

Bouwen aan beloften

Woningbouwvereniging Alkemade

Bezoekadres

De Lasso 1
2371 GV Roelofarendsveen

Postadres

Postbus 150
2370 AD Roelofarendsveen

T 071 331 50 00

F 071 331 71 44

www.wbv-alkemade.nl

algemeen@wbv-alkemade.nl

Fotografie

PR/Text, Richard Willebrands, Robin Arts

Redactie

Woningbouwvereniging Alkemade
Kasteleijn Communicatie, Oegstgeest

Ontwerp en productie

Creativez Communicatie en Design, Haarlem



4 thema's voor de komende 5 jaar

Maakt geld gelukkig? Een beetje toch wel. De schulden crisis, pensioenaanpassingen, de stagnerende woningmarkt, een bezuinigende overheid, ze waren er niet geweest als iedereen geld genoeg had. Een illusie, zo blijkt. Het economische klimaat is de laatste jaren flink verslechterd, met aanzienlijke gevolgen voor de woningmarkt. Huizenprijzen dalen, eigenaren stellen verkopen uit, woningzoekenden vinden maar met moeite een passende, betaalbare woning. De druk op de (sociale) huurmarkt neemt daardoor toe.

De situatie in onze regio volgt de landelijke trend. Door het krappe woningaanbod en de stagnerende doorstroming hebben woningzoekenden het moeilijk. Dat geldt vooral voor onze grootste doelgroep, de mensen met een basisinkomen (<€ 33.614), maar ook huurders met een zogenaamd middeninkomen (€ 33.614 - € 43.000) hebben hier nadrukkelijk mee te maken. Zij kunnen op grond van huidige wetgeving namelijk geen aanspraak maken op een sociale huurwoning, en tegelijkertijd een woning, koop of huur, in de vrije sector niet betalen.

Leefbaarheid is een tweede punt van onze zorg. Landelijke en lokale overheden staan voor grote bezuinigingen en maken keuzes. Zo worden in onze gemeente woningbouw en voorzieningen geconcentreerd in de grotere kernen, waardoor kleine dorpen zoals in ons werkgebied minder aantrekkelijk dreigen te worden.

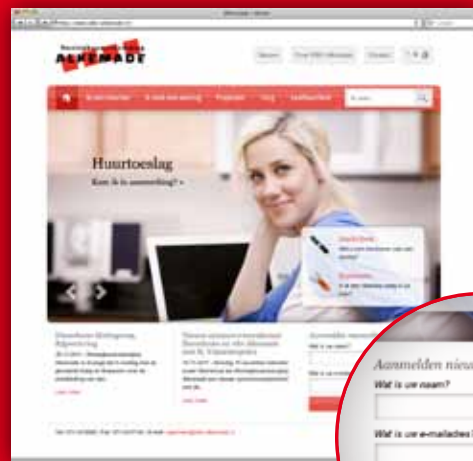
Het woningmarktonderzoek dat we in 2011 hebben laten uitvoeren brengt meer aandachtspunten in beeld. Zo is er vraag naar goedkopere woningen (huur tot € 555, koop tot € 200.000), met een opvallende verschuiving van eengezinswoningen naar appartementen. En willen we de groeiende groep ouderen in onze dorpen houden, dan moeten er meer zorgvoorzieningen komen, zowel in zorginstellingen als door middel van zorgfaciliteiten aan huis.

Dit zijn de thema's waarop wij onze inspanningen de komende jaren in het bijzonder richten. In ons bedrijfsplan 2011 - 2015, dat onlangs met onze belanghouders is besproken, hebben we hiervoor de doelstellingen, de aanpak en gewenste resultaten vastgelegd. De hoofdlijnen presenteren wij u in deze compacte versie.

Woningbouwvereniging **ALKEMADE**

Nieuwsbrief ontvangen?

Meld u aan op www.wbv-alkemade.nl



Sturen met huurbeleid

1

Het bieden van betaalbare, kwalitatief goede woningen houdt onze hoogste prioriteit. Met name voor de mensen met een basisinkomen, die zonder onze inzet nauwelijks een geschikte woning kunnen bemachtigen. Er wordt echter een steeds groter beroep op de creativiteit van woningcorporaties gedaan om alle doelgroepen te kunnen bedienen. Zo heeft nieuw overheidsbeleid ertoe geleid dat ook huishoudens met een zogenaamd middeninkomen (€ 33.614 tot € 43.000), waartoe maar liefst een kwart van onze huurders behoort, amper een geschikte woning kunnen vinden. Een belangrijk aandachtspunt voor onze corporatie.

Wat gaan wij eraan doen?

De lagere inkomensgroepen blijven we van een passend aanbod woningen voorzien, door ruim 80% van ons bezit onder de huurtoeslaggrens van € 652 per maand te houden. Daarnaast werken we aan creatieve oplossingen om een deel van onze huur- en koopwoningen te kunnen toewijzen aan huishoudens met een middeninkomen. Het nieuwe huurbeleid dat in ontwikkeling is, zal eveneens bijdragen aan het vergroten van kansen op een goede woning voor een bredere doelgroep.

Waar in 5 jaar?



- ▶ tenminste 1.500 huurwoningen met een maximumhuurprijs van € 652 per maand blijven beschikbaar voor huishoudens met een basisinkomen (tot € 33.614);
- ▶ invoering nieuw huurbeleid, met meer mogelijkheden voor inkomens van € 33.614 tot € 43.000;
- ▶ voor een bredere doelgroep bereikbaar maken van koopwoningen, door het benutten van financiële instrumenten.

