

GEWOON
GOED
WONEN

WONINGSTICHTING BUITENLUST
ONDERNEMINGSPLAN 2014-2018



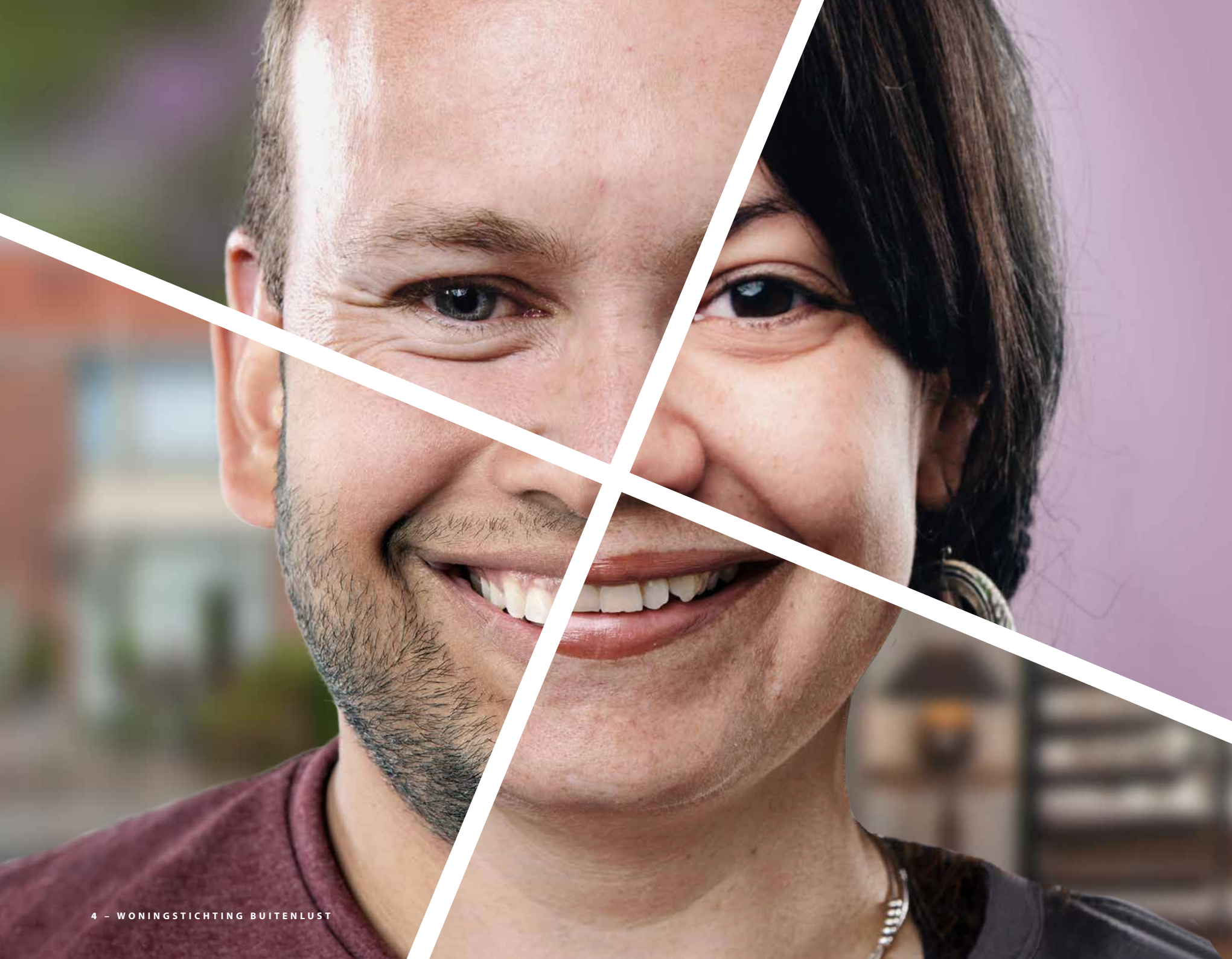
Hierbij presenteren wij met veel plezier ons ondernemingsplan 2014-2018 met als titel: **GEWOON GOED WONEN**

Waarom deze titel? De corporatiesector ligt onder vuur. Een aantal schandalen in het recente verleden blijft niet zonder gevolgen. In de eerste plaats komt er een woonautoriteit met als doel het verscherpen van het externe toezicht. Ook aan het interne toezicht zullen meer eisen worden gesteld. Tevens worden wij geconfronteerd met financiële gevolgen die voortvloeien uit het regeer- en woonakkoord.

