



Bewust midden in de samenleving

Strategisch beleidsplan, ook voor u

Dit is geen strategisch beleidsplan zoals u gewend bent. We hebben ons plan namelijk gesplitst in twee delen. Een populair deel en daarachter het integrale beleidsplan. Om het toegankelijker te maken.

In het populaire deel vertellen we u compact, helder en begrijpelijk wat de plannen van Woningstichting Bergh voor de komende vier jaar zijn. U bent snel op de hoogte. Degene die graag precies wil weten hoe iets zit, of de context wil zien, kan het volledig uitgeschreven strategisch beleidsplan 2010 – 2014 raadplegen.

Dit boekje hebben we speciaal voor u zo gemaakt. U bent namelijk belangrijk in onze plannen. Er is maar heel weinig wat we als Woningstichting Bergh zonder partners, dus zonder u doen. Ik nodig u uit ons plan door te nemen en concrete afspraken met ons te maken over wat wij van elkaar kunnen en mogen verwachten. Afspraken die u achterin dit boekje kwijt kunt.

Arjan ter Bogt

Directeur- bestuurder
Woningstichting Bergh



Bijzonder vastgoed

Zeddum (Benedendorpstraat)

- Huisvesting 12 autisten incl. gemeenschappelijke ruimte
- Dag- en crisisopvang voor jongeren

's-Heerenberg

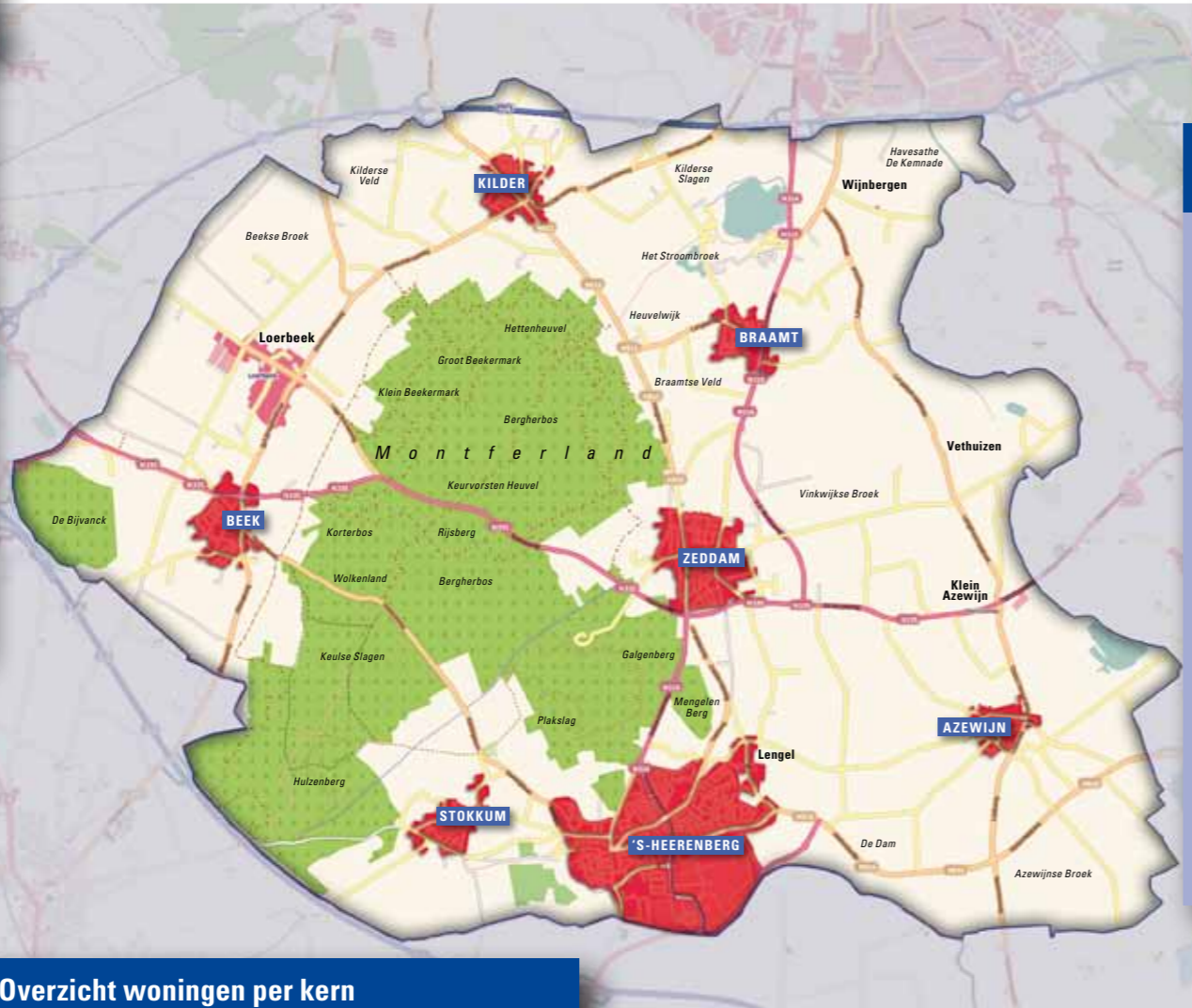
- Centrum Jeugd en Gezin
- Oude Marechaussee kazerne

Beek

- Recreatieruimte en bibliotheek bij Zorgcentrum Averhof

Braamt

- WKO pilot in 2^{de} kap koopwoning
- CPO (ondersteunen startersvereniging Braamt)



Nieuwbouw in harde plannen

's-Heerenberg

- 30 appartementen voor ouderen met een zorgvraag
- 2 commerciële ruimtes
- 15 levensloopbestendige woningen

Stokkum

- 6 levensloopbestendige woningen

Beek

- 8 levensloopbestendige woningen
- 5 eengezinswoningen
- 8 eengezinswoningen (koop of koopgarant)

Kilder

- 16 levensloopbestendige woningen
- 8 eengezinswoningen
- 8 eengezinswoningen (koop)



Overzicht woningen per kern

	's-Heerenberg	Azewijn	Beek	Braamt	Kilder	Stokkum	Zeddum	Totaal
Eengezinswoning	613	8	33	63	11	13	123	864
Etage zonder lift	186	-	-	-	-	-	11	197
Etage met lift	48	-	-	-	-	-	37	85
HAT/Duplex	68	-	18	7	5	-	8	146
Levensloopbestendig	110	10	19	24	15	10	34	182
Totaal	1025	18	70	94	31	23	213	1474

Dankwoord

Dit strategisch beleidsplan is tot stand gekomen mede dankzij de input van onze medewerkers en netwerkpartners. Dankzij hen konden wij ons een goed beeld vormen van de verwachtingen, de uitdagingen, de kansen en de opgaven voor de komende vier jaar. Daardoor ligt er nu een weloverwogen plan voor u, dat ons een richtinggevend kader biedt in een zeer turbulente tijd.



Wonen tussen de stuwwallen

Het werkgebied van Woningstichting Bergh ligt rondom de heuvels van Montferland. Hier bedienen we de stad 's-Heerenberg en de dorpen Azewijn, Beek, Loerbeek, Braamt, Kilder, Stokkum en Zeddum.



In ons werkgebied wonen ongeveer 18.000 mensen. Maar de bevolking gaat krimpen. Daarnaast neemt het aantal oudere mensen toe en het aantal jonge mensen af. De vraag naar woningen verandert hierdoor en op lange termijn zijn er minder woningen nodig. Daar moeten we ons woningbestand op aanpassen.

TUSSEN STADSREGIO EN ACHTERHOEK

De gemeente Montferland maakt formeel deel uit van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Van oudsher sluit ons werkgebied qua woningmarkt, geografische kenmerken en ontwikkelingen echter meer aan bij de Achterhoek. Wij geloven dat wonen een lokale én regionale opgave is. De klanten bepalen de markt en de invloeden op onze woningmarkt komen ook van buiten de grenzen van ons werkgebied. Vandaar dat wij de samenwerking met de Regio

Achterhoek voortzetten. Krimp van de bevolking speelt een grote rol in deze regio. Krimp biedt kansen. Dit vereist goede plannen en goede samenwerking met andere partijen zoals gemeenten, woningcorporaties en provincie. Dit doen we natuurlijk binnen de gemeentegrenzen, maar vooral in de Regio Achterhoek. Met gevoel voor de Stadsregio.

ONZE NETWERKPARTNERS

Onze opgaven gaan verder dan alleen het bouwen en beheren van woningen. Voor prettig wonen is een goede woonomgeving belangrijk. Wij kunnen dit niet alleen. Daarom werken we samen met onze netwerkpartners in de regio. Wij stemmen onze opgaven af en pakken zaken samen op. Hierbij leggen we wederzijds verantwoording af. De komende jaren bouwen we ons netwerk verder uit.

OOG VOOR DE SAMENLEVING

Midden in de samenleving staan, daar gaan we voor! Meegaan met de eisen van de tijd. Investeren in samenwerking met netwerkpartners en bewoners. Hen betrekken bij onze plannen hoort hierbij, want zij weten als geen ander wat er speelt in een wijk of dorp.