Vernieuwen woningvoorraad 2

De markt eist lagere huizenprijzen dan tot enkele jaren geleden het geval was. Verkopers houden hoopvol vast aan vraagprijzen of stellen verkoop uit. Voor kopers is het aanbod tegen reële prijzen beperkt, veel starters kunnen de sprong naar een koopwoning helemaal niet maken. De uitkomsten van het woningmarktonderzoek 2011 dat voor Kaag en Braassem is uitgevoerd maken het beeld niet rooskleuriger. Het bouwprogramma binnen de gemeente blijkt te groot, te duur en in type woningen onvoldoende te beantwoorden aan de vraag. Overleg over aanpassing is daarom gaande. Bovendien verlangen steeds mondiger consumenten meer maatwerk. Kortom: woonwensen waarmaken lijkt lastiger dan ooit.

Wat gaan wij eraan doen?

Ons antwoord is helder: bouwen waar vraag naar is. Woningen met een goede prijs-kwaliteitverhouding, van verschillende typen, waaronder meer appartementen. Door toepassing van moderne en energiebesparende voorzieningen houden we rekening met veranderde leefstijlen en specifieke wensen van consumenten. In onze bestaande woningen investeren we fors in kwalitatief onderhoud zodat aan woonwensen ten aanzien van de huidige woning beter beantwoord wordt. Starters komen we tegemoet door een aantal passende woningen exclusief aan hen aan te bieden.

Waar in 5 jaar?



- ▶ 21,4 miljoen investeren in onderhoud en verbetering van onze woningen;
- ▶ jaarlijks 20 à 25 huurwoningen specifiek toewijzen aan starters;
- ▶ 115 huurwoningen en 39 koopwoningen bouwen waar vraag naar is;
- ▶ opnemen van energiebesparende maatregelen bij onderhoud van onze woningen.

Waarborgen leefbaarheid

3

Problemen in wijken doen zich niet alleen in de grote steden voor. Hoewel minder verontrustend heeft ook onze plattelandsomgeving te maken met steeds meer overlastmeldingen.

Een ander aspect van leefbaarheid doet zich voor in de kleine kernen. De gemeente Kaag en Braassem ziet zich genoodzaakt tot bezuinigingen en het maken van keuzes. Keuzes voor woningbouw en voorzieningen die zich richten op de grotere kernen. Prettig en veilig wonen in onze kleinere dorpen, met voorzieningen die zorgen voor bedrijvigheid en onderlinge contacten, kan daardoor in gevaar komen.

Wat gaan wij eraan doen?

Woningbouwvereniging Alkemade zal blijven investeren in leefbare wijken en dorpen. Door projecten te ontwikkelen of mee te doen aan initiatieven van zorg- of andere partners. Door zichtbaar en aanwezig te zijn in de wijk om te luisteren naar problemen en er samen met bewoners oplossingen voor te bedenken. En door de waarde van onze woningen, de veiligheid en sfeer van onze buurten en woningen te bewaken, om verwaarlozing, vandalisme en andere vormen van overlast zoveel mogelijk te ontmoedigen.

Waar in 5 jaar?



- ▶ tot 2015 € 220.000 investeren in leefbaarheidsprojecten;
- ▶ aanstellen van een wijkbeheerder om tijdig knelpunten te signaleren en oplossingen aan te dragen;
- ▶ overlastbeleid vaststellen en invoeren;
- ▶ inzetten van verschillende instrumenten (bijv. leefbaarheidsonderzoek en/of -prijsvraag) om de leefbaarheid te verbeteren.

Zorgen voor ouderen

4

Teruglopende bevolkingsgroei en vergrijzing raken ook onze regio. Woningmarktonderzoek wijst uit dat een groot aantal ouderen de afgelopen jaren naar andere gemeenten is verhuisd, vermoedelijk omdat het aanbod van geschikte woningen en woonvormen onvoldoende aanwezig is. Ook zorgvoorzieningen en aanvullende diensten die het mogelijk maken langer zelfstandig te blijven wonen zijn niet op actuele wensen afgestemd. Met het vooruitzicht dat het aantal 55-plussers tot 2030 met circa 30% stijgt, wordt de noodzaak maatregelen te treffen om ouderen keuze te bieden des te urgenter.

Wat gaan wij eraan doen?

Langs meerdere wegen zorgen we ervoor dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen in onze gemeente. Bestaande woningen in de buurt van basisvoorzieningen worden aangepast en in het Centrumplan Braassemerland bouwen we extra woningen, die afgestemd zijn op de wensen van ouderen.

In samenwerking met gemeente en zorginstellingen werken we aan uitbreiding van zorgvoorzieningen op maat. Het streven is te komen tot woonzorgzones waar 24-uurszorg op afroep mogelijk is.

Waar in 5 jaar?



- ▶ uitbreiden van zorgfaciliteiten via actieve rol in het platform Wonen, Welzijn en Zorg van de gemeente Kaag en Braassem;
- ▶ bouwen van zorgwoningen in Centrumplan Braassemerland;
- ▶ samen met partners ontwikkelen en aanbieden van aanvullende zorg- en gemaksdiensten;
- ▶ keuzes maken op gebied van domotica en op bredere schaal toepassen.