

Woningstichting Berg en Terblijt

Beleidsnotitie en beleids- c.q. activiteitenplan 2017-2021

Missie-statement:

De missie, of anders gezegd de doelstelling van een organisatie geeft aan waar deze organisatie feitelijk voor staat en waar zij haar bestaansrecht aan ontleedt. Voor Woningstichting Berg en Terblijt betekent dit dat zij een constructieve en consistente bijdrage wil leveren aan de woon- en leefgemeenschap in Berg en Terblijt. Met name door de realisatie en instandhouding van betaalbare woningen in het sociale huursegment en waar mogelijk bijdragen te leveren aan de woonomgeving en leefbaarheid in de woonkernen van Berg en Terblijt, als integraal deel van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

Visie c.q. uitwerking van de doelstelling:

Deze doelstelling wordt gerealiseerd middels realisatie en instandhouding van een huurwoningenbestand dat bestaat uit betaalbare, maar kwalitatief goede woningen, zowel wat betreft het woningtype en de grootte van de woning als het uitrustingsniveau van de woning en de woonomgeving.

Het woningprogramma voor dit woningbestand is afgestemd op de diverse primaire volkshuisvestelijke doelgroepen waarvoor de woningstichting haar verantwoordelijkheid wil nemen en omvat alle vormen van huishoudens en leeftijdscategorieën. Dit geldt dus zowel voor gezinnen in welke samenstelling dan ook, als alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens, en voor zowel jonge(re) als oude(re) mensen.

Het belang van de instandhouding van de woon- en leefgemeenschap Berg en Terblijt voor de lange termijn is hierbij leidend en geldt dus als de eerste prioriteit van de woningstichting. Uiteraard moet deze uitwerking van het beleid van de woningstichting passen binnen de actueel geldende wet- en regelgeving voor woningcorporaties. Deze wet- en regelgeving bepaalt onder andere binnen welke volkshuisvestelijke gebieden de woningcorporaties in Nederland actief mogen zijn. Voorbeelden daarvan zijn de huidige door de overheid vastgestelde inkomensgrenzen voor woningtoewijzing van sociale huurwoningen etc.. Maar anderzijds mag deze wet- en regelgeving op zichzelf ook weer geen belemmering vormen om de doelstelling van de woningstichting voor de korte en lange termijn vast te houden en na te streven. Zaak is dus om binnen de vigerende wet- en regelgeving de hiervoor omschreven eigen doelstelling van de woningstichting in de loop van de komende jaren/decennia te kunnen blijven waarmaken.

Ontwikkeling en instandhouding woningen

De woningstichting streeft er daarom naar om het woningbestand voortdurend bij de tijd te houden en afgestemd te houden op de ontwikkeling van de diverse doelgroepen. Dit betekent dus om naast het op peil houden van de woon- en bouwkundige kwaliteit van de bestaande woningen, daar waar mogelijk ook een uitbreiding van c.q. vernieuwing van het woningbestand te realiseren. Dit alles afgestemd op zowel de actuele woningvraag van de huidige bewoners en woningzoekenden, als de te verwachten ontwikkeling van deze vraag in de nabije en wat verdere toekomst. Dit vereist een voortdurende actualisatie van het op deze uitgangspunten afgestemde woningvoorraadbeleid van de woningstichting, met daarbij telkens een jaarlijkse doorkijk naar de komende 10 jaren.

Het vanuit deze uitgangspunten in 2014, middels een integraal onderzoek naar zowel de volkshuisvestelijke doelgroepen als de bestaande woningvoorraad, vorm gegeven strategisch voorraadbeleid is hierbij leidend. Voor de invoering van dit voorraadbeleid is voor de komende 10 jaren de afstemming van de woningcomplexen aan de gewenste situatie beoordeeld. Zowel ten aanzien van de specifieke doelgroep invulling, als de bouwtechnische en woontechnische kwaliteit die daarvoor gewenst is. Ook is er daarbij grote aandacht voor de verdere verduurzaamheid van het huidige en toekomstige woningbestand. Met een consistente jaarlijkse actualisatie van dit strategisch voorraadbeleid kan tijdig de eventuele benodigde bijstelling van de op de woningcomplexen gerichte doelstelling en bijbehorende activiteitenplanning plaatsvinden.

