

Strategisch plan 2023-2026



Inhoud

| | |
|---|-----------|
| INLEIDING | 3 |
| 1. HUIDIG KOERSPLAN (ZIJN DE DOELEN BEREIKT?) | 5 |
| 2. DE OMGEVING VAN WBV POORTUGAAL..... | 7 |
| ALGEMEEN BEELD..... | 7 |
| EXTERNE FACTOREN DIE VAN INVLOED ZIJN OP ONZE STRATEGIE | 7 |
| 3. KADERS..... | 10 |
| OVERHEIDSBELEID (NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN) | 10 |
| REGIONALE WOONVISIE | 11 |
| WOONVISIE ALBRANDSWAARD 2016-2025..... | 12 |
| 4. WAT WORDT ONZE KOERS? | 14 |
| ONZE MISSIE | 14 |
| WAT GAAN WE DOEN DE KOMENDE 4 JAAR?..... | 14 |
| ORGANISATIE | 16 |
| 5. TOT SLOT | 18 |

Inleiding

WBV Poortugaal is een kleine corporatie die werkzaam is in de gemeente Albrandswaard, met een volkshuisvestelijke missie. We karakteriseren ons als een dorpse organisatie die dichtbij haar huurders staat. Dorps betekent in ons geval dat we onze huurders en onze huizen goed kennen en dat we snel en met kwaliteit vragen en verzoeken van onze huurders afhandelen. Een kleine organisatie kan immers snel en gericht reageren. De afgelopen jaren heeft WBV Poortugaal gewerkt volgens de strategie zoals die in het van toepassing zijnde koersplan was vastgelegd. Het oorspronkelijke koersplan had een looptijd tot 2021 en is met 2 jaar verlengd t/m 2022. In die 6 jaar is veel bereikt, maar zijn de landelijke en lokale volkshuisvestelijke knelpunten niet minder geworden. Nog steeds draait het om thema's als de zorg voor:

- betaalbare, passende en kwalitatief goede huisvesting
- een leefbare woonomgeving
- voldoende beschikbaarheid van woonruimte.
- verduurzaming van het woningbezit naar CO2-neutraal in 2050.

Beschikbaarheid is een groot vraagstuk geworden, dat moeizaam en alleen op lange termijn op te lossen is. Er wordt gesproken over een landelijk tekort van 900.000 woningen (huur en koop). In Albrandswaard, ons belangrijkste werkgebied, zijn enkele projecten in ontwikkeling die binnen een aantal jaar kunnen leiden tot een flinke uitbreiding van het aantal woningen met enkele honderden woningen waaraan wij -en ook anderen- een bijdrage in kunnen hebben. Op 900.000 woningen natuurlijk maar een druppel op de gloeiende plaat. Door het grote woningtekort zijn woningen in de vrije sector niet altijd meer betaalbaar, wat zijn weerslag heeft op de sociale sector. Er is nauwelijks doorstroming, want de sprong naar dure huur of koop is te groot. De sociale sector laat juist een toenemende instroom zien door o.a. een toenemende immigratie en extramuralisering. Dit heeft ervoor gezorgd dat de wachttijden voor mensen die op zoek zijn naar een sociale huurwoning enorm zijn opgelopen en dat de verhuisbewegingen beperkt zijn. We zijn blij dat we toch nog relatief veel (lokale) woningzoekenden hebben kunnen helpen.

De huurprijzen in de sector zijn de afgelopen jaren zeer beperkt gestegen. Dit in tegenstelling tot de huren op de vrije markt. Daar zijn de prijzen zo sterk opgedreven dat het middenhuursegment zeer smal is geworden. Het beschikbare aanbod was al kleiner geworden doordat het corporaties niet meer was toegestaan om in het middensegment actief te zijn. Dit heeft de scheiding tussen sociale huur en vrije sector versterkt. Ook WBV Poortugaal heeft de afgelopen jaren de huurprijstijgingen beperkt gehouden. Daardoor is het wonen in onze sociale huurwoningen heel betaalbaar gebleven. Ook bij huurverhogingen bij woningverbeteringen zijn wij zeer terughoudend.

Alarmerende berichten over de snelheid waarmee het klimaat verandert én sterk stijgende energiekosten zorgen voor extra druk op corporaties om woningen sneller te verduurzamen. De corporaties hebben al grote slagen gemaakt en er staan nog veel projecten op de routekaart. Maar de bouwmarkt staat onder druk. Prijzen en levertijden lopen sterk op en arbeidskrachten zijn onvoldoende beschikbaar, waardoor de gewenste versnelling niet goed doorgezet kan worden.

WBVP heeft toch in 2021 een mooie stap gemaakt; aan de Schroeder van der Kolklaan hebben we 35 woningen energetisch sterk verbeterd waarbij de woningen door de nieuwe isolerende schil er als nieuw uitzien. Maar op een bezit van bijna 1200 woningen is die stap klein, dat realiseren we ons ook. En deze specifieke ingreep was duur en is financieel niet te herhalen voor het hele bezit. Toch moeten we de komende jaren grote(re) stappen gaan zetten om de klimaatdoelen te bereiken, waarbij het beleid wordt dat we breder over onze voorraad verdeeld natuurlijke vervangingsmomenten gebruiken voor verduurzaming. De door ons opgestelde Routekaart Verduurzaming geeft de komende jaren richting en inhoud aan het verduurzamingsproces. Hoe de verduurzaming op lange termijn te bekostigen blijft daarbij de vraag.

WBV Poortugaal is werkzaam in een dorpse setting aan de rand van Rotterdam. De dorpse sfeer van 'we kennen elkaar' is nog aanwezig. Huurders die al langer in een woning van WBV Poortugaal wonen geven soms aan dat de leefbaarheid achteruit gaat. Factoren die daarbij een rol spelen zijn 'de overloop van de stad', uitstroom uit instellingen, of beter gezegd het niet meer opgenomen worden in instellingen, de continue instroom van statushouders en de verharding in de maatschappij, waardoor mensen minder van elkaar verdragen. Toch geven leefbaarheidsonderzoeken aan dat bewoners het in het algemeen prettig wonen vinden in Poortugaal en Rhoon. Prettiger dan in de 'grote stad'.

Ons doel is om dat prettige gevoel vast te houden door enerzijds handhaving op basis van leef- en gedragsregels en anderzijds door het faciliteren en stimuleren van activiteiten die leiden tot meer begrip van mensen naar elkaar, met minder overlastmeldingen tot gevolg, en meer onderlinge samenhang. Ook dat is een kwestie van langdurig en geduldig investeren in menselijke relaties. Waarbij we overigens ervan uitgaan dat instroom vanuit de regio Rijnmond en een toename van diversiteit in ons werkgebied een gegeven is.

