

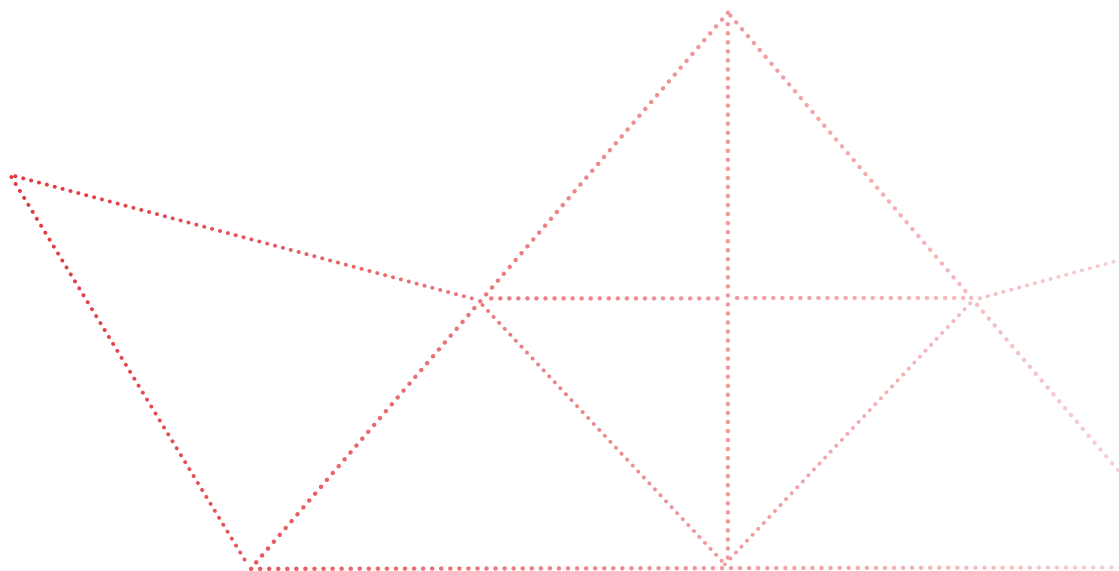
OP VOLLE KRACHT VOORUIT!

ONDERNEMINGSPLAN 2014-2018
WONINGSTICHTING NIEUWKOOP



OP VOLLE KRACHT VOORUIT!

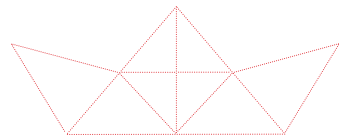
**ONDERNEMINGSPLAN 2014-2018
WONINGSTICHTING NIEUWKOOP**





ZORGLOCATIE AAR EN AMSTEL (1982)

OP VOLLE KRACHT VOORUIT!



De samenleving verandert in rap tempo en ook de situatie waarin corporaties zich bevinden, is sterk aan het veranderen. De woningmarkt is turbulent en huidige economisch situatie brengt onzekerheden met zich mee. Niet alleen voor Woningstichting Nieuwkoop (als gevolg van overheidsbeleid zoals de verhuurderheffing) maar vooral ook voor onze bewoners. De woningmarkt zit vooralsnog op slot en de doorstroom stagneert. De vraag naar betaalbaar wonen neemt toe. Maar ook ontwikkelingen zoals het scheiden van wonen en zorg en daarmee de sluiting van huizen zoals Aar en Amstel levert onzekerheid en zorgen op bij onze sterk vergrijzende doelgroep.

Langzamerhand kunnen we stellen dat er geen sprake meer is van een tijdperk van veranderingen maar van een verandering van tijdperk. In dat veranderende tijdsbeeld staat ook WSN voor het heruitvinden van haar missie. Na een dynamisch jaar van herbezinning, het borgen van onze eigen continuïteit staat onze blik op volle kracht vooruit! Dit ondernemingsplan zet de contouren neer en geeft onze koers voor de nabije toekomst aan. Want naast alle financiële perikelen blijven we nadenken over onze meerwaarde voor Nieuwkoop en voor onze bewoners, tenslotte het bestaansrecht van WSN.

3

Het werk van WSN kunnen en willen we niet los zien van de inspanningen van anderen. Als maatschappelijke partner in wonen zijn wij medeverantwoordelijk voor een goede samenwerking met onze bewoners en professionele partners.

We zijn trots op ons werk en de resultaten tot nu toe. De doelstellingen blijven dezelfde, maar de weg erheen wordt anders. We moeten onze ambities waarmaken in een dynamische omgeving. Ook wij hebben ervaren dat we onze taken met minder ruime middelen moeten uitvoeren dan wij gewend zijn geweest. Om onze ambities en de opgave in Nieuwkoop mogelijk te maken moet WSN de komende jaren scherper sturen op kosten en opbrengsten waarbij wij de kwaliteit van onze dienstverlening en onze huurders niet uit het oog zullen verliezen. We vertolken onze opdracht met enthousiasme vanuit onze lokale betrokkenheid. We willen dat doen samen met huurders en onze partners in Nieuwkoop.

