



Wsn
als

maatschappelijk
dorpsontwikkelaar

ondernemingsplan 2009 - 2013

WSN

als

maatschappelijk

dorpsontwikkelaar

Woningstichting Nieuwkoop in drie zinnen

Samen met anderen bouwt Woningstichting Nieuwkoop in, en aan, levendige dorpen. Onze doelgroepen zijn zelf actief, en dragen een eigen verantwoordelijkheid voor hun woonsituatie. Mensen die niet (meer) volop actief kunnen zijn, geven we bijzondere aandacht en zorg.

Oktober 2008



inhoudsopgave

inh

inhoudsopgave

Voorwoord	7
Onze historie in het Groene Hart	9
Waar staan we nu?	11
Voor welke opgaven staan we?	15
Huidige situatie	15
Verwachte ontwikkelingen	17
Met wie en hoe dan precies?	21
De verwachtingen van onze partners	21
Samenwerking intensiveren	22
Als we onze eigen ambities serieus nemen	25
Wat betekent dit concreet?	26
Waar willen we naartoe met de middelen waar we over beschikken?	31
Waar willen we naartoe, met de mensen die voor ons werken?	35
Dienstverlening met hart voor de klant	35
Samenwerking als kernkwaliteit	35
Vernieuwen en adviseren	35
Activiteitenprogramma	39
Colofon	42

oudsopgave

VOORWOORD

Wat wil Woningstichting Nieuwkoop de komende periode doen? Daarover hebben we binnen de woningstichting met het bestuur en de medewerkers gesproken en we hebben andere belanghebbenden om hun meningen en verwachtingen gevraagd. We steunen op onze historie en op de analyses die we van de woningmarkt hebben gemaakt. In dit boekje zetten we onze doelstellingen voor 2009-2013 uiteen. Die willen we met u – behorende tot de groep mensen die een belang hebben bij wat de Woningstichting doet – bespreken, daarna eventueel aanpassen en verder uitwerken tot concrete stappen.

Bij het maken van dit plan zijn we uitgegaan van richtlijnen ('prestatievelden') die alle woningcorporaties in Nederland aanhouden omdat ze daar (bij 'visitaties') ook op worden gecontroleerd.

De titel "**maatschappelijke dorpsontwikkelaar**" geeft de kern weer van wat we willen zijn: samen met de gemeente, de bewoners en anderen die hier een belang hebben, willen we onze dorpen verder ontwikkelen tot vitale en mooie gemeenschappen, waarin alle doelgroepen de ruimte krijgen om zich te ontplooiën. *Ontwikkelaar*, omdat we dat op een ondernemende manier willen aanpakken – via goed overzienbare projecten die méér opbrengen dan ze kosten. *Maatschappelijk*, omdat de samenleving er als geheel op vooruit moet gaan.

Wilt u deze weg samen met ons bewandelen? U bent bij dezen van harte uitgenodigd!

onze historie in het
groene hart

ONZE historie in het groene hart

Het werkgebied van Woningstichting Nieuwkoop bestaat uit de gemeente Nieuwkoop en daarbinnen de kernen Noorden, Woerdense Verlaat, Ter Aar en Nieuwveen. Het zijn allemaal kleine landelijke kernen in het Groene Hart van de Randstad. Enerzijds behoren ze dus tot een **metropool** van in totaal 6,6 miljoen mensen, anderzijds hebben ze nog **dorpse trekken**: liggend in een weids groen landschap, rust, kleinschalig, met relatief hechte gemeenschappen en weinig industriële bedrijvigheid. De meeste inwoners zijn forenzende Randstedelingen: bewoners van de streek zijn in de Randstad gaan werken, of stedelingen zijn pendelaars geworden nadat ze in het Groene Hart zijn komen wonen. Dat laatste gebeurde vooral toen er in de jaren 1960-1985 veel eengezinskooptwoningen in de kernen werden bijgebouwd.

In de jaren '90 werd het Groene Hart tot **Nationaal Landschap** verklaard. Men was bang dat het Groene Hart met het groeitempo van toen definitief zou dichtslippen met bedrijventerreinen, met hoge (hightech) windmolens, uitbreidingsgebiedjes rondom kernen, enzovoort. Sinds 1995 mogen de gemeenten alleen nog bouwen voor de eigen bevolking (dit wordt het "migratiesaldo nulbeleid" genoemd). Bijna alle dynamiek in de bevolking bestaat dus uit mensen die weggaan en anderen die hun huizen betrekken – dat kunnen mensen van buiten zijn.

Voor hun stedelijke behoeften en bezigheden gaan de bewoners in eerste instantie naar Alphen aan den Rijn, en in tweede instantie naar Leiden en Woerden. Mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning in de regio, kunnen zowel terecht in Alphen aan den Rijn als in de kernen van Nieuwkoop.

In de gemeenten Jacobswoude, Liemeer, Ter Aar en Nieuwkoop stonden in 1995 ruim 10.000 eigen woningen en ongeveer **3.500 sociale huurwoningen**. Het aantal particuliere huurwoningen was te verwaarlozen. De sociale huurwoningen waren oorspronkelijk gemeentewoningen. Ook nu ze in het bezit zijn van zelfstandige woningcorporaties, zijn ze nog steeds bedoeld om mensen met een laag inkomen – of mensen die in lastige omstandigheden verkeren – in staat te stellen om hier te wonen. Over dat doel zijn we het onveranderd met elkaar eens.

De woningcorporaties Woondiensten Aarwoude, Woningstichting Nieuwkoop en Vestia Midden Nederland zijn nog steeds **sterk in de lokale gemeenschappen verankerd**: het meeste personeel woont er, de partners met wie wordt samengewerkt zijn er gevestigd, en veel leden van de Raden van Commissarissen wonen er. De belangrijkste verandering die zich aftekent is dat bijvoorbeeld Woningstichting Nieuwkoop zich meer zal ontwikkelen tot een regionale ondernemer.

