

Beleidsplan 2007-2010

Inleiding

Voor u ligt het beleidsplan van de Woningvereniging Nederweert voor de periode 2007 tot en met 2010.

In dit plan geven we aan op welke wijze we onze rol als maatschappelijk ondernemer op het gebied van volkshuisvesting in de komende vier jaren willen vervullen. Dat doen we vanuit een helder geformuleerde missie en visie, die we vertalen naar concrete doelstellingen.

Het beleidsplan vormt de basis voor het opstellen van de jaaractiviteiten -plannen. In deze plannen nemen we concrete acties op, die tevens als intern toetsingskader voor onze Raad van Commissarissen en bestuur gelden.

Het plan is tot stand gekomen na een gedegen studie van demografische en marktontwikkelingen en naar maatschappelijke opvattingen over de rol en taken van een woningcorporatie. De visie daarop vanuit de Woningvereniging Nederweert hebben we afgestemd met onze belanghebbenden, zoals de huurders en de gemeente Nederweert.

Het plan is als volgt opgebouwd:

1. Belangrijke externe ontwikkelingen
2. Missie
3. Visie voor de middellange termijn
4. Doelstellingen per beleidsterrein

1. Belangrijke externe ontwikkelingen

We leven in een dynamische wereld waar veranderingen elkaar snel opvolgen. Het is zaak om die veranderingen zo goed mogelijk te volgen en daar waar mogelijk erop te anticiperen. Beschikbare lokale woonmarktinformatie dient up to date gehouden te worden en door een brede oriëntatie binnen de organisatie zullen landelijke tendensen en de frequente wijzigingen van wet- en regelgeving in het oog gehouden moeten worden. Op die manier kunnen we, daar waar noodzakelijk of gewenst, ons beleid tijdig bijstellen of wijzigen.

De vaststelling van missie, visie en doelstellingen heeft plaatsgevonden op basis van deze externe ontwikkelingen. Onderstaand beschrijven wij de belangrijkste ontwikkelingen.

Maatschappelijke en demografische ontwikkelingen

Wetswijzigingen op het gebied van zorg en welzijn, zoals de invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning, geven nieuwe inzichten over de rol van woningcorporaties in de maatschappij. Zo dient een woningcorporatie, binnen haar volkshuisvestelijke opgaaf, haar verantwoordelijkheid te tonen op het gebied van zorg en welzijn binnen de gemeenschap waar ze actief is. Er wordt meer van ons verwacht dan enkel het bouwen van kwalitatief goede woningen die tegen een redelijke prijs voor onze doelgroepen beschikbaar zijn, bijvoorbeeld investeren in een goede en leefbare woonomgeving en in vernieuwende woonvormen voor senioren en zorgvragers.

Ook demografische ontwikkelingen en marktontwikkelingen zijn belangrijke factoren bij de bepaling van ons beleid. Zo weten we dat de bevolking in Nederland – Limburg voorop - krimpt en vergrijsst. Anderzijds zijn er voor starters met een modaal inkomen op de woonmarkt maar weinig betaalbare woningen beschikbaar.

Onze woningvoorraad en dienstverlening zullen moeten beantwoorden aan de behoeften van de woningzoekenden in de diverse doelgroepen.

Modernisering huurbeleid

De Tweede Kamer heeft in november 2006 ingestemd met het wetsvoorstel Wet Modernisering Huurbeleid 2007. De Eerste Kamer heeft echter onlangs besloten om het wetsvoorstel niet in behandeling te nemen in verband met de vorming van een nieuwe regering als gevolg van de vervroegde verkiezingen. Dit betekent dat de aangekondigde inwerkingtreding van de Wet Modernisering Huurbeleid per 1 januari 2007 geen doorgang zal vinden. Dit geldt eveneens voor de hieraan gekoppelde Interimwet Betaalbaarheidsheffing Huurwoningen.

Fiscale wetswijzigingen

Sinds 1 januari 2006 zijn woningcorporaties effectief belastingplichtig voor de heffing van vennootschapsbelasting indien en voorzover zij commerciële activiteiten ontplooiën.

Met de introductie van deze belastingplicht ontstaat er voor deze activiteiten een “gelijk speelveld” voor woningcorporaties en commerciële partijen, zoals projectontwikkelaars en partijen in de particuliere verhuursector. Activiteiten in het kader van sociale huisvesting of investeringen in maatschappelijk vastgoed zijn in beginsel vrijgesteld van belastingheffing.

