

Beleidsplan

brochure 2016



Woningstichting Gouderak



Beleidsplan Woningstichting Gouderak

Op het moment waarop de huurovereenkomst wordt getekend, begint een lange termijnrelatie tussen huurder en verhuurder. Deze lange termijnrelatie is de kern van ons bestaan.

30 Juni 2016



Missie

In 1947 richtten Gouderakkers die begaan zijn met betaalbaar wonen Woningbouwvereniging Gouderak op. Vandaag de dag is het geen vereniging meer maar een stichting. Wat altijd is gebleven is **de kleine schaal van de organisatie** die maakt dat de mensen die werken bij de Woningstichting **de huurders kennen en herkenbaar zijn voor de huurders**.

Woningstichting Gouderak verhuurt woningen aan **mensen die vanwege hun inkomen zijn aange-
wezen op een sociale huurwoning** en/of aan **mensen die** om wat voor reden dan ook **moeite hebben
om zich staande te houden in de samenleving**. Deze mensen zijn in meer of mindere mate vanwege
hun inkomen en/of andere omstandigheden in zekere zin kwetsbaar. Kwetsbare mensen hebben behoefte
aan **rust en zekerheid**. Zeker ook op het gebied van wonen. Zij kunnen een woning huren van Woning-
stichting Gouderak en behoren tot onze **primaire doelgroep**. Veel huurders weten zich in hun leven
minder kwetsbaar te maken en gaan bijvoorbeeld meer verdienen dan bij de start van hun wooncarrière.
Zij blijven, ook als zij meer gaan verdienen dan de inkomensgrens van € 35.739, deel uitmaken van onze
doelgroep.

Toegelaten instelling

Woningstichting Gouderak is volgens de wet een toegelaten instelling. Een organisatie die zich naar de
bepalingen van de wet primair richt op het verhuren van sociale huurwoningen. Decennialang werd vanuit
de centrale overheid sterk gestuurd op productie en huurbeleid via financieringsarrangementen en subsidies.
Sinds de bruteringsoperatie van Heerma in 1995 staat de overheid meer op afstand en houden woningver-
huurders hun eigen broek op. Dat heeft geleid tot een vrijer opereren van verhuurders. Wat is gebleven is de
wet en regelgeving en een achtervangstructuur voor de financiering van verhuurders. De overheid onder-
steunt de toegelaten instellingen door als achtervang te dienen in de kapitaalslasten. Dat geeft banken meer
zekerheden en resulteert voor de sector in lagere kapitaalslasten. Met behulp van wetgeving stelt de overheid
eisen aan het werk van de toegelaten instellingen.

Artikel 22, lid 2 van de Grondwet luidt: “Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid.”

*Met de toelichting: Woonruimte is een primaire levensbehoefte van de mens. Daarom moet de overheid er voor zorgen dat er vol-
doende woonruimte is. De wetgever heeft dat uitgewerkt in de Woningwet en de Huisvestingswet. Het gaat overigens niet alleen om
het aantal woningen, maar ook om de kwaliteit van de woningen.*

In 1901 wordt de eerste woningwet van kracht. De wet is bedoeld om de wantoestanden in het wonen op te
heffen. In de 20e eeuw wordt een enorme kwaliteitsslag gemaakt in het wonen in Nederland. Dat mag met
recht een prestatie worden genoemd van huurders, de overheid en de verhuurders. De spelregels, waarbin-
nen verhuurders werken, veranderen geregeld. De wetgever gebruikt de spelregels om invulling te geven aan
wenselijk volkshuisvestingsbeleid. Sinds 1 juli 2015 is er een nieuwe woningwet van kracht. De spelregels voor
de toegelaten instellingen zijn strakker vastgelegd.

Onze doelgroep

Mensen die vanwege hun inkomen zijn aangewezen op een sociale huurwoning en/of mensen die om wat voor reden dan ook moeite hebben om zich staande te houden in de samenleving behoren tot onze **primaire doelgroep**. De toelichting daarop luidt als volgt:

- Mensen die vanwege hun inkomen zijn aangewezen op een sociale huurwoning zijn medio 2016 huishoudens met een inkomen tot € 35.739. De inkomenstoets vindt plaats op het moment waarop een huishouden een woning gaat huren. Steeds luider klinkt het commentaar dat mensen die meer zijn gaan verdienen eigenlijk een woning bezet houden voor iemand die minder verdient en op een wachtlijst staat. Los van de wettelijke beperkingen is het onwenselijk mensen gedwongen te laten verhuizen wanneer zij een stap maken in hun carrière. Daarmee zouden buurten ontstaan die louter en alleen bewoond worden door minima. Wel is het redelijk dat deze huishoudens meer gaan betalen wanneer het inkomen stijgt boven de € 35.739. De grens van de huurprijs voor huishoudens die meer verdienen dan € 35.739 stellen wij op maximaal redelijk met als bovengrens de liberalisatiegrens. In 2016 is dat € 710,68.
- Mensen die om wat voor reden dan ook moeite hebben om zich staande te houden in de samenleving zijn mensen met bijvoorbeeld medische, sociale, psychische of betalingsproblemen. Combinaties van problemen komen ook voor. Deze doelgroep ziet de Woningstichting als een groep die extra aandacht nodig heeft. Waar mogelijk zal de Woningstichting deze doelgroep signaleren, actief monitoren en derden betrekken om deze mensen preventief te ondersteunen. Bij derden moet worden gedacht aan GGD, GGZ, gemeente, budgetcoaching, schuldsanering, maatschappelijk werk, politie enz. Het vergt soms meer inzet dan wordt geboden om deze doelgroep voldoende te ondersteunen. Wanneer er onvoldoende preventief wordt gehandeld, neemt de kans op ontsporingen fors toe. Woningstichting Gouderak zet zich in om derden te bewegen tijdig in actie te komen.

