

woningstichting
weststellingwerf



Ondernemingsplan 2021 -2025

De opgave als uitdaging

Januari 2021

perspectief in wonen

Inhoud

Dit zijn wij.....	2
Hier staan we voor	2
Hier gaan we voor	2
Onze focus	3
Onze opgave	4
Dit gaan we doen.....	5
Onze organisatie volgt onze opgave.....	7
Tot slot.....	8

Dit zijn wij

Woningstichting Weststellingwerf is een eerlijke, nuchtere, open, toegankelijke en maatschappelijke organisatie. Wij verhuren en onderhouden bijna 2650 sociale huurwoningen, verdeeld over 15 dorpen in de plattelandsgemeente Weststellingwerf. Dat doen we met ons team van 37 betrokken medewerkers (32 fte). We bieden betaalbare en goede woningen voor gezinnen, alleenstaanden, ouderen en jongeren.

We zijn een kleine zelfstandige organisatie. We doen dingen graag op onze manier. Soms is dat net even anders dan hoe anderen het doen. Je zou ons wat eigenzinnig kunnen noemen. We spannen ons tot het uiterste in om te zeggen wat we doen en te doen wat we hebben toegezegd. We zijn goed in het uitvoeren van onze maatschappelijke opgave, namelijk het zorgen voor een (t)huis voor mensen met een bescheiden inkomen.

Hier staan we voor

Er komen voortdurend allerlei trends en externe ontwikkelingen op ons af. Om een paar te noemen: overheidsbeleid verandert steeds, mensen worden ouder, gezinnen worden kleiner, huurders krijgen andere woonwensen, economische omstandigheden wijzigen. We hebben een duidelijke koers nodig om goed op zulke ontwikkelingen in te kunnen spelen. In ons nieuwe ondernemingsplan hebben we onze visie, onze plannen en onze doelen t/m 2025 vastgelegd: onze koers. Onze visie en onze missie houden ons op deze koers, ook in de waan van alle dag. Het vormt als het ware een houvast, bij de plannen die we maken en de dingen die we doen.

Onze visie en missie

Wij vinden dat mensen goed moeten kunnen wonen. Onder 'goed wonen' verstaan we meer dan alleen het hebben van een goede woning. We bieden ze een fijn en betaalbaar (t)huis. Wij maken goed wonen bereikbaar in de gemeente Weststellingwerf voor mensen die hierbij ondersteuning nodig hebben. Bijvoorbeeld mensen met een bescheiden inkomen of in een kwetsbare maatschappelijke positie.

Hier gaan we voor

Wij willen dé sociale volkshuisvester in de gemeente Weststellingwerf zijn. We werken proactief samen met andere partijen. Om zo samen maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen in Weststellingwerf op te lossen.

We zorgen dat er genoeg goede en betaalbare woningen zijn in de gemeente Weststellingwerf. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst. Huurders kunnen bij ons kiezen uit verschillende woningtypes en verschillende huurprijzen. Wij bieden woningen met een goede prijs-/kwaliteitsverhouding. Waar dat kan, maken we onze woningen duurzaam en energiezuinig.

Onze focus

Voor het halen van onze doelen hebben we beperkte middelen beschikbaar. We moeten dus kiezen waar we op inzetten, waar we ons geld aan uitgeven. Daarbij kijken we als eerste naar wat we het meest belangrijk vinden. Onze focus ligt op de volgende onderwerpen:

- **Onze woningen zijn betaalbaar**

Prettig wonen is lastig als je geldzorgen hebt. Betaalbaar wonen is daarom heel belangrijk voor huurders. We zijn dan ook steeds op zoek naar manieren om onze woningen betaalbaar te houden. Want dat gaat niet vanzelf. Het bouwen en onderhouden van huizen wordt steeds duurder. Bijvoorbeeld door de stijgende bouwkosten. Ook kost het veel geld om woningen te verduurzamen. Niet alle kosten zullen we kunnen en willen doorberekenen aan onze huurders. Onze gemiddelde huurprijs behoort tot de laagste in Friesland en dat willen we zo houden.

