blij kunnen maken met de grote eengezinswoningen die de ouderen achter laten.

Meer woningen nodig

Met een olopende vraag naar sociale huurwoningen is het van belang om het aanbod mee te laten groeien. Om onze voorraad sociale huurwoningen op peil te houden verkoopt Woondiensten Aarwoude vrijwel geen sociale huurwoningen meer. Van wat versnipperd bezit nemen we nog wel afscheid. Daarnaast breiden we onze voorraad sociale huurwoningen graag uit met nieuwe woningen, met name voor kleinere huishoudens. Onze comfortwoning met een slaapkamer en badkamer op de begane grond zien wij als het perfecte antwoord op de behoeften van onze doelgroep en de vergrijzing. Ze zijn geschikt voor elke generatie. Op bijzondere plekken vlakbij de voorzieningen bouwen we ook appartementen. Met de gemeenten gaan we kijken op welke plekken we sociale huurwoningen kunnen bouwen. Het liefst vlakbij de voorzieningen, zodat mensen er goed zelfstandig oud kunnen worden. Onze gemeenten stellen we in staat hun volkshuisvestelijke opgave te realiseren door in bouwplannen ook nieuwe sociale huurwoningen



We zien dat vooral terug in oplopende huurachterstanden, verwardheid bij huurders en soms zelfs in overlast voor de buurt. Woondiensten Aarwoude spant zich extra in om huurachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen. Dat kunnen we alleen als we het samen met organisaties als gemeenten, de GGD, de GGZ, de politie, maatschappelijk werk en de schuldhulpverlening doen. Die samenwerking moet beter, sneller en daardoor effectiever, want op dit moment komt hulpverlening vaak te laat om nog goede oplossingen te kunnen vinden. Als corporatie vinden wij het onze taak om problemen vroegtijdig te signaleren en te melden. Daartoe gaan wij

te realiseren. Met de gemeenten maken we hier prestatieafspraken over. Wij willen de komende tien jaar op zijn minst 100 nieuwe sociale huurwoningen bouwen, waarvan 40 in de komende drie jaar. Om de instroom van statushouders op te vangen zijn wij bereid om in samenwerking met de gemeenten extra sociale huurwoningen te realiseren boven op deze aantallen. Het is van belang dat de voorraad sociale huurwoningen van Vestia in de gemeente Nieuwkoop behouden blijft en wij zullen ons daarvoor inspannen. Woondiensten Aarwoude is bereid om woningbezit over te nemen, voor zover dit nodig en mogelijk is. De actieve steun en ondersteuning van de gemeente Nieuwkoop hebben we daarbij nodig.

Meer aandacht voor sociale problematiek

De overheid trekt zich op veel terreinen terug en wil dat burgers meer voor zichzelf en voor elkaar gaan zorgen. De maatschappij digitaliseert, wordt zakelijker en sneller. Niet iedereen kan dat bijbenen en zichzelf redden. Een toenemend aantal huurders komt in financiële problemen, psychische problemen of vereenzaamt.



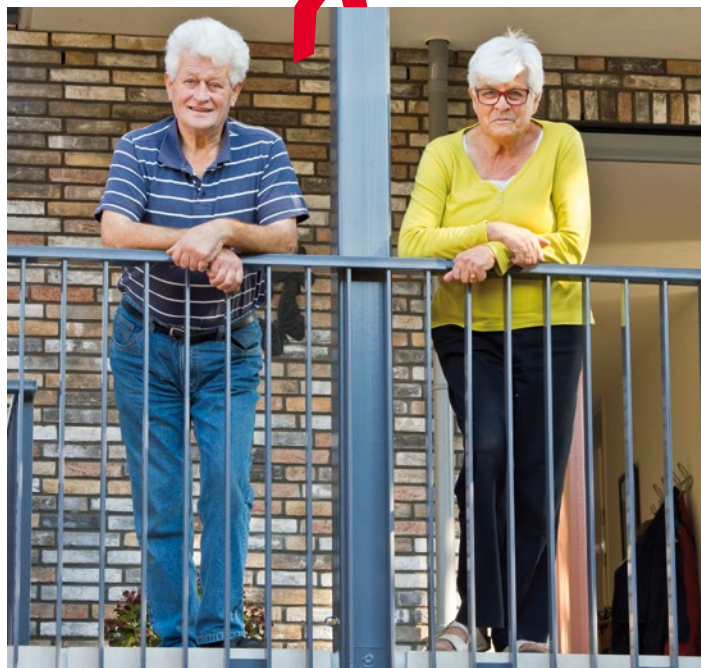
voortaan met iedereen die meer dan een maand huurachterstand heeft persoonlijk contact opnemen om te vragen wat er aan de hand is. Hierdoor kunnen we eerder melding doen van problemen die wij signaleren. Hoe eerder het probleem wordt herkend en aangepakt, des te groter de kans dat het probleem nog opgelost kan worden.