Woningvoorraad

Het totaal aantal woningen in de woonkernen van Berg en Terblijt bedraagt circa 1.500 woningen, waarvan ongeveer 80% bestaat uit koopwoningen. Van deze particuliere woningen wordt slechts een gering deel door de eigenaren verhuurd, met andere woorden de particuliere markt voor huurwoningen in Berg en Terblijt is slechts zeer gering van omvang. Daartegenover omvat het woningbezit van de woningstichting met haar 296 woningen circa 20% van het totaal aantal woningen in Berg en Terblijt. De samenstelling van deze 296 woningen is in woningtypen en doelgroepen als volgt onder te verdelen:

- 163	Eengezinswon. voor huishoudens van 3 of meer personen	(55%)
- 33	Aanleunwon. voor ouderen (gekoppeld aan een zorgcentrum)	(11%)
- 32	Overige grondgebonden specifieke ouderenwoningen	(11%)
- 32	Appartementen (waarvan 6 app. specifiek voor ouderen)	(11%)
- 26	Duplexwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens	(9%)
- 10	Appartementen voor alleenstaanden (en deels 2 personen)	(3%)

Doelgroepen:

Zoals uit de samenstelling van de woningen blijkt is er op zich een goede spreiding van het woningbezit over alle voorkomende doelgroepen, waardoor in feite aan de woningvraag van de diverse doelgroepen redelijk goed tegemoet kan worden gekomen. Gezien echter de huidige en de te verwachten inwonerssamenstelling van de woonkernen in Berg en Terblijt met nu al relatief veel ouderen, alsmede het uitgangspunt dat ouderen langer dan voorheen zelfstandig blijven thuis wonen, blijft er de komende jaren veel behoefte aan voor ouderen geschikte woningen. Maar ook de voortdurende behoefte aan geschikte woningen voor de jongere en middelbare leeftijdsgroepen blijft een groot aandachtspunt. Daarnaast blijft de komende jaren ook de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals mensen met een beperking en statushouders, een belangrijk speerpunt van beleid.

- Ouderen

Mede omdat het overheidsbeleid zeker ook de komende jaren en mogelijke decennia er op gericht zal zijn dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen, is een herijking van de voor deze doelgroep geschikte woningen van groot belang. Naast de bouwtechnische kwaliteit van de woningen speelt dan ook de woontechnische kwaliteit een steeds belangrijkere rol van betekenis. Dit betekent dat meer woningen levensloopbestendig moeten zijn en dus niet alleen geschikt moeten zijn voor mensen die geen extra hulp of hulpmiddelen behoeven, maar tevens geschikt moeten zijn voor mensen die wel gebruik (moeten) maken van hulpmiddelen en/of ondersteuning bij hun dagelijkse leven.

Naast de realisatie in 2014 van een dergelijk nieuwbouw woningcomplex dat uit 26 levensloopbestendige appartement woningen bestaat, is ook de bestaande woningvoorraad aan deze uitgangspunten getoetst. Waar gewenst of nodig worden de woningen aangepast, zodat deze weer jarenlang voor de specifieke doelgroep van ouderen geschikt zijn.

- Gezinnen

Naast de specifieke doelgroep ouderen is er voor de continuïteit van de leefbaarheid en de instandhouding van de voorzieningen in de woonkernen, zoals winkels, sportfaciliteiten, verenigingen etc., ook behoefte aan de voortdurende huisvesting van (jonge) gezinnen en alleenstaanden. Voor de huisvesting van de (jonge) gezinnen is de doorstroming van ouderen uit de bestaande gezinswoningen naar voor ouderen specifieke (aanleun)woningen van groot belang.

Ook hier geldt echter dat naast de pure beschikbaarheid van woningen ook de woon- en leefkwaliteit van deze woningen bij de tijd moet zijn en voldoen aan de kwalitatieve vraag van de woningzoekenden. In het strategische voorraadbeleid van de woningstichting is, naast uiteraard de goede onderhoudstechnische staat van de woningen, de kwaliteitsverbetering en de verduurzaamheid van de woningen in de komende jaren een belangrijk uitgangspunt. Dit geldt zowel voor de binnenkant van de woningen met goede leefruimten en kwalitatieve keuken-, bad- en toiletruimten, als voor de buitenkant van de woningen met ruime aandacht daarbij ook voor energetische verbeteringen die leiden tot verdere verduurzaamheid van de woningen en tevens tot vermindering van de energielasten voor de bewoners.