Montferland

De grond is omhoog gedreven

Opgestuwd achtergebleven

Bedekt met ontelbaar veel bomen

Prachtig om hier te komen

En een voorrecht om er te wonen



Meedenken, faciliteren en ondersteunen

We werken in 's-Heerenberg en de omliggende plattelandsdorpen. Over het algemeen is het sociale leven daar goed. Woningstichting Bergh zet zich in voor leefbare wijken en dorpen, zodat ze als woonomgeving aantrekkelijk blijven. Leefbaarheid en gezamenlijkheid zijn zaken om te koesteren.

Leefbaarheid heeft ook te maken met goede voorzieningen. Door schaalvergroting verdwijnen winkels en voorzieningen uit de dorpen. Bewoners worden steeds mobieler en zijn uitstekend in staat om hun boodschappen bijvoorbeeld in 's-Heerenberg of Didam te doen. Daarnaast heeft het gebruik van internet de laatste jaren een vlucht genomen en hoeven mensen die via internet aankopen doen, de deur nauwelijks meer uit. Dankzij de zorg aan huis kunnen mensen ook langer thuis blijven wonen.

GEMEENSCHAPSZIN

Wij zetten in op leefbare en vitale wijken en dorpen. De kracht van dorpen is de ruimte en de sterke gemeenschapszin. Mensen kennen en helpen elkaar. Dan is een ontmoetingsplek belangrijk, evenals betrokkenheid van bewoners bij hun

Dagbesteding Averhof

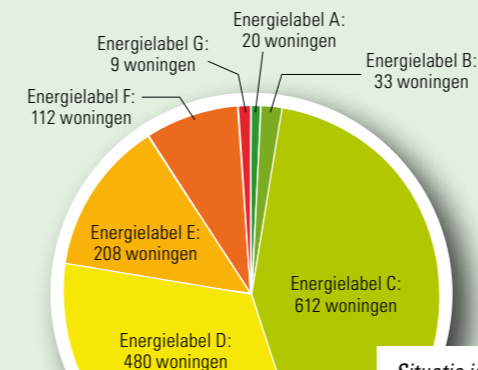
woning en hun buurt. Wij ondersteunen initiatieven op het gebied van leefbaarheid en werken samen met de wijk- en dorpsraden. Wij denken mee, brengen kennis en kunde in en ondersteunen initiatieven financieel. Bijvoorbeeld via ons Leefbaarheidfonds.

AANWEZIG EN AANSPREEKBAAR

Bij de ontwikkeling van beleid houden wij rekening met de situatie in de verschillende dorpen. Wij leveren lokaal maatwerk. Als woningcorporatie zijn wij zichtbaar aanwezig in de dorpen en in de wijken, zodat we aanspreekbaar zijn voor onze huurders en onze netwerkpartners. Daarom versterkten wij ons bedrijf met een huismeester en woonconsulent. In de wijken en dorpen zijn zij ons eerste aanspreekpunt voor huurders. Dit geven we de komende jaren verder vorm.

Minder energieverbruik, meer comfort

Woningstichting Bergh heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Uit zorg voor de aarde. Ons energiebeleid maakt een belangrijk onderdeel uit van onze onderhoudsbegroting en ons (woning)marktbeleid.



Situatie januari 2010

Als woningcorporatie voelen wij ons verantwoordelijk voor het terugdringen van het energiegebruik, het stimuleren van het gebruik van schone energie, duurzame producten en materialen.

FOCUS OP ENERGIE

Woningstichting Bergh zet in op energieneutrale nieuwbouw, het gebruik van schone energie en het beperken van het energieverbruik in bestaande woningen. We volgen nieuwe ontwikkelingen, lopen voorop, voeren pilotprojecten uit en zijn bereid extra te investeren. Op het gebied van duurzaam bouwen leven wij de richtlijnen van het Nationaal pakket Duurzaam Bouwen na. Ons basisprogramma van eisen bij nieuwbouw gaat uit van een duurzaam casco en is voorbe-

reid op het gebruik van onuitputbare energiebronnen, zoals zonne-energie en warmte uit de bodem.

A-, B-, C- EN D-LABEL

We willen dat al onze woningen een goede energiestaat leveren. Daarom dringen we met goede isolatie het gasverbruik in woningen zodanig terug dat we in 2014 alleen nog woningen met een A-, B-, C- of D-label hebben. Onze nieuwbouwwoningen voldoen ruimschoots aan de wettelijke norm op het gebied van energiestaat. Vanaf 2014 realiseren we alleen nog energieneutrale woningen. Onze huurders krijgen voorlichting over zuinig energiegebruik en we geven meer inzicht in de totale woonlasten.

Met beide benen in Montferland

Woningstichting Bergh is een plaatselijke woningcorporatie en al ruim 100 jaar verankerd in Montferland. Wij zijn een kleine organisatie die zich in haar bedieningsgebied inzet voor prettig wonen. Wij voelen ons verantwoordelijk om een zo optimaal woningaanbod te realiseren voor onze bewoners. In een goede woonomgeving, tegen passende woonlasten.

Goede, betaalbare woningen bieden aan mensen die niet in een eigen huis kunnen voorzien. Dat is onze missie en daaraan ontleen wij ons bestaansrecht. Dit betekent dat wij er zijn voor huishoudens met een laag inkomen en ook voor specifieke groepen. Bijvoorbeeld statushouders, mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking en mensen uit de crisisopvang. Wij sluiten geen doelgroepen uit. Omdat prettig wonen verder gaat dan alleen de woning, zetten wij in op leefbare en vitale wijken en dorpen. Op het gebied van duurzaamheid willen we vooroplopen.

We zijn trots op het historisch centrum van 's-Heerenberg en dragen daar waar mogelijk bij aan het in stand houden van cultuurhistorisch erfgoed in ons werkgebied.

OVERHEIDSMATREGELEN

Vanaf 2011 verplicht de overheid ons om onze woningen toe te wijzen aan

huishoudens met een laag inkomen. Onze doelgroep wordt dus beperkt. Wij willen ook mensen met iets meer inkomen aan goede huisvesting helpen. Zij dreigen door de sterk gestegen huizenprijzen tussen wal en schip te vallen. Voor deze groep zijn er middeldure huurwoningen. Ook bedienen wij hen via goedkope koopwoningen, bijvoorbeeld via nieuwbouw, het verkopen van bestaande woningen of het ondersteunen van initiatieven zoals het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

FINANCIËLE MIDDELEN

De afgelopen jaren zijn er claims gelegd op de financiële middelen van corporaties. Zo zijn we vennootschapsbelastingplichtig geworden, dragen we financieel bij aan de zogenoemde prachtwijken en is er al jaren sprake van een inflatievolgend huurbeleid. Dit betekent dat onze investeringsruimte minder wordt.



We zetten onze medewerkers breder in.

Aan de andere kant stijgen onze uitgaven omdat we de komende jaren fors investeren in onze woningvoorraad en de woonomgeving.

FINANCIËEL GEZOND

We zijn financieel gezond en dat willen we blijven. We zijn daarom kritisch bij het besteden van ons geld en zetten onze middelen op doelmatige wijze in. De kern is de ontwikkeling van een goed huur- en verkoopbeleid. Wij maken daarbij gebruik van huurharmonisatie: we mogen de huurprijs van een woning na huuropzegging zodanig verhogen, dat de huurprijs in overeenstemming is met de waarde van het huis. Dit levert extra inkom-

sten op. Het geld dat we verdienen gebruiken we voor het realiseren van betaalbare huurwoningen en goedkope koopwoningen. Natuurlijk gebruiken we het geld ook voor kwaliteitsverbetering van onze huidige woningen. Dit kan via renovatie, maar ook via sloop en vervangende nieuwbouw.

MEDEWERKERS

Woningstichting Bergh opereert steeds professioneler. We worden meer en meer een maatschappelijk betrokken en ondernemende organisatie. Dat past bij de eisen van deze tijd. Dit vraagt meer flexibiliteit, zelfstandigheid en verantwoordelijkheid van onze medewerkers. We willen graag

dat onze medewerkers trots zijn op onze organisatie en het leuk vinden om er te werken. Ze krijgen de ruimte om zich te ontwikkelen en initiatief te nemen.

GOEDE VOORNEMENS

Wij stellen onszelf voor de komende jaren een aantal doelen. Het goed afstemmen van vraag en aanbod op de woningmarkt is zo'n doel. Net als samenwerken met onze netwerkpartners. Wij professionaliseren onze organisatie. We leveren een bijdrage aan het vergroten van de zelfredzaamheid van onze doelgroep. We zetten flink in op duurzaamheid en we dragen bij aan leefbare wijken en dorpen.



CPO Braamt

Dienstverlening op maat

Minder gezinnen, meer alleenstaanden. Minder jongeren, meer ouderen. Onze klanten veranderen. We willen hen blijven behandelen zoals we zelf graag behandeld worden. Klantgericht. Transparant. Betrouwbaar.

We bieden onze klanten keuzevrijheid. Onze klanten kiezen zelf waar ze wonen. Ze hebben keus uit huren, kopen en tussenvormen. Hierover geven we onze klanten heldere voorlichting, zodat ze een goede keuze kunnen maken. Natuurlijk krijgen klanten alle vrijheid om de woning naar hun eigen wensen aan te passen, ook bij nieuwbouw of renovatie.