Dit ondernemingsplan is wat ons betreft een startpunt en tegelijk een groeidocument. Jaarlijks evalueren we de behaalde resultaten intern en met onze stakeholders. Bovendien toetsen we de inhoud steeds aan de ontwikkelingen in de maatschappij. Zo blijft ons ondernemingsplan een actueel document. Wij kijken er naar uit om de geformuleerde ambities en doelen de komende tijd verder uit te werken en hier samen met u, onze bewoners en andere partners op volle kracht uitvoering aan te geven.

Voelt u zich uitgedaagd om samen met ons de vervolgstap te zetten?

Annelies Barnard
Directeur-Bestuurder

GEREALISEERDE BOUWPROJECTEN 2009-2013

- Vijverhof (58 appartementen) en zorgplint
- Een Nieuwkoopse Kulturhus
- Kaleidoskoop (32 appartementen en intramurale zorgvoorziening)
- Warmtekoudeopslag Vaartsche Hoek (DEVA)
- Vlietpark (13 woningen)
- Sassenoord (zorgappartementen met voorzieningen)
- Huiskamer project in Noorden en appartementen
- 67 koopappartementen en-woningen Stevenaak (21),
o Koggesvaart (31) en Schouwhoek (15)

ANDERE VERWORVENHEDEN 2009-2013

- Energie label toegekend aan elke woning
- Bijzondere doelgroepen gehuisvest
- o Visitatie uitgevoerd (organisatie)

4



WAT LIGT ACHTER ONS?

Het werkveld en de beeldvorming rondom corporaties is in de afgelopen periode sterk aan het wijzigen. Bij het nadenken over de toekomst is het goed ook terug te kijken, de waardevolle zaken maar ook de leerpunten mee te nemen en daarmee vervolgens vooral weer verder te gaan.

ALGEMEEN LANDELIJK BEELD

In de afgelopen jaren is het werkveld van de corporaties breder geworden, mede gestimuleerd door de overheid. Corporaties zijn zich ook gaan richten op projectontwikkeling, leefbaarheid en hebben allerlei initiatieven genomen rondom de samenwerking wonen zorg en welzijn. Het algemene, vooral lokale beeld, is dat de corporaties hiermee veel goede resultaten hebben bereikt.

Er is echter ook een andere kant. Gestimuleerd door de groeiende economie en de stijgende waarde van het vastgoed namen sommige corporaties grote risico's. Corporaties waren gefocust op vastgoedontwikkeling en stonden te weinig stil bij de legitimiteit voor hun investeringen. Was de corporatie in de oorsprong gericht op de gemeenschap steeds meer richtte zij zich op de markt om geld te verdienen zodat onrendabele investeringen bekostigd konden worden.

Door de economische en financiële crisis pakte dat bij veel corporaties in de afgelopen jaren anders uit. Mede door een aantal beperkte, maar heftige incidenten lag de corporatiesector onder het vergrootglas. Het was dan ook geen wonder dat de overheid de touwtjes in handen nam. Aanpassing van wetgeving is in de maak en diverse maatregelen worden afgeroepen. De exacte uitkomst is nog wat ongewis maar duidelijk is welke kant het op gaat: de overheid wil meer grip op het doen en laten van de corporaties en meeprofiteren van waardeinstijgingen, net nu er sprake is van waardedalingen en een moeilijke markt. Het algemeen maatschappelijk beeld is dat men vindt dat de corporaties terug moeten naar hun historische activiteiten: het realiseren, onderhouden en verhuren van woningen voor mensen die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien.

BEELD WONINGSTICHTING NIEUWKOOP TOT MEDIO 2012

Woningstichting Nieuwkoop is altijd een zelfbewuste organisatie geweest, zich goed beseffend waar ze vandaan komt, waar ze heen wil en waar kansen liggen om het wonen te optimaliseren.

Woningstichting Nieuwkoop ontwikkelde zich in de afgelopen 10 jaar onder andere naar een meer risico-nemende projectontwikkelaar om daarmee de dorpsvernieuwing in Nieuwkoop een impuls te geven. Wanneer de koopmarkt goed was gebleven, zou dat Woningstichting Nieuwkoop ook geen windeieren hebben gelegd. In diverse verbindingen met derden werden activiteiten opgepakt die een wat breder karakter kennen dan puur alleen de sociale verhuur, zoals koopwoningen en een eigen energiemaatschappij DEVA.

In het ondernemingsplan 'WSN als maatschappelijk dorpsontwikkelaar 2009-2013' werd duidelijk gemaakt dat Woningstichting Nieuwkoop zich richtte op een brede doelgroep. Voor iedereen, arm of rijk, moest er wat te kiezen zijn.

