

Beleidsplan Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen



Meebewegen in een veranderende omgeving

Missie

Vanuit onze maatschappelijke betrokkenheid werken we dagelijks aan de volgende missie: Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen is een lokaal verankerde onderneming die vanuit haar sociale verantwoordelijkheid investeert in betaalbaar wonen en een leefbare woonomgeving.

1 Hier staan we nu

Betaalbaar wonen en een prettige woonomgeving. Daar werkten we de afgelopen jaren hard aan. Onderzoek wijst uit dat we als kleine corporatie goede prestaties neerzetten en hechten aan onze lokale verankering in de wijk Slikkerveer. We werken samen met de gemeente en andere lokale partijen. We hebben een actieve rol in het wijkoverleg Slikkerveer. We betrekken onze bewonerscommissie bij de keuzes die ons bestuur maakt.

Binnen de technische beperkingen die onze woningen door hun leeftijd hebben, namen we energiebesparende maatregelen. De klanttevredenheid bleef bij onze laatste onafhankelijke meting op hoog niveau. En we vierden in 2019 ons 100-jarig bestaan. Binnen onze organisatie werken we continu aan verdere professionalisering. Hierdoor kunnen we op een effectieve en efficiënte manier werken. We bouwden in 2020 een nieuw kantoor. In 2021 breiden we onze personele bezetting uit. Zo kunnen we de uitdagingen van de komende jaren aan.

Kerdoelen

In de periode 2021 - 2025 werkt Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer aan de volgende strategische doelen:

- De mens staat centraal in onze dienstverlening en we focussen op betaalbaarheid.
- We spannen ons in om de woonomgeving voor onze huurder aangenaam te maken en we ondersteunen initiatieven om de sociale samenhang te versterken.
- We reduceren zoveel mogelijk onze CO2-uitstoot door energiebesparende maatregelen in ons vastgoed en het verduurzamen van onze eigen werkwijzen.

2 Hier gaan we voor

Om ons voor te bereiden op de nieuwe uitdagingen, stelden we een beleidsplan op voor de periode 2021-2025. Dit plan is bestemd voor iedereen die interesse heeft in het werk van onze corporatie. Hierin leest u waar we voor staan, welke doelen we onszelf stellen en hoe we die gaan bereiken.

Ons werk is nooit af. De missie en visie van onze corporatie blijven grotendeels onveranderd. In de komende jaren komen er wel veel nieuwe ontwikkelingen op ons af. Onze strategische doelen en onze aanpak bewegen daarin mee.

Het beleidsplan is niet allesomvattend. Veel meer is het een leidraad voor ons werk in de komende jaren. Onderweg zullen – nu nog onbekende – ontwikkelingen op ons pad komen. En daar zullen we dan naar handelen. We stellen vanuit de strategische doelen uit dit beleidsplan een actieplan op.

- *Inspelen op belangrijke ontwikkelingen*
We zien ontwikkelingen in de lokale woningbehoefte. De druk op de Ridderkerkse woningmarkt is groot. De vraag naar woningen is sterk toegenomen en zal de komende jaren niet afnemen. Koop woningen zijn zeer in trek, maar ook aan betaalbare huurwoningen is grote behoefte. Deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor de manier waarop we aan onze missie werken. Ook wordt de noodzaak van verdere verduurzaming steeds breder gevoeld. We blijven daarom investeren in de bestaande woningvoorraad, maar we onderzoeken ook mogelijkheden om ons woningbezit te vernieuwen en uit te breiden.
- *Betaalbare woningen*
Wij willen onze woningen betaalbaar houden voor de doelgroep die ons het hardste nodig heeft. Dit zijn de laagste inkomensgroepen. Ook wanneer we in de gelegenheid zijn nieuwe woningen te bouwen blijven we ons zoveel mogelijk op deze inkomensgroep richten.
- *Leefbare wijken*
Een belangrijk deel van de huurders is op sociale huurwoningen aangewezen. Bovendien zorgt de vergrijzing voor een grotere behoefte aan gelijkvloerse en zorggeschikte woningen. Daarbij vinden we het belangrijk dat kwetsbare huurders op een passende manier worden gehuisvest. In het beheer van onze woningen streven we naar een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. Daarnaast ondersteunen we graag initiatieven die de leefbaarheid bevorderen.
- *Lokaal geworteld*
Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer is lokaal geworteld in de wijk Slikkerveer. Binnen de gemeente Ridderkerk heeft Slikkerveer zijn dorps karakter behouden. Hier ligt onze historie, kennen we onze huurders en hebben we relaties met lokale partners. Om die redenen zien we de lokale wortels als een belangrijk onderdeel van onze identiteit. Alles wat we doen, dient ten goede te komen aan onze huurders en de lokale gemeenschap. In de eerste plaats gaat het hierbij om Slikkerveer, maar we sluiten andere wijken ook niet uit.
- *Financieel gezond*
Om onze missie in de komende jaren handen en voeten te kunnen geven is het belangrijk dat onze financiële positie op orde blijft. De middelen die we beschikbaar hebben om te investeren zetten we graag in voor verduurzaming en uitbreiding van ons woningbezit. We sturen op een positieve kasstroom. Zo weten we zeker dat we ook toekomstige uitdagingen met vertrouwen kunnen aangaan.

