



Woningstichting Berg en Terblijt: bij ons ben je thuis in het dorp

visiedocument 2024-2026

Inhoudsopgave

1	Voorwoord	2
1.1	Urgente maatschappelijke opgaven	2
1.2	Verwachtingen over onze rol	2
1.3	Gedrevenheid en realisme als antwoord	4
2	Hier staan wij voor	5
2.1	Onze missie	5
2.2	Onze visie	6
2.3	Onze kernwaarden	7
2.4	Onze sterktes en zwaktes	7
3	Hier gaan we voor	9
3.1	Vijf strategische doelen	9
4	Zo gaan we het waarmaken	9
4.1	Samenwerkingspartner	9
4.2	Uitvoeringsprogramma	11

1 Voorwoord

Voor u ligt het nieuwe visiedocument van Woningstichting Berg en Terblijt. Er is alle reden voor een nieuw document. We leven in een tijd van schaarste met tekorten aan woningen, grondstoffen en personeel. De vergrijzing zet het zorgstelsel in Nederland steeds meer onder druk. En ondertussen staan we voor de opgaven van natuurherstel, biodiversiteit en het afremmen van de opwarming van de aarde. De omgeving vraagt van corporaties een nieuwe sociaal maatschappelijke verantwoordelijkheid. En dit vraagt direct ook een intensievere samenwerking met het lokaal bestuur, effectiever samenwerken in ketens en netwerken én binnen de kernen Berg, Terblijt, Geulhem en Vilt. Dit visiedocument is ons antwoord dat we gezamenlijk onder begeleiding van Atrivé geformuleerd hebben.

1.1 Urgente maatschappelijke opgaven

Voor de komende jaren zien we vier urgente maatschappelijke opgaven: een toenemend woningtekort op korte termijn, toenemende ongelijkheid in de samenleving, klimaatverandering en het ontstaan van een zorgkloof & een tekort aan passende woon(zorgvormen) voor aandachtsgroepen als ouderen en mensen met een psychische kwetsbaarheid. We zien dat op al deze onderwerpen een bijdrage gevraagd wordt van Berg en Terblijt.

- Anders dan de voorgaande jaren is de constatering dat er in onze regio extra woningen nodig zijn. Waar overheden eerst uitgingen van een afname van groei en later krimp van huishoudens, zien we samen met gemeente nu toch een groeiopgave tot en met 2030. Ook in de sociale huur. Hoe groot de vraag na 2030 zal zijn, is nog onduidelijk.
- Verder is een belangrijk principe uit de regionale woondeals dat elke gemeente in Nederland 'een eerlijk aandeel' neemt. Het gaat bijvoorbeeld om:
 - Toegroeien naar 30% sociale huur per gemeente.
 - 2/3 van nieuw te bouwen woningen moet vanaf 2025 betaalbaar zijn (koopwoningen tot de NHG-grens (prijspeil 2022 € 355.000,-), sociale huur of middenhuur).
- In 2022 is er op landelijk niveau een belangrijk akkoord gesloten tussen het Rijk, Aedes, de Woonbond en VNG: de [Nationale prestatieafspraken](#).

Hierin staan afspraken over nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en huurbeleid.

Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting

Vanaf 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk maken met steun van de provincies wederkerige afspraken om de bijna 2 miljard die hierdoor jaarlijks vrijkomt te investeren in:

- Forse huurmattiging**
 - Woningcorporaties gaan huurstijging 2 jaar lang beperken. Inflatie heeft geen invloed meer op de jaarlijkse huurverhoging.
 - De huren gaan de komende jaren minder hard stijgen dan de lonen; dit is gunstig voor de koopkracht van huurders.
 - Huurders met lage inkomens op of onder 120% sociaal minimum in duurdere woningen krijgen een huurverlaging naar € 550 (prijspeil 2020).
 - We werken toe naar minstens 30% sociale huur per gemeente; er komt duidelijke definitie wat sociale huur is.
- Versnelde verduurzaming**
 - Huren worden niet verhoogd na isolatie.
 - In 2028 zijn er geen sociale huurwoningen meer met een slecht energielabel (E, F en G).