Dit strategisch plan beschrijft welke volkshuisvestelijke doelen we ons de komende jaren stellen en hoe we die doelen denken te bereiken. We kunnen dat zeker niet alleen; samenwerking met belangrijke partners als de gemeente, de huurdersorganisatie(s), organisaties op het gebied van zorg en welzijn, collega-corporaties en andere partijen is een belangrijke voorwaarde. Een andere voorwaarde is dat we voldoende financiële mogelijkheden hebben. Ook daar gaat dit strategisch plan op in.

1. Huidig Koersplan (zijn de doelen bereikt?)

Het huidige koersplan kent 4 speerpunten, die qua thematiek nog steeds overeind staan:

- A. Wonen betaalbaar houden
- B. Verder verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van de voorraad
- C. Passend wonen voor onze doelgroep
- D. Een prettige woonomgeving voor onze huurders

A. Wonen betaalbaar houden

Voor het wonen betaalbaar houden waren de volgende doelen geformuleerd:

- Alle woningen een huurprijs tot en met de sociale huurgrens
- 70% van de woningen een huurprijs tot 2^{de} aftoppingsgrens
- 35% van de woningen een huurprijs tot 1^{ste} aftoppingsgrens
- Woningen isoleren met geen/weinig huurverhoging
- Geen inkomensafhankelijk huurbeleid
- Huurverhoging afhankelijk van de verhouding prijs/kwaliteit
- Huurverhoging met inflatie
- Individueel hoger percentage
- Huurachterstand blijft onder landelijk gemiddelde

Al deze doelen zijn gerealiseerd.

B. Verder verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van de voorraad

- 400 woningen isoleren
- 300 woningen keukens vervangen
- Vraaggestuurd in pandig onderhoud
- Bewoners activeren zelf schimmel aan te pakken
- Ontwikkelen vernieuwingsplan Schutskooiwijk
- Onze woningen aan de Schroeder van der Kolklaan isoleren
- Aanpak ontwikkelen Koninginnewijk
- Plan voor plaatsen zonnepanelen
- Bij mutatie naar elektrisch koken
- 50 woningen naar PKVW (Politiekeurmerk Veilig Veilig Wonen)

De doelen zijn grotendeels gerealiseerd. De vervanging van keukens bij mutatie gaat gewoon door. Met de ontwikkeling van de verduurzaming van de Koninginnewijk en de Zantelwijk is wel een start gemaakt maar de aanpak is nog niet vastgesteld.

C. Passend wonen voor onze doelgroep

Passend toewijzen

- 80% toewijzen aan primaire doelgroep
- 95% huurtoeslaggerechtigden tot aftoppingsgrens
- 10% aan middeninkomens
- Woonfraude tegengaan
- Voldoen aan taakstelling statushouders en huisvesting urgenten
- Vraaggestuurde huisvesting zorg/wonen
- 20 -25 % vrijkomende woningen voor regionale voorrang

De doelen zijn gerealiseerd. Het tegengaan van woonfraude werd bemoeilijkt doordat we geen toegang hebben tot de gemeentelijke basisadministratie

Beschikbaarheid

- Aantal sociale huurwoningen ongeveer gelijk (+/- 5%)
- Nieuwbouw 30 appartementen in Poortugaal + 11 Mariput
- We zetten actief doorstroomregeling in
- Vrije ruimte (10%) benutten voor doorstroming senioren
- Senioren actief informeren over doorstroommogelijkheden

De nieuwbouwprojecten zijn (nog) niet gerealiseerd.

Overige maatregelen

- Lokaal Maatwerk (max. 25%) inzetten; dan min. 70% toewijzen aan starters of senioren.
- 50% vrijkomende woningen tot kwaliteitskortingsgrens toewijzen aan jongeren tot 23 jaar uit Albrandswaard.
- 10% van de woningen labelen voor 55 jaar en ouder.
- Huurders mogelijkheid 2^{de} toilet.
- Afspraken over inzet WMO en Langer thuis.

Behoudens afspraken over inzet WMO en Langer thuis zijn de doelen bereikt.

D. Een prettige woonomgeving voor onze huurders

Kwaliteit wijken en buurten

- Zichtbaar aanwezig in de wijken
- Budget beschikbaar stellen van € 50.000,00 leefbaarheid
- Jaarlijks controle tuinonderhoud en achterpaden
- Uitvoeren wijkshouwen

Samenwerking en overleg

- Prestatieafspraken maken met de gemeente
- Communicatieafspraken met overige belanghouders
- 1x per jaar stakeholderoverleg

Huurdersparticipatie

- Ondersteunen Klankbordgroep
- Communicatie per project huurdersparticipatie

Met name de technische mensen zijn zichtbaar in de wijk (ook vanwege de bedrijfsauto met logo). De jaarlijkse controle van tuinen en het houden van wijkshouwen zijn minimaal uitgevoerd. Het leefbaarheidsbudget is maar zeer beperkt ingezet. Met de stakeholders is regelmatig overleg, zij het niet in een collectieve bijeenkomst. De overige doelen zijn bereikt.

2. De omgeving van WBV Poortugaal

Algemeen beeld

De meeste woningen in Albrandswaard (10.622) zijn eengezinswoningen (81%). De woningcorporaties hebben 25% van de woningen in bezit. Bij elkaar circa 2.650 woningen, waarvan het overgrote deel van WBV Poortugaal en Wooncompas. Het bezit is relatief jong, wat te maken heeft met de nieuwbouwwijk Portland. Opvallend is dat het gas- en elektriciteitsverbruik van de woningen vanaf 2013 is afgenomen: gasverbruik met 25% en elektriciteitsverbruik met bijna 10%. **Algemeen (<https://allecijfers.nl/gemeente/albrandswaard/>)**

Externe factoren die van invloed zijn op onze strategie

Er zijn heel wat factoren die van invloed zijn op ons handelen en de koers die wij varen. In categorieën (volgens de bekende DESTEP-methode):

1. Demografische ontwikkelingen
2. Economische ontwikkelingen
3. Sociaal-cultureel
4. Technologische ontwikkelingen
5. Ecologische ontwikkelingen
6. Politieke ontwikkelingen

Per categorie worden kort de relevante ontwikkelingen geschetst.

1. Demografische ontwikkelingen (volgens Planbureau voor de Leefomgeving)

| Thema | Ontwikkeling 2021-2035 |
|-------------------------------------|------------------------|
| Aantal inwoners | +2% |
| Aantal huishoudens | +15% |
| Aantal AOW-gerechtigden | +40% (+1.700) |
| Aantal 80+-huishoudens | +100% (+1.000) |
| Aantal kinderen | -33% |
| Aantal alleenstaanden | +40% (+1100) |
| Aantal 2-persoonshuishoudens | +6% (+1300) |

WBV Poortugaal krijgt te maken met een sterke vergrijzing en een behoorlijke toename van het aantal kleine huishoudens.