Mensen die in aanvang tot de primaire doelgroep behoren maar zich qua inkomen of anderszins minder kwetsbaar hebben weten te maken en bijvoorbeeld een inkomen hebben dat boven de grens van € 35.739 ligt, behoren ook tot onze doelgroep. Speciaal voor deze mensen zijn er mogelijkheden om de woning te kopen. Blijven huren kan ook. De huurprijs zal voor de huishoudens met een hoger inkomen dan de inkomensgrens van € 35.739 worden opgetrokken tot maximaal redelijk met als maximum de liberalisatiegrens van € 710,68.

Visie

Huurders die zijn aangewezen op een sociale huurwoning hebben behoefte aan **rust en zekerheid**. Stabiliteit in de ontwikkeling van woonlasten speelt daarbij een belangrijke rol. De woonlasten worden met name bepaald door de huurprijs en energielasten.

- Woningstichting Gouderak kiest voor een **stabiele en voorspelbare ontwikkeling van de huurprijs** door deze jaarlijks bij de huurverhogingsronde ook voor de komende twee jaar bekend te maken. Een voorbehoud moet worden gemaakt voor politieke interventies.
- Woningstichting Gouderak investeert, waar dit verantwoord en haalbaar is, in maatregelen om de **energielasten van huurders te beperken**.

Huurder en verhuurder hebben een **lange termijnrelatie**. Soms enkele jaren maar niet zelden ook tientallen jaren. Huurders hebben in theorie de mogelijkheid om te kiezen waar zij willen wonen en of zij willen verhuizen. In de praktijk is dat echter niet zo eenvoudig. Voor een lange termijnrelatie is **onderling vertrouwen** noodzakelijk.

- Woningstichting Gouderak en huurders zijn samen verantwoordelijk om dat **vertrouwen over en weer te geven en te houden**. Dit uitgangspunt bepaalt ons gedrag en ons handelen. Onze ambitie is dat zowel de huurders als de organisatie dat ook daadwerkelijk zo voelen en beleven.

Huurder en verhuurder sluiten met elkaar een huurovereenkomst. De huurder krijgt voor een acceptabele prijs een woning tot zijn of haar beschikking en de verhuurder vraagt deze woning als goed 'huisvader' te gebruiken. Dat wil zeggen dat de huurder netjes met de woning, de eventuele tuin en de woonomgeving omgaat. De verhuurder zorgt er op zijn beurt voor dat de woning goed wordt onderhouden. Huurder en verhuurder **delen de verantwoordelijkheid** voor het op orde houden van de woning, de eventuele tuin en de woonomgeving.

- Woningstichting Gouderak en huurders zijn samen **verantwoordelijk voor het op orde houden van de woning, de eventuele tuin en de woonomgeving**. Dit uitgangspunt bepaalt ons gedrag en ons handelen. Onze ambitie is dat de organisatie en de huurders dat in 2018 ook daadwerkelijk zo voelen en beleven.

Niet alle huurders zijn gelijk. Er zijn huurders die moeite hebben om zich in het leven staande te houden. Er zijn huurders die carrière maken en meer gaan verdienen. En er zijn huurders die je zelden hoort of ziet. Niet iedereen is gelijk en we maken waar mogelijk en/of gewenst onderscheid in het benaderen van de huurders. De kleine schaal van de Woningstichting maakt dit mogelijk.

- Woningstichting Gouderak maakt binnen haar doelgroep **onderscheid in de benadering van haar huurders**. Op meerdere fronten zal dit zichtbaar en voor huurders ook herkenbaar zijn. We zullen bijvoorbeeld inzetten op het monitoren en bijsturen van bewoning als goed huisvader en mensen aanzetten om gebruik te maken van budgetcoaching als de financiën onvoldoende op orde zijn.



Gouderak is een klein dorp in de gemeente Krimpenerwaard. Een klein dorp kent als gemeenschap sterke en kwetsbare kanten. Dat geldt ook voor Woningstichting Gouderak. Een belangrijke voorwaarde voor een goed woon- en leefklimaat is **een vitale gemeenschap**.

- Woningstichting Gouderak kiest er voor om daar waar het aansluit op ons werkterrein **bij te dragen aan de vitaliteit van de kern Gouderak**. Bewoners en stakeholders kunnen daar, waar mogelijk, op rekenen en er Woningstichting Gouderak op aanspreken en bevragen.

Woningen gaan lang mee. De meeste woningen worden veel ouder dan 50 jaar. Woningstichting Gouderak schat in dat haar woningen exploitatie-technisch gemiddeld zeker 75 tot 100 jaar oud kunnen worden.

De **woningvoorraad** van Woningstichting Gouderak moet **op kwalitatief voldoende niveau** blijven. Het is voor een woningverhuurder van belang een evenwichtige leeftijdsopbouw van zijn voorraad te hebben. Daarnaast zal de kwaliteit van de bestaande woningen voldoende aantrekkelijk moeten blijven om te bewonen.

- Woningstichting Gouderak wil de komende vijf jaar, als de kans zich voordoet, **investeren in nieuwbouwwoningen**.
- Woningstichting Gouderak wil mede vanwege haar maatschappelijke verantwoordelijkheid op dat gebied **de energiestaat en het bouwfysisch comfort** van de bestaande woningen **verbeteren**.

Woningstichting Gouderak is een kleine woningverhuurder. Onze huurders kennen ons. **Klein zijn maakt het mogelijk om onze huurders te kennen**. Denk aan het onderscheid in de benadering van huurders. Denk aan het bijdragen aan een vitale gemeenschap omdat we weten wat er speelt. Maar klein zijn heeft ook nadelen. Zo is het aantrekken van specialistische kennis en het voldoen aan alle voorwaarden die de wet aan de organisatie stelt lastiger voor een kleine dan voor een grotere organisatie. Belangrijk is waardevol te zijn voor onze huurders en dat kan het beste door klein te blijven. Maar belangrijk is ook specialistische kennis aan te kunnen boren en te kunnen voldoen aan de eisen die vandaag de dag aan de organisatie worden gesteld. Om die reden kiezen we er voor samen te werken met andere verhuurders.