In het ondernemingsplan werd ook al vermeld dat de inkomsten onder druk stonden, maar de verwachting was dat de neergang van de woningmarkt van tijdelijke aard zou zijn. Binnen Nieuwkoop was dorpsvernieuwing hard nodig en daarom werd de realisatie van 90 huurappartementen, een nieuwe moderne kleinschalige intramurale zorgvoorziening en 67+38 (Koggesvaart 31, Stevenaak 21, Schouwhoek 15, Parel Vliet 38) koopwoningen en -appartementen ingerekend. In deze periode zijn zowel in de koop- als de huursector architectonische hoogwaardige projecten gerealiseerd zoals Kaleidoskoop en Sassenoord. Maar ook de realisatie van de Warmtekoudeopslag Vaartsche Hoek (DEVA) mag niet ongenoemd blijven. WSN heeft daarnaast particuliere initiatieven ondersteund zoals het Huiskamer project (Schippersbrug) in het Noorden.

Een veelheid van nieuwbouwprojecten werd opgepakt en tot medio 2012 actief uitgevoerd. Een aanzienlijk deel hiervan bevond zich in het koopsegment. De overheid en de huurders waren weliswaar partners maar de nadruk lag sterk op het realiseren van nieuwbouwprojecten in alle segmenten. Deze grote opgave was voor een relatief kleine organisatie geen sinecure. Hoewel de bestaande voorraad werd onderhouden bleef er te weinig aandacht en tijd over voor de overige ambities uit het ondernemingsplan. Ook in het visitatierapport kwam dit beeld naar voren. De meest huurders en partners waren en zijn overigens tevreden over WSN, maar de dienstverlening is door alle gevraagde aandacht en energie voor de nieuwbouw wel wat onder druk komen te staan.

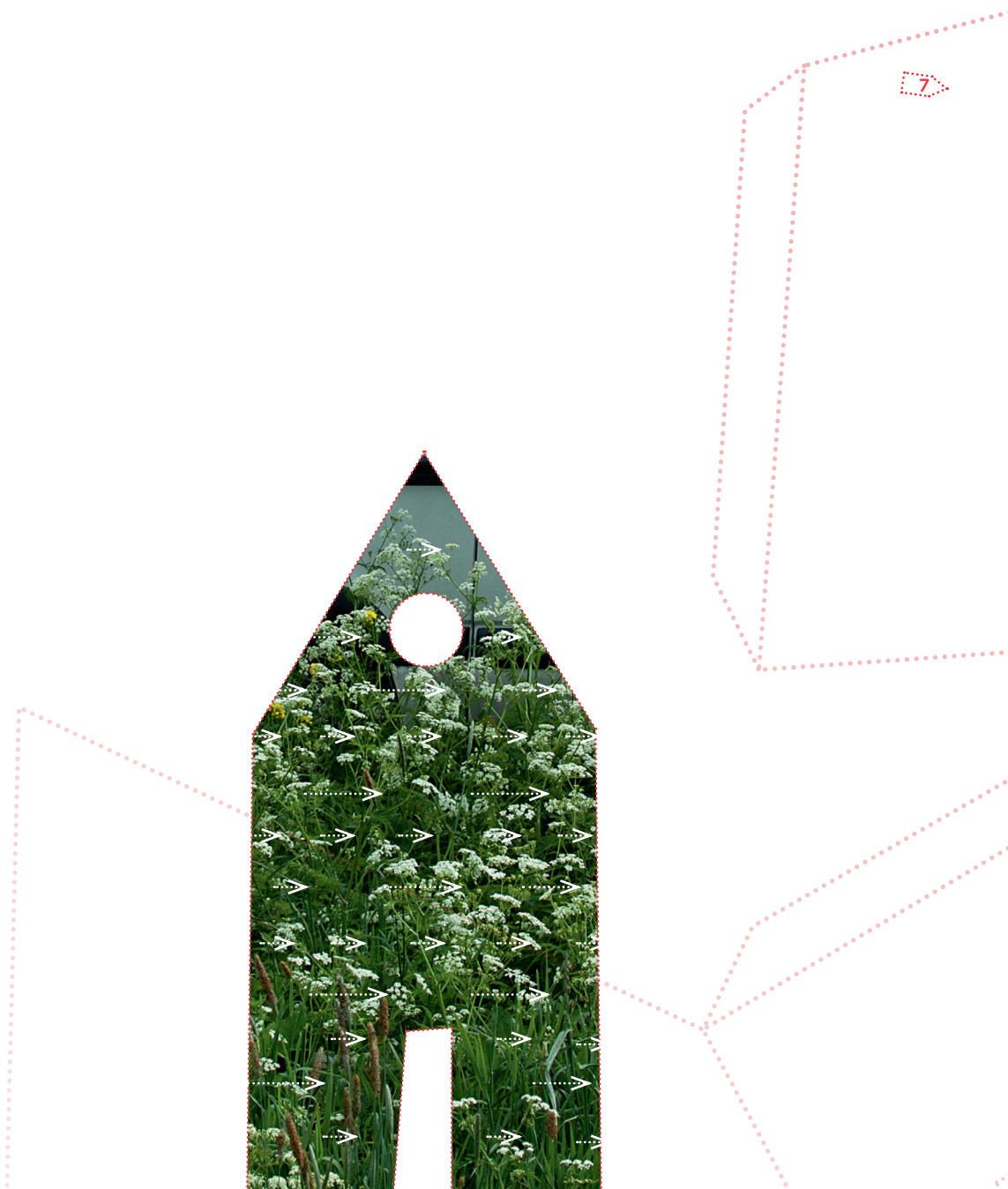
BEELD WONINGSTICHTING NIEUWKOOP VANAF MEDIO 2012