2. Economische ontwikkelingen

De (wereld)economie is erg dynamisch; materialen zijn niet altijd goed leverbaar, er is in heel veel branches een tekort aan arbeidskrachten waardoor de bouwkosten sterk gestegen zijn en blijven stijgen, de inflatie en de (hypotheek)rente lopen op, de energieprijzen zijn sterk gestegen (door de oorlog Rusland-Oekraïne) waardoor al verschillende bedrijven failliet zijn gegaan, de spanningen tussen China en Taiwan zijn sterker geworden (wat de levering van chips kan beïnvloeden) en er wordt een economische crisis verwacht. In hoeverre de rente de komende jaren doorstijgt is onduidelijk.

In een dergelijk economisch klimaat krijgt iedereen het moeilijk, bedrijven en particulieren. Bij een toename van werkloosheid zullen meer mensen op de sociale huursector aangewezen zijn. Huurders met een laag inkomen krijgen door de hoge energierekeningen het lastiger om rond te komen, waardoor het risico op huurachterstand toeneemt. Corporaties krijgen te maken met toenemende onderhoudskosten en hoge prijzen bij nieuwbouw en renovatie.

WBV Poortugaal krijgt te maken met flink hogere prijzen voor beheer van de voorraad en voor verduurzamings-, verbeterings- en (ver)nieuwbouwprojecten met daar bovenop hogere financieringslasten vanwege de stijgende rente.

Het tekort aan materiaal en arbeidskrachten zal leiden tot verstoringen in de leveringen.

3. Sociaal-cultureel

Onze huurders, en dan hebben we het met name over Poortugaal, ervaren het wonen en leven in het dorp als veilig en prettig. Het is rustig en groen wonen, aan de rand van Rotterdam, en veel burens kennen elkaar. Hetzelfde geldt voor de enkele complexen die we in Rhooon hebben.

Toch is er wel wat aan het veranderen. Zo is in 25 jaar de samenstelling van de Albrandwaardse bevolking behoorlijk gewijzigd. Was in 1996 het percentage van de bevolking met een niet-westerse achtergrond nog iets meer dan 2%, in 2022 is dat inmiddels 15%. De omvang van de bevolking is in die periode met 44% gestegen. Wij ervaren dat nieuwe huurders andere prioriteiten stellen bij het wonen en dat normen en waarden wat betreft leefgedrag aan het veranderen zijn. Men heeft een ander leefpatroon en men leeft meer voor zichzelf (individualisering). De tolerantie van mensen naar elkaar neemt af. Social media (blamen en shamen) hebben daar geen positieve invloed op.

Hoewel het dus prima wonen is in ons werkgebied zien we dat de oudere huurders die al lange tijd huren van WBV Poortugaal, moeite hebben met de sociaal-culturele veranderingen om hen heen. Dit uit zich bijvoorbeeld in extra klachten over verwaarloosde tuinen of (geluids)overlastmeldingen over het leefgedrag. Vaak zit daar achter dat men het niet eens is, hoe mensen leven. Ook voor WBV Poortugaal is het in dat veranderingsproces zoeken of zij andere grenzen moet trekken.

WBV Poortugaal krijgt te maken veranderend woon- en leefgedrag en een toename van overlastmeldingen

4. Technologische ontwikkelingen

De afgelopen decennia heeft digitalisering een enorme opmars gemaakt; we vergaderen/communiceren digitaal en de afhandeling van heel veel financieel-administratieve processen verloopt digitaal, via de smartphone. We worden data-gedreven. Die trend zal zich voortzetten; de jeugd groeit ermee op en ook de meeste ouderen zijn of raken digitaal onderlegd. Maar niet allemaal, voor sommige mensen zijn de digitale processen en middelen te hoog gegrepen.

Ook in de bouwsector zien we opmars van digitalisering en automatisering. Bijvoorbeeld het ontwerpen met BIM (Bouw Informatie Methode)¹ of het opnemen van materialen in een paspoort. Een voor ons belangrijke ontwikkeling is het toenemende aandeel van in de fabriek geproduceerde woningen of woningdelen (prefab-bouw). Dit zorgt niet alleen voor meer kwaliteit, maar ook voor relatief lagere prijzen, omdat voor het proces minder (gespecialiseerde) arbeid nodig is.

Op het gebied van installaties zijn veel ontwikkelingen te zien; energienetwerken gebaseerd waterstof, warmte-koude opslag etc. maken grote technologische stappen vooruit. Zonnepanelen zijn gemeengoed geworden.

WBV Poortugaal krijgt te maken met een verdere digitalisering van externe processen en een toename van de mogelijkheden om te digitaliseren. Het aanbod aan prefab geproduceerde woningen of bouwdelen zal toenemen.

5. Ecologische ontwikkelingen

De gevolgen van klimaatverandering worden steeds sterker zichtbaar. De verandering verloopt ook steeds sneller. Wij zien dat terug in extremer weer; vaker enorme hoosbuien in het voorjaar en lange periodes van droogte gepaard gaand met zeer hoge temperaturen van boven de 35 graden Celsius (hittestress). Onze woningen zijn niet helemaal berekend op het veranderende klimaat. Geïsoleerde woningen bijvoorbeeld blijken moeilijker koel te krijgen in warme periodes.

Voor woningen zet de rijksoverheid in op versnelling van verduurzaming bij woningcorporaties. Zij zijn overigens al koploper op dat gebied. Daarmee kan de energievraag beperkt worden. Ook het gebruik van alternatieve energiebronnen om van het gas af te gaan worden gestimuleerd (zonnepanelen, warmtepompen, warmtenetten etc.)

Versterkt door het groeiende tekort aan materialen, wordt hergebruik of het gebruik van hernieuwbare materialen (circulariteit) steeds belangrijker.

WBV Poortugaal krijgt te maken met de gevolgen van extremere weersomstandigheden en met zwaardere doelstellingen op het gebied van verduurzaming, klimaatadaptatie en circulariteit en het van het aardgas afbrengen van woningen.

¹ Deze methode omvat het ontwerp van een gebouw met installaties door drie dimensionaal te tekenen en alle objecten en ruimten in het ontwerp te voorzien van de daarbij behorende data. Het ontwerp wordt integraal, samen met alle ontwerpende partijen, uitgewerkt.

6. Politieke ontwikkelingen

De politiek heeft te maken met een aantal lastige dossiers; een enorm tekort aan woningen, de verduurzamingsopgave, verder omgaan met klimaatverandering, energiearmoede, huisvesting statushouders, segregatie-/integratie-vraagstukken, huisvesting ouderen, klimaatadaptatie, circulair gebruik materialen, sterk oplopende bouwkosten, tekort aan arbeidskrachten (ook bij de overheid zelf), instroom vluchtelingen uit Oekraïne etc.