De praktische uitwerking en toepassing van de wetgeving roept echter veel vragen en onduidelijkheden op. Brancheorganisatie Aedes heeft met de Belastingdienst in principe overeenstemming bereikt over een zogenaamde vaststellingsovereenkomst. Hiermee is duidelijkheid gecreëerd over de fiscale positie van woningcorporaties. In de loop van 2007 zal dit overlegtraject worden afgerond.

Extern toezicht op het functioneren van woningcorporaties

Van oudsher wordt er extern toezicht op woningcorporaties gehouden door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (hierna CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Beide toezichtorganen benadrukken vooral de financiële huishouding van woningcorporaties en geven daarover hun oordeel.

Vanuit de maatschappij wordt de wens geuit om naast de financiële toetsing ook aandacht te besteden aan de wijze waarop woningcorporaties hun rol als maatschappelijk ondernemer invullen. Middels een visitatie zou aan deze wens invulling gegeven kunnen worden. Diverse organisaties (zoals de Stichting Experimenten Volkshuisvesting) ontwikkelen thans samen met woningcorporaties modellen (pilots). De beoordeling van woningcorporaties zou daarmee binnen een breder kader kunnen plaatsvinden.

Regionale woonvisie Weerterkwartier 2006-2009

In het voorjaar van 2006 is de tweede editie van deze regionale woonvisie door de betrokken gemeenten omarmd. Daar waar de eerste versie (2002-2005) als sturingsinstrument door de Provincie kon worden gebruikt door vooral kwantitatieve aspecten van de woningbouw op te nemen is de tweede versie veel meer gericht op de kwaliteit van het wonen en op de woonomgeving. De Provincie Limburg geeft de gemeenten meer beleidsvrijheid bij de invulling hiervan; binnen bandbreedtes hebben zij de mogelijkheid om hun eigen woonprogramma's te realiseren.

Samenwerking tussen de betrokken partijen is daarbij het uitgangspunt, waarbij de gemeenten meer vanuit de regierol participeren. De regionale woonvisie is dan ook tot stand gekomen in nauw overleg met de betrokken woningcorporaties, projectontwikkelaars, makelaars en woonconsumentenorganisaties.

Inhoudelijk zien we de volgende thema's op de agenda:

- doelgroepenbeleid
- duurzaam bouwen,
- nieuwe woonzorgvormen
- inzetten op kwaliteit
- bouwen in de kleine kernen en ontwikkelingen in het buitengebied.
- toewijzingsbeleid

In regionaal verband vindt periodiek overleg plaats over de opgaven van de diverse gemeenten op het gebied van woningbouw, zodat het beleid, daar waar nodig, tussentijds kan worden gewijzigd of aangevuld.

Één van de ambities voor wat betreft huisvesting, uitgesproken in de Regionale Woonvisie, is dat het Weerterkwartier zich profileert in Zuidoost Brabant als ideale plaats voor wonen en recreëren van jonge gezinnen. Op langere termijn wordt daarin de ambitie uitgesproken om per saldo jaarlijks circa 30-50 gezinnen uit Zuidoost-Brabant aan te trekken.

Prestatie- en procesafspraken met de gemeente Nederweert

In de loop van 2006 hebben wij het overleg met de gemeente Nederweert gestart om de prestatieafspraken in de voorbije periode (2003-2006) te evalueren en om nieuwe prestatie- en procesafspraken te maken voor de periode 2007-2010. Wij streven ernaar dit proces in de eerste helft van 2007 af te ronden.

De Gemeente Nederweert heeft voor de kerkdorpen dorpsontwikkelingsplannen opgesteld c.q. in voorbereiding. In samenspraak met de Gemeente Nederweert zal bezien worden welke rol wij daarin kunnen spelen. Naast onze rol op het gebied van volkshuisvesting willen wij onze verantwoordelijkheid binnen de uitvoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning in samenspraak met de gemeente en zorginstellingen bepalen.

Daar waar wij met de Gemeente Nederweert als partner samenwerken past een gedeelde verantwoordelijkheid. Gedeelde verantwoordelijkheid in financiële zin maar ook ten aanzien van het vooraf in kaart brengen van mogelijke knelpunten en het zorgdragen voor creatieve oplossingen. Gedeelde verantwoordelijkheid om procedures voortvarend te laten verlopen zodat plannen binnen de daarvoor gestelde tijdspanne kunnen worden gerealiseerd. Dat vergt van beide partijen de nodige inspanningen en discipline.