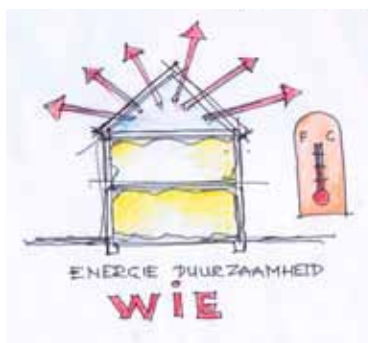
- Woningstichting Gouderak is een kleine verhuurder die gericht is op **samenwerking met andere verhuurders**. Dit doen we door kennis en expertise te delen met anderen. In 2016 zal Woningstichting Gouderak een eerste stap zetten in samenwerking met andere verhuurders. Vanaf 2018 wil Woningstichting Gouderak intensief samenwerken met anderen op het gebied van de primaire processen in de bedrijfsvoering.

Uitwerking in 7 punten

1. Stabiele en voorspelbare ontwikkeling van de huurprijs

- Woningstichting Gouderak kiest voor een **stabiele en voorspelbare ontwikkeling van de huurprijs** door jaarlijks bij de huurverhogingsronde ook de huurverhoging voor de komende twee jaar bekend te maken.
 - o Woonbond (de koepel van huurdersorganisaties) en Aedes (de koepel van woningverhuurders) spraken in 2015 af de huurprijsstijgingen te beperken. De woonlasten lopen snel op terwijl de inkomens relatief minder stijgen. Een juiste constatering van de afgelopen jaren. Woningstichting Gouderak heeft begrip voor die benadering maar vindt het koppelen van inkomen aan huurprijs geen goed uitgangspunt om de huurprijsontwikkeling op in te richten. Inkomensontwikkeling en kwaliteit van woonruimte zijn twee grootheden die niet met elkaar verenigd kunnen worden tot een stabiel en uitlegbaar huurprijsbeleid. Zeker omdat de politiek hier veel invloed op uitoefent en zich daarbij baseert op de korte termijn. Dat staat haaks op de lange termijn focus van een woningverhuurder en de behoefte aan rust en zekerheid bij de primaire doelgroep. Bij Woningstichting Gouderak is primair de technische kwaliteit van de woning leidend voor het huurprijsniveau.
 - o Sinds oktober 2015 is de WOZ-waarde als component aan de huurprijsbepaling toegevoegd. Dat leidt vanwege de jaarlijks wijzigende WOZ-waarde tot schommelingen in de maximale huurprijsbepalingen. Woningstichting Gouderak zal daarom de WOZ-waarde wel meenemen in de bepaling van de waarde van het vastgoed maar niet in het bepalen van de maximale huurprijs. De maximale huurprijs wordt bepaald door de woningwaardering exclusief de punten zoals bepaald door de WOZ-waarde maar inclusief een vaste waardering per complex. In de portefeuille-bijlage is per complex de toeslag weergegeven. Bij mutatie zal de woning worden verhuurd tegen de maximale huurprijs zoals hier aangegeven en vermenigvuldigd met een vast percentage dat met de huurdersbelangenvereniging wordt afgesproken. Deze benadering maakt het voor de huurders duidelijk op welk prijsniveau langjarig wordt ingezet. Dat geeft rust en zekerheid.
 - o Bij de jaarlijkse huurverhoging streeft de woningstichting naar een huurverhoging die ervoor zorgt dat de huurprijs beter aansluit bij de gewenste huuropbrengst bij mutatie. Huurders die een relatief lage huur betalen zullen meer huurverhoging krijgen dan huurders die een relatief hoge huur betalen. Huurders zullen niet meer gaan betalen dan de beoogde huur bij mutatie.
 - o Bij de jaarlijkse huurverhoging zullen huurders met een inkomen boven de inkomensgrens van de primaire doelgroep (€ 35.739 in 2016) een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen. Deze huur zal hoger zijn dan de beoogde huur bij mutatie tot de maximaal redelijke huur en als die hoger ligt dan de liberalisatiegrens, tot de liberalisatiegrens. Hiermee wordt recht gedaan aan het feit dat huurders die niet meer tot de primaire doelgroep behoren enerzijds geen lage huur meer hebben en anderzijds toch huurder kunnen blijven. Als de huurder een inkomensverlaging heeft tot onder het inkomensniveau van de sociale huurwoning, is het mogelijk om een huurkorting te vragen. Deze wordt toegekend zolang het inkomen lager is dan het inkomensniveau voor een sociale huurwoning.

- Woningstichting Gouderak investeert, waar dit verantwoord en haalbaar is, in maatregelen om de **energielasten van huurders te beperken.**
 - o Energielasten beperken lukt alleen als bewoners minder energie gebruiken en als de woning een beperkte hoeveelheid energie vraagt voor bijvoorbeeld het verwarmen. Woningstichting Gouderak wil daaraan bijdragen door te investeren in energiebesparing. Daarbij zal als uitgangspunt gelden dat zowel de bewoner als Woningstichting Gouderak er in financiële zin voordeel van hebben. Voordat hierover een beslissing genomen wordt, vindt er in 2016 en 2017 een onderzoek plaats op woning- en huishoudensniveau naar het energieverbruik. Zo kan een weloverwogen besluit worden genomen over investeringen en opbrengsten.
 - o Een andere manier om de woonlasten te verlagen is door het onderhoud aan de binnenkant van de woning over te laten aan de bewoner zelf. In 2017 zal er een bureaustudie worden gedaan naar de mogelijkheden hiervan.



