

Ondernemingsplan WBV Heerjansdam 2018 - 2023

1. Inleiding

WBV Heerjansdam is een kleine corporatie met ruim 550 woningen in de kern Heerjansdam in de gemeente Zwijndrecht. Onze vereniging is al 98 jaar sterk verankerd in Heerjansdam en sterk verbonden met haar inwoners. Heerjansdam wordt omringd door veel groen en kenmerkt zich door landelijk wonen dicht bij grotere gemeenten en steden met veel voorzieningen als Zwijndrecht, Barendrecht, Dordrecht en Rotterdam.

De corporatiesector is sterk in beweging gevoed door incidenten uit het verleden. De nieuwe Woningwet betreft huurders, gemeente en andere stakeholders intensiever bij te nemen besluiten en beleidvorming. Tegelijkertijd dient onze corporatie te zorgen voor een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering om een duurzame organisatie te borgen.

In dit ondernemingsplan geven we aan wat onze opdracht is (missie) en wat wij zien als onze maatschappelijke opgave in de sterk veranderende omstandigheden (visie) en hoe we dit in de praktijk brengen in het financiële speelveld dat sterk beïnvloed wordt door de overheid (strategie).

De vastlegging van het ondernemingsplan voor de komende 5 jaar is tot stand gekomen met input van de Huurdersraad en de Raad van Toezicht en geeft duidelijkheid waar we voor staan, wat onze doelen zijn en waar we op afgerekend willen worden. Dit ondernemingsplan geeft die duidelijkheid aan al onze belanghebbenden, onze medewerkers maar vooral aan onze (toekomstige) huurders.

2. Missie

Onze vereniging is een toegelaten instelling die als opdracht heeft zich primair in te zetten voor de sociale volkshuisvesting. Daarbij respecteren wij de regels die hiervoor door de overheid zijn gesteld.

Onze missie is om betaalbare, sobere maar goed onderhouden woningen aan te bieden aan de doelgroep in Heerjansdam. Hierbij richten wij ons primair op huishoudens met de lagere inkomens. Wij doen dit vanuit een sterke sociale betrokkenheid met onze huurders, hun directe leefomgeving en de kern Heerjansdam.

De kernwaarden voor onze vereniging zijn: samen, sociaal, betrokken, duurzaam en dichtbij.

Samen omdat Heerjansdam zich kenmerkt door een levendig verenigingsleven. Ondanks de geringe omvang is in Heerjansdam sprake van een hoog voorzieningenniveau. Dit is belangrijk om de kern leefbaar te houden. Waar mogelijk ondersteunt en faciliteert onze vereniging de samenwerking tussen verenigingen en de grote groep vrijwilligers die actief zijn. Samen ook met onze partners in de Drechtsteden waar wij met collega-corporaties goede contacten onderhouden en samenwerken waar dit meerwaarde biedt.

Sociaal omdat de mens bij ons centraal staat. Samen met maatschappelijke instanties zoeken we steeds naar mogelijkheden om mensen de helpende hand toe te steken of een zetje in de goede richting te geven.

Betrokken omdat we ons betrokken voelen bij Heerjansdam en de Heerjansdammers. Wij richten ons primair op Heerjansdam maar steeds met een open vizier voor onze partners in de Drechtsteden en daarbuiten.

Duurzaam omdat alleen met een gezonde duurzame financiële positie onze kernwaarden kunnen worden waargemaakt. Wij wegen de beslissingen dan ook altijd vanuit de gedachte dat de financiële continuïteit voor nu en de toekomst gewaarborgd dient te zijn. Daarnaast zetten we in op het verduurzamen van ons bezit.

Dichtbij omdat we er willen zijn voor onze huurders en stakeholders. Goede bereikbaarheid is daarbij van groot belang. Ons kantoor midden in het dorp, een goede en overzichtelijke site maar vooral een hands-on bestuur dat aanspreekbaar is in het dorp draagt hier aan bij.