De aangekondigde heffingen grijpen diep in in de bedrijfsvoering van corporaties en dus ook in die van Buitenlust. Wij zijn helaas dan ook genoodzaakt de investeringen voor de komende jaren aan te passen. We zullen steeds meer de hand op de knip moeten houden om het voortbestaan van onze corporatie niet in gevaar te brengen. Toch zullen wij er alles aan doen om ervoor te zorgen dat onze huurders hier zo min mogelijk hinder van ondervinden en Gewoon Goed kunnen Wonen. Daarop hebben wij onze doelstellingen voor de komende 5 jaar afgestemd.

Ik spreek hierbij graag mijn dank uit aan degenen die hebben meegewerkt aan de totstandkoming van dit ondernemingsplan.

J. Banga, directeur-bestuurder



1. Woningstichting Buitenlust

Woningstichting Buitenlust heeft bijna 1500 woningen in eigendom en beheer en is de belangrijkste verhuurder in de gemeente Oegstgeest.

ONZE MISSIE - Woningstichting Buitenlust is een maatschappelijke ondernemer die sterk lokaal verankerd is zonder de regio uit het oog te verliezen. Wij willen ook als zodanig erkend en herkend worden. Wij hebben als maatschappelijke ondernemer bijzondere aandacht voor die mensen die onvoldoende in staat zijn om op eigen kracht in hun woonbehoefte te voorzien.

VISIE - Wij zijn ook in de toekomst een klantgerichte en slagvaardige organisatie met passende producten voor onze klanten. Waar nodig zullen wij allianties aangaan met andere organisaties om onze doelstellingen te kunnen halen.

Onze klanten

Woningstichting Buitenlust zet zich in voor een diversiteit aan doelgroepen in Oegstgeest, zowel in het huur- als koopsegment. Onze primaire doelstelling is de zorg voor kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor mensen die minder goed in staat zijn om zelf in hun huisvesting te voorzien. Tevens is het belangrijk dat onze woningen in een prettige woonomgeving staan. Een plek waar de bewoners zich veilig en thuis voelen en waar ze zich kunnen ontwikkelen.

Onze belanghouders

Als maatschappelijke organisatie hechten wij sterk aan een goede dialoog met onze klanten en belanghouders. Wij zijn een transparante organisatie en wij hebben minimaal 1 keer per 2 jaar overleg met onze belanghouders. Uit ons visitatierapport is gebleken dat ze tevreden zijn met de prestaties van onze corporatie.

2. De wereld om ons heen

Als de plannen van het kabinet Rutte II doorgaan, komen de woningcorporaties in zwaarder weer. Naast de 'Vestia-heffing' zullen de woningcorporaties een 'verhuurdersheffing' van 1,7 miljard euro moeten gaan betalen. Dit kunnen de corporaties echter niet geheel financieren door huurverhogingen zoals de minister stelt. Corporaties zullen de broekriem moeten aanhalen, door minder te investeren en de bedrijfskosten te laten dalen. Dit kan bijvoorbeeld door minder onderhoud uit te voeren. Tevens wordt de Woningwet herzien. In het voorstel voor de nieuwe Woningwet staan maatregelen die ons presteren beïnvloeden.

Wat betekent dit voor Woningstichting Buitenlust?

