

## Woonstichting Land van Altena

Pr. Beatrixlaan 2 te Nieuwendijk

Postbus 75 4255 ZH Nieuwendijk

# Op naar beter!

Ondernemingsplan 2011-2014



## Op naar beter!

### Ondernemingsplan Woonstichting Land van Altena, 2011 - 2014

'Op naar beter!' is het nieuwe ondernemingsplan van Woonstichting Land van Altena. Met dit plan zetten we ons in voor een optimaal woon- en leefgenot in de dorpen waarin we actief zijn. Dit doen we passend bij onze rol, positie en schaalgrootte binnen het werkgebied.

Als woonstichting zijn we met een bezit van ruim 950 woningen actief in de streek Land van Heusden en Altena, een streek in het noorden van de provincie Noord-Brabant. We hebben bezit in de kernen Nieuwendijk, Almkerk, Uitwijk en Waardhuizen.

#### Kwaliteit van wonen en leven

In ons werkgebied staat de kwaliteit van het wonen en leven centraal. Het plattelandskarakter van de gemeenten biedt alle kans om als corporatie hierin bij te dragen. Dit betekent dat we niet alleen onze rol pakken in het bouwen en beheren van woningen, maar ook faciliterend optreden inzake vraagstukken op het gebied van welzijn en zorg. Met oog voor vergrijzing, ontgroening en de toenemende zorgbehoefte gaan we deze rol oppakken. We leveren de kwaliteit die nodig is om zo verantwoord mogelijk om te gaan met de wensen van onze bewoners, het milieu en de toekomstige woningvoorraad. Een passende en betaalbare woningmarkt is daarin ons uitgangspunt.

#### Ontwikkelingen in de corporatiesector

Als we kijken naar de ontwikkelingen in de corporatiesector wordt dit ook voor ons een belangrijke uitdaging. De rol, positionering en verantwoordelijkheid van de corporatie komt steeds meer onder druk te staan. Per 1 januari 2011 komt er wet- en regelgeving, die corporaties verplicht om minimaal 90 procent van de woningvoorraad aan bewoners met een inkomen tot maximaal € 33.000,- aan te bieden. Hiermee kan huisvesting van de groep met een inkomen boven deze grens, waaronder gezinnen, weleens verder onder druk komen te staan. Dit zien wij als een ongewenste ontwikkeling. Maatwerk is nodig voor die huurders die door deze regeling in de knel komen. Kansen op betaalbare huisvesting en een wooncarrière zijn namelijk belangrijke principes waar we voor staan.

#### Woon- en leefomgeving

Naast huisvesting voelen we ons verantwoordelijk om te investeren in de woon- en leefomgeving. We stimuleren en koesteren kleinschalige initiatieven op het gebied van welzijn en leefbaarheid, die passen bij de identiteit van ons werkgebied. In de samenhang tussen wonen, welzijn, zorg en leefbaarheid geloven we in de meerwaarde van het maatschappelijk ondernemerschap. Als kleine organisatie die dicht bij onze klanten staat, zijn we in staat om met een pragmatische insteek adequaat, snel en flexibel te handelen. De koers die we varen en de strategische keuzes die we maken, zijn hierin passend bij de schaalgrootte, de rol en positionering van de woonstichting. Om nog slagvaardiger te kunnen optreden, zoeken we waar nodig de samenwerking met onze partners. Op deze manier staan we samen voor een optimaal woon- en leefgenot in ons werkgebied.

#### Bedankt!

Dank aan de volgende personen die hun medewerking hebben verleend aan de totstandkoming van dit ondernemingsplan: de bestuursleden van huurdersvereniging AUW en huurdersorganisatie Nieuwendijk, Jan Luteijn (wethouder Volkshuisvesting gemeente Werkendam), Renze Bergsma (wethouder Volkshuisvesting gemeente Woudrichem), Jan van Soest (ambtenaar Volkshuisvesting gemeente Woudrichem), Frank Staal (voorzitter Raad van Bestuur zorginstelling Riethorst Stroomland), Wim Colijn (directeur welzijnsinstelling Trema), Robert van Bendegem (adviseur Atrivé) en collega's en de RvC van Woonstichting Land van Altena.