AANSLUITEN BIJ WENSEN

Wij willen onze klanten zo prettig mogelijk laten wonen. Onze diensten en producten sluiten aan bij de wensen en de beleving van de klanten. Om erachter te komen wat die wensen zijn gaan we in gesprek met onze klanten. Dit doen we via bewonersavonden, keukentafelgesprekken en klantenpanels. Een belangrijke gesprekspartners is Huurdersvereniging

Kleine problemen in de woningen verhelpen we snel. Hiervoor hebben wij onderhoudsmedewerkers in dienst.

Bergh. Daarnaast versterken we onze contacten met de wijk- en dorpsraden.

ZELFREDZAAMHEID

Wij dragen bij aan het vergroten van de zelfredzaamheid van onze bewoners en eerst aangewezen doelgroepen. Wij bieden leer-werkplekken en stageplaatsen aan. Spreken mensen aan op hun verantwoordelijkheden en helpen hen deze te nemen. Bijvoorbeeld door het stellen van duidelijke grenzen en mensen met sociale problemen door te leiden naar hulpverleningsinstanties. We stimuleren en belonen goed (huurders)gedrag.

ONZE KLANTEN

Onze doelgroep wordt beperkt tot huishoudens met de laagste inkomens en de toewijzingscriteria worden strenger. Dat wil de overheid. Dit vraagt extra aandacht bij de opbouw van wijken en dorpen om concentratie van doelgroepen te voorkomen.

Samenwerken werkt

Samen met onze netwerkpartners werken wij aan prettig wonen in de gemeente Montferland. We benutten elkaars kwaliteiten, bundelen de krachten en versterken elkaar. Dit doen we op basis van heldere en zakelijke afspraken, want we werken immers met maatschappelijk geld.

Onze afspraken leggen we vast in convenanten en prestatieafspraken. Omdat we dicht bij de basis blijven hebben alle activiteiten duidelijke raakvlakken met het wonen. Ook nemen wij initiatief, pakken de regie en spreken onze partners aan op hun verantwoordelijkheid. We nemen werkzaamheden en verantwoordelijkheden van anderen niet structureel over.

NETWERKPARTNERS POSITIEF

Onze netwerkpartners zijn positief over de huidige contacten met Woningstichting Bergh en de korte lijnen, zo blijkt uit interviews die we eind 2009 met hen hielden. Onze netwerkpartners vinden dat onze taak verder

gaat dan het verhuren van woningen. Wij krijgen een actieve rol toegeëcht op het gebied van leefbaarheid en veiligheid in de wijk waaronder investeren in

bewonersinitiatieven en buurtbemiddeling. Onze netwerkpartners merken een duidelijke verandering sinds het aantreden van onze nieuwe bestuurder.

Wij interviewden onderstaande netwerkpartners ter voorbereiding op dit plan.

Organisatie	Kerntaak	In samenwerking
Politie	Handhaven openbare orde en veiligheid	Verbeteren veiligheid en leefbaarheid in de buurt.
Huurdersvereniging Bergh	Behartigen belangen huurders	Bespreken beleid dat meerdere huurders aangaat.
Azora	Diensten voor wonen, zorg en welzijn vanuit acht centra (o.a. Gertrudis en 's-Gravenwal in 's-Heerenberg), daarnaast thuiszorg	Voorzien in huisvesting van mensen met zorgvraag. Diensten om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.
ACO	Overleg en samenwerking bevorderen tussen Achterhoekse corporaties	Krachten bundelen op beleidsterreinen en samenwerken om efficiency te vergroten. Met Wonion werken wij intensief samen op het gebied van projectontwikkeling.
Sensire	Zorginstelling voor verzorgingshuiszorg, verpleeghuiszorg, willeen van hulpmiddelen, jeugdgezondheidszorg, maatschappelijk werk, peuterspeelzalen, thuiszorg, etc.	Huisvesting van bijzondere doelgroepen en zogenaamd maatschappelijk vastgoed, zoals het Centrum Jeugd en Gezin, aanleunwoningen nabij Woonzorgcentrum Sydehem en de Averhof in Beek.
De Lichtenvoorde	Ondersteunen van mensen met een verstandelijke beperking of achterstand	Huisvesting bijzondere doelgroepen, zoals appartementen voor mensen met autisme en dag- en crisisopvang voor jongeren in Zeddam.
Welcom	Organisatie welzijn en cultuur	Gezamenlijke visie op wonen-zorg-welzijn en realisatie van een woonzorgzone. Activiteiten in de Averhof in Beek.
Laris Wonen en Diensten (woningcorporatie binnen de gemeente Montferland)	Huisvesten van mensen die niet of nauwelijks kunnen zorgen voor eigen huisvesting	Gemeente brede samenwerking op het gebied van wonen, bijvoorbeeld gezamenlijke prestatieafspraken en woningmarktonderzoek.
Gemeente Montferland	Zorgdragen voor het welzijn van de burgers	Gedeelde woonvisie, leefbare wijken en kernen. Voldoende huisvesting voor de primaire doelgroep. Gemeentelijke verantwoordelijkheid: infrastructuur, inrichting openbare ruimte. Onze verantwoordelijkheid: woningen.
Wijk- en dorpsraden	Behartigen belangen inwoners	Kennis delen, vraag en aanbod op elkaar afstemmen.

Een woning die altijd past

Wonen is nu anders dan vroeger. We stellen andere eisen aan ruimte en comfort. Er is meer behoefte aan verschillende ruimten binnen de woning en ruimten worden anders gebruikt. Mensen laten wonen zoals mensen wonen willen. Daarmee gaan we aan de slag.

Inspelen op deze woonwensen heeft tot doel vraag en aanbod goed op elkaar af te stemmen. We volgen de ontwikkelingen op de woningmarkt, de plannen van onze partners en de vraag van onze huurders. Bijvoorbeeld de vraag naar een hobbykamer, een logeerkamer voor de kleinkinderen of een multimediale werkplek. Met nieuwbouw, herbouw en renovatie maken we ons woningaanbod geschikt voor de woonwensen van de toekomst.

LEVENSLOOPBESTENDIG

Een levensloopbestendige woning is een voorbeeld van een toekomstbestendige woning. Levensloopbestendig betekent dat het huis geschikt is voor de verschillende levensfasen van mensen: voor starters, kleine gezinnen, mensen zonder kinderen en oudere bewoners. Zo'n woning heeft bijvoorbeeld een bad- en slaapkamer beneden en brede deuren zonder drempels. Als

een bewoner zich in de toekomst moeilijker gaat voortbewegen zijn er geen belemmeringen als trappen of smalle deuren. Daarnaast bereiden wij al bij de bouw woningen voor op voorzieningen voor zorg op maat zoals domotica. Zo spelen we in op de ontwikkeling van minder en kleinere gezinnen en maken het voor ouderen mogelijk om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.

DUURZAAM BOUWEN

We richten ons op duurzaam bouwen en maken daarom gebruik van duurzame materialen. We isoleren onze huizen beter, zodat mensen er energiezuinig kunnen wonen. Goed voor het milieu en goed voor de portemonnee. Alleen het bouwen van nieuwe woningen is niet voldoende om dit allemaal voor elkaar te krijgen. We verbeteren ook onze huidige woningen en passen deze aan, aan de wensen van de huurders van nu en straks.



Levensloopbestendige woningen zijn drempelloze woningen met ruimbemeten sanitair.

WONINGEN MODERNISEREN

Een grote opgave voor ons is het op duurzame wijze moderniseren van onze woningvoorraad. Hiervoor zullen we woningen drastisch renoveren of slopen en vervangen door nieuwbouw. Dertig procent van onze

woningen is ouder dan 50 jaar. Daarom pakken we de komende vijftien jaar onze woningvoorraad grondig aan. We zijn ons ervan bewust dat renovatie en sloop van woningen een grote impact heeft op het leven onze huurders. Het is een uitdaging

voor ons om ons woningbezit aan te passen aan de woonwensen van de toekomst. Het gaat om ingewikkelde processen waarbij we rekening houden met huidige huurders, toekomstige woonwensen, lokale beperkingen en technische complexiteit.

Bewust midden in de samenleving

INHOUDSOPGAVE	Pagina		Pagina
1. De wereld om ons heen verandert	15	5. Onze visie op samenwerking	24
Gevolgen van toenemende welvaart	15	Tussen Stadsregio en Achterhoek	24
Thema's voor de komende jaren	15	De kracht van samenwerking	24
Wat betekent dit voor ons?	16	We blijven dicht bij de basis	25
2. En ons speelveld verandert mee	17	6. Bedrijfsvoering	26
Sterke overheid	17	Geld verdienen waar het kan, investeren	
Investeringsruimte beperkt	17	waar het moet	26
Meer aandacht voor lokale verankering	18	Nieuwe verantwoordelijkheden	27
Veranderende doelgroep	18		
Leefbaarheid in kleine kernen	19	7. Onze opgaven voor de komende jaren	28
 		Wij stemmen vraag en aanbod op de	
3. Waar staan wij voor?	20	woningmarkt op elkaar af	28
Onze missie	20	Wij zetten in op duurzaamheid	29
Onze visie	20	Wij dragen bij aan leefbare wijken en dorpen	30
Onze kernwaarden	20	Wij werken samen met onze netwerkpartners	30
		Wij professionaliseren	31
 		Wij dragen bij aan het vergroten van de	
4. Onze visie op de klant	22	zelfredzaamheid van onze doelgroep	32
Voor wie zijn wij er?	22		
Iedereen onderdak	22		
Wat betekent de beperking van de doelgroep?	22		
Hoe kijken we naar onze klant?	22		

1. De wereld om ons heen verandert

De jaren negentig van de vorige eeuw kenmerkten zich door een onbeperkte economische groei en een grote nadruk op consumeren, luxe en welvaart. Vanaf 2000 werden de eerste tekenen van een economische teruggang op de beurzen zichtbaar en stabiliseerden de huizenprijzen zich. In 2007 spatte de zeepbel van luxe en welvaart uit elkaar en kwamen wij terecht in een recessie.