In 2030:

 - 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij.
 - 675.000 corporatiewoningen toekomstklaar geïsoleerd.
- Verdubbeling woningbouw**

Woningcorporaties bouwen t/m 2030:

 - 250.000 sociale huurwoningen.
 - 50.000 middenhuur woningen.
 - Vóór het einde van 2022 komen er regionale woondeals. Daarin staan welke woningen in welke gemeenten komen én op welke locaties.
- Impuls op leefbaarheid**
 - Corporaties investeren jaarlijks € 200 mln extra in de aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
 - Woningcorporaties realiseren versneld 50.000 geclusterde woningen voor ouderen.
 - Woningcorporaties investeren per jaar € 75 mln extra in schone, veilige wijken en sociale activiteiten in de buurt.
 - In 2026 zijn er geen sociale huurwoningen meer in slechte staat van onderhoud.

Aan deze afspraken committeren zich naast het Rijk: Aedes, Woonbond, VNG, tjp

juni 2022 Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

1.2 Verwachtingen over onze rol

Onze omgeving vraagt van ons een nieuwe sociaal maatschappelijke verantwoordelijkheid. Ze zien voor ons een belangrijke rol:

- In de gemeenschap en kernen: gezonde mix in kernen, community building, mensen 'empoweren', initiatieven faciliteren, ontmoeten in de wijk stimuleren en mogelijk maken en het verbeteren van de leefomgeving (schoon, heel, veilig en groen).
- Op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid: kleinere woningen bouwen, innovatieve en duurzame bouwvormen (biobased en circulair), doorstroming bevorderen, woonlasten beperken en aandacht voor energie-armoede.
- In de snel vergrijzende en meer kwetsbare samenleving. Iedereen die nu intensieve mantelzorg levert weet dat als hij of zij in de toekomst zorgafhankelijk wordt de problemen niet te overzien zijn door de



personeelstekorten in de zorg. De rijksoverheid en gemeenten doen een beroep om meer geclusterde woonvormen, een aantal woningen met een ontmoetingsruimte voor overwegend senioren, te realiseren. Zodat de bewoners elkaar ook kunnen ondersteunen.

1.3 Gedrevenheid en realisme als antwoord

We herkennen de vraagstukken en zijn hier met hart en ziel mee bezig. We zijn blij dat onze partners naar ons kijken om samen te werken aan deze vraagstukken; ze zien ons als waardevolle bondgenoot.

We moeten en willen ook realistisch zijn. Als woningstichting zonder eigen uitvoerend apparaat zijn we afhankelijk van onze samenwerkingspartner(s). Via deze constructie denken wij de maximale meerwaarde voor onze huurders te realiseren. Hierbij stellen wij onszelf continu de vraag of dit toekomstbestendig is en of we voldoende toegerust zijn op de opgaven die op ons afkomen.

De nieuwe maatschappelijke realiteit vraagt volgens ons van woningstichting Berg en Terblijt een verbreding van onze taakopvatting en tegelijkertijd noodzaak tot focus & sturing en helderheid in de begrenzing van onze rol.

Dit visiedocument is ons antwoord:

- Hier staan we voor.
- Hier gaan we voor.
- Zo gaan we het waarmaken.



2 Hier staan wij voor

2.1 Onze missie

Een goed thuis voor iedereen



Samen bouwen

Samen bouwen aan nieuwe passende woningen om doorstroming voor de seniore doelgroep te faciliteren en de jongere doelgroep voor Berg en Terblijt te behouden. Het is een groot goed dat in het verleden voor alle doelgroepen is gebouwd in Berg en Terblijt, waardoor onze corporatie een aantrekkelijke huisvester is voor alle doelgroepen. Dit willen we behouden.



Aan een fijn leven

Een fijn leven betekent voor iedereen wat anders, maar we willen allemaal een plek om te wonen en te leven. Bij Berg en Terblijt zorgen we voor de basis van een fijn leven met de volgende uitgangspunten:

- De mens als vertrekpunt: goede dienstverlening, waarmee we problemen aan de woning snel en soepel oplossen, écht contact en een bondgenoot zijn door een steuntje in de rug te geven als het nodig is.
- Een thuis als basis: een goed onderhouden en betaalbare woning is de basis, maar een thuis begint al op straat. Bewoners zien een veilige, schone en groene leefomgeving als een voorwaarde voor een fijn leven.
- De gemeenschap centraal: een omgeving waar mensen zich goed voelen én waarin mensen sociale steun ervaren verhoogt de kwaliteit van leven.
- Met de gemeente Valkenburg aan de Geul en de regio: waar nodig regionaal samenwerken aan maatschappelijke vraagstukken en gebiedsontwikkelingen.