Leefbaarheid

In ons werkgebied zijn geen grote leefbaarheidsproblemen zoals die in grote steden voorkomen. Wel is soms sprake van overlast, illegale onderhuur of wietteelt in onze woningen. In dat soort situaties treden wij op en pakken wij overlast aan. Door met de gemeenten onderling bestanden te vergelijken kunnen we illegale onderhuur opsporen en aanpakken.

Bijzondere doelgroepen

Soms verlaten mensen de gemeente noodgedwongen, bijvoorbeeld omdat ze opgenomen moeten worden in een psychiatrische instelling. Woondiensten Aarwoude biedt deze mensen de kans om terug te keren in de maatschappij door hiervoor woningen aan te bieden. Dat doen we ook voor mensen met sociale en medische urgentie. We willen ons de komende tijd extra inspannen om stuwshouders versneld te huisvesten, bijvoorbeeld door extra woningen te bouwen. Wij vinden het niet verantwoord om de huidige wachttijd van bijna vijf jaar voor gewone woningzoekenden nog verder op te laten lopen. De enige oplossing is zorgen voor meer aanbod.



Duurzaamheid

Een belangrijk deel van de woonlasten bestaat uit energielasten. Een beter geïsoleerd huis leidt tot lagere woonlasten. Op dit moment ontbreken de wettelijke mogelijkheden om investeringen in energiebesparing (gedeeltelijk) te laten dekken door huurverhogingen voor zittende huurders. Deze mensen genieten echter wel direct het voordeel van de investeringen door lagere energielasten. Doordat we ook voor nieuwe huurders de huren verlagen, zijn er vrijwel geen mogelijkheden meer om investeringen in duurzaamheid kostendekkend uit te voeren. Om die reden combineren we het verduurzamen van onze woningen met het moment waarop we toch al groot onderhoud aan de woningen moeten verrichten. Als er nieuwe wetgeving of subsidies komen of de huurders bereid zijn om mee te betalen zullen we die kansen zeker benutten. Onze nieuwe woningen voldoen uiteraard aan de strengste eisen op het gebied van duurzaamheid.

Samenwerken

Onze belangrijkste stakeholders zijn de gemeenten en de huurdersorganisatie als aangewezen vertegenwoordiger voor onze huurders. Met hen onderhouden we nauwe banden en zijn we voortdurend in gesprek over onze opgave en de acties die we ondernemen. Het is belangrijk dat onze huurdersorganisatie onze huurders zo breed mogelijk vertegenwoordigt en daarom helpen wij hen om huurders zo actief mogelijk bij hun werk te betrekken. Ook dorpsraden vinden wij een waardevolle partner om de opgave in de dorpen mee af te stemmen.

Onze organisatie

Woondiensten Aarwoude is een compacte en overzichtelijke woningcorporatie. We hebben geen dochterondernemingen, geen brede scholen, geen multifunctionele accommodaties, geen dorpshuizen, geen eigen onderhoudsbedrijf, geen energiebedrijf en ook geen bedrijfsruimten. Daar hoeven we dus ook geen tijd, geld en aandacht aan te besteden en we lopen er ook geen financiële risico's mee. De afgelopen jaren is hard gewerkt aan efficiency en is ons personeelbestand ingekrompen. Waar wij ons werk voor 2000 woningen met 14 FTE doen, doet de gemiddelde Nederlandse corporatie van dezelfde omvang die klus met 20 FTE. Wij blijven ook de komende jaren scherp letten op efficiency, kostenbewustzijn en professioneel opdrachtgeverschap. Extra aandacht besteden we aan het minder kwetsbaar maken van onze organisatie. Dat doen we door een flexibele schil rond onze organisatie te bouwen van mensen met bijzondere expertise (zoals juristen of HRM) op wie wij een beroep kunnen doen als we ze nodig hebben. Zo hebben we de beste mensen en kosten die alleen geld als we ze echt nodig hebben. We zorgen intern dat er voor elke medewerker een collega is die zijn of haar werk kan overnemen. Waar samenwerken met



andere corporaties tot verhoging van efficiency of kwaliteit leidt staan we daar voor open.



Door tijdig bij te sturen en scherpe keuzes te maken is onze financiële positie goed. Wij hebben ten opzichte van andere corporaties minder medewerkers, minder schulden en lagere uitgaven aan rente. Daardoor zijn wij nu in staat de aanvangshuren fors te verlagen en onze huurstijgingen te matigen. We zorgen dat ook de komende jaren ons huishoudboekje op orde blijft. De uitgaven aan en inkomsten uit verhuurde woningen (exploitatie) moeten elkaar in evenwicht houden en de opbrengsten uit verkoop en de investeringen in nieuwbouw moeten in evenwicht zijn. Onze financiële ruimte en keuzes maken we inzichtelijk aan onze stakeholders.