Gevolgen van toenemende welvaart

De jarenlange onbeperkte economische groei bracht ons niet alleen welvaart en luxe, maar veroorzaakte ook grote schade aan de natuur en de aarde, wat onder andere resulteert in de huidige klimaatverandering.

Een logisch gevolg van de welvaart is de individualisering van de samenleving. Het scala aan diensten, producten en individueel maatwerk is toegenomen. Mensen zijn voor hun ouderdagvoorziening niet meer afhankelijk van hun kinderen of familie en kiezen bewust voor het krijgen van minder kinderen.

In de 20ste eeuw verviervoudigde de wereldbevolking. In de westerse wereld zien we dat de bevolking vanaf 2030 krimpt. Landen als China en India zijn in opkomst als economische wereldmachten. Door de toenemende welvaart en wetenschap daalt ook daar het gemiddeld aantal kinderen per vrouw. Er wordt verwacht dat de wereldbevolking rond 2070 stabiliseert.

Thema's voor de komende jaren

Kijkend naar de ontwikkeling van de economie door de eeuwen heen, zien we golfbewegingen in de economische ontwikkelingen.

Crisissen luidden de start van nieuwe vormen van productie en technologische ontwikkelingen in. Dit is de basis voor nieuwe tijdperken. Kijkend naar de grote economische crisissen van de afgelopen 200 jaar, zien we achtereenvolgens de opkomst van de stoommachine, spoorwegen, elektriciteit en de olie- en auto-industrie.

Door de huidige crisis zien we een kentering. De thema's voor de komende jaren focussen zich sterk op het welzijn van mensen, duurzaamheid en de ontwikkeling van de kennistechnologie. Thema's zijn onder andere recycling (afvalmanagement), schone energie en slimme technologieën. Het Bruto Nationaal Product (BNP) is nu nog de belangrijkste graadmeter voor welvaart, maar wereldwijd gaan er geluiden op dat het BNP als welvaartsmaat niet zalmakend is. Geluk en welzijn van mensen is van meer afhankelijk dan alleen de economische groei.

Globalisering versus lokaal leven

De technologische ontwikkelingen volgen elkaar steeds sneller op en de focus komt te liggen op het delen van kennis. De wereld is via internet binnen handbereik. We onderhouden zo vriendennetwerken over de hele wereld, winkelen met hetzelfde gemak in het buitenland als in Nederland, zoeken ons vermaak op het web en werken vanuit huis. Wij geloven erin dat mensen elkaar in levende lijve willen blijven ontmoeten en dat ondanks de globalisering de focus ligt op lokaal leven, genieten en ontmoeten. Omdat mensen wel meer tijd binnenshuis doorbrengen, wordt de kwaliteit van woning en woonomgeving belangrijker.

Ook dringt het besef door dat wij in ons dagelijks leven afhankelijk zijn van de olie-industrie in een beperkt aantal olieproducerende landen. Er wordt meer en meer ingezet op duurzame lokale energiebronnen, om zo de afhankelijkheid van olie te beperken en een bijdrage te leveren aan een duurzame toekomst van de aarde. We zien dit terug in de opkomst van elektrische auto's, het gebruik van wind- en zonne-energie en warmte uit de bodem.

Toekomstbestendig vastgoed

De zojuist genoemde ontwikkelingen lijken ver weg, maar raken ons meer dan menigeen denkt. De technische ontwikkelingen gaan razendsnel, terwijl wij ons vastgoed bouwen voor een periode van 50 jaar of langer. Om ons vastgoed toekomstproof te maken en aansluiting te houden bij de wensen van de woonconsument, moeten wij op deze ontwikkelingen inspelen.

Wat betekent dit voor ons?

Dit betekent dat onze focus zich verbreedt van woning naar woonomgeving en dat leefbaarheid een belangrijk thema is. We zetten in op energieneutrale nieuwbouw, het gebruik van schone energie en het beperken van het energieverbruik in onze bestaande woningen. We spelen in op de gezinsverdunding (minder en kleinere gezinnen) en stellen ouderen in staat zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Dit doen we door al bij de bouw woningen voor te bereiden op voorzieningen voor zorg op maat en domotica.

We maken werken vanuit huis mogelijk door het toepassen van nieuwe technologieën en door bij het bouwen van woningen rekening te houden met wensen van toekomstige gebruikers. Qua bedrijfsvoering zetten we in op goed en transparant ondernemerschap en leggen hierover verantwoording af.

De afgelopen jaren is de wereld om ons heen snel veranderd en deze blijft in de toekomst veranderen. Dit betekent dat de eisen die aan ons worden gesteld, nog meer dan de afgelopen jaren aan verandering onderhevig zijn. We willen midden in de samenleving staan, want daar halen we ons bestaansrecht vandaan. We passen ons voortdurend aan, aan de eisen van de tijd. Dat vraagt geen uitgekristalliseerd beleidsplan, maar een goede basishouding én een flexibele organisatie en medewerkers. Wij zijn ons dit bewust, wij willen *bewust midden in de samenleving staan*.

2. En ons speelveld verandert mee

In de jaren negentig zijn de banden tussen corporatie en overheid doorgeknipt tijdens de bruteringsopgave. In de jaren daarna ontwikkelden corporaties zich tot professionele, zelfstandige, maatschappelijke ondernemers met een breed takenpakket op het gebied van wonen, leefbaarheid, zorg, welzijn en onderwijs. Het speelveld werd steeds breder. Recente ontwikkelingen maken het speelveld smaller en ingewikkelder. Dit heeft direct invloed op onze opgaven en grijpt ook op andere manieren in op onze bedrijfsvoering.

Sterke overheid

Door de financieel economische positie van corporaties en een aantal incidenten in de sector is de discussie over de toekomst van het corporatiebestel losgebarsten. De minister startte een traject voor hervorming van het corporatiebestel. Het toezicht op corporaties wordt verscherpt door de oprichting van de nieuwe Autoriteit, een zelfstandig bestuursorgaan dat het functioneren van corporaties en raden van toezicht beoordeelt en kan sanctioneren.

Een ander ingrijpend besluit is de afbakening van onze doelgroep tot huishoudens met de laagste inkomens. Dit heeft gevolgen voor de middeninkomens en dan met name voor degenen die net niet in staat zijn om een woning te kopen. Daarnaast roept dit grote vragen op over hoe segregatie voorkomen kan worden en hoe de betaalbaarheid van de sociale volkshuisvesting ook op langere termijn gewaarborgd blijft.

Investeringsruimte beperkt

Door overheidsmaatregelen is de financiële positie van woningcorporaties de afgelopen jaren onder druk komen te staan. De VPB-plicht (afdracht van vennootschapsbelasting), de Vogeljaarheffing voor krachtwijken en het inflatievolgend huurbeleid hebben een stevig negatieve invloed op onze kasstromen.

Per 1 januari 2010 is de btw-integratieheffing opgeheven, daardoor valt de realisatie van nieuwbouwwoningen duurder uit. Door aanscherping van de borgstelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de verhoging van de leningenopslag kunnen wij moeilijker geld aantrekken.

Als gevolg van de kredietcrisis is de nationale schuldenlast opgelopen en gaat de overheid bezuinigen. De bezuinigingen naar aanleiding van de miljoenennota op het beleidsterrein Wonen zijn nog niet bekend. Het is, gezien de omvang van de bezuinigingen, aanmerkelijk dat dit gevolgen heeft voor de gehele woningmarkt. Een ander gevolg van de kredietcrisis is de stagnerende verkoop van huurwoningen.

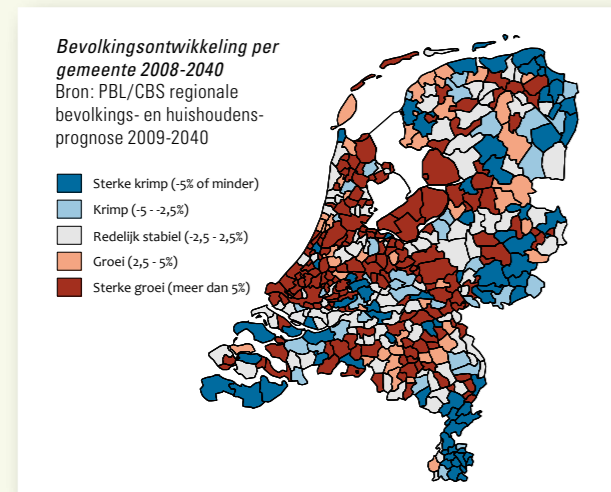
Al deze maatregelen beperken de financiële middelen van woningcorporaties.

Wij kunnen ons geld maar één keer uitgeven. Dat betekent dat wij meer dan voorheen kijken naar het beoogde maatschappelijke effect van alle activiteiten die wij uitvoeren. Wij maken nadrukkelijk keuzes en stellen prioriteiten. Waar investeren we wél en waar investeren we níet in?