Waar staan we nu?



Waar staan we nu?

De klant centraal

Wie een sociale woningvoorraad beheert, is langdurig betrokken bij de woningen en de wijken. Je investeert op de lange termijn en het duurt vaak lang om veranderingen en verbeteringen door te voeren. WSN heeft steeds als kleine organisatie snel gereageerd op kansen en mogelijkheden voor vernieuwing. Vanaf 1995 hebben we onze organisatie en onze systemen al zo veel mogelijk **klantgericht** gemaakt. In vaktermen: we werken volgens het woondienstenorganisatiemodel, en voor onze invulling daarvan krijgen we al sinds 1999 het nationale KWH-label toegekend. (KWH = Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector). In 2007 behoorden we in Nederland bij de 50 beste corporaties onder de 200 die bij het KWH zijn aangesloten. Daarbij staan we garant voor een goede huurprijs-kwaliteitsverhouding als resultaat van een gematigd huurbeleid en een attent onderhoudsbeleid.

Dorpsvernieuwing en projectontwikkeling

Vanaf 1998/'99 hebben we de toekomstige problematiek van de vergrijzing in onze gemeente gesignaleerd en ons ervoor ingezet om die bespreekbaar te maken en er oplossingen voor te zoeken. In het concept van de **dorpsvernieuwing** komen de lijnen bij elkaar: de toekomst van de verzorgingshuizen, onze eigen taakopvatting en die van de gemeente en de zorginstellingen en andere partijen (projectontwikkelaars), en de (her)ontwikkeling van delen van het centrale dorpsgebied. WSN heeft in samenwerking met die partijen oplossingen geformuleerd voor deze problematiek. Nu zijn we de in de eerste 5 jaar van dit decennium gemaakte plannen aan het uitvoeren.

Te Woon

Een woning kunnen kopen is voor bepaalde bevolkingsgroepen een belangrijke stap op de maatschappelijke ladder. WSN sprak zich al begin 2001 uit voor meer keuzevrijheid voor haar klanten/huurders. Aanvankelijk op beperkte schaal, maar vanaf 2006 voor zo'n 60% van ons bezit hebben we aan de klant de keuze gelaten tussen huur of (sociale) koop. Dit is het Te Woon-model. WSN **verkocht** sinds 2006 80 huurwoningen onder 'maatschappelijk verantwoorde vormen' (Koopgarant en Koopcomfort) met een korting van zo'n 20%, in de meeste gevallen aan degenen die de woning eerst huurden.

Huren op Maat

Aan de huurkant van ons woningaanbod willen we nog verder tegemoet komen aan individuele behoeften en wensen. Daarvoor werken we volgens het experiment Huren op Maat (HOM). Het vertrekpunt is dat we standaard goede woningen beschikbaar houden voor de doelgroep, ook als de huur aan de hoge kant is.

Standaard vragen we voor het Te Woon-segment van ons bezit een huur op 80% van de maximaal redelijke huurprijs.

Huren op Maat houdt in dat we de inkomens en vermogens van minder draagkrachtige huurders toetsen en hen op basis daarvan een korting geven. Daardoor hoeven we geen aspirant-huurders op hun te lage inkomen af te wijzen. In totaal hebben we voldoende huurinkomsten om de huizen te beheren en te onderhouden.

Trefpunt Nieuwkoop

Sinds februari 2008 werken we samen met Thuiszorg Groot Rijnland, Stichting Wije en Woudwetering, de lokale welzijnsstichting TWN, de Gemeente en de Inter gemeentelijke Sociale Dienst Rijnstreek in een zogenoemd **'geïntegreerd diensten-loket'**, genaamd Trefpunt Nieuwkoop. De drempel van dit loket is bijzonder laag. Ook onze meest kwetsbare klanten – die minder dan doorsnee mobiel zijn, die minder met internet omgaan, die minder jong, minder geschoold of minder mondig zijn, kunnen hier 40 uur per week terecht. Een bijzonder woord van lof verdienen de vrijwilligers die dit Trefpunt Nieuwkoop mede bemannen. Misschien zijn we in Nederland wel het enige servicepunt in een verzorgingsgebied à la Nieuwkoop (8.500 inwoners en een ommeland met nog eens 2.500 mensen).

Op deze vijf verworvenheden van de afgelopen jaren is WSN best wel trots, vooral omdat het een goed fundament is om ons de komende vijf jaar verder te ontwikkelen tot een werkelijk maatschappelijke onderneming die doet wat ie moet doen: klaar staan voor duidelijke maatschappelijke vragen en vraagstukken in de gemeente Nieuwkoop.





VOOR WELKE OPGAVEN STAAN
WE?

VOOR WELKE OPGAVEN STAAN WE?

huidige situatie

Werkgebied WSN

WSN heeft woningen in de kernen Nieuwkoop, Noorden en Woerdense Verlaat: voor 2007 vormden die samen de gemeente Nieuwkoop, sinds 2007 maken de vroegere gemeenten Liemeer en Ter Aar deel uit van de nieuwe gemeente Nieuwkoop. In Nieuwveen werken we samen met Westhoek Wonen in de VOF Bouwlust Nieuwveen aan een dorpscentraal vernieuwingsproject.

Op 1 januari 2007 woonden er in de gemeente Nieuwkoop bijna 27.000 inwoners, waarvan minder dan de helft in de kernen Nieuwkoop, Noorden en Woerdense Verlaat.

Gemiddeld telde een huishouden 2,7 personen - het Nederlandse gemiddelde is 2,3.

Aantal huurwoningen en woningvoorraad WSN

Eén op de drie huishoudens bewoont een sociale huurwoning. WSN verhuurt er ongeveer 1000. Ruim 850 van deze woningen staan in de kern Nieuwkoop, zo'n 140 in Noorden en 7 in de Woerdense Verlaat. De vele eengezinswoningen van WSN zijn er in diverse typen. Vooral de woningen van na 1968 zijn nog steeds goed geschikt voor gezinnen met kinderen. Eengezinswoningen van voor die tijd vinden we tegenwoordig meestal erg klein of te klein voor een huishouden met meer personen.