- Alleenstaanden

Ook de positie van alleenstaanden is een wezenlijk onderdeel van het doelgroepen- en voorraadbeleid van de woningstichting. Met name in de duplexwoningen en de appartementen wordt nu al voor alleenstaanden in alle leeftijdscategorieën woningruimte voorzien en aangeboden. Ook het in 2014 gerealiseerde, uit totaal 26 woningen bestaande nieuwbouwcomplex, biedt huisvestingsmogelijkheden voor deze doelgroep.

Vanwege de huidige en de te verwachten omvang en samenstelling van deze doelgroep in de komende jaren, is de uitbreiding van de voor deze doelgroep beschikbare woningen de komende 4 jaren geen specifiek speerpunt van beleid voor de woningstichting.

Stakeholders

Naast het directe woon- en huisvestingsbelang van de bewoners c.q. woningzoekenden houdt de woningstichting bij haar beleidsvorming ook terdege rekening met de belangen en invloeden van derden, die als belanghebbenden een directe of meer indirecte betrokkenheid hebben bij het beleid en de activiteiten van de woningstichting, de zogenaamde stakeholders.

- Bewonersraad

Dit betreft aan bewonerskant met name de Bewonersraad die als door de bewoners gekozen orgaan de bewoners vertegenwoordigt naar het Bestuur van de woningstichting toe en vanuit die positie een steeds belangrijkere rol vervult bij de ontwikkeling van het beleid en de uitvoering van de mede daaruit voortvloeiende activiteiten van de woningstichting.

Niet alleen zoals voorheen al gebeurde, bij de advisering over jaarlijkse huurverhogingen en onderhoudsprogramma's voor het woningbezit, maar ook steeds meer als adviserende partij bij de vorming van het woningbeleid van de woningstichting. Zo is de Bewonersraad nu als 3^e partij betrokken bij de door de woningstichting met de gemeente te maken prestatieafspraken op de diverse beleidsgebieden van de volkshuisvesting.

Het overleg van het algemeen bestuur met de Bewonersraad over de diverse beleidsgebieden vindt periodiek plaats en daarnaast heeft er ook een meer informeel overleg plaats tussen de Bewonersraad en het met name Dagelijks Bestuur van de woningstichting. Ook de komende jaren zal dit overleg niet alleen op deze wijze worden gecontinueerd, maar zal dit overleg ook voortdurend bijgesteld worden aan de hand van de op dat moment actuele wensen en noodzakelijkheden van de inbreng van het bewonersbelang.

- Gemeente

Een belangrijke stakeholder is zeker ook de gemeente Valkenburg aan de Geul als direct en ook indirect betrokkene bij de activiteiten van de woningstichting. Zeker sinds de invoering van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015, is de rol van de gemeente bij de activiteiten van de woningcorporaties groter en belangrijker geworden. Weliswaar is er (nog) geen sprake van directe zeggenschap over de woningcorporaties, maar de gemeente stelt wel het beleidskader van de volkshuisvesting voor de gemeente vast, dat van toepassing is op alle partijen die in de gemeente volkshuisvestelijk actief zijn. Zo stelt de gemeente een onderbouwde woonvisie op met daarin de volkshuisvestelijke uitgangspunten en doelstellingen die voor de diverse doelgroepen van beleid binnen de gemeente van belang en van toepassing zijn.

Op basis van de woonvisie van de gemeente brengen de in de gemeente actieve woningcorporaties jaarlijks een bod uit voor die zaken die de betreffende woningstichting vanuit haar rol en verantwoordelijkheid aan de volkshuisvestelijke doelen van deze woonvisie wil bijdragen. Het gaat hierbij naast de realisatie van eventuele nieuwbouwprogramma's, met name ook om de kwalitatieve instandhouding van het bestaande woningbezit en de afstemming daarvan op de diverse volkshuisvestelijke doelgroepen. Ook het belang en de inbreng van de bewoners bij de volkshuisvestelijke activiteiten van de woningstichting vormt hierbij een belangrijk onderdeel van het bod van de woningstichting aan de gemeente en de daaruit resulterende prestatieafspraken met de gemeente.