2. Vertrouwen over en weer geven en houden

Woningstichting Gouderak en huurders zijn samen verantwoordelijk om vertrouwen over en weer te geven en te houden. Dit uitgangspunt is de basis van ons handelen. Onze ambitie is dat de organisatie en de huurders dat ook daadwerkelijk zo voelen en beleven. Dit gaat over de cultuur en omgangsvormen tussen verhuurder en huurder.

Hier geven we als volgt invulling aan:

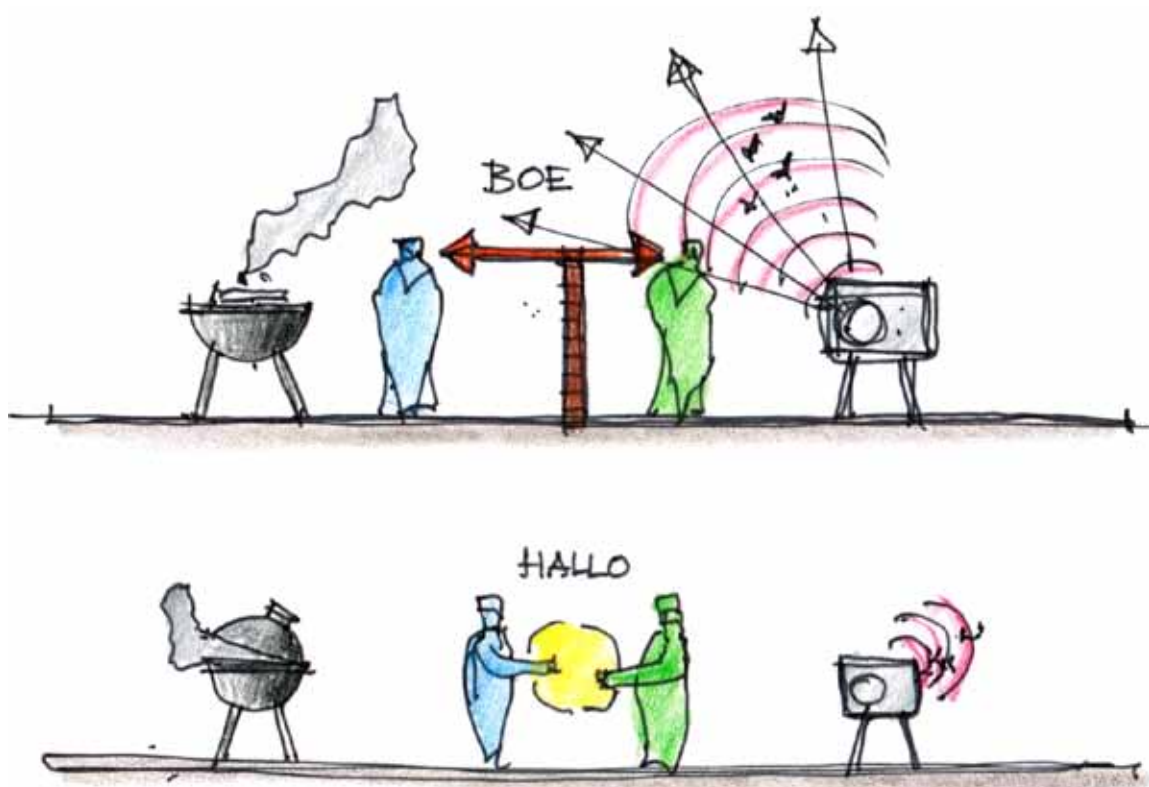
- Als verhuurder niet doen wat je zegt maar zeggen wat je doet en denkt. Dat is sterk en geloofwaardig omdat het de werkelijkheid dekt. Beloof niet iets wat onzeker is. Echter er werken bij de Woningstichting mensen en die kunnen ook fouten maken. Ook daarin moeten we oprecht durven aangeven wat we niet goed hebben gedaan. De organisatie werkt naar dit model. We zien graag dat de huurder dit ook zo ervaart.
- Als verhuurder uitgaan van de goede trouw van de huurder. De huurder krijgt bij het uitvoeren van reparatieverzoeken een rol in de beoordeling van het werk van de aannemer.
- Huurders die een voorstel hebben om verbeteringen te doen aan hun omgeving krijgen de gelegenheid draagvlak te vinden in de omgeving, dit te regelen en de kosten te declareren. Wij nemen het regelen en controleren niet over maar geven vertrouwen aan de huurder en daarmee de verantwoordelijkheid het ook met de burens en de omgeving af te stemmen en te regelen. De huurdersbelangenvereniging kan hierin ook een rol hebben.

3. Verantwoordelijk voor het op orde houden van de woning, de eventuele tuin en de woonomgeving

Woningstichting Gouderak en huurders zijn samen **verantwoordelijk voor het op orde houden van de woning, de eventuele tuin en de woonomgeving**. Dit uitgangspunt is de basis van ons handelen.

Onze ambitie is dat de organisatie en de huurders dat ook daadwerkelijk zo voelen en beleven.

- o Als verhuurder uitgaan van de goede trouw van de huurder. De huurder krijgt de verantwoordelijkheid om bij reparaties te beoordelen hoe lang een aannemer ter plaatse is geweest en daarvoor te tekenen. Met de huurder die veel reparaties laat uitvoeren gaan we in gesprek om na te gaan wat er aan de hand is. Door de huurder een rol te geven in het beoordelen van geleverd onderhoud worden kosten bespaard op de controle van het werk. Deze werkwijze is geïntroduceerd in 2015/2016. In 2016 gaan we de eerste huurders met veel reparatieverzoeken bezoeken.



- o Huurders die niet goed omgaan met de woning, de eventuele tuin en de woonomgeving aanspreken op hun verantwoordelijkheid en hun rol. Dat is niet altijd even makkelijk. Want het definiëren van grenzen is in theorie mogelijk maar praktisch gezien ondoenlijk. Neem de huurder die zijn tuin netjes vindt, terwijl een andere huurder die mening niet deelt. Dit vraagt een praktische benadering die niet uitgaat van het handhaven op basis van regels maar meer op basis van wat de bedoeling is. In samenspraak met de huurdersbelangenvereniging zullen handvatten worden ontwikkeld.