Dit is waar wij voor staan en op aangesproken kunnen en willen worden.

3. Visie

De wereld om ons heen verandert snel. Vergrijzing, duurzaamheid, digitalisering en individualisering zijn de belangrijkste kernwoorden van de snelle veranderingen waar onze vereniging mee wordt geconfronteerd. Corporaties moeten zich meer focussen en verdiepen in datgene waarvoor zij bestaan: het verhuren van betaalbare woningen. Niet alleen de maatschappelijke partners vragen dat van ons maar vooral omdat de groep mensen die echt afhankelijk van ons is steeds groter wordt. Daartoe hebben wij de volgende kernopgaven geformuleerd:

Optimaal inzetten van de woningvoorraad voor onze doelgroepen

Het bestaande bezit van de vereniging wordt primair ingezet voor de volgende doelgroepen:

- Huishoudens met een laag inkomen
- Huurders die een bepaalde zorgindicatie hebben, ouderen en huurders met een lichamelijke handicap
- Middeninkomens: in het kader van de leefbaarheid wordt een beperkt deel van de voorraad ingezet ten behoeve van de middeninkomens.

In Heerjansdam is nauwelijks sprake van markt initiatieven op het gebied van ouderenhuisvesting en goedkope koopwoningen. Daarom wil de vereniging ook het huisvesten van andere dan de primaire doelgroepen faciliteren daar waar de markt dat niet faciliteert.

De beperkte nieuwbouwlocatie(s) worden ingezet om de leefbaarheid van het dorp te ondersteunen. Dit doen we door bij de beperkte nieuwbouwmogelijkheden in te zetten op jonge gezinnen en senioren om zo de voorzieningen (scholen, verenigingen en winkels) zoveel mogelijk te ondersteunen.

Betaalbaarheid

De overheid legt de nadruk op de maatschappelijke kerntaak van corporaties en dwingt gelijktijdig bezuinigingen en kostenoptimalisatie af. Belangrijkste overheidsmaatregel op dit gebied is de verhuurdersheffing. De vraag naar betaalbare woningen neemt verder toe terwijl de betaalbaarheid door de (mogelijke) huurverhogingen voor huurders juist onder druk komt. Woonlasten worden echter niet alleen bepaald door de huursom maar ook door energielasten en in mindere mate de servicekosten.

De vereniging maakt t.a.v. de betaalbaarheid onderscheidt tussen de volgende elementen van de woningvoorraad:

De kernvoorraad: de vereniging streeft ernaar de kernvoorraad betaalbaar te houden door het aanbieden van deze voorraad tegen "kostprijs". De jaarlijkse huurverhogingen worden zo beperkt mogelijk gehouden en de kosten maximaal geoptimaliseerd.

De niet-DAEB voorraad en het commerciële bezit:

de niet DAEB voorraad is bij het scheidingsvoorstel bepaald. Uitbreiding van de niet DAEB voorraad is slechts beperkt mogelijk (bij de huidige omvang maximaal 2 woningen per jaar). Deze beperkte mogelijkheden om woningen over te hevelen van DAEB naar niet DAEB worden zoveel mogelijk ingezet om kwetsbare wijken of straten te versterken. Voor de niet DAEB voorraad geldt dat de bepaling van de huur en toekomstige huurverhogingen wordt getoetst aan deze uitgangspunten.

Het commerciële bezit bestaat uit een winkel-, kantoorruimten, garages en ruimten waarin het gezondheidscentrum van Heerjansdam is geclusterd. Bij het commerciële bezit is het een voorwaarde dat er sprake is van een duidelijke bijdrage aan de versterking van de leefbaarheid in de kern Heerjansdam. Het huidige en toekomstige bezit zal steeds aan deze voorwaarde worden getoetst.