Doen wat we moeten doen

Tot slot blijven we heel veel dingen doen die we nu ook al doen. Zoals onze woningen goed onderhouden, zorgen dat onze huurders vriendelijk en goed geholpen worden en woningen die vrijkomen weer verhuren en gereed maken voor nieuwe bewoners. We doen ons best om iedereen netjes zijn huur te laten betalen en er voor te zorgen dat ons bedrijf op orde is. Zodat onze huurders een goede woning en dienstverlening krijgen tegen een scherpe prijs. Ons motto blijft dan ook onveranderd: **Wij geven thuis!**

Wij geven thuis!



Overzicht doelstellingen en actiepunten

A	Betaalbaarheid
01	Wij introduceren in 2016 een online huurwijzer waarmee huurders kunnen berekenen of de woning in hun budget past.
02	Wij verlagen de aanvangshuren fors: 65% wordt betaalbaar voor de primaire doelgroep, 30% voor de secundaire doelgroep en 5% voor beiden.
03	De mogelijkheden van tijdelijke huurcontracten benutten we (als die er komen).
04	Waar mogelijk gaan scheefwoners via extra huurverhogingen een meer marktconforme huur betalen.
05	Lage inkomens met hoge huren worden - afhankelijk van wettelijke mogelijkheden - ontzien bij huurverhoging.
06	Waar wij planmatig onderhoud doen zorgen we dat de energetische kwaliteit van woningen omhoog gaat.
07	Zolang de kosten niet worden gedekt door een hogere huurprijs, wordt los van planmatig onderhoud niet geïnvesteerd in extra energetische kwaliteit. Pas wanneer door beleid of subsidies van derden (zoals gemeenten) dit kostendekkend kan plaatsvinden, zullen we dit wel doen.
B	Bouwen
08	Wij bouwen tot 2018 40 nieuwe woningen en daarna tot 2025 nog eens minimaal 60.
09	Wij bouwen vooral levensloopbestendige woningen geschikt voor kleine huishoudens.
10	Wij stoten Koopgarantwoningen en vrije sectorhuurwoningen af of zetten ze om naar sociale huurwoningen.
11	Wij verkopen vrijwel geen sociale huurwoningen meer, alleen woningen die niet goed meer passen bij de doelgroep.
12	Wij maken afspraken met gemeenten over de bouw van nieuwe sociale huurwoningen.
13	Wij verleiden ouderen te verhuizen van een eengezinswoning naar een levensloopbestendige woning.
14	Wij zullen ons inspannen om de sociale voorraad van Vestia in Nieuwkoop te behouden. Bij actieve steun en bijdrage vanuit de gemeente Nieuwkoop is WDA genegen woningbezit over te nemen, voor zover dit nodig en mogelijk is.

C	Betrokken
15	Met elke huurder die meer dan 1 maand huurachterstand heeft hebben wij persoonlijk contact en we blijven aandacht aan hem of haar besteden.
16	Wij maken met zorgpartners sluitende afspraken om problematiek vroeg te signaleren en zo veel mogelijk op te lossen.
17	Wij willen samen met de gemeenten meer doen voor statushouders dan wettelijk van ons wordt gevraagd.
18	Wij pakken overlast en illegale activiteiten aan.
19	Wij willen met gemeenten een administratief onderzoek doen naar onderhuur/woonfraude.
20	Wij huisvesten mensen die uit een instelling komen (GGZ/ crisisopvang/handicap) om hen de kans op een herstart te geven.
D	Bondgenoot
21	Wij onderhouden breed relaties met dorpsraden en gemeenteraden.
22	Wij helpen onze huurdersorganisatie om verbinding te maken met al onze huurders.
E	Bekwaam
23	Wij zorgen dat er voor elke medewerker een collega is die het werk (tijdelijk) kan overnemen.
24	Wij bouwen een flexibele schil op voor de expertise die WDA niet zelf in huis heeft (HRM, juridisch, communicatie etc.).
25	Wij blijven een DAEB corporatie zonder poespas en houden onze organisatielasten daardoor laag.
26	Wij houden ons niveau van efficiency vast, verbeteren dit waar nog mogelijk en blijven hier scherp op.
27	De uitgaven aan en inkomsten uit verhuurde woningen (exploitatie) moeten in evenwicht blijven.
28	Opbrengsten uit verkoop van huurwoningen en investeringen in nieuwbouw moeten langjarig in evenwicht blijven.
29	We maken onze financiële ruimte en keuzes inzichtelijk aan onze stakeholders.



WOONDIENSTEN AARWOUDE

Elzenlaan 1, Woubrugge
(0172) 50 35 55
info@woondienstenaarwoude.nl
www.woondienstenaarwoude.nl