Woningstichting Nieuwkoop heeft haar koers vanaf het najaar van 2012 moeten bijstellen. In het voorjaar van 2012 kwam het bericht van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) dat een B2 oordeel werd afgegeven voor WSN. Dit oordeel kwam erop neer dat WSN, volgens de berekeningen van het CFV, met het doorzetten van het toen vigerende beleid, binnen een aantal jaren in financiële problemen zou komen.

Met het in exploitatie raken van enkele nieuwbouwprojecten was er al veel gewonnen, maar WSN heeft toch besloten om ook een verbeterplan te maken met daarin opgenomen bezuinigingen op de bedrijfs- en projectlasten maar ook vooral een heroriëntatie op haar activiteiten. Dit mede in het licht van de verwachte invoering van de verhuurderheffing en de verhoging van de saneringsbijdragen. WSN kwam tot de slotsom dat zij, om de toekomst financieel het hoofd te kunnen bieden, een andere koers moest varen. De vastgoedinvesteringen voor de komende jaren zijn gereduceerd, het verkoopbeleid drastisch gewijzigd, de gecalculeerde bedrijfslasten verlaagd en de meerjaren onderhoudsbegroting is geactualiseerd.

Ook is onderzocht of samenwerking met een collega corporatie tot meerwaarde voor de huurders en opgave zou leiden. Dat laatste bleek helaas niet het geval. Uit onderzoek bleek dat WSN haar opgave in Nieuwkoop ook zelfstandig zou kunnen realiseren. Hoewel WSN voor de komende periode financieel op orde is, zullen we toch voor de komende jaren zeker -gezien de verhuurderheffing- een pas op de plaats moeten maken als het gaat om nieuwe investeringen. De brede taakopvatting die WSN in de afgelopen jaren heeft kunnen voeren is financieel niet langer houdbaar.

Met de realisatie van de laatste projecten binnen de Vaartsche Hoek heeft WSN haar bijdrage aan de dorpsvernieuwing in Nieuwkoop geleverd. Nu de dorpsvernieuwing van Nieuwkoop bijna gereed is, zal de focus van WSN weer meer gericht zijn op het beter laten aansluiten van de bestaande voorraad aan de (toekomstige) vraag. Dit alles kreeg zijn weerslag in de begroting van 2014 en volgend.





KULTURHUS KALEIDOSKOOP (2012)

EEN NIEUWE WERKELIJKHEID

INLEIDING

De marktomstandigheden zijn rigoureus veranderd. WSN gaat er niet vanuit dat de tijden van weleer de komende jaren terugkomen. WSN vindt dat we de nieuwe werkelijkheid onder ogen moeten zien. WSN staat net als alle andere corporaties voor de uitdaging om in deze nieuwe werkelijkheid met elkaar op zoek te gaan naar de wijze waarop we ook op de langere termijn sociaal vastgoed in ons werkgebied op niveau kunnen houden.

Om een nieuwe koers te kunnen varen, moet deze eerst bepaald worden. Met het inzetten van het verbeterplan waren wij al genooddaakt keuzes te maken. Keuzes die in de kern eigenlijk niet moeilijk te maken waren. Als je echt moet kiezen wil en moet je er juist zijn voor de kern van je opgave. In het afgelopen jaar hebben medewerkers, huurdersvertegenwoordiging en samenwerkingspartners meegedacht. Mooie bijvangst was de spiegel die WSN voorgehouden kreeg. Het maken van keuzes wordt niet gezien als minder doen, maar van meer zijn wie je bent. We staan bekend om ons hart voor stenen. Het bouwen daar zijn we van. Ons hart voor huurders en het wonen mag wat meer naar voren komen. Het is daarnaast nodig dat we wat meer focus aanbrengen in wat we doen. We kregen ook een duidelijke hint: WSN, kies voor de groepen klanten die jou het hardst nodig hebben.