Op bestuurlijk niveau dienen op deze punten kaders te worden gesteld, die duidelijk gecommuniceerd moeten worden met het werkapparaat. Op bestuurlijk niveau moeten we aanspreekbaar zijn op de gemaakte afspraken.

2. Missie

De missie van een organisatie is relatief statisch; ze wijzigt door de jaren doorgaans nauwelijks. Gezien de bovengenoemde ontwikkelingen hebben wij onze missie echter bijgesteld nu van ons een meer regionale invulling van de taakvelden wordt verwacht en er, naast volkshuisvesting in engere zin, zich ook nieuwe taakvelden aandienen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld de Wet Maatschappelijke Ondersteuning.

De missie is als volgt geformuleerd:

“Het is onze missie om in de gemeente Nederweert in het bijzonder en, daar waar maatschappelijke ontwikkelingen dit vereisen, ook in de regio Weerterkwartier en Cranendonck de best mogelijke dienstverlening te bieden op het terrein van wonen in brede zin. Hierbij wordt gestreefd naar een optimale inzet van de beschikbare middelen gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement.”

3. Visie voor de middellange termijn

Onze visie op middellange termijn is een invulling en uitwerking van de missie waarin de volgende aspecten aan de orde komen:

- welke doelstellingen streven we na;
- hoe willen we deze doelstellingen bereiken;
- welke normen en waarden streven we daarbij na in de uitvoering ervan;
- hoe zorgen we ervoor dat we deze rol kunnen blijven vervullen in de toekomst.

De visie is als volgt geformuleerd:

“Wij stellen ons vanuit de geformuleerde missie als doel, binnen het kader van de ons vanuit het Besluit Beheer Sociale Huisvesting (hierna: BBSH) opgedragen taakvelden, de behoeften van onze huidige en toekomstige cliënten op het gebied van wonen in brede zin zo optimaal mogelijk in te vullen.

Aan deze doelstelling geven we invulling door ons woningbestand in kwalitatief en kwantitatief opzicht te laten beantwoorden aan de behoeften van haar huidige en toekomstige cliënten, ons in te zetten voor een aantrekkelijke leefomgeving, te investeren in (de ontwikkeling van) nieuwe integrale zorg- en woonconcepten en de daarmee samenhangende dienstverlening en services. Om dit doel te verwezenlijken wordt gecommuniceerd en, daar waar nodig en gewenst, ook samengewerkt met belanghebbenden zoals:

- huurders;
- overheidsinstellingen, zoals gemeenten;
- zorg- en welzijnsinstellingen en
- collega-woningcorporaties.

Wij willen in de uitvoering van ons doel functioneren als een ondernemende en initiërende organisatie met respect voor de normen en waarden, zoals deze binnen onze brancheorganisatie Aedes gelden (in casu de Aedescode en de Governance Code). Om ervoor te zorgen dat we ook in de toekomst deze rol kunnen vervullen zullen we zorgdragen voor continuïteit in de organisatie (bestuur en werkorganisatie) en continuïteit in financiële zin.”

4. Doelstellingen per beleidsterrein

De omschreven visie hebben we vertaald naar concrete doelstellingen.

Voor woningcorporaties is een aantal doelstellingen vastgelegd in het BBSH. Ook ten aanzien van hiervan afgeleide beleidsterreinen, zoals huurprijzenbeleid en toewijzingsbeleid, zijn onze doelstellingen beschreven. Daarnaast hebben we doelstellingen geformuleerd die de bestuurlijke- en werkorganisatie van de Woningvereniging Nederweert aangaan.

De volgende beleidsterreinen komen aan de orde:

- A de huisvesting van primaire en bijzondere doelgroepen;
- B het in stand houden c.q. verbeteren van de kwaliteit van het woningbezit;
- C het betrekken van huurders en bewoners bij beheer en beleid;
- D het bijdragen aan de leefbaarheid in buurten en kernen;
- E het waarborgen van financiële continuïteit;
- F wonen en zorg;
- G afgeleide beleidsterreinen;
- H bestuurlijke en werkorganisatie.