We zullen moeten gaan werken met inkomensafhankelijke huurprijzen. De huurtoeslag blijft voor de huurders wel bestaan, maar wij betalen dit als corporatie zelf door middel van de 'verhuurders-heffing' zoals al

eerder is aangegeven. Deze heffing legt een zware druk op Woningstichting Buitenlust. Voor ons betekent dit een jaarlijkse afdracht die oploopt tot 1,1 mln in 2017. We moeten dus steeds meer de hand op de knip houden om het voortbestaan van onze corporatie niet in gevaar te brengen. Ons nieuwe ondernemingsplan is door deze ontwikkelingen vooral vanuit de financiële invalshoek ontwikkeld. De nieuwe wet- en regelgeving stelt ons voor nieuwe uitdagingen. Het bewaken van de financiële continuïteit is van groot belang.

Onze corporatie wil blijven koersen op de lokale verankering. Wij streven naar een financieel solide woningcorporatie, maar wellicht kleiner van omvang. Onze woningvoorraad zal afnemen naar circa 1300 huurwoningen. Dit omdat er veel financiële middelen vrijgemaakt moeten worden voor alle maatregelen die uit het regeerakkoord voortvloeien.



65

2 t/m

3. Onze focus ligt op wonen

We focussen ons primair op de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van voldoende voorraad aan sociale huurwoningen. De kwaliteit van deze woningen willen we ook voor de toekomst waarborgen.

Om meetbare doelstellingen te kunnen maken voor ons ondernemingsplan hebben we een aantal thema's geselecteerd. We hebben deze thema's verbonden aan de onderwerpen die tijdens de belanghoudersvergaderingen aan de orde zijn gekomen:

- a. Prijs & kwaliteit van woningen
- b. Leefbaarheid en leefomgeving
- c. Wonen en zorg
- d. Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

De thema's worden hierna kort toegelicht. Vervolgens worden de doelstellingen per thema vermeld.

A. Prijs & kwaliteit van woningen

Voorzien in betaalbare woningen is de kerntaak van elke corporatie. Daarnaast stemmen wij de kwaliteit van onze woningen af op de toekomstige woonbehoefte. Met andere woorden wij verhuren woningen met een goede prijs-kwaliteitverhouding en proberen ook de variatie in type woningen te handhaven.

WAT GAAN WE DE KOMENDE 5 JAAR DOEN?

Doelstellingen:

- a. Huisvesten van de primaire doelgroep (huishoudens met een inkomen onder de € 34.229).
- b. Actief woningen toewijzen aan de woningzoekenden met een inkomen tussen de € 34.000 en € 43.000.
- c. Woningstichting Buitenlust renoveert en bouwt t/m 2016 211 woningen in de wijk Buitenlust. Wij proberen altijd woningen toe te voegen die bijdragen

aan de differentiatie van onze woningportefeuille. Dit betekent ook dat wij woningen verkopen die hier niet meer aan bijdragen.

- d. We verankeren milieu en duurzaamheid in onze bedrijfsvoering. We verduurzamen onze woningvoorraad en woonomgeving.
- e. Verbeteren van de waarderingsscore voor Beheer en Onderhoud in het klanttevredenheidsonderzoek ten opzicht van 2009.

B. Oog voor de leefomgeving

Woningstichting Buitenlust zal zich blijven inzetten om de leefbaarheid te handhaven en waar nodig te bevorderen in onze wijken. Dit doen we onder andere door samen met Alkemade Wonen beleid te ontwikkelen waarin diverse leefbaarheidsprojecten zijn opgenomen of door mee te doen aan initiatieven van zorg- of andere

partners. Door meer te focussen op wijkbeheer zijn we zichtbaar en aanwezig in de wijk. Waar mogelijk en nodig ondersteunen wij buurtinitiatieven.

WAT GAAN WE DE KOMENDE 5 JAAR DOEN?

Doelstellingen:

- a. Wij implementeren het nieuwe leefbaarheidsbeleid. Hierin staat vermeld dat wij mede zorg dragen voor een prettig woonklimaat voor onze huurders door bij te dragen aan leefbare wijken, die schoon, heel en veilig zijn.
- b. Verbeteren van de waarderingsscore voor de woonomgeving in het klanttevredenheidsonderzoek ten opzichte van 2009.
- c. Bewoners worden gemobiliseerd en gefaciliteerd om de leefbaarheid in complexen en wijken te verbeteren.