Meer aandacht voor lokale verankering

Doordat de corporatiesector steeds meer geld moet afdragen ten behoeve van de schatkist, kunnen wij minder investeren in de lokale opgave. Pas recent zijn daarover de eerste vragen gesteld in de politiek. Netwerkpartners van corporaties in het algemeen lijken zich de situatie niet te realiseren en steunen ons hier (nog) niet in.

Dit roept vragen op over de lokale verankering van corporaties, terwijl we juist daar ons bestaansrecht vandaan halen! Wij vinden daarom dat wij de komende jaren hard moeten werken aan onze plek in de gemeenschap. We investeren meer in samenwerking en het betrekken van netwerkpartners bij ons beleid en beheer. Het afgelopen jaar maakten we hiermee een start, onder andere door onze netwerkpartners te vragen wat zij van ons vinden en wat zij van ons verwachten in het kader van het opstellen van dit plan.



Veranderende doelgroep

In heel Nederland speelt het vraagstuk van de vergrijzing. Inzoomend op ons werkgebied, zien we dat er naast vergrijzing ook sprake is van ontgroening: een afname van het aantal geboorten. Hierdoor stijgt het aantal een- en tweepersoonshuishoudens de komende jaren en neemt het aantal gezinnen af. Dit heeft gevolgen voor de woningbehoefte op lange termijn en daarmee voor de samenstelling van onze woningvoorraad.

Naast de veranderende vraag naar woningen neemt de komende jaren de druk op de woningmarkt verder af. De bevolking in ons werkgebied krimpt. In eerste instantie wordt de krimp opgevangen door het teruglopen van het aantal personen per huishouden als gevolg van de vergrijzing en de individualisering. Op lange termijn zijn er minder woningen nodig.

De vraag is wat dit betekent voor de woningmarkt in het algemeen en ons woningbezit in het bijzonder. We verwachten dat minder populaire huurwoningen moeilijker afzetbaar worden. In de koopsector komen de huizenprijzen verder onder druk te staan en worden slechte woningen aan de onderkant van de markt onverkoopbaar. We zien nu al dat landelijk de gevolgen van de krimp worden aangepakt via opkoop en sloop van koopwoningen of door sanering van de voorraad huurwoningen.

Wij geloven niet dat wij de krimp van de bevolking kunnen keren. De bevolking in Europa krimpt als gevolg van de toegenomen welvaart. Een vrouw kreeg rond het jaar 1900 gemiddeld nog 4,5 kind. Sinds 1980 ligt het aantal kinderen per vrouw fors lager op 1,7.



Wel vinden wij het onze taak om tijdig in te spelen op de krimp van de bevolking en de veranderende vraag naar huurwoningen. Krimp biedt kansen, maar het is van cruciaal belang dat dit vroeg wordt onderkend en prioriteit krijgt bij corporaties, gemeenten en regionale overheden.

Leefbaarheid in kleine kernen

In de kleine kernen van ons werkgebied is sprake van een actief verenigingsleven en een sterke gemeenschapszin. Mensen kennen elkaar, staan voor elkaar klaar en helpen elkaar daar waar mogelijk: het oude noaberschap.

Het voorzieningenniveau in de dorpen staat onder druk en verschaalt. Dit komt doordat de schaalgrootte voor het handhaven van voorzieningen toeneemt. Ervaringen uit het land leren dat het zekerstellen van voorzieningen betekent dat kleine dorpen qua omvang soms moeten verdubbelen. Dat is gezien de krimp in de gehele regio geen reële opgave. Daarom geloven wij niet in het bouwen van woningen om het draagvlak voor voorzieningen te behouden of te vergroten.

Daarnaast worden mensen steeds mobieler. Boodschappen worden niet meer gedaan bij de buurtsuper, maar bij de grotere supermarkten in 's-Heerenberg en Didam.

De opkomst van internet versterkt dit. Mensen hoeven voor werk, winkelen en vermaak hun eigen huis niet te verlaten.

Het voorzieningenniveau in ons werkgebied loopt terug. Volgens ons hoeft dit geen negatief effect te hebben op de leefbaarheid. Alle kernen liggen binnen een straal van vier kilometer van een grotere kern met alle voorzieningen. Hierdoor blijven de dorpen aantrekkelijk als woonmilieu.

De kracht van de dorpen ligt in de beschikbare ruimte en de sociale cohesie. Voor een vitaal dorp vinden wij de aanwezigheid van een ontmoetingsplek van essentieel belang. Elkaar ontmoeten kan op het schoolplein, in de kerk, in het gemeenschapshuis, bij evenementen of tijdens het sporten.

3. Waar staan wij voor?

Wij zijn een kleine woningcorporatie die al ruim 100 jaar is verankerd in de gemeente Montferland. Wij weten precies wat er leeft en speelt in ons werkgebied. Wij zijn laagdrempelig benaderbaar voor onze klanten en netwerkpartners en kennen korte communicatielijnen. Onze financiële middelen zetten wij sober en doelmatig in en zo realiseren wij een optimaal resultaat voor onze klanten.

Onze missie

Wij zijn er voor iedereen in 's-Heerenberg, Azewijn, Beek, Loerbeek, Braamt, Kilder, Stokkum, Zeddam en de buurtschappen Wijnbergen en Vethuizen die niet of onvoldoende in staat is om in zijn of haar eigen huisvesting te voorzien. Wij bieden kwalitatief goede, betaalbare en toekomstbestendige woningen. Omdat prettig wonen verder gaat dan de woning alleen, zetten wij in op leefbare en vitale wijken en dorpen. Om dit te realiseren werken wij actief samen met onze netwerkpartners.

Onze visie

We willen vooroplopen op het gebied van duurzaamheid. De komende jaren bouwen wij alleen woningen die energiezuinig zijn en maken wij het gebruik van onuitputbare energiebronnen mogelijk. We maken gebruik van duurzame materialen. Daarnaast investeren wij in onze bestaande woningvoorraad, zodat binnen vier jaar alle E-, F- en G-labels zijn verdwenen. Voor onze klanten betekent dit een stijging van het wooncomfort en beheersing van de totale woonlasten.

Kenmerkend voor de kernen binnen ons werkgebied is, dat er sprake is van een sterke gemeenschapszin. We maken gebruik van deze kwaliteit en zetten actief in op het behouden en vergroten van de betrokkenheid van mensen bij hun woning en woonomgeving. We jagen ontwikkelingen aan, verbinden partijen met elkaar en ondersteunen initiatieven vanuit de wijken en dorpen, maar nemen geen verantwoordelijkheden over.

Wij werken samen met onze netwerkpartners en zijn bereid extra te investeren in duurzaamheid en leefbaarheid. We zetten onze financiële middelen efficiënt en effectief in en leveren een bovengemiddelde prestatie. Om dit te bereiken leggen we de verantwoordelijkheden en bevoegdheden laag in de organisatie en stimuleren we medewerkers om zelf initiatieven te ontplooien. We ontwikkelen onszelf tot een ondernemende, maatschappelijk betrokken organisatie.

Onze kernwaarden

Onze kernwaarden geven aan waar wij voor staan en wat wij belangrijk vinden. Zij geven richting aan ons handelen en de wijze waarop wij ons werk uitvoeren. Wat houden onze kernwaarden in?

Wij zijn klantgericht

Wij behandelen onze klanten zoals we zelf behandeld willen worden. We verplaatsen ons in onze klant en we gebruiken onze eigen waarden en normen als referentiekader. Wij zijn vriendelijk en attent naar klanten en collega's. Onze dienstverlening is verankerd in de normen van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Wij kennen deze normen en handelen hiernaar. We zijn duidelijk naar onze klanten en durven ook goed onderbouwd nee te zeggen.

Wij zijn transparant

Wij vinden het belangrijk om duidelijk te laten zien wat we doen. We communiceren actief en we leggen verantwoording af naar zowel collega's als klanten en netwerkpartners. Als organisatie dragen we hetzelfde uit, ieder op zijn eigen niveau. We zeggen wat we doen en doen wat we zeggen. We nemen de tijd om te overleggen of zaken uit te leggen die niet duidelijk zijn. We zijn transparant in het verstrekken van informatie en onderbouwen onze beslissingen met argumenten. We leven de richtlijnen van de branche en samenleving aangaande bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing na.

Wij zijn betrouwbaar

Wij vinden het belangrijk om een betrouwbare partner te zijn, zowel naar onze klanten en netwerkpartners als naar onze medewerkers. Dit betekent dat wij ons houden aan gemaakte afspraken en niet voor grote verrassingen zorgen. Ook handelen we volgens de richtlijnen van de Integriteitscode. Tijdens kantooruren zijn we uitstekend bereikbaar en in geval van calamiteiten zijn we er 24 uur per dag. We zijn er als het nodig is, maar we vinden wel dat iedereen zijn eigen verantwoordelijkheid heeft. We lossen niet alle problemen op.

Wij zijn ondernemend

Wij vinden het belangrijk dat onze medewerkers een actieve houding hebben en initiatief tonen en nemen. Hierbij hanteren we als uitgangspunt 'als dit mijn eigen bedrijf was, zou ik'. Medewerkers worden uitgedaagd om in het eigen werk initiatieven te nemen die in het belang van de organisatie zijn. We luisteren naar elkaar en delen tips, ervaringen en ideeën. We zijn op de hoogte van ontwikkelingen binnen de sector en de lokale woningmarkt en handelen hiernaar.