3 Maatschappelijke ontwikkelingen

De ontwikkelingen in onze samenleving hebben invloed op de manier waarop we de komende jaren aan onze missie en visie kunnen werken. In dit hoofdstuk leest u meer over de belangrijkste ontwikkelingen die op ons afkomen.

Groeiend aantal huishoudens

- De nieuwe Woonvisie van de gemeente Ridderkerk voor de periode 2021 – 2026 signaleert een aantal trends en geeft aan waaraan in Ridderkerk behoefte bestaat op het gebied van wonen.
- Het aantal huishoudens in de gemeente groeit de komende jaren. Een toenemende behoefte aan huur- en koopwoningen wordt voor de toekomst voorzien.
- In de sociale huursector is geen grote uitbreidingsbehoefte, maar het aanbod moet wel op peil blijven, zowel in aantallen, als in kwaliteit. Daarvoor zijn binnen de gemeente inspanningen nodig.
- Door de vergrijzing en het steeds langer thuis wonen door ouderen is er veel behoefte aan levensloopbestendige woningen en zorgwoningen. Extra aandacht wordt gevraagd voor seniorenwoning met een geschikte buitenruimte.
- Er is veel behoefte aan passende, betaalbare woningen voor starters.

Veranderende doelgroepen.

- Mensen die (thuis)zorg nodig hebben, blijven steeds vaker en langer in een reguliere woning wonen. Ook deze woningen moeten daarom voldoende levensloopbestendig zijn.
- Er is steeds vaker sprake van ernstige overlast en sociale problematiek. Denk aan verslaving, vereenzaming en vervuiling.
- Corporaties krijgen te maken met nieuwe doelgroepen. Mensen blijven langer zelfstandig wonen en de samenstelling van de bevolking verandert door immigratie.

CO2-reductie en duurzaam circulair bouwen worden steeds belangrijker

- De corporatiesector heeft een duidelijke opgave om energie te besparen. In 2030 moet het woningbezit van de corporatie een gemiddeld A-label hebben. De volgende stap is een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050. Of dit haalbaar is, hangt af van de vraag of de corporatie en huurders deze kosten wel kunnen dragen en de manier waarop energieleveranciers het aanbod van stroom en gas gaan moderniseren.
- De bouwsector zet sinds een aantal jaren stappen om circulair te kunnen bouwen. Er wordt volop geïnnoveerd. Naar verwachting worden er op langere termijn striktere eisen gesteld aan het circulair bouwen.

Grote impact van technologische ontwikkelingen

- Door technologie kunnen mensen met een lichte beperking langer in hun woning blijven wonen. Diverse vormen van domotica kunnen bijvoorbeeld mensen die minder mobiel zijn ondersteunen.
- Er worden de komende decennia verschillende innovaties verwacht om woningen te verduurzamen. Deze zijn noodzakelijk om op een betaalbare manier de energieopgave (CO₂-neutraliteit) in te kunnen vullen.
- De digitalisering van leren, werken en vrijetijdsbesteding zorgt ervoor dat mensen daarvoor niet de deur uit hoeven.
- Innovaties in de bouw en grote opgaven in de bestaande woningvoorraad zorgen ervoor dat het voor woningcorporaties complexer wordt om woningen te laten bouwen of renoveren. Steeds vaker ontstaan er nieuwe vormen van samenwerking met de bouwsector (ketensamenwerking).