Wooncomplex Midden-Inn verdient een specifieke vermelding. Dit complex biedt naast 36 aanpasbaar gebouwde appartementen (met verplichte zorgindicatie) een duidelijke toegevoegde waarde voor Heerjansdam. Het gebouw biedt ruimte voor ontmoeting. Niet alleen voor de bewoners van Midden-Inn. De brasserie is 6 dagen per week geopend en de overige gemeenschappelijke ruimten zijn beschikbaar voor exposities, lezingen, modeshows, film, biljart, gym en nog vele andere activiteiten. Ook hier wordt de betaalbaarheid van de huur van de gemeenschappelijke ruimte getoetst aan de bijdrage die de activiteiten leveren aan de leefbaarheid in het dorp.

De komende 5 jaar wordt dan ook ingezet op verduurzaming van het bezit naar gemiddeld label B. Deze investeringen zullen een positief effect hebben op de energielasten en daarmee de woonlasten betaalbaar houden.

Samengevat zien we een groeiende behoefte aan betaalbare huisvesting die in balans is met het inkomen van (toekomstige) huurders uit de doelgroep.

WBV Heerjansdam zet in op het blijven aanbieden van betaalbare huisvesting rekening houdend met het inkomen van de huurders. Verduurzaming wordt hierbij ingezet om het woongenot waar mogelijk te verbeteren maar vooral ook de woonlastenstijging door energie beperkende maatregelen in te dammen.

Leefbaarheid

De afgelopen 15 - 20 jaar is er door onze vereniging volop ingezet op het bouwen van aanpasbaar gebouwde appartementencomplexen waar senioren toekomstbestendig kunnen wonen. Er is bewust voor gekozen deze appartementen niet exclusief voor senioren te reserveren. Ook voor eenpersoonshuishoudens die niet tot de seniorendoelgroep behoren zijn de appartementen beschikbaar. Dit maakt en houdt de appartementencomplexen divers en levendig.

Verder is als gevolg van de vergrijzing sprake van verdergaande gezinsverdunding. Ook zien we steeds veranderende samenlevingsvormen. Denk hierbij aan eenoudergezinnen, samengestelde gezinnen en co-ouderschappen. Kortom het aantal doelgroepen met specifieke woonwensen neemt toe.

Om hier op in te spelen zet de vereniging in op het faciliteren van specifieke doelgroepen die in de huidige woningmarkt moeilijk hun weg kunnen vinden: senioren en jonge gezinnen die met hun inkomen net buiten de boot vallen op de woonmarkt in Heerjansdam. Bij het beschikbaar komen van locaties waar onze vereniging een rol kan spelen zullen deze doelgroepen een belangrijke plaats hebben in de besluitvorming.

Participatie

Heerjansdam kenmerkt zich door een bloeiend verenigingsleven waarbij mensen oog voor elkaar hebben. Wel zien we ook hier de individualisering toenemen. Passend toewijzen heeft een duidelijk effect op de bewonerssamenstelling binnen Heerjansdam. Het aantal huurders met betalingsachterstanden, sociale- of verslavingsproblematiek neemt toe. Belangrijk is dan ook om de bestaande structuur van korte lijnen tussen bestuur en huurders in stand te houden en verder te intensiveren. Waar nodig dient snel geschakeld te worden met professionele stakeholders binnen ons netwerk om huurders in problemen te helpen.

WBV Heerjansdam zal haar netwerk maximaal inzetten om het goede woon- en leefklimaat in de kern Heerjansdam te behouden.

Duurzaamheid en energiebesparing

Duurzaamheid, energiebesparing en energietransformatie (van gas los) zullen de komende 5 jaar belangrijke kernwoorden zijn.