MISSIE ALS UITGANGSPUNT

Het bestaansrecht van WSN is door ons werk van betekenis, voor mensen die niet in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien. Wonen is meer dan een dak boven je hoofd bieden. Bij wonen hoort ook zelfredzaam zijn en samen leven. Helaas is het nog steeds zo, dat niet iedereen op eigen kracht zijn of haar huisvesting gerealiseerd krijgt of zelfstandig kan wonen. Minder dan voorheen zal WSN zelf taken oppakken, die eigenlijk buiten haar kerntaak vallen. Op deze terreinen willen we door samen te werken met onze partners in Nieuwkoop met elkaar betekenisvol zijn. Waar nodig zullen we onze partners aanspreken op hun verantwoordelijkheid. Onze herijkte missie wordt:

'WONINGSTICHTING NIEUWKOOP BIEDT BETAALBAAR, PASSEND EN DUURZAAM WONEN EN WERKT ACTIEF SAMEN AAN HET VITAAL MAKEN EN HOUDEN VAN NIEUWKOOP.'

'Betaalbaar', 'passend', 'duurzaam' en 'werken aan vitaal Nieuwkoop' staan precies in de goede volgorde: ze geven aan waar de prioriteit ligt als we in een situatie komen waarin we moeten kiezen.

BETAALBAAR

Betaalbaar wonen wil zeggen dat de woonlasten voor huurders op te brengen zijn. Dat kan met ons huurbeleid en door het doen van energetische maatregelen in de woningen.

De ruimte om betaalbaarheid waar te maken is een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid met de overheid. Keuzes van de overheid hebben direct consequenties voor onze huurders en ons eigen huishoudboekje. Desondanks blijft betaalbaar wonen onze missie.

PASSEND

Passend dat wil zeggen de juiste woningen op het juiste moment beschikbaar zijn. Dat vraagt om een transparante en rechtvaardige manier van woningtoewijzing. Maar ook evenwicht tussen prijs en kwaliteit en passendheid van vraag en aanbod. Met onze plannen volgend uit het Strategisch Voorraad Beleid willen wij de passendheid van onze voorraad vergroten.

DUURZAAM

Duurzaam betekent voor WSN rekening houden met de langere termijn en de toekomst. Duurzaam betekent ook dat WSN wil gaan voor kwaliteit waarmee het vastgoed op waarde blijft.

ACTIEF SAMENWERKEN

Juist nu financieringsstromen minder worden en anders gaan lopen, hebben partijen elkaar nodig om de maatschappelijke opgave te realiseren. We respecteren en bewaken daarbij ieders domein en verantwoordelijkheid.

Als lokale corporatie willen en kunnen wij betekenisvol zijn voor de gemeente Nieuwkoop. Hier staan wij midden in de samenleving dicht bij onze huurders samen met onze stakeholders. Dit doen wij door zichtbaar en aanspreekbaar te zijn.

Onze missie is niet compleet zonder dat we ons afvragen hoe we dat doen en hoe we met elkaar omgaan. WSN staat voor de volgende waarden, die ons gaan helpen om onze missie waar te maken.

BETROKKEN;

je verplaatsen in een ander is de kern van goede dienstverlening, collegialiteit en partnerschap.

PROFESSIONEEL;

wij leveren kwaliteit en komen onze afspraken na.

RESULTAATGERICHT;

- Wij willen maximaal maatschappelijk rendement behalen op een zakelijke manier.

HET WERKGEBIED VAN WSN

WSN is werkzaam in de kernen Nieuwkoop, Noorden, Nieuwveen en Woerdense Verlaat van de Gemeente Nieuwkoop. In totaal bestaat de Gemeente Nieuwkoop uit 13 kernen. Het zijn allemaal kleine landelijke kernen in het Groene Hart van de Randstad, waarbij Nieuwkoop met bijna 9.000 inwoners de grootste is. Op 1 januari 2014 woonden er in totaal 27.109 inwoners in

- o Gemeente Nieuwkoop.



SAMENSTELLING VAN HET BEZIT, 31 DECEMBER 2013

Eengezinswoningen	Gestapeld	Grondgebonden	2013	2012
voor 1969	0	385		
1969-1990	0	238		
1991-heden	0	42		
Subtotaal	0	665	Totaal 665	671

Seniorenwoningen				
voor 1969	24	0		
1969-1990	0	34		
1991-heden	106	27		
Subtotaal	130	61	Totaal 191	187

Woningen voor alleenstaanden				
voor 1969	0	0		
1969-1990	36	22		
1991-heden	33	9		
Subtotaal	69	31	Totaal 100	99

Daarnaast zorgeenheden, kamers en bedrijfsruimtes maakt in totaal 1260 verhuureenheden.