Woningcorporaties staan onder druk

- Woningcorporaties werken binnen de kaders van de Woningwet. De belangrijkste taak die de Woningwet voor corporaties ziet, is het huisvesten van de doelgroep met een laag inkomen.
- De beleidsruimte van corporaties is beperkt door onder meer de invoering van de Woningwet, het passend toewijzen en de huursombenadering. Op onderdelen lijkt er nu iets meer ruimte te ontstaan voor het invullen van de eigen taakopvatting van de corporatie.
- Het betaalbaar houden van het wonen en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad zijn belangrijke opgaven voor de corporaties. Deze opgaven leggen een groot beslag op het financiële vermogen van de sector.
- De huurtoeslag staat onder druk doordat hier steeds meer een beroep op wordt gedaan. Dit komt onder meer door het passend toewijzen en het daaropvolgende huurbeleid van corporaties. Er zijn nog geen concrete plannen om te bezuinigen op de huurtoeslag, maar de discussie hierover neemt steeds meer toe.
- De financiële ruimte van corporaties wordt beperkt door heffingen (zoals de verhuurderheffing) en belastingen (zoals de vennootschapsbelasting). Naar verwachting neemt de belastingdruk voor corporaties de komende jaren toe en wordt de mogelijkheid om de rente op een lening af te trekken van de fiscale winst beperkt.

4 Aan de slag met de kerndoelen

Vanuit onze missie en visie werken we aan onze kerndoelen voor 2021 – 2025: de mens centraal, een leefbare wijk en duurzaam werken aan wonen. In dit hoofdstuk leest u per strategisch doel wat we willen bereiken.

Dienstverlening

- Uit de contacten met onze huurders en onze bewonerscommissie maken we op dat onze dienstverlening goed wordt gewaardeerd. Wij willen de tevredenheid op dit hoge niveau houden.
- Met de uitbreiding van onze personele bezetting in 2021 willen we onze dienstverlening op een hoog niveau houden en voor de toekomst minder kwetsbaar maken.
- We blijven open staan voor verbetering van de kwaliteit van de dienstverlening en we zullen onze werkwijzen hiervoor zo nodig aanpassen. Hierdoor sluiten we nog beter aan bij wat huurders en woningzoekenden van ons verwachten.

Betaalbaar wonen

- De betaalbaarheid van het wonen is voor onze huurders van groot belang. Voor nieuwe huurders checken wij het inkomen. We verhuren altijd passend. Dit houdt in dat onze woningen aan de hand van de normen van de overheid worden toegewezen afhankelijk van inkomen en huishoudgrootte.
- Ons incassoproces is erop gericht om zo snel mogelijk zicht te krijgen op mogelijke betalingsproblemen. Op deze manier blijft een eventuele huurschuld zo klein mogelijk en kunnen we samen met de huurder betaalproblemen in de kiem smoren.
- We betrekken onze lokale partners bij het vroeg signaleren van betaalproblemen. Zo kunnen we mensen met betaalproblemen tijdig naar de juiste organisaties doorverwijzen.

Samenwerken aan leefbare buurten

- Wij leveren onze bijdrage aan leefbare buurten. Bij het onderhoud van onze woningen streven wij ernaar dat deze schoon, heel en veilig zijn.
- Waar mogelijk ondersteunen we initiatieven die het woongenot en de leefbaarheid in de buurt bevorderen.
- Als dat nodig is spreken we mensen aan op hun woongedrag. Dit kan bijvoorbeeld gaan over overlast, ongedierte of tuinonderhoud
- Wanneer sprake is van ernstige overlast ondernemen we samen met onze lokale partners actie voor bemiddeling en begeleiding. Uitzetting is daarbij een laatste mogelijkheid. Waar nodig zetten we ook dit instrument in, om het woongenot van andere huurders te borgen.