Wij zetten de komende 5 jaar dan ook in op verduurzaming van het bezit naar minimaal energie label B. Deze investeringen zullen een positief effect hebben op de energielasten en daarmee de woonlastenstijgingen (deels) van onze huurders compenseren. Hierbij zetten wij in op een goede balans tussen investeringsbedrag, energiebesparing, wooncomfort, te verkrijgen subsidie en verlagen energiekosten. Energiebesparing heeft hierbij een positief effect op de totale woonlasten van onze huurders. Onze solide financiële positie geeft ons hierbij de mogelijkheid om vanuit de kasstroom de investeringen te financieren. Inzet is dan ook om de energetische maatregelen zoveel mogelijk zonder huurverhoging door te voeren.

Bij de energietransformatie (van gas los) vragen wij van onze stakeholders (Provincie, Drechtsteden en gemeente Zwijndrecht) aandacht voor de speciale positie die Heerjansdam vanwege de ligging inneemt. Heerjansdam is een duidelijk van Zwijndrecht afgescheiden kern waardoor aansluiting op het warmtenet geen vanzelfsprekendheid is. Wij zullen de belangen van onze huurders in deze transformatie centraal stellen en daarnaast in onze contacten met de stakeholders ook aandacht vragen voor de belangen van alle particuliere woningbezitters in Heerjansdam. Het alternatief voor aansluiting op het warmtenet in welke vorm dan ook (warmtepomp, zonnepanelen en andere mogelijke oplossingen) is per definitie duurder.

Wij zullen gezien de beperkte omvang van onze vereniging geen voortrekkersrol op ons nemen. Wij zullen zoveel mogelijk gebruik maken van de kennis en expertise van onze collega corporaties en de samenwerkende gemeente binnen de Drechtsteden.

De overheid geeft aan dat uiterlijk in 2050 alle woningen CO2 neutraal en in 2030 van gas los moeten zijn. Het kan echter niet worden uitgesloten dat dit proces wordt versneld gezien de problemen met versnelde bodemdaling en aardbevingen in de provincie Groningen.

Dit maakt dat wij in de komende periode wellicht versneld gedwongen worden om hiervoor aanvullend beleid te ontwikkelen in de vorm van bijvoorbeeld faciliteren van extra groep(en) in keukens ten behoeve van elektrisch koken en faciliteren van zonnepanelen.

Naast de energetische opgave om het totale bezit in de komende 5 jaar op gemiddeld label B te krijgen zetten wij in op verdere verduurzaming van het bestaande bezit en goed beheer van de bestaande complexen.

Duurzaamheid van de organisatie

Het bestuursmodel van onze vereniging geeft een aantal voordelen. De kosten van het bestaande bestuursmodel zijn relatief gezien laag, er is sprake van betrokkenheid, de lijnen tussen bestuur en Raad van Toezicht zijn kort wat een positief effect heeft op de doorlooptijden van de beslissingstrajecten. Er zijn ook een aantal nadelen. De sterk en frequent wijzigende regelgeving trekt een forse wissel op het parttime bestuur en de Raad van Toezicht. Ook een kleine corporatie moet aan alle eisen en regels voldoen. Dit maakt dat het bestuur mogelijkheden onderzoekt om samenwerking met collega corporaties te versterken. Hierbij is wel een duidelijk uitgangspunt benoemd: de zelfstandige positie van de vereniging is leidend. Verder zijn alle vormen van (intensieve) samenwerking met een collega corporatie uit de regio die de positie van de vereniging organisatorisch, administratief en financieel versterkt bespreekbaar. Sterker dit maakt het huidige bestuursmodel naar onze mening sterker en duurzamer.

In Heerjansdam is nauwelijks sprake van particuliere initiatieven op het gebied van ouderenhuisvesting. De afgelopen 15 - 20 jaar is er door onze vereniging dan ook volop ingezet op het bouwen van aanpasbaar gebouwde appartementencomplexen waar senioren toekomstbestendig kunnen wonen. Er is bewust voor gekozen deze appartementen niet exclusief voor senioren te reserveren. Ook voor eenpersoonshuishoudens die niet tot de senioren doelgroep behoren zijn de appartementen beschikbaar. Dit maakt en houdt de appartementencomplexen divers en levendig.