12

BOEKE BILJARTS
www.biljarttafel.nl Wiltens 0297-281604

MISSIE WAARMAKEN

STRATEGISCHE AGENDA 2014-2018

De koers en de intenties zijn helder. WSN maakt focus en wil betekenisvol zijn en blijven in Nieuwkoop. De thema's die uit deze ambitie volgen vertalen we in de volgende, in willekeurige volgorde vermelde strategische agendapunten.

REALISEREN MAATSCHAPPELIJKE OPGAVE

WSN biedt continuïteit aan betaalbaar wonen in Nieuwkoop en haar organisatie. We ontwikkelen een verdienmodel waarmee we zowel de betaalbaarheid voor de klant als de continuïteit van de organisatie waarborgen. Vernieuwen en investeren moet daarbij mogelijk blijven. De maatschappelijke opgave staat daarbij centraal, niet WSN zelf. We focussen ons op klanten die, gezien hun inkomen afhankelijk zijn van de sociale huur en op die kernen van Nieuwkoop waar we daadwerkelijk betekenisvol kunnen zijn. Daarnaast bedienen we in beperkte mate mensen die een middeninkomen hebben met een voor hen betaalbaar vrijesector aanbod. Hiervoor is het nodig dat we samen met onze huurdersvereniging monitoren wat voor onze klanten nog betaalbare woonlasten zijn. Betaalbaar wonen maken we waar door ook te besparen op onze organisatiekosten, scherp in te kopen en door onze woningen goed op orde te houden.

PASSEND EN BETAALBAAR

We gaan het in 2013 opgezette Strategisch Voorraad Beleid implementeren. Hoe beter onze woningen zijn toegesneden op de huidige en toekomstige vraag, hoe beter we onze bewoners kunnen bedienen. En wat niet (meer) passend is, kan misschien wel passend worden gemaakt voor een andere doelgroep. Slopen ligt niet voor de hand. Bij de keuzes die we maken in beheer, onderhoud, woningverbetering en het huurbeleid staat de vraag centraal: wat sluit aan bij de vraag van onze bewoners en waarmee neemt de waarde van het vastgoed ook op de langere termijn toe en kunnen de woonlasten betaalbaar blijven.

Hierdoor kunnen wij niet alleen zorgen dat onze bewoners nu prettig wonen, maar dat de woningvoorraad ook passend blijft aan de toekomstige vraag van onze doelgroepen.

WSN blijft zich ook in de komende jaren actief inzetten voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals huisvesting van statushouders, ex-gedetineerden, verstandelijk gehandicapten en andere bijzondere doelgroepen.

WSN heeft kwaliteit hoog in het vaandel maar realiseert dat prijs en kwaliteit soms ook kunnen wringen. WSN vindt dat ook bewoners met een laag inkomen zoveel mogelijk zelf de huur moeten kunnen opbrengen en zo min mogelijk afhankelijk moeten zijn van huurtoeslag. Daarom kiezen wij voor een sobere maar goede basiskwaliteit, die de huurprijs niet al bij voorbaat opdrijft. Wij zetten maximaal in op de verbetering van ons bestaande bezit. Omdat onze middelen beperkt zijn, kiezen we eerst voor goed onderhoud en renovatie van de woningen die wij al hebben. Nieuwbouw staat op het tweede plan en daarbinnen kiezen wij uitdrukkelijk voor sociale huurwoningen.

EEN NIEUWE WERKELIJKHEID

De lokale woningmarkt

Lichte bevolkingsgroei

Toename van het aantal kleine huishoudens (verdunning)

Vergrijzing (verdubbeling 75+)

Ontgroening

STRATEGISCH VOORRAAD BELEID

Naast het reguliere onderhoud aan haar woningen, heeft WSN voor de komende jaren ook een nieuw Strategisch Voorraad Beleid ontwikkeld. Voor de looptijd van dit ondernemingsplan betekent dit dat WSN nog eens extra aan 250 woningen groot onderhoud gaat uitvoeren.

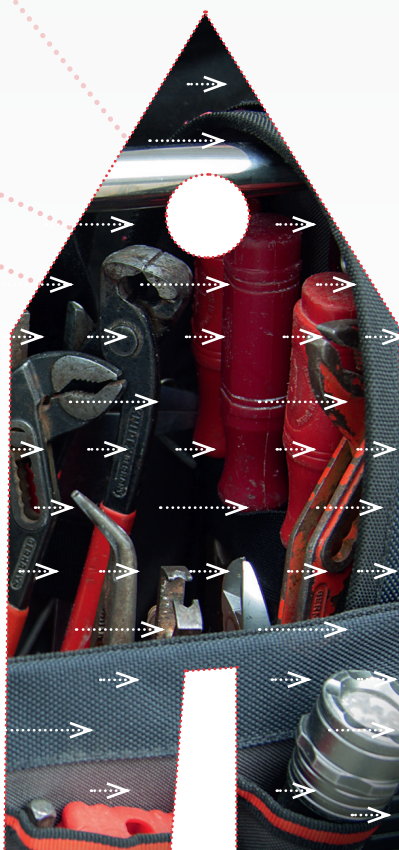
Zo koesteren we dan bijvoorbeeld ook onze seniorenwoningen, zowel de grondgebonden woningen als de nieuwbouw appartementen! De woningen zijn niet te koop, omdat we deze woningen juist in deze tijd beschikbaar willen houden voor verhuur aan onze oudere bewoners.