Maar omdat er ook steeds meer alleenstaanden komen, wijzen we eengezinswoningen van minder dan 60m² netto woonoppervlak inmiddels alleen nog maar aan alleenstaanden toe.

Tabel 4.1

Samenstelling van het woningbezit van WSN eind 2006

	gestapeld	grondgebonden	totaal
Eengezinswoning	0	723	723
Seniorenwoning	79	59	138
Woning voor alleenstaanden	79	37	116
Kamers	22	0	22
Totaal	180	819	999

Bron: WSN jaarverslag 2006

Meer keuzevrijheid

WSN is een "Te Woon-corporatie" (www.tewoon.nl), die aan de woningzoekenden en huurders de keuze biedt om hun woning te huren, te kopen met korting, of te kopen tegen de normale marktprijs. De regeling geldt inmiddels voor 640 woningen, en daarvan zijn er nu ongeveer 80 verkocht.

De gemiddelde huurprijs van onze woningen is redelijk, als je die vergelijkt met huren in de rest van het land of de regio. Slechts één op de acht woningen heeft een huur van meer dan € 480,=/maand (prijspeil 2006). Gemiddeld zijn er in de provincie Zuid-Holland dubbel zo veel duurdere huurwoningen.

Inkomens

In Nieuwkoop zijn de inkomens hoger dan in de rest van het land. In 2005 verdiende 30% van de huishoudens in Nederland meer dan € 33.800,=, in Nieuwkoop was dat 44%. In hetzelfde jaar verdiende 40% van de Nederlandse huishoudens minder dan € 20.900,=, en dat waren er hier 28%.

Primair bedient WSN door woningen te verhuren, de doelgroep zoals gedefinieerd in het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen(BBSH). De afgelopen jaren verhuurden we ongeveer de helft van de vrijgekomen woningen aan huishoudens uit de primaire doelgroep van beleid.

In het Huren op maat-experiment hanteert WSN een inkomensgrens van € 33.000,=

Woonmarkt Rijnstreek

De woningen op de woningmarkt in de gemeente Nieuwkoop en omliggende gemeenten zijn gewild en gevraagd, vooral vanwege de aantrekkelijke Centrum-Dorpse woonmilieus en het feit dat het vooral eengezinswoningen betreft. Er waren de laatste tijd in de Rijnstreek minder actief woningzoekenden, maar toch moesten ze gemiddeld langer op een geschikte woning wachten, in Nieuwkoop zelfs 53 maanden. De kans dat een woningzoekende zijn gewenste woning in Nieuwkoop krijgt is nog maar 18%; voor de regio is het gemiddelde 29%. Zo'n 53% van alle actief woningzoekenden uit de voormalige gemeente Nieuwkoop behoort tot de primaire doelgroep. Ruim tweederde van hen is jonger dan 35 jaar. Ouderen zijn niet zoveel meer op zoek naar een andere woning, 65-plussers maken nog maar 5% van alle actief woningzoekenden uit. (We baseren ons op cijfers van 2006.)

Starters hebben het moeilijk

In heel Nederland hebben starters op de woningmarkt het op dit moment moeilijk om een woning te kopen: er wordt weinig gebouwd en de prijzen rijzen de pan uit. In verhouding tot Ouderkerk aan de Amstel, Mijdrecht en Uithoorn, liggen de prijzen in Nieuwkoop dan nog redelijk. Kennelijk maakt de afstand tot Amsterdam nog enig verschil. De Nieuwkoopse kopers concurreren wel met woningzoekenden van buiten de gemeente. In de huursector krijgen de eigen inwoners nog steeds voorrang, maar vanaf 2009 zullen er minder beschermende

maatregelen gelden, en dan wordt het voor startende huurders moeilijker. We zullen dan lokaal maatwerk moeten kunnen leveren.

Leefbaarheid

Er is een onderzoek gedaan naar de 'Leefbaarheid in kleine kernen Rijnstreek'. Volgens het rapport gaat het niet goed met de leefbaarheid in Noorden en de Woerdense Verlaat. Beide kernen zijn slecht bereikbaar met het openbaar vervoer. In de Woerdense Verlaat zijn er voor ouderen geen geschikte woningen en voorzieningen.

Verwachte ontwikkelingen

Aantallen inwoners en huishoudens

Volgens wetenschappelijke prognoses (Primos, 2007) zal de bevolking van Nieuwkoop krimpen tot 26.177 mensen in 2020. Er zullen meer mensen weggaan dan bijkomen.

Maar er zullen nog steeds evenveel en zelfs meer huishoudens zijn omdat er meer mensen op hun eentje zullen wonen, en omdat er nog huizen bijkomen. Die alleenstaanden zijn vooral ouderen – weduwen en weduwnaars en gescheiden mensen. De maatschappij is natuurlijk de afgelopen 50 jaar sterk veranderd. De arbeidsparticipatie van vrouwen is enorm toegenomen. Tegenwoordig heeft 60% van de vrouwen een beroepsleven en een daarmee verbonden loopbaan, waardoor de meeste tweepersoonshuishoudens nu uit tweeverdieners bestaan. Ook het opleidingsniveau van de inwoners is sterk toegenomen. Beide ontwikkelingen gaan nog steeds door en hebben merkbare gevolgen voor het geboortecijfer (minder en/of later kinderen krijgen) en voor echtscheidingen.

In 2020 zullen er in 60 à 70% van de woningen alleenstaanden of tweepersoonshuishoudens wonen.