De meeste vraagstukken zijn niet op korte termijn oplosbaar. En sommige oplossingen werken andere oplossingen tegen. Bijvoorbeeld grootschalige nieuwbouw zal de klimaatdoelen niet ten goede komen en mogelijk stuiten op stikstofproblematiek. Vergroting van de huisvestingsmogelijkheden voor statushouders en vluchtelingen zal zorgen voor minder huisvestingsruimte voor andere woningzoekenden. Verlagen of bevriezen van de huren zal de investeringscapaciteit van corporaties aantasten.

WBV Poortugaal krijgt te maken met sterkere veranderingen in overheidsbeleid en regelgeving.

3. Kaders

Onze strategie is ingebed in wettelijke kaders en overheidsbeleid waaronder het gemeentelijk beleid zoals onder andere vastgelegd in verschillende notities, waarvan de gemeentelijke Woonvisie voor ons de belangrijkste is. Die wordt in 2023 hernieuwd. Indien nodig passen we ons beleid daarop aan.

We beschrijven enkele beleidskaders die voor het bepalen van onze strategie belangrijk zijn. Op wettelijke regels gaan we niet in, tenzij ze tot een omslag in beleid (moeten) leiden. En wellicht ten overvloede; we houden ons aan wettelijke regels, maar het houden aan die regels is niet ons volkshuisvestelijk doel.

Overheidsbeleid (Nationale Prestatieafspraken)

1. Nieuwbouw

De minister voor VRO heeft het Programma Woningbouw uitgebracht met als doel om 900.000 nieuwe woningen te bouwen in de periode 2022 t/m 2030. Corporaties zullen binnen deze opgave de nieuwbouw van 250.000 sociale huurwoningen realiseren. Hierbij wordt de bestaande voorraad vernieuwd en door de bouw van sociale huur en middenhuurwoningen worden gemengde wijken gerealiseerd. Corporaties bouwen tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen.

Er komen regionale woondeals, waarin de woningbouwopgave vertaald wordt naar concrete locaties en naar afspraken over de uitvoering. De grond voor de sociale huurwoningen wordt door gemeenten tegen een passende sociale grondprijs aangeboden.

Het Rijk zal een provincie kunnen aanspreken op de naleving binnen de provincie. Aanvullend benodigd wettelijk instrumentarium wordt opgenomen in het wetsvoorstel 'Versterking regie op de volkshuisvesting' met beoogde inwerkingtreding 1 januari 2024. Dankzij deze regie kan een corporatie ervan verzekerd zijn dat een gemeente voldoende en tijdig locaties zal bieden.

Corporaties bieden woningen die zij willen verkopen allereerst aan de zittende huurder en vervolgens aan andere huurders aan.

2. Verduurzaming

Het uiteindelijke doel van de verduurzamingsopgave is om te zorgen dat er geen CO₂-uitstoot meer in de gebouwde omgeving is in 2050. Daartoe zullen alle woningen op termijn van het aardgas moeten en op een andere bron moeten overstappen voor verwarming en warm water. Corporaties kunnen door hun omvang en schaal mogelijkheden een belangrijke startmotor zijn voor de warmtetransitie in de wijken waar zij veel bezit hebben. In het Klimaatakkoord is afgesproken dat tot en met 2030 1,5 miljoen bestaande woningen via de wijkgerichte aanpak verduurzaamd worden. Corporaties staan voor de opgave om uiterlijk in 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij te maken. Zij doen dit als onderdeel van de wijkgerichte aanpak, waarbij gemeenten in eerste instantie aan zet zijn. Voor de corporaties is het noodzakelijk dat zij uiterlijk in 2024 zekerheid hebben vanuit gemeenten over de uitvoering van de transitievisie Warmte.

De ambitie van het kabinet is dat er in 2030 in totaal 1 miljoen huurwoningen toekomstklaar geïsoleerd zijn (waarvan 650.000 bestaande woningen). De Standaard voor woningisolatie geldt als referentie voor toekomstklaar. De Standaard geeft aan wanneer een woning voldoende geïsoleerd is zodat deze - voor wat betreft naoorlogse woningen - verwarmd kan worden met een temperatuur van 50 graden zonder dat de woning opnieuw aangepakt hoeft te worden. Dit betreft zowel de isolatie, kierdichting als ventilatie.

De corporatiesector zal ervoor zorgen dat uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector verdwijnen, met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen. Het kabinet bereidt een verplichting voor om vanaf 2026 een hybride warmtepomp of een ander duurzaam alternatief te plaatsen op het moment dat de cv-ketel moet worden vervangen. Corporaties hebben zich er al aan gecommitteerd om in alle woningen met label D of beter waar de cv-ketel moet worden vervangen, de cv-ketel in principe te vervangen door een duurzamer alternatief.

3. Betaalbaarheid

In afwijking van het inflatievolgende beleid van afgelopen jaren zal de huursom van corporaties in 2023, 2024 en 2025 een maximale stijging zal hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Deze generieke huurmatiging voor 3 jaar komt in plaats van huurbevriezing in 2024.

In 2024 krijgen huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan € 550 (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag. Corporaties zorgen ervoor dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 550 (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt.

Corporaties en gemeenten intensiveren hun schuldhulpverlenings- en signaleringsbeleid. Er wordt intensiever samengewerkt om het oplopen van betalingsachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen.

Isolatiemaatregelen die corporaties nemen voor huurders worden gratis. Huurders met een laag inkomen in woningen met een E, F of G-label profiteren in 2024 van gerichte huurverlaging. Corporaties kunnen, conform de bestaande regeling, een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH) doorvoeren. Corporaties, gemeenten en huurders leggen het gebruik van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging concreet vast in de lokale prestatieafspraken.

4. Ouderenhuisvesting

Er is specifieke aandacht nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting 1,6 miljoen 80+ers, dat is twee keer zoveel als op dit moment. Dat vraagt om creatieve nieuwe woonvormen en nauwe samenwerking met zorg- en welzijnsorganisatie en gemeenten. Per 1 januari 2024 zijn gemeenten verplicht een woonzorgvisie te hebben met de lokale behoefte. In dat kader zorgen corporaties ervoor dat er tot en met 2030 versneld 50.000 eenheden worden gerealiseerd in geclusterde woonvormen, die voorzien zijn van in ieder geval een gezamenlijke ontmoetingsruimte. Ook investeren corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 40 miljoen in het levensloopbestendig maken van bestaande woningen. Verder stimuleren zij de doorstroming van ouderen.

5. Leefbaarheid

Om de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van de corporatievoorraad verder te verbeteren investeren corporaties tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

Gemeenten dienen een gerichte wijkaanpak te ontwikkelen, in samenwerking met maatschappelijke partners. En afspraken te maken met maatschappelijke partners over zorg en begeleiding van bewoners. Er moet geïnvesteerd worden in het realiseren van buurtkamers, waar corporaties, gemeenten en zorg-, welzijns- en veiligheidspartijen samen met bewoners lokaal verankerd zijn. Ook moet er geïnvesteerd worden in activiteiten die bijdragen aan de sociale samenhang en ontmoeting in de wijk tussen bewoners. In totaal trekken corporaties hier tot en met 2030 jaarlijks € 75 miljoen extra voor uit.