4. Onze visie op de klant

Al sinds het ontstaan van de sociale woningbouw is het de taak van woningcorporaties te zorgen voor huisvesting van huishoudens die dit zelf niet kunnen.

Voor wie zijn wij er?

Het beleid van de overheid beperkt onze doelgroep tot huishoudens met de laagste inkomens. De groep huishoudens die hier net boven zit, dreigt tussen wal en schip te vallen. Deze huishoudens komen nauwelijks in aanmerking voor een huurwoning én kunnen gezien hun inkomen – conform sociaalmaatschappelijke maatstaven – geen woning kopen. Dat vinden wij niet goed. Wij blijven deze groep bedienen in het middeldure huursegment en via goedkope koopwoningen. Dat kan via initiatieven als het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en Koopgarant.

Iedereen onderdak

Daarnaast zijn we er voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, waaronder statushouders, mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking en mensen uit de crisisopvang. We sluiten geen groepen uit en willen qua huisvesting van kwetsbare groepen een afspiegeling van de maatschappij zijn. Wij zorgen ervoor dat deze mensen altijd onderdak hebben. Binnen onze eigen gemeentegrenzen of in de centrumgemeente Doetinchem. Wij huisvesten onze bijzondere doelgroepen in ons reguliere woningbezit. Wanneer dit niet mogelijk is, onderzoeken we in overleg met onze netwerkpartners of wij bijvoorbeeld via nieuwbouw of aankoop van bestaande panden aan de huisvestingsbehoefte kunnen voldoen. We ondersteunen initiatieven uit de centrumgemeente Doetinchem.

Naast de huisvesting van individuele bewoners zijn we er ook voor andere groepen uit de samenleving die economisch, sociaal en moreel een beroep op ons doen.

Wat betekent de beperking van de doelgroep?

Landelijk gezien betekent het beperken van onze doelgroep dat de omvang van de doelgroep van corporaties kleiner wordt. Hierdoor zijn er minder huurwoningen nodig. In ons werkgebied zien wij echter een concentratie van huishoudens met een laag inkomen. Onze woningvoorraad krimpt daardoor minder hard dan landelijk wordt verwacht.

Omdat wij geloven in gedifferentieerde wijken en dorpen willen we voorkomen dat binnen ons woningbezit een concentratie van huishoudens met een laag inkomen of bijzondere doelgroepen ontstaat. We streven daarom naar differentiatie van ons woningbezit. Dit is een extra aandachtspunt bij nieuwbouw en herstructurering, en bij ons (op te stellen) verkoopbeleid.

Hoe kijken we naar onze klant?

Wij geloven in activering van onderaf en vinden dat iedereen verantwoordelijk is voor zijn of haar eigen leven. Wij dragen actief bij aan het vergroten van de zelfredzaamheid van onze bewoners en onze primaire doelgroep. We belonen trouwe huurders en stimuleren goed (huurders)gedrag.

Wij bieden onze klanten meer keuzevrijheid. Onze klanten bepalen zelf waar ze gaan wonen en kiezen voor huur, koop of een tussenvariant. Goede voorlichting is hierbij van essentieel belang en stelt onze klanten in staat om daadwerkelijk een verantwoorde keuze te maken.

Onze klanten krijgen daarnaast de vrijheid hun woning aan te passen aan hun eigen woonwensen. Niet alleen via ons beleid Zelf Aangebrachte Voorzieningen, maar ook bij groot onderhoud en nieuwbouw.

Energiekosten zijn een grote (financiële) post in de totale woonlasten. Wij maken onze klanten hiervan bewust. We sturen op woonlasten en bieden klanten inzicht in de totale woonlasten en de verhouding tussen huurprijs en energiekosten.

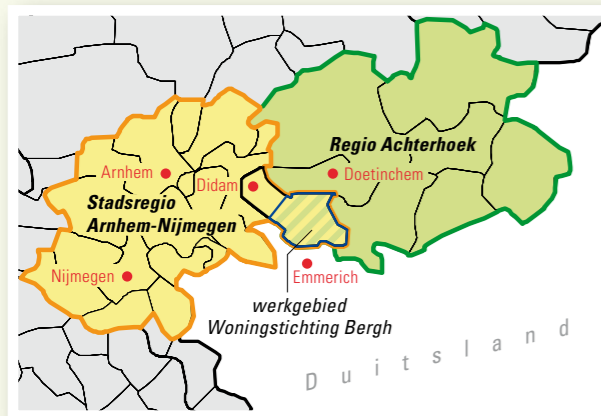
Onze diensten en producten bieden wij aan om onze klanten zo prettig mogelijk te laten wonen. Wij vinden het belangrijk dat deze aansluiten bij de wensen en beleving van de klant. En wie kan dit beter beoordelen dan onze klant zelf? De komende jaren halen we actief de wensen, behoeften en waardering van onze klanten op.

5. Onze visie op samenwerking

De opgaven op het gebied van wonen worden steeds meer gezien als een lokale en regionale opgave. Wij geloven erin dat onze klant de woningmarkt bepaalt en niet een toevallig aanwezige (gemeente)grens. Wij geloven in een gezamenlijke en regionale aanpak van vraagstukken op het vlak van wonen, leefbaarheid, wonen-leren-werken en wonen-zorg-welzijn. We werken daarom samen met corporaties, overheden en maatschappelijke instellingen. Wij kiezen nadrukkelijk voor vormen van samenwerking die een win-winsituatie opleveren voor de betrokken partijen, waarbij wij onze eigen zeggenschap en identiteit behouden. Onze collega-corporaties zijn hierbij natuurlijke partners.

Tussen Stadsregio en Achterhoek

De gemeente Montferland heeft een bijzondere positie in de regio. Voor de gemeentelijke herindeling behoorde de voormalige gemeente Bergh bij de Regio Achterhoek. De voormalige gemeente Didam hoorde bij de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Van oudsher zijn



wij als corporatie georiënteerd op de Achterhoek en op samenwerking met onze collega's uit deze regio. Qua woningmarkt, geografische kenmerken en ontwikkelingen sluit ons werkgebied aan op de Achterhoek, waardoor de aantrekkingskracht tot deze regio wordt versterkt.

Sinds de gemeentelijke herindeling is de gemeente Montferland onderdeel van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Wij kiezen ervoor om zowel de ontwikkelingen in de Stadsregio als de Regio Achterhoek actief te volgen. De gemeente Montferland doet dit in beperkte mate. Daarnaast grenst ons werkgebied aan Duitsland. De dichtsbijzijnde stad is Emmerich. Door het vervagen van de grenzen zien we grensoverschrijdend woon- en werkverkeer. De komende jaren geven we de samenwerking met onze oosterburen verder vorm.

De kracht van samenwerking

Binnen ons werkgebied zijn wij de enige corporatie die zich toelegt op het huisvesten van de doelgroep in de breedste zin van het woord. Onze collega's¹⁾ leggen zich, voor zover zij binnen ons werkgebied actief zijn, met name toe op het huisvesten van ouderen met een zorg- en/of begeleidingsvraag en starters op de koopmarkt. Op het gebied van wonen worden alle groepen uit de samenleving bediend, er is voldoende zogenoemd zorgvastgoed aanwezig. Wij leggen onze focus daarom niet specifiek op het ontwikkelen van zorgvastgoed. Dit neemt natuurlijk niet weg dat wij een opgave hebben in het realiseren van levensloopbestendige woningen in het kader van de toenemende vergrijzing. Wij willen het mogelijk maken dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarom werken we intensief samen met zorgpartijen om zorg aan huis zoveel mogelijk te kunnen garanderen.

1) In ons werkgebied zijn Laris Wonen en Diensten, Woningstichting Dinxperlo en Woonzorg Nederland actief.

Wij werken samen met collega-corporaties in ons werkgebied, met als doel de opgaven op het gebied van wonen zo goed mogelijk in te vullen. We willen elkaar versterken en scherp houden. We delen kennis en kunde en staan open voor initiatieven tot samenwerking voor zover deze leiden tot het effectiever en efficiënter inzetten van onze middelen.

Binnen de gemeente Montferland vormen wij samen met Laris Wonen en Diensten de twee lokale woningcorporaties. Een gedeelde woonvisie en uitstekende samenwerking zijn cruciaal voor de realisatie van onze gezamenlijke doelen. Binnen ons werkgebied zien wij onszelf als de eerste aangewezen partij voor het realiseren van sociale huurwoningen. Hierover zijn afspraken vastgelegd in het Woonconvenant 2009-2015.

Met de corporaties uit de Achterhoek werken wij nauw samen op verschillende beleidsterreinen. Wij versterken elkaar daar waar mogelijk en bundelen onze krachten. De komende jaren vullen we deze samenwerking verder in op het gebied van bijvoorbeeld woonruimteverdeling, automatisering, afstemming nieuwbouw en kennisuitwisseling. In de Stadsregio Arnhem-Nijmegen is de samenwerking met corporaties vooral gericht op het uitwisselen en delen van kennis en informatie. We sluiten verdere initiatieven tot samenwerking niet uit, wanneer dit meerwaarde voor alle betrokkenen heeft.

We werken samen met marktpartijen wanneer ze in een bepaalde behoefte voorzien, bijvoorbeeld op het gebied van zorg, welzijn of domotica. Wij maken maximaal gebruik van de marktwerking om onze klanten van die dienstverlening gebruik te kunnen laten maken.