A Huisvesting van primaire en bijzondere doelgroepen

Sociale huisvesting

Wie in de Gemeente Nederweert woont of wil komen wonen kan een beroep op ons doen voor passende huisvesting. De inzet van middelen richten wij echter met voorrang op het op redelijke termijn en zoveel mogelijk passend huisvesten van de primaire en bijzondere doelgroepen. Tot deze doelgroepen behoren de laagste inkomensgroepen, senioren, ouderen die een zekere mate van zorg nodig hebben, starters op de woonmarkt en gehandicapten. Op lokaal niveau maken wij afspraken met de Gemeente Nederweert voor huisvesting van stathouders. Op regionaal niveau vindt afstemming plaats tussen in de regio actieve woningcorporaties en de diverse zorg- en welzijnorganisaties voor huisvesting van personen die om uiteenlopende redenen niet in hun eigen woonbehoeften kunnen voorzien, dan wel die gehuisvest dienen te worden onder begeleiding van zorg- en/of welzijnsorganisaties. Wij nemen vanzelfsprekend deel aan deze overlegstructuur.

De in dat kader bestaande samenwerkingsovereenkomst met collega-corporaties en zorgleveranciers in de regio heeft als doel om bij de ontwikkeling van woonzorg concepten zoveel mogelijk samen te werken; we beschouwen elkaar bij de huisvesting en zorgverlening van en aan ouderen en zorgvragers dan ook als “preferred partners”.

In het streven om ouderen langer zelfstandig in de eigen woning te kunnen laten wonen verandert de wijze van zorgverlening en ontstaan nieuwe woonvormen, bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen voor ouders in de directe nabijheid van de woning van de kinderen, waarbij (wederzijds) zorg verleend kan worden. Hoewel dit vooralsnog met name particuliere initiatieven betreft, is het niet ondenkbaar dat de vraag naar deze huisvesting in de toekomst ook ons bereikt. We zullen de ontwikkelingen op dit punt nauwlettend volgen.

Kleine woonvormen

Een bijzondere doelgroep, waarvoor wij ons op het gebied van huisvesting inzetten, is de groep woonwagenbewoners, die op diverse locaties in de Gemeente Nederweert gehuisvest zijn. In december 2006 zijn de standplaatsen en een aantal huurwoonwagens, van de Gemeente Nederweert overgenomen. In de komende periode willen wij de kwalitatieve en kwantitatieve woonwensen van deze doelgroep beter in kaart brengen. Op basis daarvan kunnen we beleid ontwikkelen in de wijze waarop we in de toekomst in de huisvesting van deze doelgroep willen voorzien.

Starters op de woonmarkt

Reeds vermeld is dat er voor starters met een modaal inkomen te weinig betaalbare woningen op de koopmarkt beschikbaar zijn. Landelijk, maar ook provinciaal, worden diverse instrumenten gehanteerd om deze problematiek het hoofd te bieden.

Lokaal kunnen we starters op de huurmarkt helpen binnen het bestaande woningbezit. De uitkomsten van het strategisch voorraadbeleid (zie hierna, onderdeel B) zullen voor ons richtinggevend zijn bij de beantwoording van de vraag of aanpassing/(ver)nieuwbouw van bestaand bezit moet plaatsvinden.

Wij zijn van mening dat we starters op de koopmarkt niet helpen met het verstrekken van additionele leningen. Dit instrument heeft een prijsopdrijvend effect en is dus niet geschikt om woningen betaalbaar te houden. In de algemene opinie wordt onze mening onderschreven. Daar waar de gemeente plannen heeft om starterwoningen tegen een aanvaardbare prijs te realiseren zullen we deze ondersteunen en faciliteren, dat wil zeggen dat we de woningen zullen bouwen en kostenneutraal zullen verkopen. Binnen het bestaande woningbezit zullen we bekijken of we geschikte woningen voor deze doelgroep te koop kunnen aanbieden.

Duurdere huurwoningen

Er is een tendens waarneembaar dat senioren met een ruimere beurs interesse tonen voor levensloopbestendige woningen in het duurdere huursegment. Binnen ons woningbezit zijn echter nauwelijks woningen in dit segment beschikbaar. Met het realiseren van de bouwplannen in de kern Nederweert aan de Harrie Carisstraat/Mgr. Kreijlmansstraat en aan het Aerthijksplein in Ospel kunnen we ook deze groep inwoners aantrekkelijke en comfortabele woningen aanbieden. We zullen ontwikkelingen aan de vraagzijde nauwlettend in het oog houden om te bezien of ons woningbezit in dit segment daarna nog verdere uitbreiding behoeft. Vooralsnog blijkt dat een positief rendement in dit segment in Nederweert niet haalbaar is omdat voor een kostendekkend huurniveau geen marktvrage is.