De minister voor VRO investeert in het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad door middel van het Volkshuisvestingsfonds. Tot en met 2026 is hiervoor € 600 miljoen beschikbaar voor gemeenten.

De leefbaarheid in wijken en buurten wordt negatief beïnvloed wanneer er een te hoge concentratie van huishoudens in een kwetsbare positie. Als onderdeel van het programma 'Een (t)huis voor iedereen' wordt toegewerkt naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven om naar een woningvoorraad met 30 procent sociale huurwoningen toe te groeien in gemeenten waar dat nog niet het geval is. Alle gemeenten gaan verordeningen opstellen waarmee zij met voorrang dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie en mensen met sociale of medische urgentie gaan huisvesten.

Regionale woonvisie

De Regionale Woonvisie 2021-2040 schetst in grote lijnen 4 toekomstperspectieven. Deze zijn voor de komende periode (tot 2040) richtinggevend voor de regionale samenwerking op het brede terrein van wonen:

- Een meer gelijkwaardige & inclusieve woningmarkt
- Een diversiteit aan woon(zorg)vormen
- Gemengde en verbonden woongebieden
- Een groenblauwe en natuurinclusieve leefomgeving

De vier toekomstperspectieven dienen allemaal hetzelfde doel: een goed thuis in een fijne leefomgeving bieden voor onze huidige en toekomstige inwoners, ongeacht hun inkomen, huishoudensgrootte of zorgbehoefte. Daarbij willen we een grote diversiteit aan woonvormen en woonmilieus (blijven) bieden die als een samenhangend geheel met elkaar verbonden zijn in één regio.

1. Een meer gelijkwaardige & inclusieve woningmarkt

In het Regioakkoord is afgesproken dat het totaal aantal woningen uitgebreid wordt en dat er een betere balans aangebracht wordt tussen de verschillende woongebieden. Het toevoegen van (tijdelijke) woningen in een zo groot mogelijke diversiteit en het doorbreken van eenzijdigheid van wijken door meer menging woonvormen zijn belangrijke instrumenten om de regio Rotterdam gelijkwaardiger en inclusiever te maken.

Ingezet wordt op:

- bouwen rondom HOV-knooppunten
- pakken van transformatiekansen; bedrijvenlocaties transformeren naar woongebieden
- realiseren flexwoningen
- verdichten

2. Een diversiteit aan woon(zorg)vormen

Wonen gaat over de leefkwaliteit en een passend 'thuis' waarin bewoners met of zonder ondersteuning, betekenis aan het leven kunnen geven. Dit aspect vraagt nog meer aandacht nu de inwoners van de regio steeds ouder worden en steeds meer ouderen langer zelfstandig thuis wonen. Hun leefkwaliteit wordt onder andere bepaald door de toegang tot passende woon(zorg)vormen, sociale steun en nabijheid van andere mensen, plekken van verbinding en ontmoeting, kwaliteit van de buitenruimte en bereikbaarheid van voorzieningen. Dit vraagt ook meer en meer om diverse woonvormen; ouderen hebben hun eigen wensen en behoeften en maken daarin verschillende keuzes. De regio anticipeert daarop en ontwikkelt al een divers woonzorglandschap waarin steeds meer te kiezen valt dan alleen de keuze tussen thuis blijven wonen of het verpleeghuis. Van beschermd wonen in een rustige, prikkelarme omgeving tot hoogstedelijk wonen in een mix van jong en oud. Deze keuzevrijheid willen we ook de komende jaren blijven bieden en daarbij met de woonzorgpartners en de bewoners vernieuwende woon-zorgconcepten blijven ontwikkelen.

3. Gemengde en verbonden woongebieden

We willen ook tot 2040 vernieuwing in wijken blijven creëren waar we trots op zijn en waarmee we de verschillende groepen met elkaar kunnen laten samenleven. Op een meer gelijkwaardige en inclusieve woningmarkt wonen mensen in sociaal-economisch gemengde steden, dorpen en woongebieden, waar verschillende groepen met diverse achtergronden met elkaar samenleven en elkaar kunnen ontmoeten. De uitdaging is om ongemengde woongebieden met het juiste tempo en op het passende schaalniveau te mengen, om huishoudens met verschillende achtergronden te verleiden om te integreren en bestaande sociale wijkstructuren te versterken. Dit 'thuis voelen' kan ontstaan door ruimte te bieden voor verbinding en ontmoeting. Op woningniveau zijn het wonen in hofjes, gesloten bouwblokken met een centraal semipubliek domein en appartementengebouwen met collectieve voorzieningen enkele voorbeelden van woonvormen die inspelen op de behoefte aan samenleven met elkaar.

4. Een groenblauwe en natuurinclusieve leefomgeving

Onze regio beschikt over een groot aanbod van restwarmte, de regio heeft ook een belangrijke voorraad geothermie. Beide kunnen gebruikt worden in steden.

Naar verwachting brengt de klimaatverandering meer extreem weer en hogere temperaturen met zich mee. Een goede voorbereiding op hittestress of wateroverlast na hevige stortbuien is nodig. Verder is energietransitie belangrijk voor een gezondere en toekomstbestendige woonomgeving. Nieuwbouw-locaties bieden de grootste kans om energie-efficiency te realiseren. De Regionale Energiestrategie gaat uit van een toekomst zonder fossiele brandstoffen. Water is een van de belangrijkste kwaliteiten van de regio en dit kunnen we nog veel meer benutten. De klimaatcrisis vraagt om woningen die circulair en klimaatadaptief en energieneutraal zijn.

Woonvisie Albrandswaard 2016-2025

De Woonvisie van de gemeente Albrandswaard zal in de loop van 2024 vernieuwd worden. In deze strategische wordt de vigerende Woonvisie als vertrekpunt genomen.

De visie is in een aantal punten samengevat:

1. De kwaliteit van wonen en het woonmilieu dient op minimaal het huidige (toenmalige) niveau te blijven. De leefbaarheidsmonitor is hierin bepalend.