Vergrijzing en afname of verandering van de primaire doelgroep

De vergrijzing in Nieuwkoop houdt gelijke tred met de vergrijzing van Nederland als geheel. In 2020 zal één op de vijf mensen ouder zijn dan 65, nu is dat nog één op de acht. Voor die ouderen zijn er dus ook meer levensloopgeschikte woningen nodig en combinaties van wonen en zorg. Nu behoort in ons werkgebied, maar ook daarbuiten, nog ongeveer 22% van de bevolking tot de primaire doelgroep. Door de gunstige economie zal de primaire doelgroep kleiner worden. De oudere en alleenstaande één- en tweepersoonshuishoudens zullen daar dan een belangrijk deel van uitmaken. Ongeveer een derde van de primaire doelgroep bewoont een koopwoning, tweederde een huurwoning. Ook andere, deels al genoemde maatschappelijke veranderingen stellen de woningcorporaties voor opgaven waar we passende antwoorden voor moeten vinden, door creativiteit en sociaal ondernemerschap.

Daarbij is het huisvesten van tweeverdieners niet het grootste probleem. Problemen ontstaan vooral als deze huishoudens gaan scheiden. Op dat moment is er een extra woning nodig, terwijl beide partners er meestal in inkomen op achteruitgaan en zij dus moeilijker de gestegen huisvestingskosten kunnen betalen. Daarnaast kennen we in Nederland nog steeds de integratieproblematiek van oude en nieuwe immigrantenhuishoudens. Daar hebben we in Nieuwkoop ook – zij het op beperkte schaal – mee te maken.

Woonwensen

Bijna de helft van alle verhuisgeneigden in gemeenten als Nieuwkoop zoekt een huurwoning. Als we de cijfers goed interpreteren, willen vooral de ouderen het liefst naar een huurappartement.

De afgelopen jaren is er in heel Zuid-Holland te weinig gebouwd terwijl de behoefte aan woningen alleen maar is gestegen. (De meest recente cijfers van de provincie trekken deze behoefte overigens weer in twijfel.) Naar de mening van WSN moeten er echt snel meer woningen bijgebouwd worden, strategisch gericht op de lokale woonwensen. Tot 2015 kan Nieuwkoop 2.000 nieuwe woningen bouwen, waarmee de gemeente ruim voldoet aan de wensen van de provincie.

Tabel 4.2

Woningbouwprogramma Nieuwkoop periode 2005-2014

	voorraad 2005	programma 2005-2009	voorraad 2010	programma 2010-2014	voorraad 2015
Ter Aar	3.274	424	3.698	490	4.188
Nieuwkoop	4.226	247	4.473	248	4.721
Liemeer	2.322	257	2.579	292	2.871
Totaal					
Nieuwkoop	9.822	928	10.750	1.030	11.780

Bron: Regionale woonvisie Rijnstreek 2005-2014

De prognose van Primos 2007 is wat pessimistischer: men denkt dat Nieuwkoop in werkelijkheid tot 2020 maar zo'n 1.250 woningen zal bouwen. Dan zal er dus ook nog steeds een woningtekort in de gemeente Nieuwkoop zijn. Per definitie heeft dat te maken met de aantrekkelijkheid om in landelijk dorpse kernen te wonen. Zolang we erin slagen om 30% van de nieuwe woningen in het sociale segment te realiseren, geven we duurzaam aandacht aan de doelgroepen waar woningcorporaties voor zijn opgericht.

Prioriteit bij starters en senioren

Allereerst wil WSN bouwen voor senioren en voor starters, en onder hen voor de vele alleenstaanden.

Voor de senioren wil de Provincie maar liefst 60.000 'nultredenwoningen' realiseren in de periode tot 2015; ook van de woningen die wij in Nieuwkoop bouwen zullen er zo veel mogelijk geheel gelijkvloers moeten worden.

De Provincie Zuid-Holland streeft naar ongeveer 30% sociale woningbouw in de nieuwbouw, al zal dit voor de periode 2005-2009 niet worden gehaald.

Opplussen bestaande voorraad

Alleen de nieuwbouw van geschikte seniorenwoningen is te weinig voor de groeiende vraag. Dus moeten we ook bestaande woningen voor ouderen en mensen met een functiebeperking geschikt maken ('opplussen'). Tot nu toe heeft men dat in Nederland vooral gedaan met appartementenwoningen. Er is nog weinig kennis en ervaring met het aanpassen van eengezinswoningen – terwijl zo'n driekwart van de woningen in Nieuwkoop eengezinswoningen zijn. De aanpak daarvan is dus een onderwerp, ook bij WSN.

met wie en hoe
dan precies?

met wie en hoe dan precies?

De verwachtingen van onze partners

Om onze maatschappelijke agenda te formuleren, hebben we aan de zorgorganisaties, de gemeente Nieuwkoop en de collega-corporatie gevraagd wat zij van ons verwachten. Uit deze gesprekken trokken we de volgende conclusies.

In vergelijking met de grote steden heeft Nieuwkoop zo haar eigen problemen, met name de betaalbaarheid van het wonen, en de leefbaarheid van de kleine kernen. Jongeren met lagere inkomens (lage inkomen-starters) kunnen hier bijna geen woning kopen.

De grote behoefte aan zorg zal door de vergrijzing alleen maar toenemen. De corporatie en de zorginstellingen samen moeten hierin ieder vanuit hun eigen doelstelling kunnen voorzien. Sowieso moeten ze met het oog op de vergrijzing zo veel mogelijk 'levensloopbestendige' woningen bouwen: woningen waar je net zo goed in kunt wonen met een gezin met kinderen, als op oudere leeftijd. En zulke woningen moet WSN in verschillende oppervlakten en prijsklassen aanbieden, voor mensen met lage inkomens, mensen met hogere inkomens, als huurwoningen en als koopwoningen.

WSN moet woningen in grotere en gemengde complexen bouwen. In zulke complexen kan iedereen, ook ouderen, zelfstandig wonen en toch een mate van veiligheid en bescherming ervaren. Het bouwproject aan de Achterweg, de Vaartsche Hoek, is een goed voorbeeld van deze opvatting.