Nieuwe ontwikkelingen

Door toetreding van diverse Oost-Europese landen tot de Europese Gemeenschap zien we dat buitenlandse arbeidskrachten ook in de gemeente Nederweert emplooi vinden, met name in de agrarische sector. In de huisvesting van deze arbeidskrachten wordt in veel gevallen voorzien door de ondernemer die deze arbeidskrachten te werk stelt. Uiteraard heeft ook deze groep arbeidskrachten recht op menswaardige huisvesting. Daar waar dit in het geding mocht zijn kunnen we, in samenspraak met de Gemeente Nederweert, bezien of wij geschikte huisvesting kunnen aanbieden.

B Het in stand houden c.q. verbeteren van de kwaliteit en waardeontwikkeling van het woningbezit

Bestaande voorraad

Ons bestaande woningbezit is over het algemeen van een goede technische kwaliteit. Dat komt doordat we in de afgelopen jaren veel middelen hebben geïnvesteerd in renovatie- en groot onderhoudsprojecten. In het reguliere en planmatig onderhoud wordt geïnvesteerd in kwaliteit op het gebied van duurzaamheid en energiebesparende voorzieningen.

Deze ingeslagen weg wordt in de komende periode gevolgd. Daarbij komt dat onze woningen in de regel goed bewoond worden, wat het behoud van kwaliteit van de woning en waarde van de woonomgeving ten goede komt.

Feit is dat de recente nieuwbouwprojecten voor een groot deel appartementen betreft met algemene ruimtes en voorzieningen. Beheer en onderhoud van dergelijke gebouwen wijken af van grondgebonden woningen en vereist daarop afgestemd beheer en beleid. Op korte termijn willen we dit beleid verder vormgeven.

In de komende beleidsperiode willen wij ons bestaand woningbezit verder doorlichten. In vaktermen heet dit “strategisch voorraadbeleid”. Dit is nodig om te bepalen of de diverse typen woningen in ons bezit ook in de toekomst nog aan de woonwensen van de hierboven beschreven doelgroepen kunnen beantwoorden, zowel in technische zin als in financiële zin. Uitgangspunt daarbij is het in kaart brengen van de vraagontwikkeling en woonwensen van huidige en toekomstige cliënten.

Naast de afstemming van woonwensen en technische kwaliteit van de woning speelt bij de vraag of, en zo ja hoeveel we dan investeren om de gewenste woon- en leefkwaliteit te bereiken, ook de strategische factor “waardeontwikkeling van het totale woningbezit” een rol. We bedoelen daarmee dat we in de besluitvorming de toekomstwaarde van de voorgenomen investering in een breder kader afwegen. Op basis van de uitkomsten van deze inventarisatie kunnen we investeringsbeslissingen nemen op het gebied van ontwikkeling van nieuwbouw maar ook op het gebied van planmatig, mutatie- en klachtenonderhoud.

Nieuwbouw

Bij de ontwikkeling van nieuwbouw willen we een kwalitatief zo goed mogelijk product leveren tegen een aanvaardbare prijs. Hoe dan ook vormen de volgende uitgangspunten het “programma van eisen” van elk nieuwbouwproject dat wordt ontwikkeld:

- kwalitatief goede woningen bouwen met een zo hoog mogelijk voorzieningenniveau;
- zoveel mogelijk onderhoudsvrije materialen gebruiken;
- aandacht voor energiebesparing;
- aandacht voor het milieu;
- duurzaam/levensloopbestendig en multifunctioneel bouwen met aandacht voor de woonwensen van de doelgroepen;
- aandacht voor de directe woonomgeving en veilig wonen;
- aandacht voor architectuur met respect voor de omgeving.

Onderhoud

Het woongenot van huurders wordt natuurlijk voor een groot deel bepaald door de kwaliteit van de woning. Om die reden is het van groot belang dat de woning in een goede staat van onderhoud blijft. Bovendien blijft de woning daardoor beter verhuurbaar. Met het plegen van planmatig, mutatie- en klachtenonderhoud voorzien we daarin.

De “onderhoudsmomenten” gebruiken we om, daar waar mogelijk en haalbaar, het woongenot te optimaliseren en de woonlasten te beperken (energiebesparend en milieuvriendelijk). Dat geldt vooral bij mutatie- en planmatig onderhoud. Het planmatig onderhoud dient een dynamisch karakter te krijgen; door middel van een goede inventarisatie van het woningbezit kunnen onderhoudsintervallen, indien gewenst, bijgesteld worden.

Het belang van preventief planmatig onderhoud is groot want het beperkt het aantal onderhoudsklachten en daarmee de “niet planbare” inzet van de werkorganisatie binnen het klachtenonderhoud.

