

# Gewoon goed wonen!

Ondernemingsplan 2016-2020



waar we voor staan!

waar we voor gaan!

Woningbouwvereniging Hoek van Holland (WVH) heeft een nieuwe koers! Daar zijn we trots op. Wij laten u in deze samenvatting zien waar we voor gaan en staan en welke doelen we willen bereiken. We beschrijven welke uitdagingen wij hebben en met welke beperkingen en mogelijkheden in de markt en vanuit wet- en regelgeving wij rekening moeten houden.

Wij delen graag onze koers met u zodat u weet wat u van ons mag verwachten!

**François Claessens**

Directeur-bestuurder WVH



WONINGBOUWVERENIGING

**Hoek van Holland**

## Missie

WVH is dé sociale huisvester in Hoek van Holland met hart voor de Hoekse samenleving. We zorgen voor goede, eenvoudige en betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen die willen wonen in Hoek van Holland. Onze grootste maatschappelijke bijdrage is het beschikbaar hebben en houden van deze woningen. We zetten ons – samen met partners – in voor een fijne woonomgeving.

## Kernwaarden

Onze kernwaarden zijn het uitgangspunt in al ons handelen. Zo willen we gezien worden:

### Vriendelijk en open

Vriendelijkheid zit in onze genen. We hechten waarde aan een goede relatie met onze huurders, onze partners en elkaar. We zijn flexibel, schakelen snel en denken mee. We communiceren open, transparant en eerlijk.

### Gewoon goed

Onze dienstverlening en onze woningen zijn gewoon goed! We werken naar tevredenheid van onze huurders, maar we zijn ook kostenbewust. We gaan voor de beste balans tussen 'betaalbaar' en 'goed'. We doen niet alles zelf. Waar nodig en mogelijk werken we samen met partners.

### Proactief

Onze medewerkers werken zelfstandig en nemen verantwoordelijkheid. Hun houding is open en actief. Medewerkers zijn positief kritisch naar elkaar en durven elkaar aan te spreken. We zijn klantgericht, maar ook zakelijk.

waar we voor staan!



# waar we voor gaan!

## Voor wie we er zijn

We zijn er voor mensen met een laag inkomen en die een steuntje in de rug nodig hebben.

Dat zijn:

- mensen met een belastbaar inkomen tot aan de grens waarop zij in aanmerking komen voor huurtoeslag. Deze grens wordt jaarlijks vastgesteld en is afhankelijk van de samenstelling van het huishouden;
- ouderen, starters, urgent woningzoekenden, mindervaliden, verstandelijk gehandicapten, statushouders en dak- en thuislozen.

## Betaalbaarheid

De huren moeten ook in de toekomst betaalbaar blijven voor de mensen met een laag inkomen. Om de huurders met de laagste inkomens te ontzien voert WWH de komende periode een gematigd huurbeleid.

Dat betekent dat we voor bestaande en nieuwe huurders een beperkte huurverhoging doorvoeren.

## Beschikbaarheid

Wij zorgen dat we voldoende woningen hebben voor onze doelgroepen. Daarom:

- brengen we de doorstroming op de woonmarkt op gang;
- bouwen we op de plekken van de Korrelbeton en de Van Dam eenheden (naast het Bertus Bliekhuis) in de toekomst toegankelijke sociale huur-appartementen die geschikt zijn voor ouderen en zorgverlening;
- gaan we voor een open woonmarkt in Hoek van Holland, maar hebben wij extra aandacht voor de Hoekenees;
- werken we samen met zorgpartijen en maken woningen beter toe- en doorgankelijk door kleine aanpassingen aan te brengen.

## Kwaliteit van wonen

Wij zetten in op een goede prijs-kwaliteit verhouding waarbij betaalbaarheid voorop staat.

Wij kijken per woningcomplex goed naar de verhouding van prijs en kwaliteit en kiezen in welke woningcomplexen wij extra willen investeren. Zo investeren we in 2016 in onderhoud aan de Houtmanflat en de woningen in het complex van architect Oud.