Participatie

Heerjansdam kenmerkt zich door een bloeiend verenigingsleven waarbij mensen oog voor elkaar hebben. Wel zien we ook hier de individualisering toenemen. Passend toewijzen heeft een duidelijk effect op de bewonerssamenstelling binnen Heerjansdam. Het aantal huurders met betalingsachterstanden, sociale- of verslavingsproblematiek neemt toe. Belangrijk is dan ook om de bestaande structuur van korte lijnen tussen bestuur en huurders in stand te houden en verder te intensiveren. Waar nodig dient snel geschakeld te worden met professionele stakeholders binnen ons netwerk om huurders in problemen te helpen.

WBV Heerjansdam zal haar netwerk maximaal inzetten om het goede woon- en leefklimaat in de kern Heerjansdam te behouden.

Zichtbaarheid

De regelgeving vanuit de overheid voor corporaties is duidelijk en beperkt zich tot het huisvesten van de sociale doelgroep. Deze visie past op het beleid dat onze vereniging gedurende haar bestaan heeft gevoerd. Bouwen en aanbieden van betaalbare huurwoningen is altijd de kernactiviteit geweest. Er is een duidelijke trend waarneembaar waarbij huurders kritischer en mondiger zijn geworden. Huurders met geldzorgen verdienen daarbij speciale aandacht. Vaak zijn geldzorgen het gevolg van andere zorgen (psychische-, gezondheids- en of gedragsproblemen). Dit maakt dat goede en duidelijke communicatie alleen maar belangrijker wordt. Een goede mix van directe communicatie (kantoorspreekuren, bestuur aanspreekbaar op straat, waar nodig bezoeken van huurders) gecombineerd met een goede digitale bereikbaarheid waarbij we laten zien en uitleggen wat we doen is hierbij key.

WBV Heerjansdam zet in op heldere en bondige communicatie met huurders en stakeholders over wat we doen voor welke doelgroepen. Hierbij houden wij rekening met de financiële, fysieke en sociale mogelijkheden van de huurders.

4. Strategie

In de strategie gaat het om welke doelen wij als vereniging de komende 5 jaar willen bereiken en hoe we dit willen gaan doen. De strategie zal hierbij dienen als richting en niet als vastomlijnd plan. Wel wordt de strategie het ijkpunt van de jaarplannen en zal er in de volkshuisvestelijke verantwoording in de jaarrekening(en) op worden teruggegrepen.

Bij het bepalen van de strategie gaan we uit van het zo optimaal mogelijk benutten van de sterke punten van onze vereniging. De verbeterpunten dienen geen belemmering te zijn om de doelen te bereiken.

Doel: *WBV Heerjansdam blijft een financieel gezonde vereniging die voldoet aan alle kredietwaardigheids- en borgingseisen van de Autoriteit woningcorporaties en het WSW om daarmee invulling te geven aan onze kerntaken.*

Financiële continuïteit

De financials van onze vereniging zijn solide en gezond. De jaarrekeningen zijn voorzien van goedkeurende accountantsverklaringen en de financiële benchmark van onze vereniging doorstaat de vergelijking met zowel de gehele markt als ook de vergelijkende kleine corporaties.

Ook na de administratieve splitsing van het bezit in DAEB/niet DAEB is voor beide takken sprake van een goed continuïteits perspectief.

De gezonde financiële positie van de vereniging geeft comfort. Steeds realiseren wij ons dat de gezonde financiële positie vooral te danken is aan de gedegen en spaarzame wijze waarop met het beschikbare vermogen is omgegaan. Een belangrijk ijkpunt bij alle beslissingen met (financiële) impact die wij nemen is dan ook dat de grondleggers van de vereniging hun spaarzame vrije dagen inzetten om de eerste woningen zelf te schilderen om daarmee de bouw van nieuwe woningen mede te financieren.