Midden in de gemeenschap

Berg en Terblijt heeft de ambitie om dichterbij de huurders te staan. Nog beter vragen wij wat hun wensen zijn. Daarnaast willen wij zichtbaarder zijn binnen de lokale gemeenschap en voor het verenigingsleven in het dorp.

De opgaven in de kernen verschillen; maatwerk is nodig. Berg en Terblijft hecht waarde aan het behoud van vitale en veerkrachtige buurten in de vier kernen.

- We zien het belang van behoud van (h)echte en zorgzame gemeenschappen; zeker als we in de toekomst meer voor elkaar moeten zorgen. We werken in een netwerk met onze welzijn- en zorgpartners vanuit de juiste rol en randvoorwaarden.
- We maken met partners en het verenigingsleven goede afspraken over begeleiding waar meer concentratie van kwetsbaarheid is, want we willen voorkomen dat er in de dorpen een afnemende veerkracht is.



Nu en straks

Wij zijn er voor de uitdagingen van vandaag én morgen.

- Bewoners kunnen in elke levensfase bij ons terecht, van jong tot oud, van de eerste woning tot een geclusterde woon(zorg)vorm. Hiervoor wijzen wij passend woningen toe en geven voorrang, regelgeving in acht nemend, aan inwoners van onze kernen.
- Wij denken niet alleen aan de huidige bewoners en woningzoekenden, maar ook aan de generaties na hen. Wij staan voor duurzame keuzes.
- En natuurlijk is het belangrijk dat onze organisatie financieel gezond blijft, zodat we ook in de toekomst onze volkshuisvestelijke taak kunnen uitvoeren.

2.2 Onze visie

We vertrekken vanuit een stabiele, financieel gezonde basis. Als kleine organisatie is de governance op orde. Daarom zijn dit de eerste stappen richting een toekomstbestendige visie. Deze visie blijven we continu ontwikkelen. De kern van de visie gaat verder dan het leveren van een dak boven het hoofd van onze huurders. We bieden de basisvoorwaarden voor een plek om thuis te komen. Thuis begint met een kwalitatief goede en betaalbare woning binnen een omgeving die bij je past. Dit doen we door een gevarieerd aanbod aan woningtypen met oog voor de sociale omgeving.

Belangrijk element van deze visie is het inspelen op de behoefte van onze huurders. Hiervoor is de flexibiliteit van onze organisatie cruciaal. Dit wordt onderschreven door de externe toezichthouders en maakt ons in het maatschappelijke krachtenveld een partner die weinig gebonden is aan interne bureaucratie. Dit betekent wel dat Berg en Terblijft goed zicht moet hebben op welke taken zij intern wil beleggen en welke zij door derden laat uitvoeren. Daarbij moet de flexibiliteit van de Woningstichting niet ten koste gaan van de efficiëntie binnen de processen van de samenwerkingspartner. Hier moeten daarom duidelijke afspraken over gemaakt worden. Bovendien vergt dit van het bestuur een verdere professionalisering.

Vanuit onze visie op de toekomst van de kernen Berg, Terblijft, Geulhem en Vilt zullen we toekomstige samenwerkingen *proactief* opzoeken. Hierin worden de wensen van onze huurders betrokken. Evenals de expertise van andere lokale samenwerkingspartners. Onderdeel van de visie is een optimaal maatschappelijk rendement van de stichting. Kortom, maatschappelijke kosten van samenwerking zijn te verantwoorden. Op deze wijze schudden wij het imago van een louter vastgoed beherende organisatie van ons af en ontwikkelen we onszelf richting een huurdersgeoriënteerde woningcorporatie.



2.3 Onze kernwaarden

Betrokken, samen, duurzaam, resultaatgericht

Onze kernwaarden beschrijven de gewenste cultuur van Berg en Terblijt. Het is waar wij op herkend (willen) worden in ons gedrag om onze doelen waar te maken. In onze samenwerking met huurders, partners én collega's. En onze kernwaarden geven ook inhoud en taal aan ons imago in Berg en Terblijt.

Betrokken. We hebben een laagdrempelige uitstraling. Dit vragen wij ook van onze samenwerkingspartners. Hiermee staan we dichtbij onze huurders en kunnen we snel inspelen op veranderende behoeften binnen onze kernen. We maken ons daarbij hard voor alle doelgroepen, vooral voor hen die het wat moeilijker hebben.