Veel van de woningen van WSN zijn nog typische woningen voor gezinnen. Naarmate er meer levensloopbestendige woningen zijn, kan WSN meer ouderen verleiden om daarnaartoe door te stromen, zodat de woningen die zij achterlaten evenzovele nieuwe kansen bieden aan startende huishoudens om zich in Nieuwkoop te vestigen.

Een dorp leeft pas als er ook voldoende voorzieningen zijn. WSN kan daaraan bijdragen door 'maatschappelijk vastgoed' (scholen, en recreatieve of verenigingsgebouwen; denk aan de brede school die naast het reguliere onderwijs ook ruimte biedt om na schooltijd te sporten of te computeren, denk ook aan het Kulturhus) te beheren en onderhouden. Een corporatie als WSN weet immers alles van de technische kant van gebouwen. Het is wenselijk dat WSN daarbij op een heldere en verantwoorde manier samenwerkt met de gemeente of met een andere maatschappelijke partij; de verantwoordelijkheid voor eventuele leegstand moet goed worden geregeld. In het ideale geval ontstaan er al doende steeds meer gemengde wijken en woningcomplexen met **verschillende typen woningen en voorzieningen** in elkaars nabijheid. Dit lijkt het beste voor de bestaande sociale structuren in de dorpen.

Samenwerking intensiveren

Als het gaat over wonen en welzijn, over het beheren, vitaliseren en stimuleren van sociale cohesie, is de gemeente de regisseur. WSN kan de gemeente op basis van haar deskundigheid adviseren en ze kan op basis van haar positie en organisatie, allerlei taken uitvoeren. In die zin is **de gemeente een van de belangrijkste klanten van de corporatie**: de klant die WSN graag moet willen helpen waar ze kan. Hoe beter de gemeente en WSN van elkaars belangen en behoeften op de hoogte zijn en daar rekening mee houden, des te beter zal hun samenwerking verlopen en des te sneller zullen ze initiatieven kunnen uitvoeren. Dit geldt ook voor andere partijen met wie WSN gezamenlijke belangen heeft.

Tot slot hebben onze partners ons gewezen op het belang van een duidelijkere milieuparagraaf in het beleid van WSN. We nemen ook dat aandachtspunt mee als speerpunt in ons ondernemingsplan.

Overigens hebben we de afgelopen 5 jaar als woningcorporatie al een uitgebreid netwerk opgebouwd van partijen waarmee we samenwerken. We noemen hier, en de opsomming is niet uitputtend: Stichting Trefpunt Welzijn Nieuwkoop, Stichting Rivierduinen, de basisscholen in de kernen, het Ashram-college (afdeling kern Nieuwkoop), de politie Hollands Midden, de huisartsen in de kernen Nieuwkoop en Noorden, de bibliotheek Rijn en Venen, Stichting Activite (waarin opgenomen Thuiszorg Groot Rijnland), Stichting Wijze en Woudwetering, Stichting Ipse de Bruggen, de Huurdersbelangenvereniging, Stichting Horizon, de winkeliersvereniging Kennedyplein, LATEI projectontwikkeling, Scouting in Nieuwkoop en Nieuwveen, de Rietzanger in Noorden, Stichting Maatschappelijk Dienstverlening Midden Holland, onze collega-corporaties in de gemeente Nieuwkoop, enz.



A sepia-toned photograph of a person walking on a path through a wooded area. The person is seen from behind, walking away from the camera. The path is a light-colored, unpaved road that curves through the trees. On the right side of the path, there is a large, leafy tree. In the background, a building with a chimney is visible through the trees. The overall tone is nostalgic and serene.

als we onze eigen ambities
serius nemen

als we onze eigen ambities serieus nemen

Ook wij zelf vinden dat er in een dorpsgemeenschap plaats is voor een **flinke schakering** aan mensen: jong en oud; geslaagd of minder geslaagd, ouderen en jongeren, starters en doorstromers, rijk en arm. Ook mensen met een laag inkomen mogen in het landelijk gebied een huis met een redelijke huur huren in een goede leefomgeving. Een woningcorporatie is er immers juist voor mensen die om wat voor reden ook, geen woning kunnen kopen of een dure huurwoning kunnen betalen.

In een mensenleven kunnen zich tegenslagen voordoen waarvan je niet weet of die tijdelijk zijn. We willen graag bijdragen aan de veerkracht van mensen die weer aan het opkrabbelen zijn en we willen extra kansen op **emancipatie en ontwikkeling** bieden aan mensen die anders in een uitzichtloze toestand terecht dreigen te komen. Een goed functionerende regionale markt moet juist ook zulke mensen toch een kans bieden om een wooncarrière te beginnen of er een nieuwe fase in aan te vatten. Het segregeren van mensen is ons vreemd.

Onze gemeente is uiteindelijk niet meer en niet minder dan een groen onderdeel van de metropool Randstad. Net als corporaties elders in de Randstad willen we een ondernemende rol spelen. Daarom streven we ook bredere doelstellingen na op het terrein van wonen, zorg en welzijn – in de vorm van een vernieuwende en samenhangende dorpsopbouw – die we samen met andere partijen willen realiseren. Dat doen we al met inzet van al onze krachten, en kennelijk doen de andere partijen dat ook, want bij de dorpsontwikkeling is samenwerking werkelijk onze succesformule.

Deze elementen bepalen onze missie:

Samen met anderen bouwt Woningstichting Nieuwkoop in, en aan, levendige dorpen. Onze doelgroepen zijn zelf actief, en dragen een eigen verantwoordelijkheid voor hun woonsituatie. Mensen die niet (meer) volop actief kunnen zijn, geven we bijzondere aandacht en zorg.

Wat betekent dit concreet?

1. Betaalbaarheid en eigendomsvorm

We blijven woningen leveren aan degenen die niet zomaar zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. Mensen met voldoende financiële mogelijkheden betalen een redelijke prijs. Mensen met minder financiële mogelijkheden, geven we aanvullende ondersteuning. Ons hulpmiddel hiervoor is "Huren op Maat" (HOM).

Mensen kunnen binnen de regeling "Te Woon" bij ons ook een woning kopen. Naar de mate dat de bewoners dat willen, kunnen zij de meeste van onze woningen in maatschappelijk gebonden eigendom nemen. De woningen in de herstructureringsgebieden blijven huurwoningen.

De betaalbaarheid van een woning gaat verder dan de huurprijs. Bij WSN gaan we voor al onze woningen – dus ook de koopwoningen – na hoe die zo energiezuinig mogelijk kunnen worden gemaakt.

2. Doorstroming

Vanwege de grote vraag in ons werkgebied, zijn we zuinig op onze bestaande voorraad. Er zijn kansen om de levendigheid van de kernen te vergroten als alle inwoners de voor hun meest geschikte woning bewonen. Met name zullen we gekrompen huishoudens of achtergebleven alleenstaanden in grote woningen verleiden om naar een geschiktere kleinere woning te verhuizen. Senioren en andere zorgbehoevenden bieden we onze levensloopbestendige koop- en huurwoningen. Vanzelfsprekend steeds binnen de grenzen van de betaalbaarheid en de gewenste eigendomsvorm.

3. Strategisch beheer van de voorraad

Welke woningen zijn het waard om in te investeren, hoeveel toekomst hebben ze? Onze visie op die vragen is veranderd, ook omdat de maatschappelijke behoefte verandert. We zullen nieuwe plannen maken met concrete maatregelen voor onderhoud en verbetering. Maximale energiebesparing en beperking van de woonlasten zijn vaste ijkpunten.

4. Maatwerk in fysiek beheer

Bij al onze projecten – nieuwbouw, verbetering, renovatie en onderhoud – inventariseren we de individuele wensen van de klant en stellen we vast in hoeverre we daaraan kunnen voldoen. Maatwerk is ook dat we de waarde van investeringen die huurders zelf in hun woning hebben gedaan, naar de mate van hun levensduur kapitaliseren op het conto van de bewoners. We leveren ook maatwerk waar ons beheer het niveau van de woning overstijgt, dus aan groepen bewoners, aan straten en aan buurten. Bij elk plan zullen we de bewoners actief en vroegtijdig betrekken.

5. Senioren

Er komen meer senioren in de gemeente Nieuwkoop. Voor hen realiseren we nul-tredenwoningen en levensloopbestendige woningen en werken we een programma uit voor aanpassing van eengezinswoningen.

6. Starters

Oplossingen voor starters zoeken we in eerste instantie in de bestaande voorraad. Met Te Woon ("Huren op Maat", "Koopgarant" en "Koopcomfort") en meer kansen via de woningtoewijzing willen we zoveel mogelijk starters woningen aanbieden die bij de grootte van hun huishouden passen, die ze kunnen betalen en waarvan ze de eigendomsvorm goed vinden.

7. Inclusieve dorpen bevorderen

Met "inclusieve dorpen" bedoelen we woonkernen waar allerlei bevolkingsgroepen door elkaar heen wonen en waar lagere inkomensgroepen en kwetsbare groepen zoals gehandicapten en vluchtelingen volwaardig deel van uitmaken, zodat we kunnen spreken van prachtwijken en prachtdorpen. WSN ondersteunt de ontplooiing van deze doelgroepen en biedt hen samen met welzijns- en zorginstellingen de plek om te wonen. Inclusiviteit is het uitgangspunt van onze projecten voor dorpsvernieuwing.

Concreet realiseren we:

- De Woonzorgzone in de kern Nieuwkoop: Kulturhus, sociale woningbouw en zorg in een integraal gebiedsperspectief met nieuwe vormen van kleinschalige huisvesting voor specifieke zorgbehoevenden. Het plan betekent de herontwikkeling van een zwak deel van het centrum van Nieuwkoop. Het gaat om een samenwerking tussen de gemeente Nieuwkoop, LATEI projectontwikkeling en WSN.
- Woonzorgzone in de kern Nieuwveen: een kleinschalige gebiedsontwikkeling, met dezelfde doelen als de ontwikkeling in Nieuwkoop.
- Kleinschalige huisvesting met zorg, kleinschalige dorpsvernieuwing en maatschappelijke voorzieningen zoals een brede school in de kernen Noorden en Woerdense Verlaat. In dit geval zijn we partner van de gemeente Nieuwkoop en in Noorden een lokale ontwikkelaar.
- Samenwerking met VMBO- en basisscholen om de lijn wonen-leren-werken te versterken en om zwakkere leerlingen zich beter te laten ontplooiën via gezamenlijke projecten, maatschappelijke stages en leer-werkexperimenten.
- Specifieke woonoplossingen voor groepen met een bijzondere zorgvraag. Na inventarisatie van de behoeften, kunnen we bijvoorbeeld vastgoed aankopen om voor deze groepen geschikt te maken in de vorm van zorgboerderijen, hospices etc.
- Duurdere huurwoningen voor senioren die hun koopwoning willen verruilen voor een mooie woning met een huurprijs die je er op de commerciële markt voor kunt vragen.

8. Maatschappelijk vastgoed ontwikkelen en exploiteren

Voor dorpsontwikkeling zijn ook goede voorzieningen nodig. WSN wil maatschappelijk vastgoed realiseren en exploiteren voor functies die het wonen in de kernen veraangenamen en die de aantrekkelijkheid van de woningen en hun omgeving verbeteren. Per kern zullen we hierover met de gemeente afspraken maken.

9. Het Groene Hart ecologisch duurzaam maken

De hogere overheden willen van het Groene Hart een groen paradijs binnen de Randstadmetropool maken. Op die doelstelling stemmen we ons beleid graag af. Concreet:

- We investeren effectief en financieel verantwoord in de milieukwaliteit en energiezuinigheid van onze woningen. Op korte termijn krijgen al onze woningen het energielabel. Voor de nodige energiebesparende maatregelen staat op de onderhoudsbegroting een bedrag van € 1,5 miljoen extra.
- We actualiseren ons milieubeleidsplan met aanvullende ecologische maatregelen.
- In het project "Vaartsche Hoek" komt een duurzame energievoorziening met warme/koudeopslag voor circa 250 nieuwbouwwoningen die daarmee zeer energiezuinig zullen worden.
- Ecologische ontwikkelingsprojecten van andere organisaties krijgen onze steun, zeker als we zo een bijdrage leveren aan de sociale economie van ons werkgebied.



Waar willen we naartoe
met de middelen waar we
over beschikken?

Waar willen we naartoe met de middelen waar we over beschikken?

We willen ons maatschappelijk vermogen ten goede laten komen van de opbouw van de dorpen in ons werkgebied, en we willen onze financiële ruimte daar optimaal voor gebruiken. Daardoor kunnen we, voor de projecten die we in eigen beheer tot 2017 uitvoeren, de onrendabele investeringen dragen voor een totaalbedrag van ongeveer € 20 miljoen, op een totale investering van € 60 miljoen.

Onrendabele investeringen 2008-2017 (bedragen maal € 1000,=)

Dorpsvernieuwing

Vijverhof (2009/2010)	4.703
Kulturhus/wozoco (2010)	5.715
Overige (2013-2017)	4.305
Subtotaal dorpsvernieuwing	14.723

Overige investeringen

Zevensprong/Koole, Nieuwkoop, 4 appartementen (2008)	325
Buytewech, Nieuwkoop, 5 woningen (2008)	392
Magnoliastraat, Noorden, 9 appartementen (2009)	678
3 kamers, Nieuwkoop (2009)	72
Vlietpark, Noorden, 12 woningen (2010)	708
Overige projecten (2013-2017)	1.784

Subtotaal overige investeringen

Investeringen in energiebesparing	1.500
-----------------------------------	-------

Totaal

20.182

Daarnaast houden we rekening met onrendabele investeringen via dochtermaatschappijen en samenwerkingsverbanden zoals rondom de woonzorgzone Nieuwveen (voorlopig begroot op €1,8 miljoen). Ook bij onze nieuwe plannen voor het strategisch voorraadbeheer kan er sprake zijn van onrendabele investeringen.

Hebben we voldoende financiële ruimte in de begroting? We berekenen die in de tabel hieronder aan de hand van de bedrijfswaarde van onze bezittingen, en van de ingaande en uitgaande kasstromen, in twee varianten met 1-1-2008 als peildatum en 2017 als einddatum:

- Variant Nulmeting: als we de exploitatie voort zouden zetten tot het einde van de levensduur van onze bezittingen.
- Variant Huidig beleid: met de investeringen in de dorpsvernieuwingen en de verkoop van woningen via Te Woon en de verkoop van één van de verzorgingshuizen.

Peildatum 1-1-2008	Wst Nieuwkoop	
	(0) nulmeting	(1) huidig beleid
portefeuille	aantal	aantal
Aantal woningen nu	1.104	1.104
Aantal woningen eind 2017	1.104	978
FR* exclusief voorraadbeleid	x mln eur	x mln eur
Bedrijfswaarde bestaand	31,36	28,76
OZ in ontwikkeling	1,11	1,11
Financiële vaste activa	3,29	3,29
Vlottende activa	6,35	6,35
Totaal activa	42,11	39,51
Rentabiliteitswaarde vreemd vermogen	23,15	23,15
Vlottende passiva	0,86	0,86
Integrale vennootschapsbelasting	3,13	3,13
Totaal passiva	27,14	27,14
Risicobuffer (1,5 * CFV)		
--> € 1.514 per woning	2,51	2,22
Totaal FR ex. voorraadbeleid en nieuwbouw	12,46	10,15
Effect voorraadbeleid en nieuwbouw op FR	0,00	-5,29
Verkoop huidig beleid	0,00	13,47
Nieuwbouw huur uitbreiding	0,00	-3,36
Sloop	0,00	-1,05
Nieuwbouw koop	0,00	-0,11
Andere investeringen (dorpsvernieuwing)	0,00	-12,73
Investeringen in energiebesparing	0,00	-1,50
FR incl. voorraadbeleid en nieuwbouw	12,46	4,86
Ingerekende grondwaarde huidig bezit	3,91	2,71
Ingerekende grondwaarde uitbreiding bezit	0,00	0,53
FR incl. voorraadbeleid, nieuwbouw en grond	16,37	8,10
Worst case FR (ex. verkoop)		
inclusief ingerekende grondwaarde	16,37	-1,39
Worst case FR (ex. verkoop)		
exclusief ingerekende grondwaarde	12,46	-4,63

*FR= Financiële Reserve

De bepaling van de Financiële Ruimte (FR) is een momentopname. Het CFV heeft een nieuwe systematiek om de continuïteit te beoordelen ontwikkeld, waarbij hogere eisen aan de risicobuffer worden gesteld. Die nieuwe systematiek is in het overzicht nog niet verwerkt.

De geschatte investeringen zijn een moment opname, omdat door wijzigende inzichten en externe factoren ramingen dikwijls worden bijgesteld. Naar het oordeel van het bestuur en het Centraal Fonds Volkshuisvesting is de continuïteit van WSN bij het geschetste programma voldoende gewaarborgd.

Waar willen
we naartoe,
met de mensen
die voor ons
werken?

Waar willen we naartoe, met de mensen die voor ons werken?