Doel: *WBV Heerjansdam is en blijft een gezonde financiële organisatie die voldoet aan de door de Autoriteit Woningcorporaties en WSW gestelde financiële key performance indicators:*

- Interest Coverage Ratio > 1.4
- Debt Service Coverage Ratio > 1
- Solvabiliteit (op basis van marktwaarde in verhuurde staat) > 20%
- Loan to value norm 75%
- Dekkingsratio 50%

Inkomsten

Het beïnvloeden van de baten is voor onze vereniging beperkt tot de maximaal door de overheid afgetopte huurverhoging op jaarbasis. De vereniging streeft naar maximale betaalbaarheid voor de primaire doelgroep. Een uitzondering hierop vormt de totale jaarlijkse huurverhoging na mutatie. Hierbij zetten wij het huurprijsbeleid met passend toewijzen actief in om de wijken en straten leefbaar en zoveel mogelijk gedifferentieerd te houden.

Verkoop van bezit

Onze vereniging beperkt haar volkshuisvestelijke opdracht tot de kern Heerjansdam. Buiten de bestaande kern zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden voor nieuwbouw. Dit betekent dat nieuwbouw uitsluitend kan worden gerealiseerd op inbreidlocaties. Er is in Heerjansdam sprake van een gezonde verhouding tussen koop- en huurwoningen (respectievelijk 65% - 35%). Er zijn naast het aanbod van huurwoningen door WBV Heerjansdam op een enkele woning na geen particuliere aanbieders van huurwoningen. Daarbij is er veel vraag naar de aangeboden woningen. Wij voorzien niet dat deze vraag de komende jaren zal afnemen. Al deze argumenten onderschrijven de strategische insteek om ook in de komende jaren geen woningen te verkopen.

Onderhouds- en instandhoudingskosten

Onze vereniging hanteert een duidelijk beleid met betrekking tot het onderhoud van de woningen. Dit stoelt op de kernwoorden: heel, sober en veilig. Planmatig/complexgewijs uitgevoerd onderhoud wordt uitgevoerd voor schilderwerkzaamheden, onderhoud en vervanging cv's, ventilatiesystemen, liften.

Overig onderhoud wordt gesignaleerd bij de gemelde onderhoudsklachten vanuit de huurders waarbij er telkens wordt geïnventariseerd of er sprake is van gescheiden klachten of dat deze klanten (kunnen) gelden voor het gehele complex.

Het is beleid om niet complexgewijs over te gaan tot badkamer- keuken- etc- renovaties. Vervanging vindt plaats indien noodzakelijk en bij mutatie.

Energetische verbeteringen zullen complexgewijs worden geïnventariseerd en uitgevoerd. Indien na inventarisatie blijkt dat er andere complexgewijze verbeteringen mogelijk en economisch verantwoord zijn worden deze in de uitvoering meegenomen.

Beheerskosten

Onze vereniging heeft zich altijd positief onderscheiden op het gebied van de beheerskosten. Dit niet alleen in vergelijking met de gehele branche maar zeker ook in vergelijking met de benchmark verenigingen/corporaties. Het streven is om aan de onderkant van de bestaande benchmarks te blijven. Dit wordt geborgd door het maken van reële begrotingen en het periodiek meten van de realisatie.

Wel zien we dat de continue regeldruk waarbij kleine corporaties nauwelijks minder opgaven en verantwoording moeten afleggen dan de grote corporaties zorgen voor ver meer tijdsbeslag en inhuur van externe kennis en capaciteit. Ook huurdersproblemen zorgen voor meer druk op de organisatie en werkt daarmee kostenverhogend. WBV Heerjansdam ziet het als haar taak om de kosten tot een minimum beperkt te houden om zoveel mogelijk geld beschikbaar te hebben en houden voor de kerntaak voor de volkshuisvesting in Heerjansdam.