2. Bij nieuwbouwontwikkelingen wordt voorrang gegeven aan (in die volgorde):
 - a. inwoners met een zorgvraag die zelfstandig moeten blijven wonen
 - b. startende en terugkerende jonge gezinnen
 - c. doorstromers vanuit sociale huurwoningen
 - d. oudere (senior) doorstromer naar passende woonvorm
 - e. inwoners in de laagste inkomensgroepen
 - f. starters tussen 18 en 30 jaar
3. De sociale voorraad wordt in de visieperiode in absoluut aantal gehandhaafd en zo mogelijk uitgebreid.
4. Bij nieuwbouwontwikkelingen wordt ingezet op een evenwichtig verdeling tussen de diverse woningbouwsectoren passend bij de doelgroepen in al hun vormen en bij nieuwe woonvormen
5. Er wordt voorrang gegeven aan doorstromers die een sociale huurwoning in de gemeente achterlaten en verhuizen naar nieuwe vrije sector woningen
6. Bij nieuwbouw en renovatie wordt bevorderd dat de woonlasten energieneutraal zijn
7. In de bestaande woningvoorraad wordt ingezet op zorgverlening conform het geformuleerde programma van eisen (hiervoor is afstemming nodig tussen de zorgpartijen, de gemeente en de corporatie)

Er zijn natuurlijk veel meer beleidsnota's, met name op specifieke terreinen. Het gaat te ver om deze in dit document op te nemen. In de volgende hoofdstukken wordt beschreven hoe wij de lokale volkshuisvestelijke opgave gegeven de landelijke en regionale beleidscontext gaan oppakken.

4. Wat wordt onze koers?

Voordat we ingaan op de koers die ingeslagen wordt, gaan we nog even terug naar de missie. Want alle activiteiten moeten direct of indirect de missie van de missie ondersteunen. Onze kernwaarden zoals betrouwbaar in afspraken, open naar en voor onze omgeving en inlevingsvermogen helpen ons daarbij.

Onze missie

Woningbouwvereniging Poortugaal wil zorgen voor goede en betaalbare huisvesting in een dorpse setting voor huishoudens die daar zelf niet in kunnen voorzien. Daarbij zetten wij ons in voor een duurzame sociale woningvoorraad die toekomstbestendig is.

Uitgaande van de huidige koers en de geschetste ontwikkelingen en opgaven verleggen we onze koers in beperkte mate. Dat wordt niet een geheel nieuwe koers. De meeste opgaven zijn gebleven. Sommige zijn zelfs buiten onze inspanningen om groter geworden; de druk op de woningmarkt is alleen maar toegenomen. De nieuwe koers wordt dus ongeveer dezelfde koers, maar dan met andere accenten.

Dat betekent dat we ons gaan inzetten voor:

- a. Voldoende aanbod aan woningen (beschikbaarheid)
- b. Betaalbare (en bereikbare) huren
- c. Goede, duurzame woningen
- d. Wijken en complexen waarin het fijn wonen is (leefbaarheid)
- e. Wijken die voor verschillende doelgroepen bereikbaar zijn (diversiteit)
- f. Verbinden van wonen met zorg en welzijn
- g. Het verbinden van wonen met de samenleving in ons gebied
- h. Een kwalitatief sterke dienstverlening
- i. Meer kracht vanuit samenwerking
- j. Een financieel gezonde organisatie met voldoende investeringskracht

Wat gaan we doen de komende 4 jaar?

Per beleidsveld wordt beschreven wat we de komende 4 jaar gaan doen. In een aantal gevallen concreet, in andere gevallen is het een richting die we inslaan, mede omdat het einddoel lastig meetbaar is of omdat het bereiken daarvan met veel onzekerheden omkleed is. Dat geeft ons vrijheid om van richting te veranderen als we dat nodig vinden.

a. Voldoende aanbod aan woningen (beschikbaarheid)

- Het toevoegen van woningen draagt het meeste bij aan het vergroten van het aantal beschikbare woningen. Wij hebben op dit moment 2 projecten in portefeuille waarvan we verwachten dat die de komende jaren (binnen de periode van dit koersplan) tot uitvoering gebracht kunnen worden; het project Schutskooiwijk waarbij 108 woningen gesloopt worden er circa 150 sociale huurwoningen teruggebouwd worden en het project Mariput waarbij 32 sociale huurappartementen gepland staan. Het voorbehoud is wel of de prijs acceptabel is.
- Op het Antesterrein zijn plannen in ontwikkeling voor een groot aantal woningen, waarvan 30% sociale huurwoningen. Wij zetten binnen de koersplanperiode in op actieve participatie in het ontwikkeltraject.
- We gaan actief op zoek naar geschikte ontwikkellocaties en -mogelijkheden, zelfstandig en in samenwerking met andere partijen.
- Met doorstroming binnen de voorraad wordt de beschikbaarheid kwantitatief niet vergroot, maar kunnen wel meer mensen beter passend komen te wonen. Waar mogelijk nemen wij doorstroom bevorderende maatregelen.
- Bij de verdeling van vrijgekomen woningen monitoren wij of de verschillende doelgroepen een gelijkwaardige kans op een woning hebben. Zo nodig passen we de labeling bij adverteren aan.
- Enigszins in tegenspraak met bovengenoemde doelstelling is het voornemen om zogenaamd versnipperd bezit² af te stoten. Dit was een lastige afweging; enerzijds willen we de voorraad sociale huurwoningen zo groot mogelijk houden, anderzijds is het bekend dat losse woningen temidden van koopwoningen slechts tegen hoge kosten energetisch aangepakt kunnen worden, aangezien particuliere eigenaren terughoudend zijn met verduurzaming. Om die reden hebben we besloten om het kleine aantal woningen waarom het gaat te gaan verkopen. Een eventuele aankoop kan ook als daarmee een blok woningen weer een compleet blok huurwoningen wordt.

² Dit zijn woningen die gesitueerd zijn in een blok waarvan één of meer woningen verkocht zijn

- Blijken (blokken) woningen slechts tegen hoge kosten te verduurzamen en hebben ze een lage functionele kwaliteit, dan kan ook sloop met vervangende nieuwbouw worden overwogen.

b. Betaalbare (en bereikbare) huren

- Wij voeren al jaren een terughoudend huurverhogingsbeleid. Voor mensen met een laag inkomen continueren wij dit beleid. Wel overwegen wij de inkomensafhankelijk huurverhoging te vragen bij mensen met een wat hoger inkomen. Voor hen is de huurafslag die we in feite toepassen minder hard nodig.
- Wij gaan grootschalig een aantal wijken en complexen verduurzamen en zonnepanelen plaatsen. Daarmee zullen niet de huren verlaagd worden, maar wel de totale woonlasten ook als wij een huurverhoging voor zonnepanelen toepassen. Wij zorgen ervoor dat huurders na het nemen van de maatregelen bij gelijk gebruik (gemiddeld) lagere woonlasten hebben.
- Wij zorgen voor flexibiliteit in de huurprijzen bij een contractwisseling, zodat we goed op de markt kunnen inspelen.