We bieden verschillende niveaus in de kwaliteit van onderhoud. Het uitgangspunt is altijd dat het gewoon goed moet zijn. Ook zetten we ons in voor het milieu en gaan voor onze woningen voor een gemiddeld energielabel B.

## Woonomgeving

Een fijne woonomgeving maken we samen met de inwoners en partijen die hier actief zijn. WvH werkt voor het behoud van een plezierige woonomgeving actief samen met de gemeente Rotterdam aan het behoud van voorzieningen en de bestrijding van woonoverlast.

## Gewoon goede dienstverlening

We gaan in gesprek met onze huurders over hun verwachtingen en behoeften. Om onze dienstverlening verder te verbeteren meten wij regelmatig het oordeel van onze huurders op verschillende onderdelen.

Om huurders de mogelijkheid te bieden om zaken zelf te regelen op een voor hen gewenst tijdstip breiden wij onze digitale dienstverlening uit.



## Financiën

WvH is een financieel gezonde woningcorporatie. Om financieel gezond te blijven en om de betaalbaarheid te kunnen blijven garanderen gaan wij zeer zorgvuldig met onze financiën om en kijken wij scherp naar onze uitgaven. Waar wij aan werken:

- terugdringen van organisatiekosten;
- kostenbewustzijn bij medewerkers;
- kritisch kijken naar onderhoudskosten en investeringen;
- risico's beheersen.

## Onze organisatie

Om onze doelen te kunnen bereiken, stomen wij onze organisatie klaar voor de toekomst. Dat doen wij door:

- duidelijke rollen en bevoegdheden binnen de verenigingsstructuur te benoemen;
- de organisatie efficiënt in te richten;
- meer verantwoordelijkheden bij onze medewerkers te leggen;
- een prettige werkomgeving voor onze medewerkers te creëren;
- automatisering slim in te zetten;
- zorgen dat we financieel gezond blijven;
- digitaliseren van een deel van onze dienstverlening en werkprocessen.

# onze omgeving

## De Woningwet

Woningcorporaties zijn er voor mensen met een laag inkomen en mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. De woningwet is erop gericht dat corporaties deze taak goed uitvoeren. Een belangrijk onderdeel in de Woningwet is de toenemende invloed van huurders en gemeenten op de plannen van woningcorporaties. De gemeente Rotterdam en de huurdersorganisatie Houdt Zicht zijn daarom meer dan voorheen belangrijke samenwerkingspartners voor WWH.

## Regels en toezicht

De overheid stelt strenge eisen aan woningcorporaties en heeft het toezicht op de prestaties van de corporaties verscherpt. Daarnaast zijn er veel nieuwe regels ingevoerd waaraan corporaties zich moeten houden. Externe toezichthouders toetsen op verschillende onderdelen of wij onze werkzaamheden goed uitvoeren en hoe we er financieel voor staan.

## Vergrijzing en weinig doorstroming

In Hoek van Holland groeit de groep ouderen. Het aantal jongeren neemt af. Ouderen willen langer in hun eigen huis blijven wonen, ook als zij zorg nodig hebben. Dat stelt andere eisen aan onze woningen. Er wordt weinig verhuisd in Hoek van Holland. Mensen blijven lang in hun woning wonen. Volgens de nieuwe regels en de woningwet verdient een deel van de huurders eigenlijk te veel geld om in een sociale huurwoning te wonen. Dat betekent dat er te weinig sociale huurwoningen vrijkomen voor mensen die dat nodig hebben.

**Wilt u meer weten?**

Kijk op [wonenhoekvanholland.nl](http://wonenhoekvanholland.nl)  
voor ons hele ondernemingsplan.

Wilt u reageren of heeft u een vraag?  
We horen het graag!

E: [info@wbv-hvh.nl](mailto:info@wbv-hvh.nl)  
T: (0174) 38 99 40



WONINGBOUWVERENIGING

**Hoek van Holland**

[wonenhoekvanholland.nl](http://wonenhoekvanholland.nl)