Voor het jaar 2017 is een gezamenlijke overeenkomst inzake de volkshuisvestelijke prestatieafspraken gesloten met de gemeente, de drie in de gemeente actieve woningcorporaties en de respectievelijke bewoners vertegenwoordigende partijen van die corporaties. Ook voor de komende jaren zal deze vorm van gezamenlijke prestatieafspraken met deze partijen worden gecontinueerd en waar nodig verder worden uitgebreid.

- Centrale overheid en externe toezichthouders

Uiteraard is de centrale overheid, in de persoon van de Minister van Wonen als onderdeel van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, de meest bepalende partij die de beleidsruimte en de daartoe opgestelde wet- en regelgeving voor de woningcorporaties ontwikkelt en door de Tweede Kamer laat vaststellen.

Naast de beleidsmatige bepalingen en voorwaarden van de nieuwe Woningwet van 1 juli 2015 als zodanig, is de nadere uitwerking daarvan door de Minister verwerkt in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, kortweg genoemd het BTIV. Deze uitwerking is een directe verantwoordelijkheid en bevoegdheid van het Ministerie en de bepalingen hiervan zijn, gelijk aan de formele wetgeving, dwingend voorgeschreven voor de in Nederland actieve woningcorporaties.

- De Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Dit door de Minister bij wet ingestelde orgaan oefent namens de Minister het directe toezicht uit op de zogenaamde toegelaten instellingen in de volkshuisvesting, concreet de woningcorporaties. Dit toezicht omvat zowel de volkshuisvestelijke activiteiten als de financiële situatie en continuïteit van de woningcorporaties. Maar ook de bij wet voorgeschreven governance aspecten vormen daar een belangrijk onderdeel van.

Voor Woningstichting Berg en Terblijt geldt dat de volkshuisvestelijke en financiële prestaties in ruime mate voldoen aan de criteria die daarvoor door de wetgever zijn opgesteld en dat de (financiële) continuïteit van de woningstichting voor de komende jaren dus zeker gewaarborgd is. Echter als kleinere corporatie waren naar de mening van de externe toezichthouder, de Aw in 2016 de governance aspecten op onderdelen nog onvoldoende ingevuld en gewaarborgd.

De Aw gaf de woningstichting dan ook de opdracht om een verbeterplan op te stellen met als uitgangspunt dat binnen de termijn van één jaar de tekortschietende governance aspecten waren verbeterd en de woningstichting volledig voldeed aan de bij wet voorgeschreven governance aspecten. Met name gold dit voor bijvoorbeeld, de intensivering van het interne toezicht van de Raad van Commissarissen van de woningstichting, alsmede de formele verantwoording daarover in de vorm van de vastlegging van de resultaten daarvan in verslagen en dergelijke. Maar tevens ook voor de opstelling en invoering van diverse bestuurs- en beheerreglementen, alsmede de verantwoording over de werking daarvan. En in het kader van openheid en transparantie tevens ook de publicatie van deze reglementen middels plaatsing daarvan op de website van de woningstichting.

Inmiddels is dit verbeterplan in januari 2017 ingediend en bij brief van 2017 door de Aw goedgekeurd en zal er bij de volgende inspectie van de Aw in het najaar van 2017 getoetst worden of de diverse acties van het verbeteringsplan naar tevredenheid van de externe toezichthouder zijn uitgevoerd en de dientengevolge de governance zaken bij de woningstichting naar tevredenheid worden uitgeoefend en opgevolgd.

- Waarborgfonds Sociale Woningen (WSW)

Voor het realiseren van nieuwbouwwoningen dan wel het ingrijpend renoveren van bestaande woningen moet door de woningstichting in de regel externe (bank)financiering van banken worden aangetrokken, omdat de woningcorporaties voor de uitvoering van deze activiteiten zelf over onvoldoende liquide middelen beschikken. Woningcorporaties (en dat geldt ook voor Woningstichting Berg en Terblijt) hebben over het algemeen wel voldoende eigen vermogen, echter dit is geen contant geld en vertegenwoordigt feitelijk enkel de financieel-economische (markt)waarde van het woningbezit.. Anders gezegd, het geld van corporaties staat niet op de bank, maar zit in de “stenen”.

Het Waarborgfonds Sociale Woningen, het WSW, verstrekt aan corporaties een borgstelling voor de aan te trekken lening, waardoor bankiers genegen zijn tegen een redelijke rentevergoeding de woningcorporatie een lening voor nieuwbouw- of renovatieactiviteiten te verstrekken.