Volkshuisvestelijke doelen

Doel: *WBV Heerjansdam verhuurt haar woningen indien mogelijk primair naar financiële draagkracht van haar (toekomstige) huurders met daarbij een scherp oog voor leefbare wijken en straten.*

1. WBV Heerjansdam hanteert de geldende passendheids criteria voor de toewijzing van haar woningen.
2. WBV Heerjansdam houdt daarbij nauwlettend zicht op de opbouw van de wijken en straten met als doel evenwichtige opgebouwde en leefbare wijken en straten.
3. WBV Heerjansdam zet haar onderhoudsbudget in om waar mogelijk de energielasten van huurders (en daarmee de woonlasten) positief te beïnvloeden.
4. WBV Heerjansdam omarmt en faciliteert vrijwilligers die een directe bijdrage leveren.

WBV Heerjansdam verhuurt haar woningen vooral aan lage- en in mindere mate middeninkomens. Bij mutatie zal bij het aanbieden van de woning steeds worden gekeken naar een passende samenstelling van het huishouden gecombineerd met passende inkomenstoets. WBV Heerjansdam richt zich hierbij primair op starters, jonge gezinnen en senioren. Hierbij is het doel een goed gevarieerd huuraanbod in stand te houden.

Vastgoedsturing

Er is in Heerjansdam nauwelijks sprake van nieuwbouwlocaties anders dan inbreidlocaties. Indien er op de spaarzame locaties sprake is van sociale woningbouw zal WBV Heerjansdam haar rol pakken. Deze locaties zullen primair worden ingezet voor woningen voor specifieke doelgroepen: senioren en jonge gezinnen. Deze doelgroepen zijn juist gekozen om met een goede leeftijdsopbouw het dorp leefbaar te houden. WBV Heerjansdam streeft naar een goed gedifferentieerd aanbod.

Er wordt een vastgoedstrategie per complex ontwikkeld die past binnen de financiële mogelijkheden van de vereniging. De toekomstige verhuurbaarheid is hierbij leidend. Het doel is om de vastgoedstrategie, afgestemd met alle stakeholders, in de loop van 2018 te finaliseren.

Doel van de vastgoedstrategie van WBV Heerjansdam is behoud en door exploiteren van bestaand bezit. Hierbij:

- zorgen wij voor inzicht in de sturingsmogelijkheden en risico's van de vastgoedstrategie.
- verkopen wij geen bezit
- realiseren wij een basis kwaliteit die wij relateren aan betaalbaarheid en duurzaamheid.
- leveren we een actieve bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp
- zetten wij in op vroeg signaleren van betalings- en sociale problemen door vroegtijdig onze professionele partners te involveren.

In 2017 is per wijk een inventarisatie gemaakt van huidige onderhoudsstaat, toekomstige verhuurbaarheid, investeringen en energetische investeringen gemaakt. De reeds beschikbare kennis en informatie zullen worden ingebracht in de vastgoedsturing rapportage. Deze zal in het 2^e kwartaal van 2018 worden opgeleverd.

Leefbaarheid

Een ander belangrijk aspect in het operationeel beheer is de leefbaarheid. Een gezonde wijkopbouw is hierbij belangrijk. WBV Heerjansdam zal actief handelen om samenlevingsproblemen te voorkomen.

Doel: *Huurders met problemen worden actief benaderd waarbij WBV Heerjansdam haar contacten met professionele partners als politie, zorg- en welzijnsinstellingen inzet om tot oplossingen te komen. Hierbij wordt de zelfredzaamheid van de huurder zoveel mogelijk gestimuleerd.*

De verenigingsstructuur van WBV Heerjansdam is sterk verankerd in het dorp. Veel van de vrijwilligers die zich voor de vereniging inzetten doen dit vanwege een sterke betrokkenheid van de vereniging.