Door technologische ontwikkelingen en nieuwe woonvormen verandert de aard van het onderhoud: grotere wooncomplexen vergen andersoortig onderhoud dan bijvoorbeeld grondgebonden woningen. Door het opstellen van gebouwenbeheer willen we hieraan invulling geven. Het moet er tevens toe leiden dat pro-actief onderhoud op het juiste moment gepleegd wordt (voorkomen van klachten).

Daar waar onderhoud niet door de eigen technische dienst kan worden uitgevoerd, zullen derden worden ingeschakeld. Om het hoge nagestreefde kwaliteitsniveau te waarborgen zal de termijn van uitvoering van de werkzaamheden en de kwaliteit ervan stelselmatig moeten worden gecontroleerd.

C Het betrekken van huurders en bewoners bij beheer en beleid

Overleg

Het betrekken van huurders en bewoners bij het beleid is een inspanningsverplichting op grond van het BBSH.

Inwoners van de gemeente Nederweert, die geïnteresseerd zijn in onze activiteiten en daarover willen meepraten en meedenken, kunnen lid worden van de Woningvereniging en via deelname in de Algemene vergadering invloed uitoefenen op het beleid. Wij zien dit democratische aspect als de belangrijkste reden om de verenigingsstructuur te handhaven.

Wij willen ons beleid duidelijk en in begrijpelijke taal overbrengen aan huurders, bewoners en woningzoekenden. Met de Huurders Overleg Raad (H.O.R) voeren we conform de “samenwerkingsovereenkomst huurdersoverleg” meerdere malen per jaar overleg over (beleidsmatige) aangelegenheden die onze huurders aangaan.

Daarbij kan gedacht worden aan planning van onderhoud, overleg over het beleid voor zelf aangebrachte voorzieningen (zg. ZAV beleid), huurbeleid en investeringen in nieuwbouw projecten. Sedert enige tijd is de H.O.R. Nederweert aangesloten bij het Huurdersplatform, dat in de gemeente Weert actief is.

Binnen onze wooncomplexen ontstaan vaak spontaan bewonerscommissies of bewonersplatforms. Daarin acteren betrokken bewoners die zich willen inzetten voor medebewoners. Wij juichen dit toe. We maken ook graag “gebruik” van het “oog en oor” van deze commissies in bijvoorbeeld de afstemming van woonwensen en van door ons voorgestelde wijzigingen ter verbetering van deze wooncomplexen.

Communicatie

Goede, duidelijke en éénduidige communicatie met onze huurders is van groot belang. Het is belangrijk dat we van elkaar weten wat de wederzijdse rechten en plichten zijn. In ieder geval mogen onze huurders altijd rekenen op klantvriendelijkheid van onze zijde, ook al zullen we soms huurders in hun wensen moeten teleurstellen. Aandachtspunt in de communicatie met huurders in de komende periode is onder meer het tijdig communiceren van (planmatig) onderhoud. We bekijken de mogelijkheden om deze communicatie via onze website te laten plaatsvinden.

De Woningvereniging Nederweert werkt met veel passie aan haar opgave in de Gemeente Nederweert, maar doet dat nog in betrekkelijke stilte. Uit (informele) contacten met diverse partijen, die op sociaal of huisvestelijk gebied actief zijn in onze gemeente, blijkt dat we trots mogen zijn op de bereikte resultaten. We zijn van mening dat we daarom best wat meer aandacht aan publiciteit mogen geven.

D Het bijdragen aan de leefbaarheid in buurten en kernen

Het welbevinden van huurders wordt niet enkel bepaald door de woning. Bekend is dat het voorzieningenniveau in de kleine kernen afneemt, ofschoon het verenigingsleven floreert. Het zet de leefbaarheid in deze kernen onder druk. Dit verschijnsel doet zich ook voor in de gemeente Nederweert. Vanuit de kernen groeperen zich bewoners in bijvoorbeeld dorpsraden, die zich inzetten voor de leefbaarheid.

In door bewoners opgestelde “Dorpsontwikkelingsvisies” worden, op basis van woon- en leefwensen van de bewoners, voorstellen gedaan om het tij te keren. Er wordt een beroep gedaan op de gemeente Nederweert, die de plannen serieus bekijkt en daar waar mogelijk omzet in “Dorpsontwikkelingsplannen”. Van belang is dat er een gedeelde verantwoordelijkheid ontstaat en dat bewoners inzien, dat er ook van hen een bijdrage wordt verwacht in het verhogen van de leefbaarheid in hun kern.