Net als de Autoriteit woningcorporaties voert ook het WSW een direct toezicht uit op de woningstichtingen, omdat zij zowel verantwoordelijk is voor de continuïteit van de borgingsfaciliteit voor de Nederlandse woningcorporaties, als voor de instandhouding van de daarvoor belangrijke positieve waardering van de mondiale kredietwaardering bureau' s.

Voor Woningstichting Berg en Terblijt geldt dat bij de uitvoering van het voorgestane woningvoorraadbeleid in de komende 5 jaren de investeringen voor specifieke verbeteringsplannen voor totaal 120 woningen, welke in de komende 5 jaren € 1.862.000,- bedragen, voornamelijk met eigen middelen worden gefinancierd. (De totale onderhouds- en verbeteringsuitgaven voor de instandhouding van het woningbezit bedragen, inclusief deze woningverbeteringen in totaal € 5.238.000,-)

Met name gebeurt deze interne financiering vanuit de jaarlijkse operationele kasstromen, zijnde het netto resultaat van de huurontvangsten minus de exploitatiekosten zoals rentebetalingen op leningen, onderhoud, belastingen, verhuurdersheffing, verzekeringen en beheerkosten.

Slechts voor een beperkt deel van deze activiteiten, ten bedrage van € 500.000,-, zal in 2018 aanvullende externe financiering, met de hiervoor genoemde borging van het WSW, worden aangetrokken. Op basis van de prognoses voor de komende 5 jaren zal de te verwachten uitkomst van de jaarlijkse kredietbeoordeling door het WSW deze financiering en de borging daarvan zonder enigerlei problemen mogelijk maken.

Financiële aspecten

Zoals hiervoor al vermeld zijn de financiële vooruitzichten de komende jaren positief en voldoen in meer dan ruime mate aan de diverse toetsingscriteria die daarvoor door zowel de Autoriteit woningcorporaties als het Waarborgfonds Sociale Woningen worden toegepast.

Voorbeelden van deze toetsing van de financiële positie zijn:

- De gemiddelde omvang van de externe leningenportefeuille van de woningstichting bedraagt de komende 5 jaren minder dan 32% van de marktwaarde van de woningen, terwijl de maximale norm van het Aw en WSW hiervoor 70% is.
- De gemiddelde solvabiliteit, de verhouding tussen het eigen en het totale vermogen van de woningstichting op basis van de marktwaardering van de woningen, bedraagt de komende 5 jaren 66%, terwijl de minimale norm van Aw en WSW hiervoor 20% is.
- Ook de liquiditeitspositie is de komende 5 jaren positief met een gemiddelde kasstroomfactor, exclusief rente, van 1,9 maal de externe rentelasten, tegen de minimale norm van Aw en WSW van 1,4 maal de externe rentelasten. Met deze factor wordt aangegeven of jaarlijks de hierboven beschreven netto ontvangsten (excl. de te betalen rente) uit de huren voldoende zijn om de rentelasten van de aangetrokken geldleningen in dat jaar te kunnen voldoen.
- Om te toetsen of de woningstichting ook op de langere termijn aan haar leningsverplichtingen kan blijven voldoen, worden de langere termijnverplichtingen afgezet tegen de totale kasstromen, dus inclusief bijvoorbeeld mogelijke verkoopopbrengsten, aflossingen op leningen etc. De norm van Aw en WSW hiervoor bedraagt minimaal 1, anders gezegd de totale kasstromen moeten minimaal gelijk zijn aan de renteverplichtingen uit leningen. Bij de Woningstichting Berg en Terblijt bedraagt dit kencijfer voor de komende 5 jaren gemiddeld 1,7 en voor de komende 10 jaren zelfs gemiddeld 1,9.

De woningstichting blijft de komende 5 jaren dan ook een consistent financieel beleid voeren dat jaarlijks leidt tot een voldoende positieve kasstroom om de jaarlijkse extra financiële lasten van woningverbetering en instandhouding van het woningbezit te kunnen opbrengen.