c. Goede, duurzame woningen

- Wij zien de snelheid waarmee het klimaat verandert en we maken ons er zorgen over. We gaan daarom de komende jaren een tweetal wijken waarin we veel bezit hebben collectief verduurzamen. Het gaat om de Zantelwijk (121 woningen) en om de Koninginnewijk (99 woningen). Bij elkaar een zesde deel van ons bezit. In die wijken gaan we o.a. de daken vervangen door een nieuw geïsoleerd dak met daarop zonnepanelen en we plaatsen nieuw HR++-glas daar waar nog geen HR++ aanwezig is.
- We plaatsen bij een groot deel van onze woningen zonnepanelen.
- Bij mutatie vervangen we houten vloeren door een geïsoleerde vloer.
- Bij mutatie brengen we elektrisch koken aan.
- We vervangen verouderde keukens, badkamers en toiletten.
- Bij een aantal woningen gaan we de CV-installatie waterzijdig inregelen.
- We gaan onderzoeken hoe we de woningen qua verwarming van het gas af kunnen krijgen. Stadsverwarming, warmtepompen of andere toepassingen.
- De nieuwe woningen in de Schutskooiwijk en de Mariput worden energieneutraal dan wel bijna energieneutraal uitgevoerd (BENG).
- We gaan de komende jaren onderzoeken welke maatregelen we kunnen nemen op het gebied van circulariteit en klimaatadaptatie. We passen ze daarna planmatig toe.
- We adviseren en informeren onze bewoners actief welke eenvoudige maatregelen zij zelf kunnen nemen om het energieverbruik te verminderen.

d. Wijken en complexen waarin het fijn wonen is (leefbaarheid)

- We organiseren activiteiten rond thema's zodat huurders elkaar ontmoeten en elkaar beter leren kennen. We onderkennen daarbij de realiteit dat de instroom van statushouders toeneemt en dat dat gepaard zal gaan met wrijvingen vanwege culturele verschillen voor wat betreft woongedrag.
- We bestrijden overlast, niet-rechtmatige bewoning en hennepcultuur actief en zoeken hiervoor samenwerking met de gemeente, de politie en andere (zorg)partijen.
- We hebben een signalerend oog voor mensen die (dreigen te) vereenzamen en faciliteren activiteiten vanuit zorg- en welzijnsorganisaties die het ontmoeten stimuleren.
- We brengen personen met verward gedrag in het lokale zorgnetwerk zodat zij de juiste zorg en begeleiding kunnen krijgen.
- We spreken bewoners aan op verwaarlozing van tuinen.
- We houden regelmatig een wijkscouw met bewoners en professionele partijen om gezamenlijk een beeld te krijgen van knelpunten en het oplossen daarvan.
- We maken goede afspraken met de gemeente over de verantwoordelijkheden op de verschillende beleidsterreinen en de inzet van capaciteit.

e. Wijken die voor verschillende doelgroepen bereikbaar zijn (diversiteit)

De bereikbaarheid van wijken voor diverse doelgroepen is afhankelijk van het aanbod en in beperkte mate de labeling en de huurprijsstelling van de woningen. Wij proberen door gerichte labeling van woningen en het wisselend toepassen van huurprijzen boven of onder de aftoppingsgrens een gezonde menging van doelgroepen in de wijken te krijgen. Statushouders plaatsen wij verspreid door het bezit, maar wij zijn bij het voldoen aan de taakstelling wel afhankelijk van het vrijkomend aanbod aan woningen en van de statushouders die zich aandienen.

f. Verbinden van wonen met zorg en welzijn

WBV Poortugaal heeft een aantal woningen verhuurd aan een zorginstelling. Ook heeft zij een specifiek complex voor bewoners met een handicap dat door de ouders is geïnitieerd (Het WISH-huis). De contacten met diverse zorg- en welzijnsinstellingen zijn goed. Er is echter nog geen strategisch beleid geformuleerd, in samenwerking met die instellingen, hoe in gezamenlijkheid zorg en welzijn met onze bewoners kunnen verbinden, wat daarin de kritische factoren zijn. Welke aspecten of voorzieningen hebben onze bewoners nodig vanuit zorg en welzijn om prettig te (blijven) wonen en hoe kunnen wij met de zorg- en welzijnspartijen en gemeente daarin faciliteren of ondersteunen? Dit beleid gaan we in 2023 in gezamenlijkheid formuleren.

Wij staan open voor het realiseren van specifieke huisvesting als partijen ons daarvoor benaderen. Wij hebben al eerder met zorgpartijen aansprekende projecten gerealiseerd.

Bij de geplande nieuwbouw in de Schutskooiwijk onderzoeken we de mogelijkheden voor een ontmoetingsruimte en voor geclusterd wonen.

g. Het verbinden van wonen met de samenleving in ons gebied

Onze woningen vormen een essentieel onderdeel van de Albrandwaardse samenleving. Wonen is met veel beleidsvelden verbonden. Ontwikkelingen op het ene beleidsveld hebben gevolgen voor het andere beleidsveld. Het is dus belangrijk voor ons maar ook voor de partijen om ons heen, dat wij beleidsveranderingen tijdig opmerken en dat andersom andere partijen tijdig op de hoogte zijn van onze beleidsvoornemens. Om die reden willen wij actief participeren in lokale overleggen en netwerken. Zelf nemen wij ook het initiatief om bijeenkomsten te organiseren rond brede thema's, zoals omgaan met klimaatverandering of aspecten rond 'stad en rand'.

Bewonersparticipatie is voor ons een gegeven. Huurders mee laten denken rond belangrijke thema's, maar ook rond concrete projecten. Als bewoner zijn zij bij uitstek dé ervaringsdeskundigen en kunnen zij goed beoordelen of maatregelen het juiste effect gaan hebben op het woongenot. De samenwerking met de Klankbordgroep, die in feite als huurdersvereniging fungeert, verloopt uitermate constructief en leidt tot verbetering van de kwaliteit van ons handelen. Die samenwerking zetten we voort. We geven de Klankbordgroep ook ruim de gelegenheid zich via externe opleidingen of trainingen te verdiepen in belangrijke thema's.

Wij gaan de komende jaren diverse thema-avonden organiseren of we gaan de wijk in of we bevragen de huurders via digitale panels.

Organisatie

Als we naar de organisatie kijken zien we veel sterke elementen; de medewerkers zijn betrokken en schakelen snel naar de huurders. Een aantal medewerkers werkt al lang bij WBV Poortugaal waardoor het 'geheugen' van de organisatie groot is. WBV Poortugaal heeft zijn processen goed op orde en is financieel sterk. Door de schaal is de wendbaarheid groot wat goed aansluit bij de sterke lokale positie richting politiek.

De geringe grootte maakt de organisatie op een aantal terreinen wel kwetsbaar, maar door o.a. goede samenwerking en specialistische inhuur zijn die kwetsbaarheden goed te beheersen.

Wat blijft is dat kleine corporaties relatief hoge kosten hebben voor automatisering, accountantskosten etc., omdat die kosten niet recht evenredig zijn met het aantal woningen. Om die reden is ook meegaan in digitalisering relatief duur.