Kees Biesheuvel,  
Directeur-bestuurder Woonstichting Land van Altena

# 1 De omgeving in kaart

Om de juiste prestaties neer te zetten en het goede te doen voor onze bewoners, is het van belang dat we weten wat er zich afspeelt in onze omgeving. Enerzijds zijn er landelijke en politieke ontwikkelingen die ons speelveld als volkshuisvester bepalen. Anderzijds wordt onze koers bepaald door de lokale ontwikkelingen in ons werkgebied. Met kennis en inzicht van demografie, de (lokale) woningmarkt en het welzijn van onze bewoners zijn we in staat om een passend antwoord op de toekomst te formuleren. Enkele belangrijke trends en ontwikkelingen die we op landelijk en regionaal niveau onderscheiden:

- **EU-regelgeving:** De Europese Commissie spitst zich toe op het beperken van de rol van woningcorporaties tot de doelgroep met een inkomen tot € 33.000. Dit betekent dat elke corporatie verplicht is om minimaal 90 procent van de woningvoorraad aan bewoners onder deze inkomensgrens aan te wijzen. Met oog voor passende huisvesting voor elke doelgroep (dus ook gezinnen), en het creëren van mogelijkheden voor wooncarrière bieden wij daar waar nodig maatwerk voor huurders die door deze regeling in de knel komen.
- **Financiële positie:** Mede als gevolg van noodzakelijke bezuinigingen komt de financiële positie van woningcorporaties steeds verder onder druk te staan. Na de VPB-plicht en de Vogelaarheffing zijn er nieuwe kabinetsmaatregelen in de maak op onder meer huurprijsregulering, belasting van het bezit en het beter benutten van het 'verkooppotentieel'. Deze zullen van invloed zijn op de investeringsruimte en daarmee het vermogen om maatschappelijk ondernemerschap goed vorm te geven.
- **Economische crisis:** Momenteel bevinden we ons in een periode van financiële en economische tegenwind. De afname in koopkracht die dit veroorzaakt, heeft een direct effect op de woningmarkt. De nieuwbouwproductie van koopwoningen is drastisch gedaald, terwijl de druk op de huursector is toegenomen. Door onvoldoende doorstroming naar koop en dure huur bestaat het gevaar dat deze verder zal toenemen. Een passende woningvoorraad waarin vraag en aanbod voldoende op elkaar aansluiten is dus nodig.
- **Vergrijzing & ontgroening:** In Nederland is er sprake van een trendmatige vergrijzing van de bevolking. Het aantal 65-plussers neemt sterk toe, terwijl het aandeel kinderen en jongeren tot 25 jaar afneemt. Bovendien is er sprake van dubbele vergrijzing: De 65-plussers worden ouder. Dit betekent een ander type woningvraag en een toename van de zorgbehoefte. Ook zal deze toename, mede als gevolg van individualisering, leiden tot meer kleine huishoudens. In de bevolkingsprognose van de provincie wordt eenzelfde ontwikkeling geschetst. Naast vergrijzing vraagt de provincie Noord-Brabant daarin aandacht voor een toegankelijke en financieel bereikbare koopwoningenmarkt voor starters en doorstromers uit huurwoningen.
- **Grenzen aan groei:** In relatie tot vergrijzing en ontgroening zal het totaal aan inwoners de komende 30 jaar met nog maar 4 procent stijgen. Er krijgen zelfs regio's te maken met krimp van de bevolking. Deze ontwikkeling vraagt om regionale samenwerking en afstemming. Niet alleen tussen corporaties, maar juist ook (in de bouwprogramma's) tussen gemeenten.
- **Kwaliteit van leven:** Duurzaamheid, verantwoord ondernemerschap, energie en milieu worden steeds belangrijker. Het besef van verantwoordelijkheid naar toekomstige generaties groeit, ook politiek. Daarnaast vraagt de huidige levensstandaard om ruimte, kwaliteit, comfort en veiligheid. Voor ons als corporatiesector ligt hier een grote uitdaging om verantwoord te investeren in ons woningbezit en leefomgeving.