We blijven dicht bij de basis

Wij willen een bijdrage leveren aan de invulling van maatschappelijke opgaven in de gemeente Montferland. Dat kunnen we niet alleen. Alleen door samen te werken en de kwaliteiten van onszelf en onze netwerkpartners te benutten, kunnen we gezamenlijk de opgaven op een goede manier invullen. Zo dragen we bij aan prettig wonen in Montferland. We zoeken daarom actief naar vormen van samenwerking.

Wij willen door onze netwerkpartners worden gewaardeerd om onze prestaties, kennis en kunde. We zien elkaar als een gelijkwaardige partner. Dit betekent dat wij samenwerken op basis van heldere en zakelijke afspraken. Deze afspraken leggen wij vast in convenanten en prestatieafspraken. We spreken onze netwerkpartners aan op hun verantwoordelijkheden, maar nemen ook zelf onze verantwoordelijkheden.

Alle activiteiten die wij ondernemen, hebben duidelijke raakvlakken met het wonen. We blijven hiermee dicht bij de basis. Wij nemen werkzaamheden en verantwoordelijkheden van anderen niet structureel over. We nemen het initiatief om netwerkpartners te benaderen en we verbinden verschillende partijen met elkaar, om de opgaven zo optimaal mogelijk in te vullen.

Betrokkenheid bij de woonomgeving is erg belangrijk. Wij geloven in activering van onderaf en stimuleren initiatieven die vanuit onze huurders of de wijk- en dorpsraden komen. Bewoners dagen we uit om met ideeën te komen.

6. Bedrijfsvoering

Afgelopen jaren legden wij ons toe op het bouwen en beheren van woningen. Wonen gaat echter verder dan alleen de woning. De verschuiving van woning naar wonen is nieuw voor ons en vraagt extra inspanning van onze medewerkers.

Ook op financieel gebied staan wij voor andere uitdagingen. Door claims die de afgelopen jaren op ons vermogen zijn gelegd kunnen wij per saldo minder geld uitgeven.

Geld verdienen waar het kan, investeren waar het moet

We bekijken kritisch waar we ons geld wél en waar we ons geld niet aan uitgeven. Dit betekent dat we zakelijker moeten kijken naar de producten en diensten die wij aanbieden. Klanten betalen voor extra kwaliteit. Samenwerking met onze partners vindt plaats vanuit maatschappelijk perspectief en op basis van heldere en zakelijke afspraken. Investerings waarvan het maatschappelijk rendement niet direct aantoonbaar is, zijn wel direct te herleiden naar onze primaire doelstellingen. Wij investeren niet in goedbedoelde initiatieven uit de samenleving die geen relatie hebben met wonen, leefbaarheid, wonen-zorg-welzijn of wonen-leren-werken.

Wij genereren geld door verkoop van woningen op het juiste moment en het voeren van een goed huurbeleid. We maken maximaal gebruik van de mogelijkheden tot huurharmonisatie, maar zorgen ervoor dat we onze doelgroep passend blijven huisvesten. In beperkte mate verdienen we geld door bij nieuwbouw gecombineerde huur- en koopwoningen te realiseren. Dit geld investeren we in de ontwikkeling van huur- en koopwoningen die betaalbaar zijn voor de lagere inkomens. We verhogen de kwaliteit van de bestaande wo-

ningvoorraad door het nemen van energiebesparende maatregelen, het uitvoeren van groot onderhoud en duurzame renovatie. Daar ligt onze prioriteit. Op deze manier vloeit geld dat we verdienen, terug naar woningen voor onze doelgroep.

Daarnaast willen we samen met bijvoorbeeld Stichting Gasthuis een bijdrage leveren aan het behoud van cultuurhistorisch erfgoed binnen ons werkgebied, zoals het oude centrum van 's-Heerenberg. En, wanneer andere partijen dit niet alleen kunnen, zijn wij bereid om samen met hen een bijdrage te leveren aan de realisatie van maatschappelijk vastgoed.

Ondanks alle ontwikkelingen zijn wij financieel gezond en hebben we voldoende financiële middelen om onze opgaven te realiseren. Wij willen onze goede financiële positie ook op lange termijn behouden. Dit betekent dat wij actief sturen op een aantal financiële parameters, zoals positieve kasstromen en solvabiliteit.

Het sturen op rendement, dus het sturen op de waarde van ons woningbezit, gaan we de komende jaren verder vormgeven. Binnen onze bestaande woningvoorraad brengen we actuele rendementen in beeld én gaan we actief sturen op rendement. Om dit zo optimaal mogelijk te kunnen doen, onderzoeken wij of het zinvol is ons aan te sluiten bij de aeDex/IPD Corporatie Vastgoedindex. Op deze wijze kunnen we onze prestaties op een uniforme manier vergelijken met de prestaties van andere corporaties uit de regio. Daarnaast gebruiken we de benchmark van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Nieuwe verantwoordelijkheden

De wereld om ons heen verandert en Woningstichting Bergh staat voor nieuwe uitdagingen. Wij zijn een belangrijk onderdeel van een netwerk van partijen die samen invulling geven aan de verschillende maatschappelijke opgaven. Het vormgeven van onze opgaven geeft ons werk een nieuwe dimensie. Er liggen veel uitdagingen op ons te wachten. Uitdagingen die nieuw voor ons zijn, die we voor het eerst oppakken en die we verder vormgeven.

Het vormgeven van onze opgaven stelt ook andere eisen aan de vaardigheden van onze medewerkers. Verantwoordelijkheden komen laag in de organisatie te liggen en wij verwachten dat medewerkers hun verantwoordelijkheid nemen. Maar het gaat verder dan dat. Medewerkers leggen ook verantwoording af over de uitgevoerde werkzaamheden en ondernomen activiteiten. Dit is nieuw voor onze organisatie en wij zorgen er natuurlijk voor dat ze extra worden ondersteund om zich de gewenste vaardigheden eigen te maken.

Wij willen graag dat onze medewerkers trots zijn op Woningstichting Bergh en het prettig vinden om bij ons te werken. Wij geven onze medewerkers alle vrijheid om zichzelf te ontwikkelen en dagen hen uit om met nieuwe ideeën en initiatieven te komen. De ontwikkeling van onze medewerkers faciliteren wij door coaching, opleidingen en cursussen.

Wij geloven in integrale samenwerking, zowel extern als binnen onze eigen organisatie. Alleen als we allemaal samenwerken is het eindresultaat optimaal. Een cultuurtraject is een belangrijk middel om ervoor te zorgen dat iedereen elkaar, binnen de veranderde omgeving, maximaal weet te vinden. Zo hebben we voor het eerst alle medewerkers actief betrokken bij ons beleidsplan. Deze manier van werken moet zich verder ontwikkelen.

7. Onze opgaven voor de komende jaren

Tot nu toe hebben we gekeken naar de ontwikkelingen in de wereld om ons heen. We hebben onze visie op de klant, samenwerking en onze eigen organisatie verwoord. Maar welke uitdagingen zien wij voor onszelf? Wat gaan we precies doen en wat kunnen onze klanten en netwerkpartners de komende vier jaar concreet van ons verwachten?

1. Wij stemmen vraag en aanbod op de woningmarkt op elkaar af

Wij vinden dat we een verantwoordelijkheid hebben om de vraag en het aanbod op de woningmarkt goed op elkaar af te stemmen.

Doelstelling

Wij willen hiermee bereiken dat ons woningbestand beter aansluit op de toekomstige vraag en dat woningzoekenden beter in staat zijn een woning te vinden die aansluit bij hun wensen. De wachttijden voor een woning lopen niet op en er ontstaat geen leegstand binnen ons woningbezit. In 2013 is 80 procent van de ingeschreven woningzoekenden tevreden over de wijze waarop wij onze woningen verdelen en de informatie die wij bieden over woning en woonomgeving. Van al onze huurders waardeert 90 procent zijn woning met een voldoende.

Hoe gaan we dit doen?

Wij geven ons strategisch vastgoedbeleid, meerjarenhuurbeleid en verkoopbeleid vorm, verankeren dit in onze organisatie en sluiten de verschillende beleidscyclussen op elkaar aan. We volgen de ontwikkelingen op de woningmarkt en herijken ons strategisch marktbeleid tweejaarlijks. De nadruk ligt de komende twee jaar op het realiseren van de nieuwbouwprojecten die we in portefeuille hebben. De bevolking in ons werkgebied krimpt en daardoor is verdere groei van onze woningvoorraad niet noodzakelijk. Hierna richten we ons op de transformatie van onze bestaande woningvoorraad, die relatief oud is. Via kleinschalige projecten maken wij door middel van verkoop, sloop, renovatie en doelgroepwijziging ons woningbezit gereed voor de toekomstige woningbehoefte.

Wij houden bij het opstellen van ons strategisch vastgoedbeleid rekening met de ontwikkelingen in én het beleid van de gemeente, de regio en de provincie. We volgen daarnaast ook de (regionale) ontwikkelingen in Duitsland. Bij ons strategisch vastgoedbeleid neemt de krimp van de bevolking een belangrijke plaats in. We nemen onze verantwoordelijkheid door dit thema te blijven agenderen bij de verschillende overheden, zodat het bestuurlijke bewustzijn groeit en krimp een goede plaats krijgt in de verschillende woonvisies. De gezamenlijke visie van de Achterhoekse Corporaties op krimp en de daaruit voortvloeiende regionale woonvisie Achterhoek (met gemeenten en provincie) vormt hierbij wat ons betreft de basis.