C. Wonen en zorg

Woningstichting Buitenlust wil bewoners de ruimte bieden om zo lang en optimaal mogelijk in de eigen woning en woonomgeving te blijven wonen. Enerzijds door het bouwen van levensloopbestendige woningen en anderzijds door het aanpassen van bestaande woningen. Tevens initiëren wij activiteiten dan wel voorzieningen die het voor bewoners mogelijk maken langer in de eigen woonomgeving te blijven wonen.

Daarnaast willen wij het aanspreekpunt zijn voor lokale organisaties. Denk hierbij aan ouderen- en welzijnsorganisaties en organisaties die zich inzetten voor mensen met een beperking.

WAT GAAN WE DE KOMENDE 5 JAAR DOEN?

Doelstellingen:

- a. We willen dat in 2018 33% van onze woningen levensloopbestendig zijn waar dit financieel en technisch mogelijk is (in 2012 was dit 31%). Dit betekent: dat de woningen toe- en doorgankelijk zijn, een goede veiligheid in en om het complex, voldoende opstel-mogelijkheden voor scootmobielen, bepaalde grootte van de badkamer etc. (2 of meer sterren)
- b. Wij staan open voor nieuwe initiatieven die zich aandienen, bijvoorbeeld door wijzigingen in het zorgstelsel.
- c. We zullen de mogelijkheid voor een 2e woongroep onderzoeken. Dit zou een mix kunnen zijn van huur- en koopwoningen. Mogelijke realisatie zal pas na 2017 kunnen plaatsvinden.

D. Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Als maatschappelijke organisatie hechten wij sterk aan een goede dialoog met onze klanten en belanghouders. Wij stellen als dienstverlener onze klant zoveel mogelijk centraal. Wij hebben daarom ook regelmatig overleg met onze huurdersorganisatie (HOB) en onze bewonerscommissies.

WAT GAAN WE DE KOMENDE 5 JAAR DOEN?

Doelstellingen:

- a. Verbeteren van de waarderingsscore voor de dienstverlening in het klanttevredenheidsonderzoek ten opzichte van 2009.
- b. Meer inzicht hebben en krijgen in wat de klant wil en ons beleid alsmede het aanbod van producten en diensten daarop afstemmen.
- c. Ondersteunen van de HOB en bewonerscommissies bij de verdere professionalisering.
- d. Het goede imago van Woningstichting Buitenlust behouden en verder versterken.

4. Financieel gezond

Door dit hele ondernemingsplan loopt als rode draad de term 'Hand op de knip'. Zoals al eerder aangegeven, is het van belang dat onze financiële positie gezond is en blijft. Jaarlijks worden wij op dit vlak beoordeeld door onze sectorinstituten te weten het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) en het CFV (Centraal Fonds Volkshuisvesting).