## De lokale woningmarkt

Als Woonstichting Land van Altena zijn we werkzaam in het Land van Heusden en Altena in de gemeenten Werkendam en Woudrichem. Het gebied heeft met de rust en ruimte een landelijk karakter. Dit karakter wordt ondersteund door kleinschalige voorzieningen, ook op het gebied van zorg en welzijn. Door de centrale ligging in Nederland en de positie ten opzichte van de A27, A15 en A59 is het gebied goed bereikbaar.

In de gemeente Werkendam hebben we 497 woningen in de kern Nieuwendijk (peildatum 31 december 2010). In de gemeente Woudrichem zijn we met 454 woningen vooral actief in de kern Almkerk. Een relatief klein deel van ons bezit staat in de kernen Uitwijk (26 woningen) en Waardhuizen (4 woningen). Hieronder is de opgave per gemeente op korte en kernachtige wijze in beeld gebracht.

## De gemeente Werkendam

Werkendam is een gemeente met circa 26.400 inwoners. Als we kijken naar de toekomstige ontwikkeling, en in het bijzonder de opgave voor Nieuwendijk, dan komen we tot het volgende beeld:

- **Vergrijzing & ontgroening:** De prognose van het CBS veronderstelt een lichte afname van de bevolking. Conform de landelijke en regionale ontwikkeling is er sprake van ontgroening en vergrijzing. Tussen 2009 en 2025 neemt zowel het aandeel 0 tot 19-jarigen (van 26 naar 23 procent) en 30 tot 54-jarigen (van 35 naar 28 procent) significant af. Het aandeel 55-plussers zal echter stijgen van 29 naar 39 procent. Binnen deze groep is er tot 2025 een verdubbeling van de groep 75-plussers. Ouderen (met of zonder zorgvraag) zijn dan ook als een belangrijke doelgroep benoemd door de gemeente in haar volkshuisvestingsbeleid (2009).
- **Huishoudens:**
  - **Grootte:** Werkendam kent volgens de Regio Breda Monitor Wonen (2010) 22,4 procent eenpersoonshuishoudens. Met de nadruk op gezinnen ligt de gemiddelde huishoudengrootte van 2,64 dan ook boven het landelijk gemiddelde van 2,2. Met een geleidelijke toename van het aantal alleenstaanden zal deze naar verwachting afnemen. In het volkshuisvestingsbeleid wordt gesproken over 2,17 personen per huishouden in 2040.
  - **Samenstelling:** Het aandeel eenpersoonshuishoudens ligt met 21 procent aanzienlijk lager dan het landelijk (35 procent) en het provinciale gemiddelde (31 procent). Het aandeel drie- en vierpersoonshuishoudens is met 35 procent daarentegen hoger dan het landelijk (27 procent) en provinciaal (28 procent) gemiddelde.
- **Vertrekoverschot:** De gemeente Werkendam heeft te maken met een vertrekoverschot van met name de leeftijdscategorie 0-25 jarigen. De categorie 30 tot 40 jarigen laten een klein vestigingsoverschot zien. De meeste migratie in zowel vertrek als vestiging vindt plaats met de gemeente Woudrichem.
- **Inkomens:** Gemiddeld 21 procent van de huishoudens heeft een inkomen tot € 26.000,-. Dit geldt met name voor de 1 en 2 persoonshuishoudens tot 55 jaar (22 procent) en de senioren van 55 jaar en ouder (30 procent). 17 procent van de huishoudens heeft een inkomen tussen de € 26.000 en € 39.000. Opvallend is dat in 31 procent van de huishoudens de hoofdkostwinner een gemiddeld jaarinkomen heeft van boven de € 69.000,-. Dit is met name van toepassing op de doelgroep gezinnen (37 procent).
- **Opleidingsniveau:** Het opleidingsniveau in Werkendam ligt lager ten opzichte van het Nederlands en het provinciale gemiddelde. In Nieuwendijk is 39 procent laag opgeleid, ten opzichte van 24 procent landelijk.
- **Woningmarkt:** De woningmarkt in de gemeente bestaat voor 32 procent uit huur- en 68 procent uit koopwoningen. In Nieuwendijk is dit respectievelijk 39 en 61 procent. Met oog voor de demografische ontwikkelingen (vergrijzing en ontgroening) en het relatief hoge aandeel huur voldoet ook in 2025 de bereikbare woningvoorraad (binnen een bandbreedte van 450 – 620 woningen) aan de behoefte. Wel zien we met de toename van het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens tot 55 jaar en de toename van het aantal senioren van 55 jaar en ouder dat er een verschuiving plaatsvindt in woonwensen- en voorkeuren.