Samen. Dit doen we niet alleen. Allereerst hebben we hier onze samenwerkingspartner(s) voor nodig die ons helpen om onze ideeën tot uitvoering te brengen. Daarnaast zetten we in op de kracht van onze kernen. We faciliteren de saamhorigheid en het omkijken naar elkaar door ontmoeting binnen onze kernen te stimuleren

Duurzaam. We bouwen samen aan een betere toekomst voor onze huidige en toekomstige huurders. Dit doen we door in te zetten op verduurzaming van onze huurwoningen en door een toekomstbestendig beleid te voeren. Zodoende kunnen we blijven werken aan kwaliteit binnen onze mooie kernen.

Resultaatgericht. We sturen op herkenbare dienstverlening en we maken waar wat we beloven. Onze verwachtingen van samenwerking zijn helder verteld maar we gaan onze samenwerkingspartners niet vertellen hoe zij het moet doen. We geven een aantal kaders en doelen mee waarbinnen onze partners moeten werken. Hiermee borgen we kwaliteit en voorkomen we onnodige bureaucratie.

2.4 Onze sterktes en zwaktes

Gezamenlijk zijn wij op zoek gegaan naar de sterktes en zwaktes van onze organisatie.

Hieruit blijkt dat **ONZE KRACHT** voornamelijk zit in:

- Gunstige financiële positie
- De flexibiliteit/wendbaarheid van onze organisatie
- De nabijheid richting de huurders
- Onze snelle besluitvorming
- Het vermogen om maatwerk te leveren
- Verschillende, noodzakelijke expertise binnen bestuur en RvC

ONZE VERBETERPUNTEN zitten met name in:

- Onvoldoende strategisch samenwerken en conceptuele kracht
- Relatieopbouw met samenwerkingspartners
- Gestructureerde communicatie
- Reactief opdrachtgeverschap

Met onze robuuste financiële positie kunnen we een bijdrage leveren aan de gewenste uitbreiding van de sociale woningvoorraad in de gemeente Valkenburg aan de Geul. Om onze positie verder uit te breiden gaan we aan de slag met onze verbeterpunten. Dit visiedocument is de eerste stap naar meer strategisch samenwerken/opdrachtgeverschap. Vandaar dat we in hoofdstuk 5 ingaan op de strategische afwegingen in het kiezen van een samenwerkingspartner, in welke vorm dan ook. Hierbij is de meerwaarde voor onze (toekomstige) huurder in het licht van de voorliggende opgaven altijd ons uitgangspunt.



Woningstichting Berg en Terblijt: bij ons ben je thuis in het dorp

3 Hier gaan we voor

3.1 Vijf strategische doelen

We hebben vijf doelen geformuleerd waarmee we invulling geven aan onze missie en visie.

- Deze doelen zijn gedurfd, in de zin van dat we de lat hoog hebben gelegd.
 - Deze doelen zijn realistisch, we kunnen het waarmaken.
 - Deze doelen zijn verstandig; ze snijden hout en dragen bij aan het oplossen van de maatschappelijke opgaven. Vanuit een heldere rol- en taakopvatting. We weten waar onze rol stopt en waar onze partners aan zet zijn.
1. Rond 2030 willen wij 40 levensloopbestendige woningen extra beschikbaar hebben die zowel geschikt zijn voor senioren én jongeren.
 2. De mindere labels **D, E, F en G** behoren in 2028 tot het verleden; ook investeren we extra in verduurzaming om de woonlasten voor onze verhuurders te verlagen dan wel energiearmoede te voorkomen als energieprijzen weer stijgen. Bij nieuwbouw en renovaties werken we toe naar het realiseren van een gasloos bezit in 2050.
 3. Onze huurders vinden ons een **betrouwbare** en **betrokken** verhuurder en wij willen een **8 voor tevredenheid** voor de kwaliteit van onze dienstverlening.
 4. Wij dragen bij aan de **vitaliteit van de kernen** en horen van samenwerkingspartners en verenigingsleven welke bijdrage zij van ons verwachten.
 5. Onze partners evalueren onze **samenwerking als goed**.

4 Zo gaan we het waarmaken

4.1 Samenwerkingspartner

Wij zijn realistisch en weten dat wij onze doelen niet alleen kunnen realiseren. Daarvoor is het draagvlak van onze woningstichting te klein. Bovendien worden de opgaven steeds complexer en worden wij geconfronteerd met meer, specialistische regelgeving en -druk. En, zeer belangrijk, de samenleving verandert (en vergrijs) en daarmee veranderen ook de verwachtingen van onze huurders en van onze belanghouders zoals de gemeente en zorg en welzijnsorganisatie. De afgelopen jaren heeft de woningstichting zich staande kunnen houden met een positieve visie. De vraag rijst wel wat er voor de woningstichting nodig is om die complexere samenleving met forse opgaven te kunnen bedienen. Een collega-corporatie die strategische en operationele taken voor ons gelijkwaardig uitvoert, is een must.