4. Onderscheid in de benadering van huurders

Woningstichting Gouderak maakt binnen haar doelgroep **onderscheid in de benadering van haar huurders**. In 2017 zal dat op meerdere fronten zichtbaar zijn.

- De huurder die carrière heeft gemaakt en een inkomen heeft dat hoger is dan de inkomensgrens van de primaire doelgroep krijgt bij de jaarlijkse huurverhoging een maximale huurverhoging die kan oplopen tot de maximaal redelijke huur.
- De huurder die moeite heeft om zich staande te houden krijgt waar mogelijk extra aandacht. We onderscheiden daarbij in elk geval de volgende benaderingen:
 - o Bij huurders met betalingsproblemen zetten we een budgetcoach en of schuldsanering in. Indien nodig zal dit gepaard gaan met gepaste druk die kan worden uitgeoefend om erger te voorkomen. Met huurders die niet in staat zijn om hun woonlasten te betalen zoeken we naar manieren voor lagere woonlasten. Dit beleid wordt in 2016 doorgevoerd bij grote betalingsachterstanden.
 - o Bij huurders die met sociale en/of psychische problemen kampen, zetten we in op goede begeleiding via de geëigende instanties. Dit werkt niet altijd. Hoewel de Woningstichting slechts beperkt invloed kan uitoefenen op organisaties en instanties die hierin verantwoordelijkheid dragen zal de woningstichting, zeker waar de omgeving veel hinder ondervindt van betrokken huurder, pleiten voor een grotere inzet door deze partijen om erger te voorkomen.



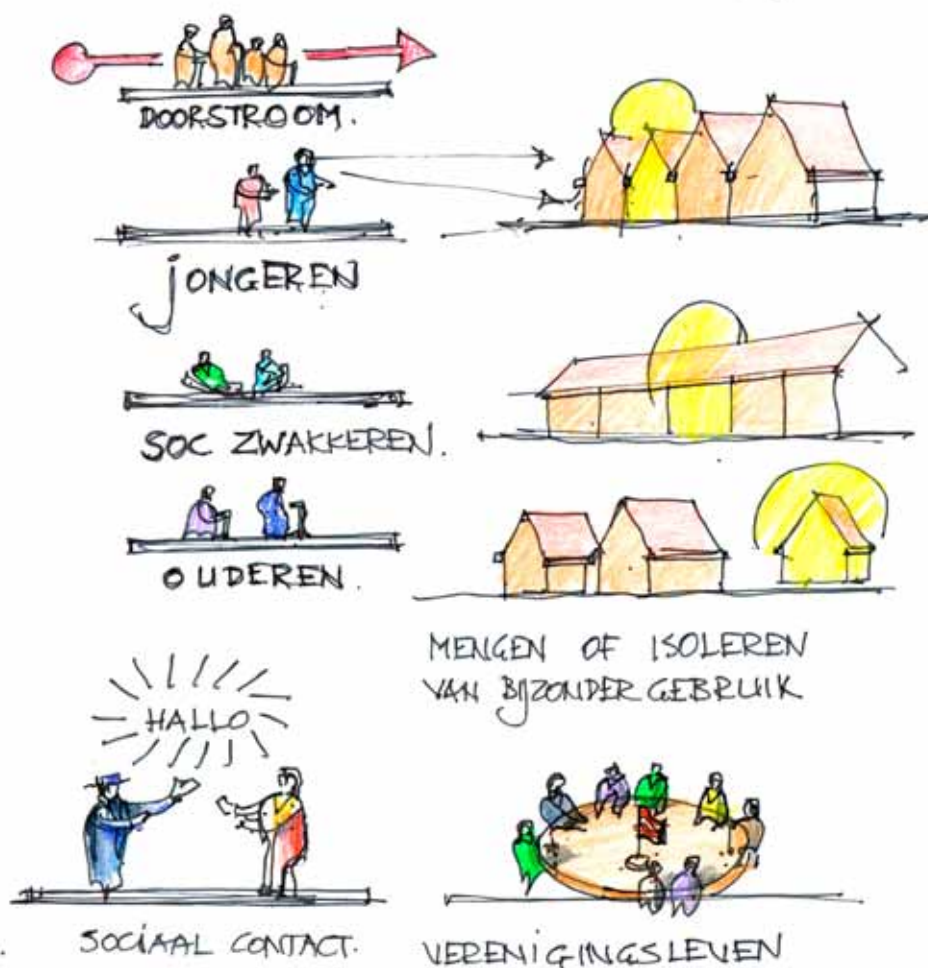
- o Bij de huisvesting van statushouders stuurt de Woningstichting aan op goede begeleiding van zowel de statushouders als de naaste omgeving vanaf het eerste moment van bewoning. De woningstichting ondersteunt vrijwilligers die zich inzetten voor deze doelgroep.

5. Bijdragen aan de vitaliteit van de kern Gouderak

Woningstichting Gouderak kiest ervoor om daar waar het aansluit op ons werkterrein bij te dragen aan de vitaliteit van de kern Gouderak. Bewoners en stakeholders kunnen waar mogelijk rekenen op Woningstichting Gouderak en ons erop aanspreken.