Een belangrijk uitgangspunt hierbij is wel dat de huurlasten voor de bewoners niet extra hoeven te stijgen en dus voor de uitvoering en de continuering van dit beleid slechts de reguliere jaarlijkse huurstijging nodig is. Voor de komende jaren zal dit dan naar verwachting ook leiden tot een gematigd huurbeleid. Dit ondanks de extra belastingheffing voor corporaties in de vorm van de Verhuurdersheffing die er in de praktijk op neer komt dat de huuropbrengsten van minimaal één huurmaand rechtstreeks ter storting in de staatskas aan de belastingdienst moeten worden afgedragen.

Gevolg hiervan is wel dat de aanpak van verbetering en upgrading van het woningbezit in een langzamer realisatietempo dan bij de opzet van het strategisch voorraadbeleid in 2014 gedacht was, kan plaatsvinden. Zo worden er in de huidige plannen jaarlijks circa 20 woningen aangepakt en niet zoals oorspronkelijk in 2014 gepland circa 30 woningen per jaar.

Bestuur en Organisatie

Woningstichting Berg en Terblijt kent nog een traditionele bestuursstructuur bestaande uit een Algemeen Bestuur van 6 bestuursleden en een uit 3 personen bestaande Raad van Commissarissen.

Onderdeel van het Algemeen Bestuur is het Dagelijks Bestuur, bestaande uit voorzitter, secretaris en penningmeester die de dagelijks leiding heeft over de activiteiten van de woningstichting. Dit betreft zowel de operationele activiteiten als de beleidsactiviteiten en de daaruit voortvloeiende contacten met onder andere de hiervoor genoemde stakeholders.

Omdat de woningstichting, als kleinere organisatie, geen eigen werkapparaat heeft ingericht, wordt de uitvoering van de operationele beheer- en overige activiteiten uitbesteed aan een externe dienstverlener. Sedert medio 2014 verricht Maasvallei Maastricht op basis van een dienstverleningsovereenkomst deze uitvoerende werkzaamheden.

Tot 2016 werden, met name op het gebied van bewonerszaken en huur- en financiële zaken, ook nog een aantal uitvoerende activiteiten door de leden van het Dagelijks Bestuur verricht. Deze activiteiten zijn inmiddels ook allemaal overgedragen aan Maasvallei en afgerond met de overdracht aan Maasvallei van de woningzoekendeninschrijvingen en -registratie en de selectie van nieuwe kandidaat-huurders voor woningtoewijzing bij mutaties, per 1-1- 2017.

Alle bestuurlijke afwegingen en besluitvorming en de daarbij behorende voorafgaande beleidsvorming, evenals de daaruit voortvloeiende contacten met de Bewonersraad, de gemeente en overige stakeholders blijven een directe en eigen verantwoordelijkheid van het Algemeen Bestuur. Met daarbij zowel een voorbereidende als een uitvoerende rol voor de leden van het Dagelijks Bestuur.

Met deze werkwijze, die volledig aansluit bij de uitgangspunten en de doelstelling van de woningstichting, wordt getracht om een effectieve en efficiënte bijdrage te leveren aan het lokale belang van de waarborging en instandhouding van een goede woonomgeving en leefbaarheid voor de inwoners van Berg en Terblijt in de komende jaren c.q. decennia.

Woningstichting Berg en Terblijt is hierbij dan ook de mening toegedaan dat het woon- en leefbelang van de inwoners beter is gediend met een kleine en effectievere opererende en dicht bij de bewoners staande woningstichting met korte lijnen dan met een grotere en wellicht daardoor wat meer afstandelijkere opererende verhuurorganisatie.

Maar met enkel de uitbesteding van de operationele uitvoerende werkzaamheden, blijven het Algemeen Bestuur en de Raad van Commissarissen van de woningstichting toch zelf volledig verantwoordelijk voor de volkshuisvestelijke en financieel-economische beheertaken.

Daarnaast houden het Algemeen Bestuur en de Raad van Commissarissen als de wettelijke bestuurlijke vertegenwoordigers van de Woningstichting Berg en Terblijt de bevoegdheden, en dragen uiteraard ook de volledige verantwoordelijkheid, voor de bestuurlijke beleidsontwikkeling en beleidsrealisatie op zowel volkshuisvestelijk als financieel-economisch gebied en het daarmee invullen van de doelstelling van de woningstichting, te weten een optimale bijdrage leveren aan de woon- en leefgemeenschap van Berg en Terblijt. Vanuit deze optiek is de eigen zelfstandigheid als woningstichting voor Woningstichting Berg en Terblijt een belangrijk uitgangspunt voor de beleidsvorming en het waarmaken van de primaire doelstelling van de woningstichting.