BETAALBAAR WONEN

Betaalbaar wonen blijft de missie van WSN. Samen met onze huurdersbelangenvereniging gaan we goed opletten of de woonlasten nog op te brengen zijn voor onze huurders. En vanuit ons Strategisch Voorraad Beleid maken we een deel van onze woningen energiezuiniger en dus goedkoper.

WONING KOPEN

WSN blijft de komende jaren een groot deel van haar bezit te koop aanbieden. Koopgarant is vervallen, maar we blijven woningzoekenden en huurders de keuze bieden hun woning te huren of te kopen tegen de marktprijs.



NIEUWBOUW

Om de toekomst financieel het hoofd te kunnen bieden hebben wij ook kritisch gekeken naar onze projectenportefeuille. WSN is een betrouwbare partner en kiest ervoor projecten waar we aan zijn begonnen ook af te maken, ook als deze projecten vanuit de nu herijkte missie wat minder bij WSN passen. Wel hebben wij realistisch gekeken en ingecalculeerde inkomsten bij verkoop geschrapt of naar beneden bijgesteld. We zoeken een optimum tussen onze financiële draagkracht, aangegane verplichtingen en ons herijkt Strategisch Voorraad Beleid. We hebben een projectenportefeuille die past bij de omvang en financiële draagkracht van onze organisatie. Het nieuwbouwprogramma is afgestemd op onze opgave, zoals verwoord in het herijkt Strategisch Voorraad Beleid.

DE BASIS OP ORDE

Willen wij onze doelen bereiken en onze waarden weerspiegeld zien in houding en gedrag dan moet onze basis op orde zijn. Simultaan aan de strategische agenda werkt WSN daarom aan het optimaliseren van de basis. Wat eigenlijk vanzelfsprekend zou moeten zijn, is ook vanzelfsprekend op orde. Dan hebben we het bijvoorbeeld over onze dienstverlening, onze primaire processen, goede bewaking van acties en afspraken, duidelijke rol- en taakverdeling en over een doelmatige organisatiecultuur waarin vaardige en deskundige medewerkers zich graag inzetten voor de klant. De basis maken we op orde met behulp van vier belangrijke fundamenteën.

15

PROFESSIONELE BEDRIJFSVOERING

Het nog beter willen doen, terwijl de middelen minder worden en het speelveld kleiner. Dat klinkt bijna als een 'mission impossible'. Hoe krijgen we het voor elkaar dat de exploitatie rendement oplevert, zodat we betaalbaar kunnen bouwen en ook nog eens blijven investeren in de verduurzaming van onze woningen? Toch zien we het voor ons. Door onze werkprocessen zo in te richten dat iedere handeling meerwaarde heeft voor de klant en er geen verspilling van geld, tijd en capaciteit plaats vindt. Blijven luisteren naar onze klant en doelmatig en efficiënt werken zijn wat ons betreft twee kanten van dezelfde medaille, het één kan niet zonder het andere.

Voor de doelstellingen die volgen uit dit ondernemingsplan formuleren we duidelijke, beïnvloedbare en meetbare indicatoren waarmee we onze prestaties meten.

Planning en control is een belangrijk ondersteunend instrument om te sturen op doelstellingen en prestaties. We gaan deze cyclus verbeteren zodat we meer zicht krijgen op de verantwoording en verwachting van de te realiseren doelen.

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT WAARBORGEN

Binnen de gestelde financiële randvoorwaarden realiseren we zo optimaal mogelijk onze volkshuisvestelijke ambities en doelstellingen. De uitdaging is om een optimum te vinden tussen het investeren in sociaal vastgoed en het op niveau houden van de financiële positie.

HUMAN RESOURCE MANAGEMENT

Medewerkers die verantwoordelijkheid willen en kunnen nemen om ambities waar te maken, dat is onze inzet.

Het uitgangspunt is dat medewerkers met enthousiasme en plezier moeten kunnen (samen) werken. De focus ligt de laatste tijd op de financiën, daar kunnen we niet omheen maar we realiseren ons dat het werk van een corporatie mensenwerk blijft. Met een hernieuwd HRM beleid geven we invulling aan het waarmaken van onze missie. Centrale doelstelling is om talenten van onze medewerkers optimaal in te zetten op die plekken waar ze het best tot hun recht komen. Medewerkers zijn ook zelf aan zet als het gaat om hun ontwikkeling.