Doel: *het behouden van deze betrokkenheid omdat dit een sterk positief effect op zowel de leefomgeving als de leefbaarheid in Heerjansdam*

Organisatie

WBV Heerjansdam hecht sterk aan haar zelfstandigheid waar het gaat om het kunnen blijven bieden van toegevoegde waarde aan huurders van haar bezit en breder de leefbaarheid in Heerjansdam. Wel staat de vereniging open voor samenwerkingsvormen met andere corporaties in de regio op deelgebieden waar door samenwerking voordelen ontstaan op het gebied van efficiency, kennis en financiën.

De organisatie levert waar mogelijk maatwerk. Het doel hierbij is:

- WBV Heerjansdam onderscheidt binnen haardoelgroepen klantsegmenten gebaseerd op financiële draagkracht, sociale- en fysieke mogelijkheden.
- WBV Heerjansdam zorgt ervoor dat de bereikbaarheid voor alle huurders goed is. Dus: bestuur toegankelijk en aanspreekbaar in het dorp, passende openingstijden kantoor en een uitnodigende site waar zoveel mogelijke zaken online kunnen worden geregeld.
- WBV Heerjansdam levert maatwerk aan haar huurders. Dit betekent zeker niet "u vraagt wij draaien". Zelfredzaamheid is hier het kernwoord. Huurders die zelfredzaam zijn krijgen minder aandacht dan huurders die niet zelfredzaam zijn. Zelfredzaamheid wordt gestimuleerd en ondersteund samen met de gezondheids- en welzijnsorganisaties uit het netwerk.

Stakeholders

De Huurdersraad is een belangrijke schakel die actief bij het beleid wordt betrokken. Juist in de verenigingsvorm die wij hebben is de mening en input van de Huurdersraad belangrijk. De Huurdersraad is een actieve betrokken partner die maakt dat conform de overlegwet huurder - verhuurder wordt voldaan. WBV Heerjansdam ondersteunt de Huurdersraad op een wijze waarop zij haar taak voor de vereniging goed kan uitvoeren. In goed overleg wordt een verantwoorde financiële begroting voor de Huurdersraad overeengekomen en gefaciliteerd. Met de huurdersraad wordt zowel met het bestuur alsook met de RvT structureel overleg gevoerd.

Andere belangrijke stakeholders zijn de gemeente Zwijndrecht, de lokale sociale partners binnen Heerjansdam (verenigingen en kerken) en zorg- en welzijnsorganisaties. Met deze stakeholders wordt daar waar nodig incidenteel overleg gevoerd o.a. in het kader van PALT afspraken met de gemeente Zwijndrecht.

Begin 2018 is de organisatievorm van de vereniging aangepast. De medewerkers die voormalig in dienst waren van Afos, de partij die de administratieve dienstverlening van de vereniging ondersteunt, komen in dienst van de vereniging.

Veranderingen voltrekken zich steeds sneller in de huidige maatschappij. WBV Heerjansdam beweegt zich daarbij in een sector die door verschillende incidenten in het verleden bij collega corporaties onder een vergrootglas ligt. Dit maakt dat zowel het bestuur als de organisatie zich realiseren dat er professioneel en conform de vereisten van de nieuwe woningwet moet worden gehandeld. Dit vereist goed afgestemde governance met de Raad van Toezicht, up to date managementinformatie, scholing (voldoen aan PE vereisten) efficiënte processen met goed ingerichte functiescheiding, samenwerking met partners die onze vereniging versterken in het behalen van de doelen die zijn gesteld.

WBV Heerjansdam hecht sterk aan haar zelfstandigheid waar het gaat om het kunnen blijven bieden van toegevoegde waarde aan huurders van haar bezit en breder de leefbaarheid in Heerjansdam. Wel staat de vereniging open voor samenwerkingsvormen met andere corporaties in de regio op deelgebieden waar door samenwerking voordelen ontstaan op het gebied van efficiency, kennis en financiën.