- **We hebben voldoende woningen beschikbaar**

Iedereen is anders, maar onze huurders moeten allemaal goed kunnen wonen. Om iedereen een geschikt huis te kunnen bieden, hebben we verschillende woningen nodig, maar vooral ook voldoende. Dat laatste bewaken we door steeds te kijken naar de 'zoekduur' in de gemeente. Onder 'zoekduur' verstaan we de tijd tussen het moment waarop iemand zich inschrijft voor een woning en het moment waarop hij/zij er echt één krijgt. Als de zoekduur langer wordt, dan is dat een teken dat de schaarste toeneemt en dat overwogen moet worden om bij te bouwen. We willen de zoekduur in de gemeente laag houden in vergelijking met andere gemeenten in Friesland.

- **Onze woningen zijn van goede kwaliteit**

We zorgen dat onze huurders goed kunnen wonen. Daarvoor meten en bewaken we de kwaliteit van onze woningen op verschillende manieren. Onder andere via de Aedes-benchmark. Die benchmark laat onder meer zien hoe tevreden onze huurders zijn over de kwaliteit van hun huurwoning. Wij scoren daarbij een bovengemiddelde tevredenheid en ook dat willen we zo houden. Daarnaast bewaken we de onderhoudstoestand van ons woningbezit door telkens inspecties uit te voeren volgens de systematiek van de conditiemetingen volgens NEN 2767. De onderhoudstoestand wordt daarmee geobjectiveerd en vergelijkbaar gemaakt met die van andere corporaties. Dat stelt toezichthoudende instanties in staat om vertrouwen te hebben in de manier waarop wij de woningen 'bij de tijd' houden.



Onze opgave

De komende tientallen jaren staan we voor een grote opgave. Of eigenlijk zijn het er meerdere. We hebben opgaves op het gebied van woningvernieuwing en verduurzaming. Bovendien lijkt het erop dat er meer sociale huurwoningen in Weststellingwerf nodig zijn dan er nu staan. En dan is er nog het vraagstuk van de toenemende vergrijzing.

■ Woningvernieuwing

Veel van onze woningen, zo'n 1.800, zijn gebouwd in de periode tussen 1950 en 1980. In 30 jaar tijd, dus. Die kunnen we niet ook in 30 jaar vernieuwen. Een deel van die vernieuwingsopgave trekken we daarom naar voren. Tot 2050 willen we ieder jaar gemiddeld 25 woningen vernieuwen: dus óf renoveren, óf slopen en vervangen door nieuwbouw. Financieel gezien is dit ingewikkeld. Nog spannender is, dat we hiervoor 70% draagvlak van huurders moeten hebben. Dat betekent dat steeds minimaal 70% van de huurders van de woningen waarmee we aan de slag willen, met de plannen moet instemmen.

■ Verduurzaming

Aan de andere kant is er de verduurzamingsopgave. Die is het gevolg van afspraken die de overheid heeft gemaakt met de corporatiesector naar aanleiding van het klimaatakkoord van Parijs én van de aardbevingsproblematiek in Groningen. Het betekent dat corporatiewoningen in 2050 CO₂-neutraal én gasloos moeten zijn. Overigens is het de bedoeling dat álle woningen, dus ook die van particulieren, in 2050 'van het gas af zijn'. Nieuwe woningen bouwen we direct als nul-op-de-meter-woningen (NOM-woningen). Bestaande woningen (behalve de woningen die we willen slopen en verkopen) gaan we de komende decennia duurzaam maken en van het gas af halen. Ook hier geldt dat we voor de ingrepen in bestaande woningen de 70%-instemming van huurders nodig hebben. Complicerende factor is dat de gemeente belast is met de planning en de routing van het 'van het gas af halen' van woningen. Ook daar moeten we dus rekening mee houden.