Net als in andere plattelandsgebieden geldt ook in Gouderak de huidige trend. Jongeren trekken weg en senioren blijven achter maar verhuizen naar een ander dorp als ze in hun eengezinswoning niet meer uit de voeten kunnen. Het gevolg is dat belangrijke voorzieningen zoals scholen, kerken, winkels, eerstelijns zorgvoorzieningen en verenigingsleven, onder druk komen te staan. Het risico dat het dorp langzaam verstilt is aanwezig. Daarmee neemt de vitaliteit van de dorpskern af. In haar beleid zet Woningstichting Gouderak zich nadrukkelijk in voor behoud van vitaliteit. Wanneer de vitaliteit afneemt, staat de waarde van het leven en wonen in Gouderak en daarmee ook de waarde van het vastgoed onder druk. De volgende keuzes, die ook al eerder zijn gemaakt, blijven van kracht in de komende jaren om bij te dragen aan een vitale kern:

- Starters en jonge gezinnen stimuleren zich te binden aan de kern Gouderak door middel van de verkoop van woningen via Koopgarant. Bij Koopgarant wordt bij de verkoop van een woning 25% korting gegeven op de taxatieprijs en koopt de Woningstichting de woning gegarandeerd terug. Betaalbaarheid en zekerheid maken het mogelijk voor jonge gezinnen en starters een woning te kopen. Met een inkomen tot € 45.000 is de aankoop van een woning mogelijk. De praktijk laat zien dat dit voor huishoudens met een inkomen dat ligt boven de inkomensgrens van € 35.739 een haalbaar alternatief is op de koopwoningmarkt. Deze doelgroep heeft moeite om aansluiting te vinden in de reguliere koopsector.
- Senioren de mogelijkheid bieden om zo lang mogelijk in het dorp te blijven wonen door gelijkvloerse woningen te realiseren. Op dit moment zijn er slechts 32 gelijkvloerse woningen (zonder hoge drempels en met een lift). Minder dan 10 % van de voorraad. Dat mag nog wel groeien naar 20% van de voorraad. Woningstichting Gouderak is op zoek naar de mogelijkheid om seniorenwoningen te bouwen.
- Eerstelijnszorgvoorzieningen faciliteren met huisvesting in het dokter Boumanhuis. De nabijheid van eerstelijnszorg is belangrijk, vooral voor de kwetsbaren in de samenleving. Juist deze mensen horen bij uitstek tot onze doelgroep.
- Huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals gehandicapten en senioren met geheugenproblemen. Het huisvesten van bijzondere doelgroepen in een kleine dorpskern maakt de mix van mensen die er leven meer divers en het dorp aantrekkelijk en weerbaar.



6. Investeren in nieuwbouwwoningen, de energieprestatie en het bouwfysisch comfort verbeteren

- Woningstichting Gouderak wil de komende vijf jaar **investeren in nieuwbouwwoningen**.
 - o Het is voor een woningverhuurder van belang een evenwichtige leeftijdsopbouw van haar voorraad te hebben. De oudste woningen uit de jaren 50 zijn circa 65 jaar en kunnen zeker nog tientallen jaren mee. Voor een evenwichtige leeftijdsopbouw is een goede leeftijdsspreiding van belang. Daarom wil de woningstichting de komende jaren nieuwbouwwoningen toevoegen aan de voorraad. De keuze ligt daarbij op seniorenwoningen omdat appartementen een heel klein percentage van onze voorraad beslaan en senioren vaak naar elders moeten verhuizen bij gebrek aan goede gelijkvloerse woningen en het ontbreken van zorg-gerelateerde faciliteiten.



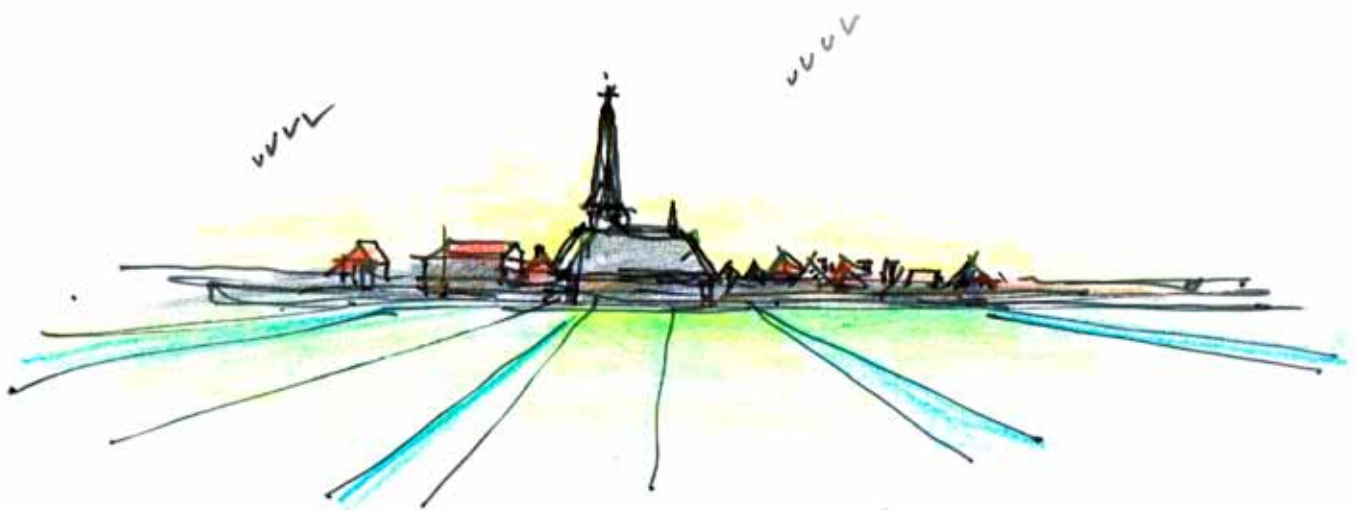
- Woningstichting Gouderak wil **de energieprestatie en het bouwfysisch comfort** van de bestaande woningen **verbeteren**.
 - o Het verbeteren van de energieprestatie van de woningen biedt de bewoner meer comfort. Het kan bovendien leiden tot lagere energielasten en minder milieudruk. De woningstichting ziet daar voor zichzelf een rol weggelegd en heeft daarin ook een maatschappelijke verantwoordelijkheid in het kader van het Energieakkoord 2020. De energieprestatielabels van de bestaande woningen variëren van F (heel slecht) tot A (heel goed). Gemiddeld heeft een woning het energielabel C. Veel van onze woningen kunnen nog een verbeterslag ondergaan. Woningstichting Gouderak wil daaraan bijdragen door te investeren in energiebesparing. Daarbij geldt als uitgangspunt dat zowel de bewoner als Woningstichting Gouderak er in financiële zin voordeel van hebben. Voordat hierover een beslissing genomen wordt, vindt er in 2016 en 2017 een onderzoek plaats op woning- en huishoudensniveau naar het energieverbruik. Zo kan een weloverwogen besluit worden genomen over investeringen en opbrengsten.