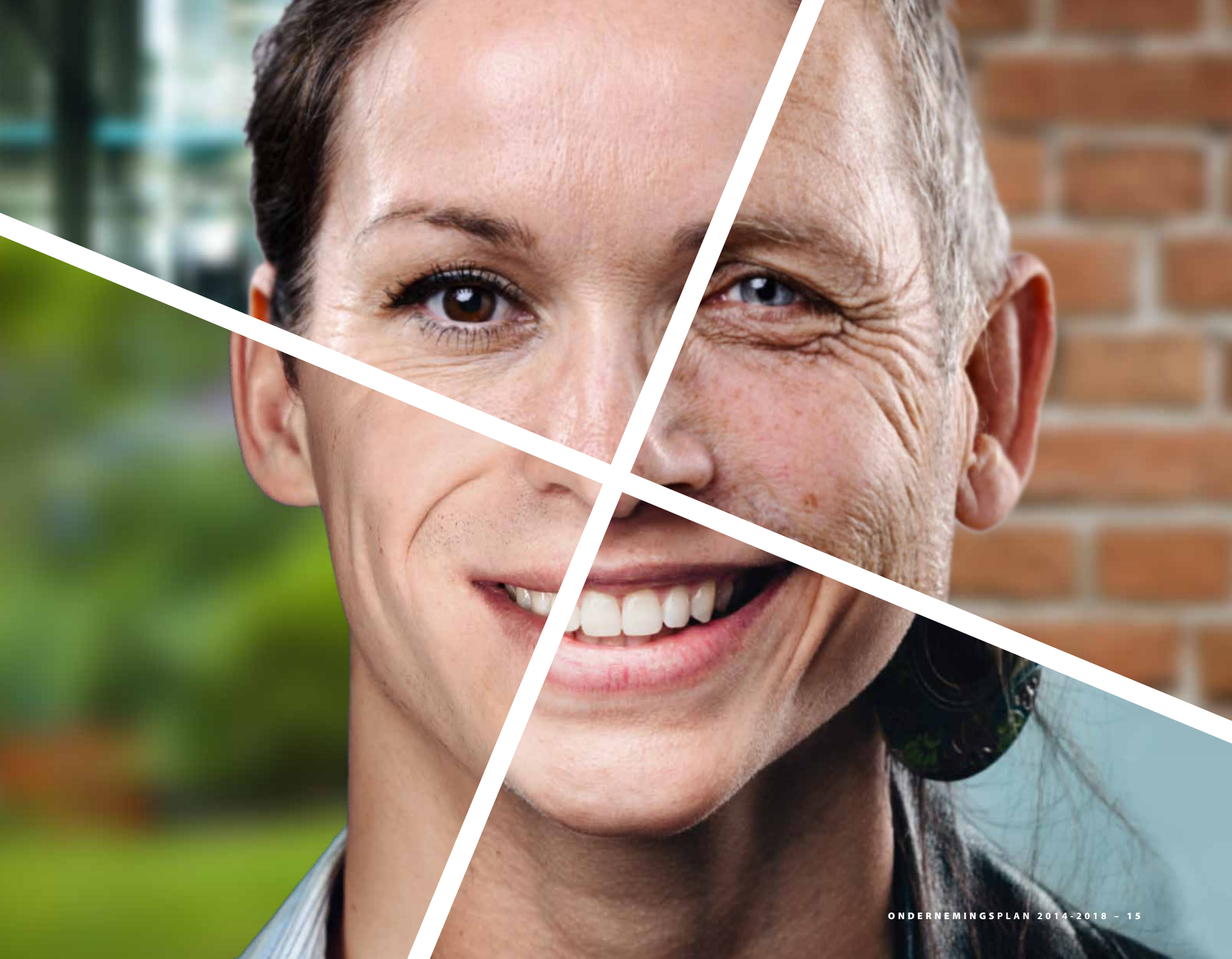
De uitdaging zit in het gegeven dat deze boordeling positief blijft. Dit wordt onder andere bereikt door meer verkopen, hogere huurverhoging en kostenbeheersing.

5. De organisatie

Gezien de voorgaande doelstellingen worden er ook eisen gesteld aan de huidige organisatie om dit te realiseren. Het alles overheersende kader wat wij in dit ondernemingsplan naar voren hebben gebracht is het regeer- en woonakkoord van kabinet Rutte II. We zullen bezuinigingen moeten doorvoeren en moeten zoeken naar kostenbesparingen om een gezonde bedrijfsvoering te houden.

Woningstichting Buitenlust werkt samen met Alkemade Wonen. De bedoeling is om deze samenwerking in de toekomst te intensiveren.

Een uitgebreide versie van ons ondernemingsplan is in te zien op www.wstbuitenlust.nl





Woningstichting Buitenlust

Rozenlaan 45
Postbus 1083
2340 BB Oegstgeest

T 071 - 519 24 40

F 071 - 515 50 16

E info@wstbuitenlust.nl

W www.wstbuitenlust.nl