Aansluiten op de huidige en toekomstige woningbehoefte

- De behoefte aan sociale huurwoningen is nog altijd sterk aanwezig.. Daarom willen we ons woningbezit op beperkte schaal uitbreiden, vooral als daarvoor in Slikkerveer concrete mogelijkheden zijn. We blijven met de gemeente in gesprek over het realiseren van deze ambitie. Bouwmogelijkheden in andere delen van Ridderkerk sluiten we niet op voorhand uit.
- Het grootste deel van ons bezit bestaat op dit moment uit grondgebonden woningen. Gelet op de vraag naar woningen voor starters en ouderen streven we naar het toevoegen van appartementen met twee of drie kamers die met een lift bereikbaar zijn.
- Bij eventuele nieuwbouw houden we er vanaf het begin rekening mee dat de woningen ook geschikt zijn voor mensen met een lichte beperking. Bijvoorbeeld voor huurders die minder mobiel zijn.
- Wanneer er bij bewoners behoefte is aan parkeer- en oplaadruimte voor scootmobielen werken we mee aan of zorgen we zelf voor een passende oplossing.
- Steeds meer kwetsbare mensen doen een beroep op sociale huurwoningen. Behalve ouderen zijn dit ook mensen met een fysieke of geestelijke handicap. Ook zij behoren tot onze doelgroep.
- Bij het huisvesten van kwetsbare mensen bieden we waar nodig binnen onze mogelijkheden maatwerk aan.

Kwaliteit van de woningen

- Goed onderhoud vormt de basis voor een prettige woning. Daarom peilen we regelmatig de conditie van onze woningen en plannen we daarop ons (meerjarig) onderhoud.
- In 2050 mogen woningen in Nederland geen CO2 meer uitstoten. De komende jaren onderzoeken we daarom verder of en hoe we de opgave van verduurzaming in ons woning bezit kunnen realiseren. Wanneer zou blijken dat verduurzaming van onze woningen niet tegen verantwoorde investeringen mogelijk is, dan zullen wij de mogelijkheden voor sloop en nieuwbouw onderzoeken.
- Een groot deel van onze woningen (98 van de 170) worden door de gemeente Ridderkerk als cultuurhistorisch waardevol gezien. Het gaat daarbij om de karakteristieke woningen met de gebroken kap. Bij eventuele nieuwbouwplannen zullen wij met respect voor deze cultuurhistorische waarde handelen.
- Nieuwe woningen bouwen we (bijna) energieneutraal. We streven daarbij naar het hergebruiken van bouwmaterialen (circulariteit) als onderdeel van de verduurzaming.

5 Zo gaan we het doen

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer is bereid om de uitdagingen van de komende jaren aan te gaan. Onze manier van werken wordt bepaald door de kernwaarden: effectief en doelmatig, flexibiliteit, maatschappelijk betrokken en betrouwbaar en integer. We werken vanuit deze kernwaarden aan het realiseren van onze missie. Regelmatig bespreken we hoe we deze kernwaarden in de praktijk toepassen.

Onze organisatie

- We hebben een kleine organisatie met twee personeelsleden en een actief bestuur. Deze organisatie past bij de omvang van ons woningbezit van 170 woningen. We staan dicht bij onze huurders en we weten wat er leeft in de buurt. De bezetting met twee personeelsleden geeft ons de mogelijkheid onze taken op een flexibele manier uit te voeren en werkdruk op piekmomenten te beperken.
- We investeren in het vergroten van de kennis en kunde door het volgen van cursussen.
- We maken gebruik van nieuwe ICT faciliteiten om onze werkwijzen efficiënter te maken. Het gebruik van papier proberen we zoveel mogelijk te reduceren.
- We maken dankbaar gebruik van de inzet van onze bewonerscommissie die ons werk kritisch volgt en ons adviseert over onze voorgenomen beleidskeuzes.
- We waarderen de initiatieven vanuit de bewonersvereniging om de sociale cohesie in de buurt te vergroten.. en we ondersteunen deze initiatieven binnen onze mogelijkheden. De bewonersvereniging heeft een duidelijke signalerende functie binnen de wijk
- Nu er een nieuw kantoor is gerealiseerd is, is er ruimte beschikbaar om regelmatig spreekuur te houden door de bewonerscommissie.

Samenwerking met andere partijen

- We zijn ervan overtuigd dat samenwerking met lokale partners ten goede komt aan de inwoners van Slikkerveer. We blijven daarom in gesprek met de gemeente en onze sociale partners in Ridderkerk. We blijven actief deelnemen aan het wijkoverleg en benutten andere overlegmomenten over maatschappelijke vraagstukken in de wijk.
- Met de gemeente maken wij graag prestatieafspraken waarin onze inzet voor de komende jaren is vastgelegd

Colofon

Uitgave Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer

Juli 2021

Het beleidsplan 2021-2025 is opgesteld in nauwe samenwerking tussen het Dagelijks Bestuur, de Raad van Commissarissen, medewerkers en de Bewonerscommissie van Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer.