

BELEIDSPLAN

2016 – 2019

STICHTING UITHUIZER WONING-
BOUW



Uithuizen, 28 juli 2016

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Hoofdstuk 1 Dynamisch speelveld	4
Maatschappelijke ontwikkelingen	4
Lokale ontwikkelingen	6
Hoofdstuk 2 Onze visie	7
Onze missie	8
Kernwaarden	9
Hoofdstuk 3 Ambities en doelstellingen	10
Speerpunt 1: betaalbaarheid woningvoorraad	10
Speerpunt 2: kwaliteit woningvoorraad	11
Speerpunt 3: onze organisatie	13
Hoofdstuk 4 Overzicht activiteiten	16

VOORWOORD

Voor u ligt het beleidsplan van Stichting Uithuizer Woningbouw (SUW) voor 2016-2019. In dit plan beschrijven wij onze activiteiten voor de komende jaren.

Bij het uitwerken van dit beleidsplan hebben we ons allereerst afgevraagd of een kleine corporatie met onze omvang nog wel bestaansrecht heeft. We zijn daarbij tot de conclusie gekomen dat dat zeker het geval is. Hoewel de overheid met de steeds veranderende regelgeving het ons niet gemakkelijk maakt, zijn we de mening toegedaan dat een kleine corporatie voor de kern Uithuizen van circa 5.500 inwoners een duidelijke meerwaarde heeft. Stichting Uithuizer Woningbouw is van oudsher diepgeworteld in deze kern van de gemeente Eemsmond. SUW is authentiek voor Uithuizen; zij kent haar oorsprong binnen de gemeenschap en maakt haar verantwoordelijkheid voor de sociale huisvesting waar. Dit doet zij door verantwoorde keuzes op het terrein van herstructurering en beheer van de bijna 800 huurwoningen. Daarin zijn we herkenbaar voor de inwoners en kennen we onze verantwoordelijkheid, ook op het gebied van leefbaarheid en sociale samenhang.

Vanwege de aardbevingsproblematiek voelt de SUW zich mede verantwoordelijk voor een veilige woonomgeving voor haar huurders. In de afgelopen jaren hebben bestuur en medewerkers veel energie gestoken in overleg met de NAM en het Centrum Veilig Wonen over het herstellen en versterken van haar woningbezit. Ook in de komende tijd ligt deze prioriteit ter zake voor het bestuur.

Het voordeel van een kleine corporatie is dat we dichtbij de huurder staan, dat we de huurder kennen en met korte lijnen efficiënt kunnen werken. Uit beoordelingen door onze belangrijkste samenwerkingspartners (huurdersvereniging, gemeente en zorgpartijen) en onze huurders blijkt dit gewaardeerd te worden.

We zijn dan ook van mening dat we de uitdagingen die in de komende 4 jaar op ons afkomen, zowel organisatorisch als financieel kunnen waarmaken.

Jan van Duinen

Voorzitter bestuur Stichting Uithuizer Woningbouw

Hoofdstuk 1

DYNAMISCH SPEELVELD

Als Stichting Uithuizer Woningbouw zijn we actief in een dynamische omgeving. Aan de ene kant betreft dit de impact van de wet- en regelgeving, aan de andere kant lokale vraagstukken waar we binnen de capaciteit die we hebben zo goed mogelijk op willen acteren. Onderstaand een bondig overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen en vraagstukken, die op ons van invloed zijn.

Maatschappelijke ontwikkelingen

- *Impact wet- en regelgeving:* Met de invoering van de Woningwet per 1 juli 2015 is de beleids- en investeringsruimte voor woningcorporaties verder ingeperkt. Stichting Uithuizer Woningbouw heeft zich altijd al gefocust op haar kerntaak: het bouwen, beheren en onderhouden van betaalbare woningen voor de sociale doelgroep in Uithuizen. Vanzelfsprekend wordt dit gecontinueerd. Enkele belangrijke wijzigingen betreffen verscherpte regels rondom toewijzing van woningen (passend toewijzen), waardering van marktwaarde van het vastgoed, de gewenste nadrukkelijker rol van de huurdersorganisatie Oet & Thoes en een meer sturende rol voor gemeenten (woonbeleid en prestatieafspraken). Ook wordt het intern toezicht verder aangescherpt. SUW hecht veel belang aan een goede invulling van deze ontwikkelingen.
- *Duurzaamheid:* Het thema duurzaamheid komt steeds prominenter op de agenda te staan, zo ook op het terrein van wonen. De energie-uitstoot van de woningvoorraad dient te worden geminimaliseerd, tot uiting komend in een lage energie-index. Aedes heeft hierover in het Convenant Energiebesparing Corporatiesector, mede ondertekend door de minister en de Woonbond, afspraken gemaakt. De ambitie is dat in 2021 de woningvoorraad gemiddeld label B heeft, wat overeenkomt met een energie-index groter dan 1,2 en lager of gelijk aan 1,4. Bijna 60% van het woningbezit heeft een label B of hoger. De verduurzaming, en dan met name het nul-op-de-meter programma, is afhankelijk van de onderhandelingen met de NAM. De voortgang van deze besprekingen bepalen in grote mate het tempo van de uitvoering van het strategisch voorraadbeleid inclusief het verduurzamen van het resterend bezit.
Daarnaast vertaalt duurzaamheid zich in verantwoord materiaalgebruik en efficiënte bouwvormen. Dit betekent onder andere aandacht voor concepten als 'nearly zero energy' bij nieuwbouw, maar ook aandacht voor de aanpasbaarheid van de woning zodat deze met minimale investeringen geschikt te maken is voor een brede doelgroep (jong en oud).
- *Financieel scherp aan de wind:* Corporaties zijn sinds een aantal jaar genooddaakt om meer geld af te dragen. Naast de saneringssteun aan het CFV en de VPB-verplichting (vennootschapsbelasting), is per 2013 door de overheid de verhuurdersheffing ingevoerd. Deze loopt de komende jaren flink op tot een gezamenlijke afdracht van 1,7 miljard in 2017. Voor Stichting Uithuizer Woningbouw geldt dat zij alleen al aan de verhuurdersheffing € 1,5 miljoen afdraagt over de komende periode, naast een verschuldigde vennootschapsbelasting van bijna € 0,5 miljoen per jaar. Dit zijn financiële middelen die Stichting Uithuizer Woningbouw niet meer lokaal kan investeren.

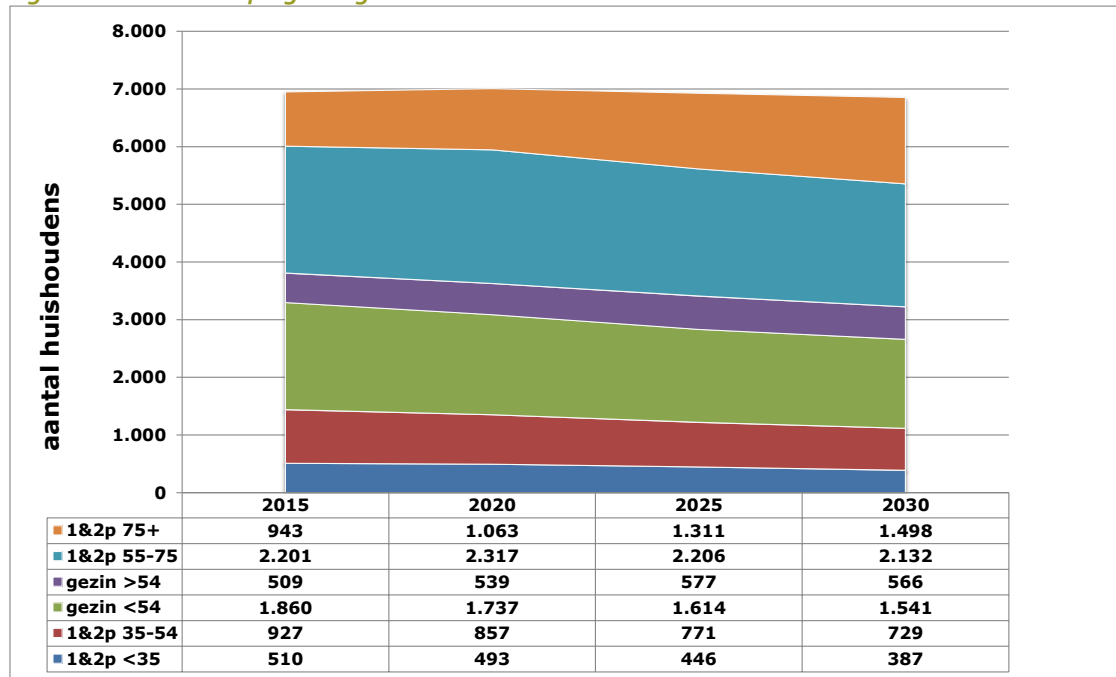
Daarnaast wordt ook kritischer gekeken naar de bedrijfslasten. Stichting Uithuizer Woningbouw is op dit moment een financieel solide organisatie. Echter, ook wij moeten kritisch blijven waar we ons geld in investeren en hoe we in een gezonde verhouding blijven met onze inkomsten en uitgaven. Zeker daar waar het nul-op-de-meter programma ook extra financieringsmiddelen van de SUW vraagt.

- *Kwaliteit leveren voor de woonconsument:* In een ontspannen woningmarkt, zoals deze zich manifesteert in Noord-Groningen, hecht SUW groot belang aan het vasthouden van haar huurders. Hierbij is een kwalitatief goede woning, die voldoet aan de standaard van vandaag de dag, een vereiste. Bij de herstructurering, groot- en mutatieonderhoud wordt rekening gehouden met de wensen van de huurders.
- *Toenemende zorgvraag in combinatie met scheiden wonen/zorg:* Zorgbehoevenden met een ZZP 1 t/m 3 en op termijn 4 worden niet meer intramuraal opgenomen. Dit vraagt om een andere manier van zorg aan huis, maar legt ook een toenemende druk op de vraag naar (aanpasbare) woningen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.
- *Vergrijzing:* De aankomende jaren worden we geconfronteerd met de naweeën van de babyboom. In 2020 is circa 22% van de Nederlandse bevolking 65 jaar of ouder, tegenover 16% in 2011. Gecombineerd met een stijgende levensverwachting zal dit op termijn een toenemende zorgvraag betekenen, maar ook een toename van het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens als effect op de woningmarkt. Bij de herstructurering van haar bezit houdt SUW rekening met deze ontwikkeling.
- *Effect van de crisis op de betaalbaarheid:* De gemiddelde koopkracht is gedaald, terwijl de woonlasten niet zijn gedaald. De huurders met recht op huurtoeslag, zien dan ook hun woonquote de laatste jaren toenemen. Er wordt een groter beroep gedaan op de huursector, terwijl de beleidsruimte van corporaties aan de andere kant juist wordt ingeperkt. Naast de Europese regels op toewijzing komt dit met name tot uitdrukking in het passend toewijzen, waarin we verplicht zijn om minimaal 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning toe te wijzen met een huurprijs onder de 1^{ste} aftoppingsgrens van €586,68 (één- en tweepersoonshuishoudens) of een huurprijs onder de 2^{de} aftoppingsgrens van €628,76 (drie- en meerpersoonshuishoudens). Ook SUW heeft oog voor de betaalbaarheid van de woonlasten van deze groep en voert derhalve een terughoudend huurbeleid waarin deze groep wordt ontzien mits de financiële ruimte dit blijvend toelaat.
- *Regionalisering:* Met oog voor het realiseren van gemeenschappelijke doelstellingen, en dan vooral op het gebied van krimp- en aardbevingsproblematiek, en het verhogen van efficiëntie, werken gemeenten en woningcorporaties in de DEAL-regio (Delfzijl, Eemsmond, Appingedam en Loppersum) steeds meer samen. Met oog voor lokale verschillen en kleinschaligheid worden afspraken gemaakt, ook op het gebied van herstructurering en nieuwbouw. Afspraken uit het convenant worden meegenomen bij het opstellen van prestatieafspraken tussen corporaties, huurdersorganisaties en de vier gemeenten.

Lokale ontwikkelingen

Naast de maatschappelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in de sector is het nog belangrijker wat er binnen ons eigen werkgebied speelt. Binnen de gemeente Eemsmond waar ons werkgebied zich in bevind, is de huishoudensprognose als volgt:

Figuur 1 Huishoudensprognose gemeente Eemsmond



Bron: Primos 2015

Wanneer we kijken naar de ontwikkeling van de huishoudens in de gemeente Eemsmond, dan zien we richting 2020 nog een toename van het aantal huishoudens. Na 2020 neemt het aantal huishoudens in de gemeente af. Zoals in veel landelijk gelegen gemeenten in Nederland, is in Eemsmond sprake van ontgroening en vergrijzing. Met name de toename van het aantal 75-plussers is fors te noemen. Tussen 2015 en 2030 wordt deze groep ruim 1,5 keer zo groot. Verder valt de afname van het aantal gezinnen tot 54 jaar op. Als gevolg van de afname van het aantal gezinnen en de toename van het aantal ouderen, dienen er in de komende periode steeds meer kleine(re) huishoudens gehuisvest te worden.

Woonvisie en prestatieafspraken

IN DEAL-verband wordt op dit moment gewerkt aan een nieuwe visie voor de komende jaren op basis waarvan de prestatieafspraken met de gemeente Eemsmond worden geformuleerd. Deze worden in de regio Noord-Groningen op elkaar afgestemd vanwege de krimpproblematiek. Overigens een problematiek waarmee SUW voor haar werkgebied in de kern Uithuizen niet mee te maken heeft.

Hoofdstuk 2

ONZE VISIE

Kwaliteit voor een betaalbare prijs

Stichting Uithuizer Woningbouw is als woningcorporatie werkzaam in de gemeente Eemsmond en uitsluitend in de kern Uithuizen. We verhuren ruim 800 sociale huurwoningen, wat overeenkomt met circa 18% van de woningvoorraad in de kern Uithuizen.

Bij het uitvoeren van onze maatschappelijke taak om mensen met een laag inkomen van passende huisvesting te voorzien, gaan we wijkgericht aan de slag. Dit betekent dat we als laagdrempelige organisatie de woonbehoefte in Uithuizen als uitgangspunt nemen. Vervolgens wordt op basis van ons strategisch voorraadbeleid ons bezit in de wijken op een kwalitatief goed niveau gehouden, waarbij wij ook aandacht hebben voor de woonomgeving. Binnen de kaders van de wet- en regelgeving proberen wij de inwoners zo goed mogelijk in hun woonwensen te bedienen. Het bieden van kwaliteit tegen een betaalbare prijs is voor ons leidend. Ook voor de aankomende periode ligt hier onze primaire taakstelling, waarbij we binnen de door de overheid gestelde betaalbaarheidsgrenzen een zo breed mogelijke doelgroep willen bedienen. Tot onze doelgroep rekenen wij gezinnen (en eenouder gezinnen), ouderen en zeker ook startende jongeren. Daarnaast willen wij ook gehandicapten en vluchtelingen huisvesting bieden.

Stichting Uithuizer Woningbouw als sociale partner

Prettig wonen in Uithuizen gaat echter verder dan de woning alleen. Mede gelet op onze schaal-grootte en de beperkte omvang van de samenleving in Uithuizen, kennen we de lokale gemeenschap en onze huurders in het bijzonder goed. We zijn van oudsher diep geworteld in de wijken waar we bezit hebben. Doordat we vanuit onze verantwoordelijkheid op het terrein van wonen een actieve bijdrage leveren aan zorg- en welzijnsvraagstukken, bouwen we in fysieke én sociale zin aan de vitaliteit van Uithuizen. Hierdoor zijn we in staat om vraagstukken vroegtijdig te signaleren en met onze partners – gemeente, welzijn en zorg - op te pakken. Dit is een grote kracht van ons als organisatie, die ook in dit nieuwe beleidsplan een belangrijk speerpunt zal zijn. Behoud van gezinnen, een afgestemd woonaanbod voor ouderen en kansen voor jongeren zijn namelijk uitdagingen die ons en onze partners aangaat. In april 2016 hebben we daarom het strategisch voorraadbeleidsplan vastgesteld. In de komende maanden wordt dit plan verder uitgewerkt in een activiteitenprogramma. Voor de aankomende periode ligt onze focus erop om, met oog voor de specifieke woonwensen en behoeften, de vitaliteit van de wijken vanuit het terrein van wonen te versterken.

Hoewel onze activiteiten er vooral op gericht zijn om de wijken waar we bezit hebben zo goed mogelijk te bedienen, sluiten we onze ogen niet voor de omgeving. Mocht er een opgave liggen in de woonomgeving dan onderzoeken wij met de gemeente Eemsmond de mogelijkheden om dit op te pakken.

Onze kracht met samenwerking nog beter benutten

Uitgangspunt is dat we ook de komende jaren zelfstandig blijven. We zien voor ons een belangrijke rol weggelegd in Uithuizen. Onze schaalgrootte maakt dat we dichtbij zijn, onze bewoners kennen (en zij kennen ons) en snel op vragen kunnen inspelen. Op deze manier zijn we voor onze huurders van grote meerwaarde. We zien echter ook dat onze omvang voor beperkingen zorgt. Met onder andere de implementatie van de wet- en regelgeving, komen we op onderdelen capaciteit en professionaliteit tekort. Er ligt dus een noodzaak om onze organisatie de aankomende periode verder te verstevigen. Samenwerking met collega-corporaties in de regio, in DEAL-verband, vindt al jaren plaats. Met name op de beleidsterreinen krimp, vergrijzing, herstel en versteviging van de voorraad vanwege de aardbevingsproblematiek, de verduurzaming middels het nul-op-de-meter aanpak, regio-woonvisie en prestatieafspraken. De aankomende periode gaan we onderzoeken of samenwerking ook kan bijdragen aan een verdere professionalisering van ons werkapparaat (onder andere borgen continuïteit en kwaliteit).

Governance en werkgeverschap

In de afgelopen jaren is het bestuur versterkt waardoor alle noodzakelijke disciplines voor een effectief bestuur aanwezig zijn. In de komende periode versterken wij de samenwerking tussen werkapparaat, bestuur en Raad van Toezicht. Een professionele Raad van Toezicht wordt extern geworven en een toezicht- en toetsingskader wordt ontwikkeld. In 2017 wordt verder onderzocht of de wens om te komen tot een twee lagenstructuur kan worden gerealiseerd.

Het bestuur effectueert in de komende periode de nog ontbrekende elementen op HRM-gebied zoals actuele profielen, functie-indelingen en de beoordelingssystematiek.

Onze missie

Vanuit onze visie op wie we zijn en waarvoor we staan, formuleren we onze missie als volgt:

Onze missie:

Is om kwalitatief goede, veilige en betaalbare woningen primair te verhuren aan mensen met een beperkt inkomen. Vanuit het wonen leveren we in samenwerking met onze partners een actieve bijdrage aan de vitaliteit van Uithuizen.

SUW onderscheidt binnen de sociale doelgroep een aantal groepen waar we ons in het in het bijzonder voor inzetten. Dit zijn jongeren, gezinnen, ouderen en bijzondere doelgroepen als gehandicapten en vluchtelingen. We zien ontwikkelingen en ontvangen signalen voor een aantal van deze doelgroepen, die de komende jaren extra inzet vragen van ons vragen. In de periode van dit beleidsplan zetten we de volgende acties uit:

- We brengen in beeld hoe groot de vraag onder jongeren naar een sociale huurwoning is;
- We stimuleren jongeren zichzelf tijdig in te schrijven voor een sociale huurwoning;
- We zetten in op meer levensloopbestendige woningen (zie verder hoofdstuk 3, speerpunt 2);
- We treden in overleg met de gemeente over de opvang van vluchtelingen en werken dit wanneer nodig in overleg uit tot concreet op te pakken acties;

Kernwaarden

Om onze ambitie waar te maken is niet alleen ons vastgoed, maar ook onze organisatie een belangrijk middel. Wie we zijn, willen we laten aansluiten op wat we doen. Te weten onze doelstellingen en ambities. Dit maakt dat we, passend bij onze organisatie, op onderstaande kernwaarden aanspreekbaar zijn:

We maken waar wat we zeggen en schrijven.

We hebben een integere, transparante en zorgvuldige manier van werken.

We zijn:

- ...laagdrempelig: We zijn benaderbaar voor onze huurders en partners en weten wat er speelt. Onze dienstverlening en communicatie stemmen we hierop af.
-**betrokken en sociaal**: We zijn aanspreekbaar bij de ontwikkeling van Uithuizen en de wijken waarin we bezit hebben en werken samen met partners om een optimaal resultaat voor onze huurders te behalen. We zijn een werkgever met respect voor onze medewerkers en bieden hen ontwikkeling en een veilige werkplek.

We bieden continuïteit op financieel en volkshuisvestelijk gebied.

Hoofdstuk 3

AMBITIES EN DOELSTELLINGEN

In aansluiting op onze visie zoals verwoord in hoofdstuk twee, schetsen we in dit hoofdstuk onze speerpunten voor de komende jaren met bijbehorende ambities en doelstellingen. We kiezen bewust voor een drietal speerpunten, dit geeft focus en biedt duidelijkheid aan onze huurders en partners. De ontwikkelingen, opgaven en vraagstukken die op ons afkomen in combinatie met onze visie en (financiële) mogelijkheden bepalen onze ambities en doelstellingen voor de aankomende periode. Zoals aangegeven in onze visie, is kwaliteit tegen een betaalbare huurprijs voor de sociale doelgroep daarbij leidend. Vanuit deze gedachte en onverminderd onze inzet op het terrein van leefbaarheid, richten we ons in de periode 2016-2019 op de volgende drie speerpunten:

- 1. Betaalbaarheid woningvoorraad**
- 2. Kwaliteit woningvoorraad**
- 3. Onze organisatie**

Deze speerpunten werken we hierna uit in concrete ambities en doelstellingen. Voor de thema's betaalbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad geldt dat de beschreven ambities en doelstellingen in dit beleidsplan, input zijn voor de jaarlijks op te stellen prestatieafspraken met de gemeente Eemsmond en huurdersvereniging Oet en Thoes.

Speerpunt 1: betaalbaarheid woningvoorraad

Betaalbaar wonen is een belangrijk thema. We zetten ons daarom in om woningen tegen een betaalbare prijs te verhuren aan huishoudens behorend tot de sociale doelgroep (inkomen tot €35.739, prijspeil 2016). De vigerende wettelijke kaders zijn daarbij voor ons leidend. Dit betekent concreet dat:

- ✓ we minimaal 80% van onze vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens van € 35.739,-.
- ✓ we conform het principe van passend toewijzen 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning toewijzen met een huurprijs onder de 1^{ste} aftoppingsgrens van €586,68 (één- en tweepersoonshuishoudens) of een huurprijs onder de 2^{de} aftoppingsgrens van €628,76 (drie- en meerpersoonshuishoudens).
- ✓ we vanaf 2017 de huursombenadering¹ toepassen, zoals opgenomen in de Wet Doorstroming Huurmarkt.

¹ De huursombenadering betekent concreet dat de huren van alle woningen gezamenlijk, jaarlijks met maximaal inflatie + 1% mogen stijgen (inclusief harmonisatie). Daarnaast bedraagt de jaarlijkse huurverhoging maximaal: inflatie + 2,5% voor huishoudens met een inkomen tot € 39.874 en inflatie + 4% voor huishoudens met een inkomen boven € 39.874.

In ons huurbeleid werken we eerder beschreven wettelijke kaders verder uit, specifiek naar de situatie van SUW. Mede naar aanleiding van de huursombenadering actualiseren we begin 2017 het huidige huurbeleid. Rekening houdend met de eerder beschreven uitgangspunten is het onze ambitie om voor de periode 2016-2019 de volgende verdeling in betaalbaarheid voor onze woningvoorraad te garanderen:



Op dit moment heeft ruim 90% van onze woningvoorraad een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens. In ons huidig huurbeleid is een streefhuur opgenomen van 70% van wat wettelijk maximaal is toegestaan (percentage maximaal redelijk is op dit moment 68%).

Naast de hiervoor benoemde punten, werken we ook aan de betaalbaarheid van onze woningvoorraad door te investeren in de verduurzaming van onze woningen. Dit vermindert de woonlasten en draagt daarmee bij aan de betaalbaarheid van het wonen. Bij speerpunt 2 werken we dit verder uit.

Speerpunt 2: kwaliteit woningvoorraad

Naast betaalbaarheid, investeren we de komende jaren in de kwaliteit van onze woningvoorraad. Dit doen we langs een aantal verschillende invalshoeken, op basis van het in 2016 vastgestelde Strategisch Voorraadbeleid (SVB).

Investeren in veilige woningen

Vanwege de aardbevingsproblematiek voelt de SUW zich mede verantwoordelijk voor een veilige woonomgeving voor haar huurders. In de afgelopen jaren is er veel energie gestoken in overleg met de NAM en het Centrum Veilig Wonen over het herstellen en versterken van het woningbezit. Ook de komende jaren gaan we hiermee, samen met onze collega-corporaties, door. De eerste woningen zijn inmiddels versterkt, SUW maakt zich sterk om de komende jaren op grote(re) schaal woningen te verstevigen. Gekoppeld aan het verstevigingsprogramma, vindt er een verduurzaming van het woningbezit plaats. Concreet betekent dit dat woningen niet alleen worden verstevigd, maar dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in verduurzaming.

Doelstelling is om in de periode 2016-2019 circa 225 woningen te verstevigen. Samen met de NAM en het Centrum Veilig Wonen proberen we hierover zo snel mogelijk tot concrete afspraken te komen, zodat de versteviging en daaraan gekoppeld verduurzaming van ons woningbezit tot uitvoering komt. In de afgelopen jaren is echter gebleken dat dit niet altijd eenvoudig ging.

Investeren in duurzaamheid

Voor een huurder is de betaalbaarheid van een huurwoning niet alleen afhankelijk van de huurprijs. Een ander belangrijk aspect is de duurzaamheid van de woning. De energiekosten van een woning vormen namelijk, samen met de huurprijs, voor het grootste deel de woonlasten. Het beperken van de energiekosten is voor Stichting Uithuizer Woningbouw dan ook een belangrijk speerpunt om te komen tot een betaalbare woningvoorraad.

Als Stichting Uithuizer Woningbouw investeren we daarom de komende jaren gericht in duurzaamheid. Onze doelstelling is om in 2021, in lijn met het Aedesconvenant, een gemiddeld label B voor ons bezit te hebben. Om dit te bereiken zijn we voor een belangrijk deel afhankelijk van de duurzaamheidsinvesteringen gekoppeld aan het verstevigingsprogramma. Het is dan ook in het belang van SUW en haar huurders om op korte termijn tot afspraken met de NAM en het Centrum Veilig Wonen te komen.

SUW investeert daarnaast in duurzaamheid door het doen van diverse aanpassingen aan bestaande woningen, zoals na-isoleren, het gebruik van efficiëntere installaties en het installeren van zonnepanelen. Daarnaast verduurzamen we ons bezit door oude woningen met een slecht energielabel te vervangen voor nieuwbouwwoningen met energielabel A.

Naast de energieprestaties van een woning, bepaalt het gedrag van de huurder uiteindelijk de hoogte van de energierekening. In onze communicatie uitingen aan huurders, zoals de nieuwsbrief en informatiemateriaal op het kantoor, besteden we daarom regelmatig aandacht aan de mogelijkheden om energie te besparen, specifiek gericht op verandering van gedrag.

Investeren in geschiktheid

Als SUW anticiperen wij op de demografische ontwikkelingen in ons werkgebied. Door nu te investeren in onze woningvoorraad, zorgen we ervoor dat onze woningen op termijn ook voldoen aan de wensen en eisen van onze huurders. Met name de vergrijzende bevolking in Uithuizen vraagt om een transitie van de woningvoorraad. Wij vinden het van belang dat onze ouder wordende huurders zo lang mogelijk thuis kunnen wonen. Om dit te bereiken is het nodig dat onze woningen hiervoor geschikt zijn. Wij kijken kritisch naar de kwaliteit van onze woningen. Waar nodig en mogelijk passen we woningen aan of faciliteren we de mogelijkheden voor aanpassingen door bewoners. Op dit moment past SUW woningen aan op basis van een aanvraag door zittende huurders. Daarnaast zijn er vanaf 2018 extra middelen beschikbaar om structureel te investeren in woningaanpassingen. In 2017 geven we hier concreet invulling aan voor de jaren 2018 en 2019.

Naast de investeringen die SUW doet voor een geschikte woningvoorraad, is het voor zittende huurders mogelijk om zelf woningaanpassingen te doen of deze te laten doen (bijvoorbeeld in het kader van de WMO). We vinden het belangrijk om onze huurders hierbij te ondersteunen. Dit doen we voornamelijk door het verstrekken van informatie. Informatie over wat er mag en (technisch) mogelijk is in de woning, maar ook door uitleg te geven over de te doorlopen stappen en huurders door te verwijzen naar de juiste instantie(s) zoals gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties.

Nieuwbouw en verkoop

Om te voorzien in voldoende geschikte woningen voor onze doelgroepen, investeert SUW de komende jaren in nieuwbouw binnen Uithuizen. Zo voegen we aan de Maarweg 30 sociale huurwoningen, deels levensloopbestendig en deels voor starters, toe in de periode 2017 - 2019.

Daarnaast zijn er plannen om op de locaties Op Stee en de LTS te gaan bouwen. De komende periode werken we dit nader uit in overleg met de gemeente en komen we tot concrete aantallen woningen en woningtype.

Om huurders en andere geïnteresseerden de mogelijkheid te geven een woning te kopen, bieden we een beperkt aantal bestaande huurwoningen aan voor de verkoop (circa 25). Dit doen we door actief de huidige huurders te benaderen en bij mutatie de woning te koop aan te bieden. Vanaf 2018 streven we er naar om 1 woning per jaar te verkopen. De inkomsten uit verkoop investeren we weer in nieuwbouw en/of aanpassingen aan ons bestaande woningbezit. Daarnaast hebben we een complex aan de Spoorstraat aangewezen voor verkoop, op dit moment wordt dit tijdelijk verhuurd voor werknemers van Google.

Speerpunt 3: onze organisatie

Een goede dienstverlening aan huurders en woningzoekenden is voor ons een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent een goede bereikbaarheid, snelle afhandeling van vragen en/of klachten en duidelijke communicatie. Als relatief kleine woningcorporatie zijn we hierin sterk. Doordat we dicht bij onze huurders staan, huurders ons kennen en wij onze huurders kennen, zijn we eenvoudig bereikbaar. Mede hierdoor zijn we ook in staat snel in te spelen op vragen. Op deze manier zijn we voor onze huurders van grote meerwaarde. De komende jaren is de uitdaging om dit niveau van dienstverlening vast te houden en op onderdelen aan te scherpen. Zo doen we in 2018, samen met onze collega-corporaties in het werkgebied, onderzoek naar de mogelijkheden voor één woonruimteverdeelsysteem binnen de gemeente Eemsmond (woningzoekenden portal). Hiermee zijn alle corporatiewoningen in de gemeente eenvoudig bereikbaar voor woningzoekenden en gebeurt de toewijzing op eenduidige en een daarmee voor huurders transparante wijze.

Professionalisering organisatie

Waar de omvang van onze organisatie in de dienstverlening aan onze huurders een pré is, zien we ook dat onze omvang zijn beperkingen kent. Met onder andere de implementatie van de wet- en regelgeving, komen we op onderdelen capaciteit en professionaliteit tekort. Er ligt dus een noodzaak om onze organisatie de aankomende periode verder te verstevigen. Samenwerking met collega-corporaties in de regio, in DEAL-verband, vindt al jaren plaats. Met name op de beleidsterreinen. De aankomende periode gaan we onderzoeken of een dergelijke samenwerking ook kan leiden tot een verdere professionalisering van ons werkapparaat.

Compliance (wet- en regelgeving)

Met de invoering van de Woningwet per 1 juli 2015 en de nieuwe Governancecode per 1 mei 2015, is er veel veranderd voor woningcorporaties. Zo ook voor SUW. In het afgelopen jaar zijn we voortvarend aan de slag gegaan met de implementatie van deze regelgeving. Dit betreft onder andere het passend toewijzen en scheiden van daeb en niet-daeb (verlicht regime). In het komende jaar ronden we de implementatie van de diverse acties af, zodat we als organisatie voldoen aan de wet- en regelgeving en volledig in control zijn. Een belangrijke nog op te pakken actie in dit kader, is het uitwerken van het financieel reglement. Dit doen we in de 2^{de} helft van 2016.

Daarnaast brengen we in 2016 de governance binnen SUW (weer) in lijn met de Woningwet en Governancecode. Dit betekent dat we diverse stukken zoals onze statuten en onderliggende reglementen actualiseren, maar ook dat we als bestuur en Raad van Toezicht een visie op besturen en toezicht houden opstellen. Ook gaan we actief aan de slag met Permanente Educatie voor het bestuur en de Raad van Toezicht. We stellen een checklist op die dient als leidraad voor de te actualiseren documenten en op te pakken activiteiten.

Huurdersparticipatie

We vinden het erg belangrijk dat onze huurders dicht bij de organisatie staan. In ons dagelijks werk bewerkstelligen we dit doordat we transparant zijn in hetgeen we doen en onze medewerkers benaderbaar zijn voor de huurder. Daarnaast vinden we het van belang dat huurders ook invloed hebben op het beleid van de stichting. De huurdersorganisatie 'Oet en Thoes' heeft hierin een belangrijke rol. Met hen hebben we regelmatig overleg en bespreken daarin actuele (beleids-)vraagstukken. Daarnaast staan we in verbinding met individuele huurders, hiervoor organiseren we minimaal één themabijeenkomst.

HRM-cyclus

Om als SUW ook de komende jaren onze opgaven op te pakken, is het belangrijk dat medewerkers weten wat er van hen wordt verwacht en dat zij in staat zijn om hier uitvoering aan te geven. Onze medewerkers bepalen immers in belangrijke mate (mede) het succes van de volkshuisvestelijke prestaties. In 2017 stellen we hiervoor, als onderdeel van de HRM-cyclus, actuele functieprofielen en functie-indelingen op. Ook werken we de beoordelingssystematiek nader uit.

Op basis van de geactualiseerde elementen uit de HRM-cyclus en de behoefte bij medewerkers, wordt er begin 2018 voor iedere medewerker een persoonlijk ontwikkel- en opleidingsplan opgesteld. Dit betekent concreet dat we met trainingen en cursussen inzetten op een voor hen maar ook voor de organisatie passende ontwikkeling. Het deelnemen aan kennisnetwerken en het uitwisselen van informatie met collega's bij andere woningcorporaties, is hier onderdeel van.

Visitatie

Als SUW staan we midden in de samenleving van Uithuizen en zetten we ons dagelijks in voor huurders en woningzoekenden. We vinden het belangrijk om verantwoording af te leggen over onze prestaties. Dit doen we regulier in het jaarverslag. Daarnaast laten we ons eens in de vier jaar visiteren, waarbij een onafhankelijke commissie onze inzet en prestaties beoordeelt. Deze visitatie vindt eind 2016 plaats.

Financiële continuïteit

Financiële continuïteit is cruciaal om blijvend onze inzet te garanderen en met onze vastgoedportefeuille in te spelen op de ontwikkelingen die zich in Uithuizen voordoen. Daarin wegen we ons financieel resultaat altijd af aan het te bereiken maatschappelijk rendement. Onze meerjarenbegroting laat een positief beeld zien voor de aankomende periode. Onderstaande figuur geeft de belangrijkste financiële kengetallen, op basis van de meerjarenbegroting 2016-2020, voor de komende jaren weer.

Ratio's (WSW-norm)*	2016	2017	2018	2019	2020
Solvabiliteit (> 20%)	35%	34%	32%	30%	30%
Interest Coverage Ratio (>1,4)	6,42	7,03	6,66	7,21	7,84
Operationele kasstroom minus aflossingsfictie (> 0)	Positief				
Debt Service Coverage Ratio (> 1,0)	3,16	3,68	3,82	4,53	5,63
Loan to value (< 75%)	52%	51%	52%	54%	58%

* Basis is meerjarenbegroting 2016 - 2020

Ons uitgangspunt is dat we kredietwaardig blijven en daarmee voldoen aan de eisen zoals vastgesteld door het WSW en de Autoriteit woningcorporaties. We sturen scherp op de kasstroom.

Hoofdstuk 4

OVERZICHT ACTIVITEITEN

Algemeen

Doelstelling/actie	2016	2017	2018	2019
We prestatieafspraken opstellen / actualiseren <i>Verantwoordelijke: bestuur</i>	▲	▲	▲	▲
We de vraag naar huurwoningen onder jongeren bepalen en hen stimuleren tot tijdig inschrijven <i>Verantwoordelijke: medw. verhuur- en bewonerszaken</i>			▲	
We met de gemeente in gesprek gaan over de opvang van vluchtelingen en op te pakken acties <i>Verantwoordelijke: bestuur</i>	▲	▲		

Speerpunt 1: betaalbaarheid woningvoorraad

Doelstelling/actie	2016	2017	2018	2019
We wijzen minimaal 90% toe onder de inkomensgrens van € 35.000,- <i>Verantwoordelijke: medw. verhuur- en bewonerszaken</i>	▲	▲	▲	▲
We wijzen 95% van onze vrijkomende woningen passend toe aan huurtoeslaggerechtigden <i>Verantwoordelijke: medw. verhuur- en bewonerszaken</i>	▲	▲	▲	▲
We actualiseren ons huurbeleid <i>Verantwoordelijke: bestuur</i>		▲		
We vanaf 2017 de huursombenadering toepassen <i>Verantwoordelijke: HA</i>		▲	▲	▲
We in 2019 minimaal 95% van onze woningvoorraad onder de 2de aftoppingrens hebben gepositioneerd <i>Verantwoordelijke: bestuur</i>				▲

Speerpunt 2: kwaliteit woningvoorraad

Doelstelling/actie	2016	2017	2018	2019
We het geactualiseerde SVB vaststellen <i>Verantwoordelijke: bestuur, HTD</i>	▲		▲	
We verstevigen 225 woningen in de periode 2016-2019 <i>Verantwoordelijke: bestuur, HTD, CVW</i>	▲	▲	▲	▲
We investeren in duurzaamheid en streven naar een gemiddeld B label in 2021 <i>Verantwoordelijke: HTD, bestuur</i>	▲	▲	▲	▲
We investeren in de geschiktheid van onze woningvoorraad, vanaf 2018 geven we hier structureel invulling aan (uit te werken in 2017) <i>Verantwoordelijke: HTD, bestuur</i>		▲	▲	▲
We informeren huurders over de mogelijkheden voor woningaanpassingen <i>Verantwoordelijke: medewerkers (algemeen)</i>	▲	▲	▲	▲
We bouwen 30 sociale huurwoningen (Maarweg) <i>Verantwoordelijke: bestuur, HTD</i>		▲	▲	▲
We verkopen gemiddeld 1 bestaande huurwoningen per jaar <i>Verantwoordelijke: bestuur, HTD</i>			▲	▲

Speerpunt 3: onze organisatie

Doelstelling/actie	2016	2017	2018	2019
We onderzoeken de mogelijkheid voor één woonruimteverdeelsysteem voor de gemeente Eemmond <i>Verantwoordelijke: HA, bestuur</i>			▲	
We zoeken naar mogelijkheden voor samenwerking t.b.v. professionalisering werkorganisatie <i>Verantwoordelijke: HA, HTD, bestuur</i>		▲	▲	
We onderzoeken de mogelijkheden voor een tweelagestructuur <i>Verantwoordelijke: bestuur/RvT</i>	▲	▲		
We ronden de implementatie van wet- en regelgeving af (compliance) <i>Verantwoordelijke: HA, HTD</i>	▲	▲		
We geven huurdersparticipatie vorm <i>Verantwoordelijke: bestuur</i>	▲	▲	▲	▲
We professionaliseren de HRM-cyclus <i>Verantwoordelijke: bestuur, HA, HTD</i>		▲		

We persoonlijke opleidings- en ontwikkelplannen opstellen <i>Verantwoordelijke: bestuur</i>		▲	▲	
We laten ons visiteren <i>Verantwoordelijke: bestuur</i>	▲			
We borgen onze financiële continuïteit en voldoen aan de ratio's van het WSW en de Aw <i>Verantwoordelijke: bestuur, HA</i>	▲	▲	▲	▲