### De gemeente Woudrichem

Woudrichem is met circa 14.400 inwoners kleiner dan de gemeente Werkendam. De toekomstige ontwikkelingen, met name voor de opgave in Almkerk en in mindere mate voor Uitwijk en Waardhuizen, laten het volgende beeld zien:

- **Vergrijzing & ontgroening:** De prognose van het CBS veronderstelt een lichte afname van de bevolking. Dit wordt mede veroorzaakt door een negatief migratiesaldo. Ook in Woudrichem is er conform de landelijke en provinciale cijfers sprake van vergrijzing en ontgroening. Volgens het CBS neemt tussen 2009 en 2025 zowel het aandeel 0 tot 19 jarigen (van 26 naar 21 procent) als 30 tot 54-jarigen (van 36 naar 30 procent) af, terwijl in dezelfde periode het aandeel 55-plussers toeneemt van 28 naar 38 procent. Ook hier geldt een relatief grote stijging van 75-plussers.
- **Huishoudens:**
  - **Grootte:** Voor de huishoudengrootte is Woudrichem in overeenstemming met Werkendam. De gemiddelde grootte is 2,64 en zal naar verwachting afnemen. Op dit moment is het aandeel eenpersoonshuishoudens 22,5 procent van het totale aantal huishoudens (Regio Breda Monitor Wonen 2010).
  - **Samenstelling:** Het aandeel eenpersoonshuishoudens ligt met 22 procent lager dan het landelijk en provinciaal gemiddelde van respectievelijk 35 en 31 procent. Het aandeel vier- en meerpersoonshuishoudens ligt juist met 28 procent hoger dan landelijk (20 procent) en provinciaal (21 procent).
- **Vertrekoverschot:** Over de periode 2003 – 2007 heeft Woudrichem een aanzienlijk vertrekoverschot. Deze speelt zich met name af in de leeftijdscategorieën 0 tot 25 en 25 tot 30-jarigen. De groep 30-40 jarigen en 65-plussers laten over de laatste vijf jaar een vestigingsoverschot zien.
- **Inkomens:** Gemiddeld 22 procent van de huishoudens hebben een inkomen tot € 26.000,-. Dit zijn met name de 1 en 2 persoonshuishoudens tot 55 jaar (23 procent), en de senioren van 55 jaar en ouder (29 procent). De woonvisie van de gemeente (2010 – 2014) spreekt over 1.300 huishoudens met een laag inkomen tot € 33.000,-, die in 2015 aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Met ruim 1.650 woningen is de sociale woningvoorraad hiermee voldoende. In navolging van Werkendam geldt ook in Woudrichem dat 32 procent van de huishoudens een gemiddeld jaarinkomen heeft van boven de € 69.000,-. Dit geldt met name voor gezinnen (37 procent).
- **Opleidingsniveau:** Het opleidingsniveau in Woudrichem ligt met 33 procent 'laag opgeleid' hoger dan het landelijk gemiddelde van 24 procent. In Almkerk is dit 31 procent.
- **Woningmarkt:** De woningmarkt in Woudrichem bestaat voor 34 procent uit huur- en 66 procent uit koopwoningen. In Almkerk is dit respectievelijk 31 en 69 procent. In Uitwijk en Waardhuizen is het aandeel koopwoningen met 77 en 91 procent nog hoger. Met oog voor de huidige woningvoorraad en demografische ontwikkelingen is de benodigde bereikbare woningvoorraad in 2025 voor Almkerk bepaald op circa 475 huurwoningen als maximaal in de bandbreedte. Het huidige aanbod bereikbare huurwoningen is hiermee passend met de opgave, zoals ook in de woonvisie van de gemeente is geconstateerd. Wel zien we met de sterke vergrijzing een verschuiving optreden in de woningbehoefte. Zo neemt het aandeel senioren van 55 jaar en ouder juist sterk toe, terwijl het aandeel gezinnen en 1 en 2 persoonshuishoudens tot 55 jaar in Almkerk afneemt. Conform de Woonvisie van de gemeente Woudrichem wordt hiermee het toevoegen van levensloopbestendige woningen aan de woningvoorraad ook voor ons belangrijk. Voor de kernen Uitwijk en Waardhuizen geldt dat deze te gering zijn om een betrouwbaar profiel in de benodigde bereikbare woningvoorraad op te stellen.