7. Samenwerking met andere verhuurders

Woningstichting Gouderak is een kleine verhuurder die gericht is op samenwerking met andere verhuurders. Dit doen we door kennis en expertise te delen met anderen. In 2016 zal Woningstichting Gouderak een eerste stap zetten in de samenwerking met andere verhuurders. Vanaf 2018 wil Woningstichting Gouderak intensief samenwerken met anderen op het gebied van de primaire processen in de bedrijfsvoering.

De samenwerking zal zich richten op de volgende onderwerpen:

- Kennisuitwisseling op bestuurlijk niveau. Bestuurders hebben behoefte aan een klankbord. Via dit klankbord ontstaan nieuwe inzichten en kan men elkaar een spiegel voorhouden. Aangevangen in 2016.
- Kennisuitwisseling op medewerkersniveau. Medewerkers hebben behoefte aan een klankbord. Via dit klankbord ontstaan nieuwe inzichten en kan men elkaar een spiegel voorhouden. Start in 2016.
- Het synchroniseren van primaire processen voor zover dat de eigen autonomie niet aantast. Dit kan gaan over de inrichting van het mutatie- en verhuurproces of de inrichting van de administratie en de ICT-systemen. Dat maakt het eenvoudiger om bijvoorbeeld de accountant samen in te kopen maar ook om medewerkers collegiaal uit te wisselen. Hier gaat het uitdrukkelijk niet om het synchroniseren van beleid. De keuze om een keuken na 15 jaar of na 30 jaar te vervangen, staan hier los van. Het doel is dat juist de beleidskeuzes bij de verhuurder zelf blijven. Start in 2017.
- Het synchroniseren van inkoop van diensten. Denk hierbij vooral aan de ICT-gerelateerde diensten. Het gezamenlijk inkopen van uniform ingerichte ICT-systemen moet voordeel op kunnen leveren in prijs en kwaliteit. Ook hier geldt dat dit de beleidskeuzes niet aantast. Wel moet er over en weer bereidheid zijn om op de inrichting van de ICT concessies te willen doen om zo samen op te kunnen trekken. Maar dit zijn geen wezenlijke beleidskeuzes. Start in 2017.
- Delen van informatie op eigen initiatief en/of op basis van vragen en samen optrekken bij het opstellen van governance-gerelateerde stukken. Hierin maakt iedereen wel eigen keuzes. Met het uitwisselen van kennis en informatie op dit gebied ontstaat meer scherpheid en diepgang. Start in 2016.



Kaders en stakeholders

De huurdersbelangenvereniging Gouderak

De huurdersbelangenvereniging Gouderak (HBVG) is de belangrijkste gesprekspartner. Zij vertegenwoordigen de huurders. Vertrouwen is de basis voor goed overleg met de HBVG. De in 2015 aangepaste en ondertekende samenwerkingsovereenkomst is de leidraad voor het overleg. Het bestuur van de Woningstichting Gouderak overlegt minimaal 4 keer per jaar met het bestuur van de HBVG. Bij het opstellen van prestatieafspraken met de gemeente en bij ingrepen met impact in de woonsfeer van onze huurders wordt de huurdersbelangenvereniging betrokken.

De huurdersvertegenwoordigers binnen de Raad van Toezicht overleggen minimaal één keer per jaar met de Huurdersbelangenvereniging. Om het werk van de huurdersbelangenvereniging mogelijk te maken, krijgen zij een budget dat gelijk is aan € 9,50 per woning per jaar (prijsspeel 2009). Dat kan onder meer worden ingezet voor het aantrekken van advies.

Bij toerbeurt wordt de agenda voorbereid en de notulen gemaakt.

De communicatie

Huurders en Woningstichting Gouderak communiceren via de volgende kanalen met elkaar:

- De website. Op de website is algemene informatie te vinden van en over Woningstichting Gouderak.
- Via de website kunnen reparaties worden gemeld. Dit kanaal wordt nog te weinig gebruikt en wij gaan huurders stimuleren dit kanaal meer te gebruiken.
- De nieuwsbrief (deze komt minimaal drie keer per jaar uit). Het streven is de nieuwsbrief via emailadressen te verspreiden in plaats van via de post. Mensen die geen emailadres hebben, blijven de nieuwsbrief per post ontvangen. Persoonlijk gestelde brieven gaan via de post. Zodra het mogelijk is worden deze berichten per email verzonden.
- Mailverkeer met de huurders vindt plaats over zaken zoals mutatie, verhuur, betalingen en reparaties.
- Telefonisch is de woningstichting op werkdagen bereikbaar van 9.00 uur tot 11.00 uur.
- Reparaties melden huurders bij voorkeur via de website. Voor reparaties is een apart telefoonnummer dag en nacht bereikbaar.