Interne controle is qua procedures minder in detailstappen verdeeld dan bij grote corporaties, maar daar staat tegenover dat de soft controls bij WBV Poortugaal sterk zijn.

h. Een kwalitatief sterke dienstverlening

Een goede dienstverlening en wendbaarheid zijn onze sterke punten. Wij kennen als lokaal sterk verankerde corporatie de huurders en zij kennen ons. Wij helpen snel en gericht mensen met vragen of meldingen. Door onze lokale kennis kunnen wij gemakkelijker maatoplossingen bieden. Wij zijn wel van de regels, maar niet van de bureaucratie. Doordat wij zo dichtbij de huurders staan kunnen wij gemakkelijker het goede gesprek aangaan als wij van mening zijn dat wij niet de aangewezen partij zijn voor het oplossen van een probleem. Waarbij we dan een beroep doen op het eigen oplossend vermogen van een huurder of doorverwijzen naar de een instantie die beter hulp kan bieden. Die kracht en het dichtbij de huurders blijven, willen we behouden.

Dat is voor een kleine organisatie aan de ene kant gemakkelijk, we kunnen gemakkelijk schakelen, maar aan de andere kant ook weleens lastig, omdat de organisatie veelal bestaat uit enkel-functies, waardoor bij wegvallen van één persoon direct een bepaalde functionaliteit uitvalt. Daarom zorgen wij voor goede achtervang, zowel intern als extern in de samenwerking met andere corporaties.

Een belangrijke kritische factor voor een sterke dienstverlening is het plezier dat medewerkers hebben in het werken bij WBV Poortugaal, zeker voor een klein team is dat essentieel. We streven daarom naar een open cultuur, waarin medewerkers gemakkelijk zaken die hen irriteren kunnen bespreken. Waarin mensen privé-omstandigheden kwijt kunnen die van invloed zijn op hun functioneren en waarin mensen elkaar enthousiasmeren bij het uitvoeren van werkzaamheden en, zeer belangrijk, waarin mensen voor elkaar klaar staan om bijv. een piekbelasting weg te werken. Bij een open cultuur hoort natuurlijk ook elkaar op de juiste toon aanspreken op het nakomen van gemaakte afspraken. Medewerkers worden gestimuleerd zich verder te ontwikkelen. Er is ruimte voor het volgen van opleidingen, ook voor een eventuele functie elders, of bijv. voor het in de keuken kijken bij collega-corporaties. Als medewerkers zich ontwikkelen en openstaan voor nieuwe ontwikkelingen kan de organisatie zich gemakkelijker aanpassen aan veranderende omstandigheden.

i. Meer kracht vanuit Samenwerking

Wij zoeken actief samenwerking met andere partijen. Niet als doel op zich, maar vanuit het besef dat samenwerking meer kracht oplevert voor het bereiken van ons volkshuisvestelijke doelen. Of leidt tot efficiënter en effectiever werken.

Samenwerking met de belangrijkste stakeholder, de gemeente, staat voorop. We hebben immers dezelfde doelen. Natuurlijk maken we prestatieafspraken vanuit de wettelijke plicht, maar belangrijker is dat we elkaar gemakkelijk weten te vinden en dat we het bereiken van de gezamenlijke doelen voorop stellen en niet de procedures en de processen. Op bestuurlijk niveau verloopt de samenwerking op die manier prima. Op ambtelijk niveau gaan we de samenwerking verder aantrekken.

We zoeken ook actief de samenwerking met andere corporaties. In Zuid-Holland is een samenwerkingsverband van kleinere corporaties waartoe wij ook behoren. Het verband heeft zich eerst gericht op gezamenlijke inkoop en gaat nu op andere thema's aan de slag. Wij willen ons hierbij aansluiten, mede ook om schaalvoordelen te bereiken, kennis en documenten te delen en om achtervang te organiseren.

Wij gaan actiever dan voorheen de samenwerking zoeken met zorg- en welzijnsinstellingen. Niet alleen omdat wij wonen, welzijn en zorg als onlosmakelijk met elkaar verbonden zien, maar ook omdat wij constateren dat het leveren van zorg- en welzijnsdiensten aan onze huurders niet meer vanzelfsprekend is. Wij gaan niet die levering organiseren, dat is niet onze taak, maar willen wel vanuit de samenwerking tot oplossingen en faciliteiten komen die zorg- en welzijnsdiensten beter bereikbaar maken voor onze huurders.

j. Een (financieel) gezonde organisatie, met voldoende investeringskracht.

WBV Poortugaal is een financieel gezonde organisatie, die voldoende investeringskracht heeft om de voorgenomen investeringen in nieuwbouw en verduurzaming ten uitvoer te brengen, zonder te grote risico's. Onze huidige meerjarenramingen laten ook ná de investeringen positieve ratio's zien. In die zin zal dit nieuwe koersplan geen grote financiële veranderingen met zich meebrengen. Op langere termijn maken we ons wel zorgen of we aan alle grote opgaven kunnen voldoen. Het realiseren van nieuwe woningen en het verduurzamen van de voorraad in de eerder geschetste context. Die zorgen weerhouden ons er niet van om de komende jaren gewoon aan de slag te gaan met de volkshuisvestelijke opgaven in ons werkgebied.

Bij een gezonde organisatie horen ook goede check and balances ingebed in de governance structuur zoals die op landelijk niveau opgesteld is voor corporaties. Voor een kleine organisatie met functies die meerdere procesdelen bestrijken is het belangrijk om op de juiste plaatsen controleslagen in te bouwen. Maar ook een open cultuur, zoals eerder besproken, moet ertoe bijdragen dat mensen zich gemakkelijk in de keuken laten kijken en dat controlemechanismen op een natuurlijke manier verlopen.

Integriteit staat hoog in ons vaandel. Alle huurders zijn gelijkwaardig en worden op gelijkwaardige manier en met respect behandeld. Bedrijven die voor ons werken worden controleerbaar geselecteerd op basis van prijs en kwaliteit. Externe partijen mogen ervan uitgaan dat wij gemaakte afspraken nakomen, ook als die mondeling gemaakt zijn. Wij verwachten dat andersom ook. Wij gaan samenwerking aan op basis van zakelijke afspraken, maar ook op basis van gegroeid vertrouwen.

5. Tot slot

Een koersplan is een koers, een richting, met daarin doelen die we 'onderweg' willen bereiken. Het is ook niet uitputtend of in detail uitgewerkt. Wij doen nog veel meer. Het koersplan geeft ons houvast bij het stellen van prioriteiten en het bepalen waarin we de meeste energie moeten steken. Voorop staat het plezier waarmee wij, samen met andere partijen, proberen onze doelen te bereiken. WBV Poortugaal is een mooie, kleine organisatie met heel wat in haar mars. Wij hebben er dan ook alle vertrouwen in dat we op de juiste koers zijn en dat we de komende jaren mooie resultaten gaan halen voor de mensen die onze inzet en hulp kunnen gebruiken.