We nemen deel aan verschillende overlegtafels en aan het opstellen van regionale woonvisies en het uitvoeren van woningbehoeftenonderzoek. Op het gebied van nieuwbouw gaan we in overleg met dorps- en wijkraden. Zij zijn lokaal sterk verankerd en weten als geen ander wat er speelt in hun wijk of dorp. Zij kunnen ons helpen om onze producten zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag uit de lokale markt. Ook ondersteunen we initiatieven vanuit de wijken en dorpen om te komen tot Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

2. Wij zetten in op duurzaamheid

Wij vinden dat we een verantwoordelijkheid en een voorbeeldrol hebben met betrekking tot het terugdringen van het energiegebruik en het stimuleren van het gebruik van schone energie en duurzame producten en materialen. We willen dat al onze woningen een goede energieprestatie leveren.

Doelstelling

Wij dringen het gasverbruik in onze woningen terug en in 2014 hebben wij geen woningen met een E-, F- of G-label meer in ons woningbezit. De energieprestaties van al onze nieuwbouwwoningen voldoen ruimschoots aan de wettelijke normen en vanaf 2014 realiseren wij alleen nog energieneutrale woningen. In alle nieuwbouwwoningen leggen wij voorzieningen aan die het gebruik van duurzame energie mogelijk maken.

Hoe gaan we dit doen?

Wij geven ons energiebeleid vorm en implementeren dit in onze meerjarenonderhoudsbegroting en ons strategisch marktbeleid. We houden de ontwikkelingen op het gebied van groene energie en duurzaam bouwen nauwlettend in de gaten. Nieuwe ontwikkelingen die bijdragen aan onze doelstellingen, implementeren we tijdig in onze organisatie, producten en diensten.

Op het gebied van duurzaam bouwen leven wij de richtlijnen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen na, en de aanvullende afspraken die zijn gemaakt binnen de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en de Achterhoek. Ons basisprogramma van eisen bij nieuwbouw gaat uit van een duurzaam casco. Een volgende stap is het structureel gebruikmaken van onuitputbare energiebronnen, zoals zonne-energie en warmte uit de bodem.

Door middel van communicatie en voorlichting maken wij onze klanten meer bewust van de mogelijkheden op het gebied van energieverbruik en -besparing.

3. Wij dragen bij aan leefbare wijken en dorpen

Wij vinden dat we een bijdrage moeten leveren om wijken en dorpen leefbaar te houden. In de basis begint dit bij het principe van Schoon, Heel en Veilig.

Doelstelling

Wij streven ernaar dat dorpen en wijken een aantrekkelijke woonomgeving zijn en blijven voor alle doelgroepen. We willen segregatie voorkomen en streven naar diversiteit. Kwetsbare doelgroepen vinden hun plek binnen de wijken en dorpen van ons werkgebied. De afzetbaarheid van onze woningen blijft goed en de waardering voor de woonomgeving is in 2012 tenminste gelijk aan de waardering die bewoners uitspraken in 2008.

Hoe gaan we dit doen?

Wij zoeken actief samenwerking met de wijk- en dorpsraden en zorgen ervoor dat we zichtbaar en herkenbaar aanwezig zijn. Bij de ontwikkeling van beleid houden wij rekening met de lokale situatie in de verschillende dorpen. Wij zien, ondersteunen en faciliteren het sociaal kapitaal van een dorp. Zeker niet alleen als geldschieter, maar ook door middel van denkkracht, creativiteit en expertise.

We zien voor onszelf een initiërende en verbindende rol weggelegd als het gaat om het behouden van de mogelijkheden tot ontmoeting en de realisatie van samenwerking tussen instellingen op het gebied van zorg en welzijn, die een positieve invloed hebben op de woonomgeving. Om goede initiatieven van huurders, wijk- en of dorpsraden te ondersteunen op het gebied van leefbaarheid stellen wij een budget beschikbaar via het Leefbaarheidfonds. Wij ondersteunen de wijk- en dorpsraden bij het opstellen van lokale woonvisies.

Wij vinden het van essentieel belang dat we zichtbaar aanwezig zijn in de wijken en dorpen en dat wij aanspreekbaar zijn voor onze huurders en netwerkpartners. Een woonconsulent is hierbij de spin in het web. Deze functie wordt verder ingevuld. We bouwen de functie van huismeester, als ogen en oren in de wijk, de komende jaren verder uit. Op het gebied van Schoon, Heel en Veilig pakken we overlast en verloedering aan. We doen dit door zowel in te zetten op het aanpakken van overlast en verloedering én het voorkomen hiervan. Hiervoor ontwikkelen wij beleid.

We starten samen met onze netwerkpartners een pilotproject buurtbemiddeling, met als doel het aantal gevallen van overlast te verminderen. Daarnaast zorgt dit project ervoor dat bewoners hun verantwoordelijkheid zelf nemen en op een constructieve manier met elkaar in gesprek gaan.

4. Wij werken samen met onze netwerkpartners

Wij vinden dat de ontwikkelingen in de wereld om ons heen van invloed zijn op de opgaven die wij voor onszelf zien. We zijn daarom betrokken en luisteren naar wat er leeft bij onze netwerkpartners en werken samen om onze opgaven te realiseren.

Doelstelling

Binnen onze grenzen dragen wij op verantwoorde wijze bij aan de maatschappelijke opgaven in de gemeente Montferland. Wij halen vraagstukken actief op en leggen verantwoording af aan onze netwerkpartners. Op het gebied van wonen, leefbaarheid en in de ketens wonen-zorg-welzijn en wonen-leren-werken zijn alle vraagstukken van onze netwerkpartners geagendeerd.

Hoe gaan we dit doen?

We werken actief samen met onze netwerkpartners en bouwen ons netwerk de komende jaren verder uit over alle niveaus binnen onze organisatie. We gaan met netwerkpartners in gesprek en stemmen af wat we van elkaar verwachten. Afspraken worden daar waar mogelijk vastgelegd in (wederzijdse) prestatieafspraken en convenanten. Hierover leggen wij verantwoording af en spreken wij anderen aan op hun verantwoordelijkheid. Binnen het Achterhoeks corporatieverband zetten we in op intensievere samenwerking.

5. Wij professionaliseren

Wij willen ons vanuit onze traditionele taken – het bouwen en beheeren van woningen – ontwikkelen tot een maatschappelijk betrokken corporatie die ondernemend, transparant en klantgericht bijdraagt aan de opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn, leren, werken en leefbaarheid. We zijn er voor doelgroepen die economisch, sociaal en moreel een beroep op ons doen. We investeren in maatschappelijk vastgoed indien nodig, maar nemen geen sociaal maatschappelijke dienstverlening over.

Doelstelling

Wij streven ernaar gezien te worden als betrouwbare partner en gewaardeerd te worden om onze prestaties, kennis en kunde. We worden actief en in een vroegtijdig stadium benaderd voor een inbreng van onze kennis en expertise. Wij kennen alle (relevante) beleidsbepalende onderwerpen op de politieke agenda. Deze zijn door ons gezien en beoordeeld. Netwerkpartners adviseren we gevraagd en ongevraagd over onderwerpen op het gebied van wonen, leefbaarheid, wonen-leren-werken en wonen-zorg-welzijn.

Hoe gaan we dit doen?

Wij ontwikkelen onszelf de komende jaren verder op het gebied van visie en beleidsvorming. We transformeren naar een organisatie waar de verantwoordelijkheden en bevoegdheden zo laag mogelijk worden gelegd. Medewerkers weten duidelijk wat er van hen wordt verwacht en settelen zich in nieuwe rollen. Zij worden zich bewust van het belang van hun bijdrage aan de realisatie van de gestelde doelen. Ze zien de noodzaak tot verandering en dragen hieraan actief bij. Om een en ander goed te laten verlopen starten we een cultuurtraject, herijken we onze beoordelingssystematiek en maken we prestatieafspraken met medewerkers. We ondersteunen medewerkers daarnaast door middel van opleiding en coaching.

De wereld om ons heen verandert voortdurend en wij willen continu een goede prestatie neerzetten. We willen van toegevoegde waarde zijn voor de lokale leefomgeving. We willen een goede balans vinden tussen onze klanten, netwerkpartners, interne organisatie en financiële parameters. De implementatie van een kwaliteitsmodel voor de komende jaren helpt ons bij het vinden van deze balans. Om het kwaliteitsniveau van onze dienstverlening te waarborgen behouden wij daarnaast het KWH-label.

Een ander belangrijk middel om onszelf verder te professionaliseren is de visitatie die wij eind 2010 laten uitvoeren. Bij visitatie beoordeelt een onafhankelijke commissie of wij presteren naar verwachting van onze netwerkpartners en conform de doelen die wij voor onszelf gesteld hebben. De visitatie biedt ons de mogelijkheid te zien hoe wij er als organisatie voor staan en welke verbeteringen wij kunnen doorvoeren om onze taken zo optimaal mogelijk te kunnen uitvoeren.



Deze uitgave is gedrukt op gerecycled papier

Woningstichting Bergh

De Bongerd 20

7041 GL 's-Heerenberg

(0314) 66 29 68

info@wsbergh.nl

www.wsbergh.nl