De gemeente Krimpenerwaard

De gemeente Krimpenerwaard is een essentiële relatie van Woningstichting Gouderak. De gemeente ontwikkelt een woonvisie waar Woningstichting Gouderak graag bij betrokken wil zijn. Dit kan op hoofdlijnen via de federatie van woningverhuurders Krimpenerwaard. Op kernniveau zal dat plaats vinden in de één op één sfeer. De gemeente is ook uitgenodigd en betrokken geweest bij de voorafgaande discussie met de huurdersbelangenvereniging over dit beleidsplan. De gemeente kan bij het opstellen van haar woonvisie gebruik maken van de in dit beleidsplan geformuleerde koers en inzet van Woningstichting Gouderak.

Daarnaast is de gemeente achtervang voor de door het WSW geborgde leningen. Mochten er ooit financiële problemen ontstaan dan kan de gemeente daarvoor aangesproken worden. De kans daarop moet op minimaal worden geschat.

Jaarlijks zal de woningstichting een aanbod doen aan de gemeente over haar inzet voor het komende jaar. Bij het doen van dit aanbod en het maken van prestatieafspraken zal de woningstichting ook de Huurdersbelangenvereniging Gouderak betrekken.

De financiën

Woningstichting Gouderak is financieel gezond maar wordt zoals alle verhuurders geconfronteerd met toenemende heffingen en belastingen vanuit de overheid. Kostenbeheersing was al een speerpunt en zal mede door de toenemende heffingen in belang toenemen. De rentelasten liggen gemiddeld op 3,6% en zijn circa 10% lager dan het gemiddelde in de sector. De kosten van onderhoud en investeringen in de bestaande voorraad zijn over meerdere jaren beschouwd circa 10% hoger dan bij andere verhuurders. Met behulp van benchmarken kan de vergelijking worden gemaakt met andere verhuurders. Het benchmarken is goed om inzicht te krijgen in het waarom van de verschillen. Het moet niet leiden tot een wedstrijd wie de laagste kosten heeft. Er liggen immers ook kwalitatieve keuzes aan ten grondslag en er staan opbrengsten tegenover. Woningstichting Gouderak neemt actief deel aan benchmarksessies met collega-verhuurders.

Als kleine verhuurder kiezen wij er voor in beginsel uit te gaan van de parameters van de Autoriteit Woningverhuurders en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Deze parameters zijn op dit moment als volgt:

- Rentedekkingsgraad (ICR) > 1,4
 - o De rentedekkingsgraad geeft de mate aan waarin Woningstichting Gouderak uit de operationele kasstroom (voor belastingen en rentebetalingen) aan haar renteverplichtingen kan voldoen. Het WSW hanteert op dit moment een norm van meer dan 1,4.
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR)
 - o Naast de rente dekkingsgraad wordt, voor het bepalen van het voldoen van aflossingen op vreemd vermogen, de DSCR bepaald. De DSCR geeft weer of de kasstromen voldoende zijn om, indien nodig, vervroegde aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen. Het WSW hanteert op dit moment een norm van meer dan 1,0.
- Loan to value
 - o Loan to Value geeft de verhouding aan tussen schuldrestant van de leningen en de actuele waarde. Voor de actuele waarde wordt de bedrijfswaarde gehanteerd. Het WSW hanteert op dit moment een norm van minder dan 75%.
- Solvabiliteit
 - o Onder solvabiliteit wordt verstaan de mate waarin Woningstichting Gouderak op lange termijn aan haar verplichtingen kan voldoen. Met de solvabiliteit wordt het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal. Het WSW hanteert op dit moment een norm van meer dan 15%.
- Direct rendement
 - o Het direct rendement geeft aan welk rendement is gehaald op het geïnvesteerde vermogen en drukt de operationele kasstroom (exclusief rente) uit in een percentage van de actuele waarde (= bedrijfswaarde). Het WSW hanteert op dit moment een norm van meer dan 4%.

Jaarlijks actualiseert de Woningstichting haar meerjarenbegroting. Daarin worden de beleidsmatige keuzes ten aanzien van huurbeleid, investeringen en verkopen opgenomen. De begroting moet blijvend voorzien in voldoende eigen vermogen en een positieve kasstroom.

De organisatie

De woningstichting is altijd georiënteerd geweest op Gouderak en klein gebleven. Dit alles tegen de trend van fuseren en schaalvergroting in. Bij de wijziging van de organisatie in 2014 is gekozen voor een model waarbij de goede kanten van de organisatie behouden blijven en de minder sterke kanten verbeterd zouden worden.

De organisatie beheert zelf de frontoffice en is daarmee herkenbaar voor de bewoners. Onze medewerkers hebben een gelijke rol en kunnen elkaar vervangen bij afwezigheid. De medewerkers en de directeur-bestuurder hebben een deeltijdfunctie. De huidige formatie is 1,5 fte voor de medewerkers en 0,6 fte voor de directeur-bestuurder. Op het gebied van financiën wordt gebruik gemaakt van kennis en kunde van Groen Wonen Vlist. Op het gebied van onderhoud wordt gebruik gemaakt van kennis en kunde van Qua Wonen.

Om aan de eisen van wet- en regelgeving te kunnen blijven voldoen, verkennen we de mogelijkheden van samenwerking met andere verhuurders. Daarbij zetten we in op optimaliseren van standaardprocessen die bij veel verhuurders plaatsvinden zonder daarbij op eigen beleid concessies te moeten doen. Voor zover die processen geen invloed hebben op de missie en visie is samenwerking goed mogelijk.

Bijlage vastgoedportefeuille plan 2016-2025

Het vastgoedportefeuilleplan is een uitwerking die tien jaar vooruitkijkt en jaarlijks zal worden bijgesteld en vertaald in de MJB die eveneens 10 jaar vooruitkijkt. Het vastgoedportefeuilleplan geeft inzage in:

- Algemene gegevens zoals bouwjaar en oppervlakte
- Het huurbeleid
- Bijzonderheden op het gebied van onderhoud
- Koopgarant-beleid
- Beoogde investeringen

Voetnoot:

Bedragen genoemd in dit beleidsplan hebben de peildatum 1 januari 2016 tenzij anders is aangegeven.