Dienstverlening met hart voor de klant

Op het niveau van onze directe klanten willen we maximaal toegankelijk zijn. De mogelijkheid tot persoonlijk contact staat centraal in onze dienstverlening. We hebben die samen met andere organisaties vormgegeven in het dienstencentrum "Trefpunt Nieuwkoop" dat elke werkdag open is. Na een grondige evaluatie van de huidige werkwijze zullen we eventueel verdere verbeteringen in de formule doorvoeren.

Samenwerking als kernkwaliteit

Voor WSN zijn de kwaliteit en de ontwikkeling belangrijker dan het aantal woningen. Onze ambities op het terrein van dorpsontwikkeling, wonen en zorg en innovatie kunnen we alleen realiseren in samenwerking met andere organisaties; daar hebben we onze organisatie ook op ingericht.

- Met de gemeente ontwikkelen we gezamenlijk visies op de dorpen die we via resultaatafspraken ook daadwerkelijk realiseren. We maken ook afspraken over hoe het proces zal verlopen. We verwachten dat de gemeente eind 2008 een besluit zal nemen over de Woonvisie.
- Met zorg- en welzijnsinstellingen sluiten we allianties om inclusieve dorpen te realiseren en een prominente rol te spelen in de dorpsvernieuwing.
- Met commerciële partners en innovatieve kennispartners zetten we projecten op waarin we meerwaarde voor onze bewoners realiseren.
- Sinds de gemeentelijke herindeling zijn er in de gemeente Nieuwkoop drie woningcorporaties actief: WSN, Woondiensten Aarwoude en Vestia Midden-Nederland. We zullen naar de Gemeente toe gezamenlijk optreden om onduidelijkheid of stroperigheid in de besluitvorming te voorkomen.
- Met vergelijkbare collega-corporaties onderzoeken we de mogelijkheid van gezamenlijke backoffice-activiteiten.

Vernieuwen en adviseren

Als woningcorporatie kunnen we altijd nog verder vernieuwen en verbeteren. We zijn ons ervan bewust dat we hier steeds opnieuw aandacht aan moeten besteden aan het zoeken naar nieuwe vormen, aan de risico's die bij verder vernieuwen horen, en aan het kritisch kijken naar onze eigen effectiviteit.

We kennen aan onze bewoners een grote mate van eigen verantwoordelijkheid toe; daarbij past dat we hen eerder *adviseren* dan dat we hen *voorschrijven* wat ze in en om hun woning mogen of moeten doen.

WSN werkt met een eigen team van ongeveer tien medewerkers. Waar nodig huren we organisatiekracht in, en waar mogelijk werken we samen met andere organisaties. Iedereen die voor ons werkt moet in zekere mate beschikken over competenties als goed met anderen kunnen samenwerken en belanghebbenden breed en tijdig kunnen adviseren. Als een echte ondernemende corporatie kunnen we de medewerkers die op deze competenties aantoonbare resultaten behalen, ook naar verhouding belonen. Met die opvatting denken we gemakkelijk de juiste medewerkers te kunnen aantrekken en met een goed opleidingsprogramma en aantrekkelijke secundaire arbeidsvoorwaarden voor de organisatie te kunnen behouden.



aktiviteiten

programma

activiteitenprogramma

Bouwprojecten

Zevensprong/Koole (4 appartementen)	2009/2010
Buytewech oost 1e fase, (5 woningen)	2009/2010
Magnoliastraat, Noorden (9 appartementen)	2009/2010
Vijverhof	2009/2010
Warmtekoudeopslag "Vaartsche Hoek"	2009/2011
Sassenoord	2009
Kulturhus/Wozoco	2010
Vlietpark (12 woningen)	2009/2010
Woonzorgzone Nieuwveen	2010

Andere projecten en werkzaamheden

Samen met de gemeente de Woonvisie Nieuwkoop realiseren	2008
Aanbod aan de gemeente Nieuwkoop vertalen naar resultaat-afspraken	2008
Energielabel toekennen aan elke woning	2008
Actualiseren milieubeleidsplan	2009
Actualiseren strategisch portefeuillebeleid	2009
Energiebesparende maatregelen vertalen naar strategisch portefeuillebeleid	2009
Evalueren ZAV-beleid	2010
Integraal dorpsontwikkelingsplan Nieuwkoop	2010
Integraal dorpsontwikkelingsplan Noorden	2009
Integraal dorpsontwikkelingsplan Woerdense Verlaat	2010
Integraal dorpsontwikkelingsplan Nieuwveen	2009
Actualiseren woonruimteverdeling m.b.t. kansen voor starters (met SWR)	2008
Huren op Maat definitief verankeren	2011
Beleidsnotitie maatschappelijk vastgoed	2012
Zorgvraag bijzondere doelgroepen in beeld brengen	2009
Bijzondere doelgroepen huisvesten	jaarlijks

WoZo-Partnerschap met de gemeente en zorginstellingen in Noorden en Woerdense Verlaat	2009
Beleidsplan bijdrage aan sociaal-economische versterking regio	2010
Samenwerking met VMBO- en basisscholen	2011
Opsporen van onze ecologische belanghouders en hiermee een gezamenlijk programma opstellen	2011
Alliantie met zorg- en welzijnsinstelling	2010

Organisatorisch

Serviceconcept "trefpunt" verder professionaliseren na verhuizing	2010/2011
Onderzoek naar gezamenlijke "trefpunten" in andere kernen	2009
Onderzoek gezamenlijke backoffice-activiteiten	2009
Ontwikkelingsplan medewerkers	2008
MD-Programma coördinatoren	2008
Vernieuwen participatie van bewoners	2009
Visitatie uitvoeren	2012
Risicomanagement optimaliseren	2009



COLOFON

Samenstelling

Woningstichting Nieuwkoop 2008

Fotografie

Rosa Verhoeve

Redactie

Felix van de Laar

Grafische Vormgeving

Rachel van Outvorst

Druk en Bindwerk

Drukkerij van Druenen, Geldrop

© Woonstichting Nieuwkoop 2008