Ook de Woningvereniging Nederweert wil daarin haar verantwoordelijkheid nemen. Per kern kunnen er specifieke opgaven liggen, zowel in gewenste woningbouw als in maatschappelijke voorzieningen. Onze mogelijkheden zullen we afstemmen met de betrokken partijen (gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties en dorpsraden).

E Het waarborgen van financiële continuïteit

In deze, in het BBSH vastgelegde, eis ligt een belangrijk uitgangspunt van de Woningvereniging Nederweert besloten, namelijk dat we goed rentmeesterschap willen voeren over het door de Woningvereniging Nederweert opgebouwde maatschappelijk kapitaal.

Een ander uitgangspunt is, dat de financiële positie zodanig is (en blijft) dat de continuïteit van de organisatie nooit in gevaar komt.

Wij streven ernaar om de beschikbare middelen optimaal in te zetten voor onze doelstellingen, waarbij een minimaal noodzakelijk vereist weerstandsvermogen in stand zal worden gehouden. Ten aanzien van de financiering van investeringen gelden puntsgewijs de volgende uitgangspunten:

- Voor externe lange termijnfinancieringen maken wij gebruik van de borging van het WSW, die financiering tegen de meest gunstige voorwaarden mogelijk maakt;
- Voor korte termijnfinanciering is een kredietfaciliteit afgesloten bij de lokale Rabobank;
- Belegging van tijdelijk overtollige liquide middelen geschiedt risicomijdend bij de bancaire instelling die onder de gegeven omstandigheden het hoogste rendement biedt;
- Er wordt terughoudendheid betracht bij het plegen van onrendabele investeringen..

Als norm voor het minimaal vereist weerstandsvermogen geldt een minimale solvabiliteit. Op grond van het BBSH worden de jaarstukken van woningcorporaties beoordeeld door het CFV, dat daarover verslag uitbrengt aan het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM). De Woningvereniging Nederweert streeft een solvabiliteit na die niet lager is dan die van een qua omvang gelijkwaardige woningcorporatie (benchmark).

De realisatie van nieuwbouwwoningen op herstructureringslocaties leidt tot hoge investeringen. Indien wij deze woningen voor de sociale verhuur in aanmerking willen laten komen blijkt dat de bedrijfswaarde (de contante waarde van de toekomstige netto huuropbrengsten) lager is dan de stichtingskosten van de woningen.

Voor de beoordeling van ons weerstandsvermogen door het CFV en het WSW wordt het verschil als “onrendabele investering” van het vermogen afgeboekt. Het vereiste minimaal weerstandvermogen wordt daardoor negatief beïnvloed. Hoewel onze financiële positie thans nog voldoet aan de norm, zullen we toekomstige onrendabele investeringen zorgvuldig moeten afwegen.

De gevolgen van de ontwikkelingen in het dossier “modernisering huurbeleid” voor ons huurbeleid en daarmee voor onze financiële positie zijn op dit moment nog niet bekend. De financiële gevolgen van de fiscalisering van “commerciële activiteiten” zullen, naar de huidige stand van zaken, voor ons naar verwachting beperkt zijn.

F Wonen en Zorg

In de combinatie wonen en zorg zijn in de afgelopen periode nieuwe inzichten ontstaan. Uitgangspunt is dat mensen zo lang mogelijk in de eigen woning moeten kunnen verblijven. Dat stelt andere eisen aan de woning en aan de zorgverlening dan tot dusver. Woningen dienen levensloopbestendig, ruim en comfortabel te zijn en er moeten voorzieningen in aangebracht kunnen worden die een verregaande mate van zorgverlening mogelijk maken. De vraag naar andersoortige diensten (bijvoorbeeld klussen- of boodschappendienst) vraagt servicegerichtheid van ons.

Samen met de regionale zorgleveranciers en collega-corporaties willen we voor deze doelgroep nieuwe concepten ontwikkelen waarin deze integrale dienstverlening tot uitdrukking komt.

G Afgeleide beleidsterreinen

Huurbeleid

Het te voeren huurprijzenbeleid wordt mede ingegeven door de wet- en regelgeving, dat de kaders vaststelt waarbinnen we kunnen opereren. De jaarlijkse huurverhoging wordt binnen het raam van de overige doelstellingen zoveel mogelijk beperkt tot een inflatievolgende huurverhoging.