Tot 2050 moeten we dus elk jaar een aantal woningen vernieuwen en een aantal andere verduurzamen. We hebben ons daarmee een vast ritme opgelegd. Dat is nodig om ervoor te zorgen dat we onze opgave op tijd kunnen uitvoeren en onze bedrijfsvoering op orde kunnen houden. Omwille van die 70% draagvlak moeten we zittende huurders er steeds van overtuigen dat woningvernieuwing en verduurzaming zowel in hun eigen belang is, als in dat van toekomstige huurders. Dat is niet alleen onze uitdaging, maar ook die van de gemeente en huurdersorganisatie De Bewonersraad Friesland. We hebben de inzet van deze partijen hard nodig in het belang van huurders.

■ Bouw van extra woningen

Onderzoeken laten zien dat het aantal huishoudens in Weststellingwerf de komende tientallen jaren eerst groeit en daarna weer afneemt. Over het aantal extra huishoudens en over de ligging van het kantelpunt van groei naar krimp verschillen de analyses van de onderzoekers. In alle cijfers is in ieder geval uitgegaan van een gemiddelde toename van het aantal te huisvesten statushouders. Het effect van een eventuele 'Lelylijn' (spoorlijn vanuit de Randstad door Friesland naar Groningen) is niet meegenomen in deze onderzoeken.

Als het totaal aantal huishoudens groeit in Weststellingwerf, is het logisch dat ook het aantal huishoudens dat een beroep doet op een sociale huurwoning, toeneemt. Daar anticiperen we in ieder geval de eerstkomende vijf jaar op door nieuwe, extra, woningen te bouwen.

■ Inspelen op de toenemende vergrijzing

Het aantal 65+-ers neemt tussen nu en 2050 met ruim 30% toe. En volgens schattingen gaat het aantal dementerenden in diezelfde periode verdubbelen. We moeten nagaan welke gevolgen dit moet hebben voor de bestaande en nieuwe woningvoorraad in de gemeente. Welke aanpassingen zijn nodig en hoe gaan we die realiseren? Dat kunnen we niet alleen. Daarvoor is overleg nodig met partijen, waaronder vooral ook de zorgpartijen die in Weststellingwerf werkzaam zijn. Dat gesprek gaan we aan.

Dit gaan we doen

Hoe bereiken we onze doelen en voeren we onze opgaves uit? Dat doen we door allerlei concrete activiteiten te ontwikkelen op het gebied van dienstverlening, woningvoorraad en leefbaarheid.

Eind 2025 hebben we het volgende bereikt:

■ Uitstekende dienstverlening

- We zijn een van de drie goedkoopste corporaties in Friesland voor wat betreft de gemiddelde huurprijs van onze woningen;
- Huurders staan bij ons (en dus voor de gemeente Weststellingwerf) gemiddeld korter ingeschreven voor een woning dan in de gemeenten Leeuwarden, Smallingerland, Heerenveen, Súdwest Fryslân en De Fryske Marren. (In 2020 moesten huurders gemiddeld 17 maanden wachten op een woning; een en ander berekend op basis van de provinciaal gehanteerde definitie);
- We hebben ervoor gezorgd dat onze huurders tevreden zijn. Dat zien we terug in de Aedes-benchmark. Daar horen we bij 'huurdersoordeel' minimaal bij de beste B-corporaties.
- We hebben, samen met De Bewonersraad Friesland, onderzocht of onze huurders behoefte hebben aan verruiming van de openingstijden van ons kantoor. Als dat zo is, dan bieden we dat eind 2025 ook daadwerkelijk aan;
- We hebben, ook in samenwerking met De Bewonersraad Friesland, onderzocht of huurders voorkeur hebben voor straatgericht of tuingericht wonen;
- We hebben gedurende de jaren 2021 t/m 2025 een gematigd huurprijsverhogingsbeleid gevoerd;
- We mogen nog steeds het KWH=huurlabel voeren.