De verandering van WSN van ontwikkelende naar meer beherende organisatie met als uitgangspunt een efficiënte en effectieve organisatie vraagt wat van medewerkers. We willen de kennis en vaardigheden van onze medewerkers versterken door op bedrijfsdoelen gerichte training en opleiding. De waarden van WSN willen wij verankeren en vertalen naar houding, gedrag en vaardigheden. Niets is vrijblijvend: het doet er toe wat je doet! Minimale kosten en maximaal resultaat door gestandaardiseerde processen terwijl wij ook oog houden voor persoonlijke aandacht en maatwerk als dat echt nodig is.

VERANTWOORDING EN TRANSPARANTIE

Het beeld van woningcorporaties in Nederland is niet (meer) onverdeeld gunstig, en dan drukken we ons voorzichtig uit. WSN wil wegblijven van dat beeld; we hebben er last van.

We onderschrijven de Aedescode en de daaraan verbonden governancecode voor woningcorporaties. Dat uit zich onder andere in de aanwezigheid van vertrouwenspersonen voor het personeel, een gedragscode en klokkenluidersregeling en in een statuut voor onze bestuurder.

Woningstichting Nieuwkoop functioneert niet ten behoeve van zichzelf maar wil maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelen realiseren. We beheren maatschappelijk kapitaal en we willen ons daarover als goed rentmeester verantwoorden. Daarbij zijn verschillende belanghebbenden betrokken: onze (toekomstige) huurders, partners, financiers en de overheid. Vanuit onze eigen verantwoordelijkheid willen wij hen betrekken bij ons doen en laten en dat zullen we blijven doen.

AKTIVITEITENPROGRAMMA 2014-2018

DIENTSTVERLENING OP ORDE

Optimaliseren van onze dienstverlening en klantbediening

Intensiveren huurdersbelangen overleg en participatie

- Een nieuwe op onze huurders gerichte website

VOLDOENDE BETAAL- EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN

Implementatie Strategisch Voorraad Beleid

Overgang nieuwe woonruimteverdeelsysteem

Monitoren betaalbaarheid (huurbeleid)

Implementatie warmtewet

Opzetten nieuwe klachtencommissie

Aandacht voor doorstroming

Huisvesten bijzondere doelgroepen

- Prestatieafspraken met de gemeente

KWALITEIT VAN ONZE WONINGVOORRAAD

- Groot onderhoud bij 25% van onze woningvoorraad

PROJECTEN NIEUW- EN VERBOUW

Woonzorgzone Nieuwveen

ParelVliet

Herpositionering Aar en Amstel

- Herpositionering Koetshuis

PROFESSIELE ORGANISATIE

Professionaliseren leveranciersbeleid (o.a. SLA)

Implementeren nieuw organisatiemodel

Visitatie

Risicomanagement implementeren

Afbouwen van onze verbindingen

- Implementeren herzieningswet



DE WAARDEN VAN WSN

Betrokken

Professioneel

- Resultaatgericht

DE VIER FUNDAMENTEN VOOR ONZE ORGANISATIE

Professionele bedrijfsvoering

Financiële continuïteit

Human Resource Management

- Verantwoording en Transparantie

WIE IS WIE BIJ WSN?

Van links naar rechts en van boven naar onder:

Annelies Barnard

Robin Vrijbloed

Jolanda de Vries

Frank Brugman

Geert van den Berg

Henk Reijken

Ilona van der Helm

Liesbeth van Velzen

José van Schie

Sui Wah Li

Marianne Koot

Marije Blijdorp

Renate Bouwma

Harrie van Steyn

Richard Luypen

- Terrisa Sanders

BEGRIPPENLIJST

Stakeholders;

belanghebbende voor WSN

Visitatie;

inspectie van een woningcorporatie

Verhuurderheffing;

betaling van corporaties/verhuurders aan het Rijk

Verdienmodel;

wijze waarop corporatie inkomsten genereert

Sociale huur;

woningen met een huurprijs lager dan € 699,48 per maand

Vrije sector aanbod;

woningen met een huurprijs hoger dan € 699,48 per maand

Middeninkomens;

mensen met een jaarinkomen tussen de € 34.678,- en € 44.000,-

Strategisch Voorraad Beleid;

de inzet van het woningbezit nu en in de toekomst

SLA;

service level agreement, vastgelegde afspraken met leveranciers

over de prestatie

COLOFON

Uitgave

Woningstichting Nieuwkoop

Tekst en eindredactie

Woningstichting Nieuwkoop

Annelies Barnard

Liesbeth van Velzen

Ontwerp

Vormgeving Studio B, Nieuwkoop

Fotografie

Marianne van Capel, Langeraar

Frans Kuipers, Purmerend

Druk

EVO Repro, Alphen aan den Rijn

2014

WONINGSTICHTING NIEUWKOOP

Kennedyplein 5-A

2421 EN Nieuwkoop

0172 525 100

www.wst-nieuwkoop.nl