Uit ons bekende benchmarks blijkt dat onze prijs/kwaliteitverhouding door terughoudende huuraanpassingen en investeringen in kwaliteitsverbetering aanmerkelijk gunstiger is dan het provinciaal en landelijk gemiddelde.

Indien we kijken naar de totale woonlasten voor onze huurders, dan blijkt dat de gedane investeringen in energiebesparende voorzieningen weliswaar enerzijds leiden tot een prijs/huurverhogend effect maar anderzijds leiden tot daling van het energiegebruik, wat uiteindelijk leidt tot daling van de totale woonlasten en lagere belasting van het milieu.

Toewijzingsbeleid

Het toewijzingsbeleid moet zoveel mogelijk aansluiten op het doelgroepenbeleid. De primaire en bijzondere doelgroepen moeten, binnen de mogelijkheden, op een redelijke termijn en passend worden gehuisvest.

Richting woningzoekenden in de diverse doelgroepen geven we zoveel mogelijk duidelijkheid over de huisvestingsmogelijkheden en eventuele wachttijden.

Op het gebied van toewijzingsbeleid binnen de gemeente Nederweert zijn, voor wat betreft bouwkvavels, wel ontwikkelingen te melden. Op grond van recente rechtspraak is het niet meer toegestaan om bindingseisen te stellen bij het aan de man/vrouw brengen van bouwkvavels en (project)woningen. De verwachting bestaat dat de bindingseisen ook binnen de huursektor zullen vervallen dan wel aangepast worden. We zullen bezien of de door ons gehanteerde toewijzingsmethode (toewijzing op basis van inschrijving) gewijzigd moet worden.

H Bestuurlijke en werkorganisatie

Organisatiebeleid

De Woningvereniging Nederweert moet met gebruikmaking van de ter beschikking staande middelen de doelstellingen realiseren. De verenigingsstructuur is ons inziens daarvoor de meest adequate rechtsvorm vanwege het daarin besloten democratische aspect. Het te voeren beleid komt namelijk tot stand in een open dialoog met de betrokken partijen. Daarmee bereiken we dat alle geledingen van de organisatie, te weten de Algemene vergadering, de Raad van Commissarissen, het bestuur en het werkkapparaat, dit beleid dragen en ondersteunen.

Om een optimaal maatschappelijk rendement te kunnen bewerkstelligen streven we een efficiënte en effectieve organisatie na.

De beschreven maatschappelijke ontwikkelingen en de gewijzigde rol van woningcorporaties met de daaruit voortvloeiende doelstellingen van de Woningvereniging Nederweert en ook het natuurlijke verloop binnen het bestuur en werkkapparaat houdt in dat we kritisch zullen kijken naar de wijze waarop de organisatie in de toekomst moet worden vormgegeven.

Voorafgaand aan de totstandkoming van dit beleidsplan heeft, op dit punt, ruim overleg plaatsgevonden tussen bestuur, raad van commissarissen en het werkkapparaat.

Conclusie van dit overleg is, dat het werkkapparaat dient te worden aangestuurd en geleid door een eenhoofdige leiding, die tevens deel zal uitmaken van het bestuur. Daarmee vullen we de behoefte aan de gewenste communicatiestructuur tussen bestuur en werkorganisatie in. In de komende periode zal worden gewerkt aan de concrete invulling van deze post.

Personeelsbeleid

Het is belangrijk dat de medewerkers van de Woningvereniging Nederweert haar doelstellingen onderschrijven. Daarmee creëren we betrokkenheid van de medewerkers en een gevoel van medeverantwoordelijkheid voor het bereiken van deze doelstellingen.

Om de doelstellingen te bereiken, op een zodanige manier dat het voor de medewerkers ook bevredigend is, is samenwerken en goed communiceren essentieel. Dit is een belangrijk speerpunt in het personeelsbeleid.

Vanuit duidelijke functieomschrijvingen geven we aan wat we van medewerkers verwachten.

Om medewerkers in staat te stellen de daaruit voortvloeiende taken goed te kunnen uitvoeren moedigen wij het volgen van relevante opleidingen en cursussen ten eerste aan.

Ten aanzien van het functioneren en beoordelen van medewerkers houden we jaarlijks een functioneringsgesprek en een beoordelingsgesprek. In deze gesprekken vindt overleg plaats over de wijze van de taakuitoefening en worden afspraken gemaakt voor de komende periode. De mate en wijze waarop de medewerker zijn taken heeft uitgevoerd vormen de basis voor de beloning van de betreffende werknemer.