■ Goede en duurzame woningen

- We hebben, daar waar dat kon, zonnepanelen op onze woningen gelegd;
- De kwaliteit van onze woningen is goed (conditiescore 2/3 volgens NEN 2767, behalve van woningen die binnen 3 jaar gesloopt worden);
- We hebben ruim 100 bestaande woningen vernieuwd via renovatie of sloop/nieuwbouw;
- Samen met de gemeente zijn we gestart met het gasloos maken van wijken (en hebben we tenminste 180 van onze woningen aangepakt);
- Er zijn gesaldeerd 25 woningen uit de bestaande voorraad verkocht (gesaldeerd is verkoop -/- aankoop);
- We hebben een woonvoorziening voor een specifieke doelgroep ontwikkeld;
- We hebben tegen de 80 woningen aan de voorraad toegevoegd of voorwaarden geschapen waardoor dat binnen enkele jaren daarna is gebeurd;
- We hebben geëxperimenteerd met circulair bouwen;
- We weten, na overleg met zorggroep Liante, wat we na afloop van het huurcontract in 2029 met Lycklama Stins willen doen;
- We hebben ons strategisch voorraadbeheerplan op orde want tenminste 2x in de beleidsperiode geactualiseerd (in 2022 en 2024);
- Onze woningen hebben gemiddeld tenminste een B-label, ook volgens de nieuwe regels (NTA 8800) die vanaf 2021 gelden;
- We hebben bedacht wat te doen met alle grondposities die we nu in bezit hebben en nog niet gebruiken voor woningbouw;
- Het (laten) uitvoeren van bouwwerkzaamheden brengt risico's met zich mee. Om deze risico's te beheersen, behouden we het VCA**-certificaat. VCA staat voor Veiligheid, gezondheid en milieu Checklist Aanneembedrijf; ** staat voor 'voor hoofdaannemers.



■ Prettige woonomgeving

Wij streven ernaar dat onze huurders tevreden zijn met hun woonomgeving. Dat heeft alles te maken met leefbaarheid. Hiermee bedoelen we een prettige, gezonde en veilige omgeving om in te wonen. De landelijke leefbaarheidsbarometer laat zien dat het met de leefbaarheid in Weststellingwerf op zich goed zit.

Wij dragen op verschillende manieren bij aan de leefbaarheid van de woonomgeving van onze huurders. Zo houden we bijvoorbeeld vinger aan de pols als het gaat om de manier waarop ze hun woning en tuin beheren. We doen, een schaalniveau hoger, wijkinspecties, samen met de gemeente en de huurdersorganisatie, om te kijken wat er in een wijk kan of moet veranderen. En huurders kunnen bij ons aankloppen met initiatieven die hun woonomgeving beter of mooier maken. Daarnaast stimuleren we het behouden/verbeteren van goede samenlevingsverbanden in dorpen en wijken waarin we woningen hebben.

We hebben oog voor de sociale problematiek van onze huurders. Als er sprake is van overlast (denk bijvoorbeeld aan lawaai, vervuiling of ruzie) gaan we in overleg met de veroorzakers en met degenen die er last van ondervinden. Zo nodig betrekken we hierbij andere partijen, zoals de gebiedsteams (vlechtwerkers) van de gemeente of zorg- en welzijnsorganisaties.

Met de gemeente en de huurdersorganisatie maken we afspraken over het huisvesten, en de begeleiding daarbij, van statushouders en personen met een 'rugzakje'. Tot de laatste groep behoren personen die afkomstig zijn uit maatschappelijke opvang of beschermd wonen en ex-gedetineerden. Ook maken we met de gemeente afspraken over de inzet van WMO-gelden. Dit maakt het mogelijk dat mensen langer thuis kunnen blijven wonen.