Vastgesteld door het Algemeen Bestuur op 7 maart 2017,

De heer H.J.G.M. Huntjens
Voorzitter

De heer J.H. Spaans
Secretaris

Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 7 maart 2017,

De heer H. Vissers
Voorzitter Raad van Commissarissen

Beleids- en Activiteit speerpunten 2017-2021

Resumerend kan het hiervoor beschreven volkshuisvestelijk beleid en de daaruit voortvloeiende zowel bewonersgerichte als woninggerichte activiteiten van Woningstichting Berg en Terblijt voor de komende 5 jaren als volgt worden samengevat :

Beleidsmatige aspecten:

- Uitgangspunt van beleid is en basisdoelstelling blijft een kwalitatieve bijdrage te leveren aan de woon- en leefkwaliteit voor de inwoners van Berg en Terblijt, waarbij naast doelgroep-gerichtheid ook de verduurzaamheid van het woningbestand van groot belang is;
- Deze bijdrage betreft de invulling van de woonfunctie voor alle mensen die tot de doelgroep van de woningstichting kunnen worden gerekend;
- Ook een bijdrage aan de woonomgeving en het ondersteunen van de instandhouding van de gemeenschapsvoorzieningen kan tot de activiteiten van de woningstichting behoren.
- Door de woningstichting worden zelf geen commerciële activiteiten verricht, maar kan er mogelijk wel met commerciële partijen worden samengewerkt om de basisdoelstelling te kunnen waarmaken;
- Samenwerking met de bewoners en de andere stakeholders zoals de gemeente is een wezenlijk onderdeel van de beleids- en planvorming van de woningstichting;
- Financiële continuïteit om de rol en activiteiten van de woningstichting in de loop van de komende jaren te kunnen blijven invullen is een duidelijk randvoorwaarde voor het volkshuisvestelijke beleid van de woningstichting;
- De jaarlijkse afstemming met de externe stakeholders zoals de Aw en het WSW is een belangrijke factor voor de langjarige continuïteit van de woningstichting;

Samenvatting Activiteiten in de periode 2017-2021:

- Op basis van het strategisch voorraadbeleid is een meerjarige opzet en invulling van instandhoudings-, woningverbeterings- en verduurzaamheidsactiviteiten voor de diverse woningcomplexen uitgewerkt en vastgesteld;
- Jaarlijks wordt dit strategisch voorraadbeleid geëvalueerd en daar waar nodig kwantitatief en/of kwalitatief geactualiseerd;
- De ontwikkeling van de doelgroepen en de woonvraag van de respectievelijk doelgroepen wordt jaarlijks gemonitord en na beoordeling verwerkt in het strategisch voorraadbeleid;
- Mede op basis van deze zaken worden samen met de Bewonersraad en de gemeente de jaarlijkse prestatieafspraken opgesteld en in een overeenkomst vastgelegd;
- Belangrijk onderdeel van de prestatieafspraken zijn de uitvoering van de, mede op duurzaamheid gerichte, woningverbeteringsplannen van het strategisch voorraadbeleid;
- Mede vanuit het oogpunt van het betaalbaar wonen voor de sociale doelgroep wordt de komende jaren voor zover mogelijk een gematigd huurbeleid nagestreefd;
- De financiële ratio's inzake ontwikkeling vermogen en financiële positie worden jaarlijks bewaakt en zo nodig worden maatregelen getroffen om deze op niveau te houden of zelfs nog te verbeteren;
- In de jaarlijks op te stellen financiële meerjarenprognoses en de jaarbegroting van de woningstichting wordt het beheer- en activiteitenprogramma voor de komende 5 jaren concreet uitgewerkt;
- Daar waar mogelijk en gewenst zal de woningstichting samenwerken met andere (sociale) partijen om gewenste nieuwbouw voor de diverse doelgroepen te realiseren;
- De woningstichting streeft ook op lange termijn naar een invulling van de externe dienstverlening van beheer- en financieel-administratieve zaken door een collega-corporatie vanwege met name het specifieke sociaal-maatschappelijke karakter van woningcorporaties.