Voor het komende jaar ligt dan ook onze grootste uitdaging in het vinden van de juiste samenwerkingspartner. Gezien het maatschappelijke karakter van onze sector gaan we deze samenwerking aan met een woningcorporatie. Bij voorkeur in de vorm van een strategische en operationele samenwerking. Daarbij zijn we ons nadrukkelijk bewust dat een samenwerking ook om meerwaarde voor de andere partij vraagt. Zonder dat we onze eigen visie uit het oog verliezen. Een samenwerking moet namelijk wederzijds aantrekkelijk zijn en voor langere tijd blijven. De beoogde samenwerking moet vanzelfsprekend meerwaarde voor de huurders opleveren en de maatschappelijke kosten van een samenwerking moet toetsbaar en acceptabel blijven. Wanneer blijkt dat dit niet haalbaar is, dat wij ons pakket aan randvoorwaarden voor samenwerking niet kunnen verwezenlijken zonder concessies te doen dan zullen en hebben we ook de maatschappelijke plicht om de mogelijkheden voor verdergaande samenwerking te verkennen.

RANDVOORWAARDEN

Wij vinden het voor onze huurders belangrijk dat wij met onze samenwerkingspartner voorwaarden formuleren voor de samenwerking. En dat deze voorwaarden ook de (niet te onderhandelen) basis is voor deze samenwerking. Op deze wijze borgen wij dat onze huurders krijgen wat zij verdienen. De samenwerking met de beheerende corporatie moet voldoen aan:

- **Zorgen dat de lokale binding met onze kernen goed georganiseerd wordt.** Onze huurders verdienen een corporatie met korte lijntjes en bekende aanspreekpunten. En bovenal ook een inlevingsvermogen in de problematiek van kleine kernen.
- **In de nabije omgeving gelokaliseerd zijn.** Puur uit praktisch oogpunt dient er een bepaalde geografische nabijheid te bestaan.
- **De interne organisatie op orde hebben.** Wanneer er in de samenwerking operationele problemen zijn dan ontstaat een reëel risico dat onze samenwerking wordt gezien als ballast. Dit gaat dan ten koste van de dienstverlening aan onze huurders.
- **Flexibel en meedenkend zijn in de operatie.** Wij leveren maatwerk waar nodig en mogelijk. Dit kan enkel wanneer onze partner over een bepaalde mate van flexibiliteit binnen haar operationele primaire processen beschikt.
- **Samenwerking hoog in het vaandel hebben.** Alles valt en staat met een goede samenwerking en duidelijke wederzijdse communicatie. De beheerende corporatie heeft bewezen ervaring in de samenwerking met een andere woningcorporatie op zowel bestuurlijk als uitvoerend niveau. Wij werken vanuit de overtuiging dat fouten gemaakt mogen worden, maar dat transparantie en eerlijkheid hierover cruciaal zijn.
- **De huurdersparticipatie is naar tevredenheid georganiseerd.** Alhoewel de huurdersparticipatie de verantwoordelijkheid is van het bestuur van Berg & Terblijt ontstaat een dunne scheidslijn op het moment dat een beheerende corporatie contacten onderhoudt met huurders en bewonerscommissies. Het is niet de bedoeling van samenwerking dat het bestuur een bemiddelende rol krijgt door de samenwerking.
- **De financiële continuïteit** van de beheerende corporatie is op termijn (tot 2030) geborgd en **de beheerlasten per verhuureenheid** vertonen een gezonde ontwikkeling (benchmark niveau B of hoger). Wst. Berg & Terblijt

wil niet geconfronteerd worden met bezuinigingen die de dienstverlening negatief raken.





4.2 Uitvoeringsprogramma

Om onze doelen te realiseren gaan wij de volgende acties ondernemen. Praktisch en rekening houdend met de mogelijke inzet van ons vrijwilligersbestuur zijn deze acties verdeeld over de komende vier jaar.

De doelen voor 2024 zijn uitgewerkt in het jaarplan en opgenomen in de begroting. De doelen voor de volgende jaarschijven worden uitgewerkt bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2025.