Concreet:

- We ondersteunen initiatieven die gericht zijn op kleinschalige verbeteringen in de fysieke leefomgeving;
- We volgen de ontwikkeling van overlastzaken en streven ernaar om alles met succes af te handelen;
- We nemen deel aan samenwerkingsverbanden om de fysieke en sociale leefbaarheid te stimuleren: inzet van Scala bij burenruzies, wijkondersteuning Breuningslaan en AVE (Aanpak ter Voorkoming van Escalatie) bij huishoudens met oplopende problematiek.



Onze organisatie volgt onze opgave

Onze volkshuisvestelijke opgave bepaalt hoe de organisatie er uit ziet. We kijken dus eerst naar wat we moeten doen en daarna na wat er nodig is binnen de organisatie. Het is daarvoor belangrijk dat we ook investeren in kwaliteit van de interne organisatie. Dat doen we dan ook.

■ Professionalisering

Onze omgeving stelt steeds hogere eisen aan de manier waarop we ons werk doen. Dat betekent dat we investeren in opleiding van het huidige personeel en dat we van nieuw personeel een hoger opleidings-/en ervaringsniveau vragen dat wat we nu gemiddeld in huis hebben. Tegelijkertijd moeten we zorgen voor het binnenhalen van jonge(re) mensen, zodat de gemiddelde leeftijd niet verder op blijft lopen.

Van medewerkers verwachten we dat ze om kunnen gaan met onze kernwaarden. Dat zijn:

- Samenwerken;
- Klantgericht zijn;
- Steeds willen verbeteren;
- Bereid zijn om te veranderen en
- Inzet tonen en initiatief nemen.

■ Goede werkgever zijn

'Werkgever zijn' is geen doel op zich, maar als we het dan toch zijn, willen we ook een goede werkgever zijn: eerlijk, transparant en met goede arbeidsvoorwaarden en ontwikkelmogelijkheden.

We meten regelmatig de tevredenheid van medewerkers. Ook bieden we hen regelmatig een Periodiek Medisch Onderzoek aan.

■ Financieel gezond blijven

We zijn een financieel gezonde organisatie. We doen geen gekke dingen, maar denken goed na over waar we 'ons' geld aan uit geven. Het is immers wel geld dat van de huurders komt.

We voldoen aan alle eisen die de externe toezichthoudende instanties aan ons stellen. Onze vastgoedstrategie is er op gericht dit over 15 jaar nog steeds zo is.

We vinden tevreden huurders belangrijker dan lage bedrijfslasten. We accepteren dat we bij 'bedrijfslasten' een B-corporatie zijn in de Aedes-benchmark, als onze opgave maakt dat we geen A-corporatie kunnen zijn.

■ Accent op duurzaamheid

We vinden duurzaamheid belangrijk. Dat laten we niet alleen via de kwaliteit van onze woningen zien, maar ook in onze bedrijfsvoering. Zo verlichten we onze kantoren met LED-lampen en gaan we zonnepanelen op het dak van ons gebouw leggen, vervangen we, als het zover is, de huidige bedrijfsauto's door elektrische auto's en maken we steeds minder prints op onze kopieerapparaten.



Tot slot

In het voorgaande hebben we duidelijk gemaakt waar we over vijf jaar, dus per eind 2025, willen uitkomen. We hebben aangegeven welke prestaties we geleverd willen hebben. Ieder jaar doen we daar een stukje van en dat schrijven we op in een 'activiteitenplan'. Daar maken we ook een begroting bij. Daaruit blijkt wat de verschillende activiteiten gaan kosten en hoe we aan het geld komen dat we nodig hebben.

Vóórdat we elk jaar aan zo'n plan beginnen, checken we of we nog steeds de uitgestippelde koers kunnen volgen. Of dat we wat moeten bijbuigen, omdat de omstandigheden zijn veranderd.

U kunt ons activiteitenplan voor 2021 vinden op onze website www.wstweststellingwerf.nl.