## 2 Visie en missie

De analyse van de beide gemeenten laat zien dat, mede gelet op de huishoudensamenstelling, zowel Werkendam als Woudrichem een sterke gezinsstructuur kent. Deze sterk vertegenwoordigde groep zal afnemen, evenals het aandeel jongeren. Het vertrekoverschot in de beide gemeenten is dan ook met name vanuit de leeftijdscategorie van 0 tot 25 jaar. Naar de toekomst toe zal deze ontgroening zich voortzetten, terwijl de (dubbele) vergrijzing zich relatief sterk doorzet. Waar het gaat om inkomens geldt dat vooral de groep van 1 en 2 persoonshuishoudens gemiddeld een lager inkomen heeft. Het passend huisvesten van deze groep zal voor de Woonstichting een belangrijk aandachtsgebied zijn.

### Onze rol op de woningmarkt

De ingrediënten uit de gemaakte analyse zijn voor ons bepalend hoe we de komende tijd willen omgaan met onze rol en positionering op de woningmarkt. Kijkend naar de schaalgrootte van ons werkgebied en die van onze organisatie staan we van oudsher dicht bij onze huurders en leveren vanuit deze groep een bijdrage aan de opbouw van de samenleving. Ook in de komende periode zal dit ons uitgangspunt blijven. Dit betekent concreet dat we ons niet alleen beperken tot het bouwen en beheren van woningen, maar ingaan op kansen en uitdagingen die het woon- en leefgenot versterken.

### Huisvesting doelgroep

Vanuit onze woningvoorraad nemen we daarin de primaire verantwoordelijkheid voor de huisvesting van lagere inkomens. Hierbinnen bieden we aan een brede doelgroep passende huisvesting aan. Zowel 1 en 2 persoonshuishoudens als gezinnen moeten in staat zijn een betaalbare en kwalitatief goede woning bij ons te huren. Zoals gezegd gaat daarin extra aandacht uit naar de groep senioren van 55 jaar en ouder. Het toevoegen van seniorenwoningen aan onze voorraad, die bovendien aanpasbaar zijn naar gelang de zorgbehoefte is, voor ons een belangrijke uitdaging.

### Kwaliteit en aanbod woningvoorraad

Het op peil brengen van de kwaliteit van onze huidige woningvoorraad, als het bevorderen van de doorstroming met waar nodig nieuwbouw, vraagt daarin onze aandacht. De juiste verhouding tussen een gevarieerd huur- en (goedkoop) koopaanbod is in deze van belang. Om dit te bereiken, wordt een goede afstemming tussen vraag en aanbod in ons werkgebied steeds belangrijker. Een gezamenlijke woonvisie op regionaal niveau in het Land van Heusden en Altena zien we als cruciaal om deze afstemming naar de toekomst toe verder vorm te geven. Dit sluit tevens aan bij ons gezamenlijk woningtoewijzingsysteem (zie kader).

Voor de toewijzing van woningen hebben we een gezamenlijk woningtoewijzingsstelsel met collega-corporaties Woonlinie en Woonservice ontwikkeld. Dit systeem biedt volledige keuzevrijheid aan onze bewoners en potentiële huurders en/of kopers om een woning te zoeken in het Land van Heusden en Altena. Het systeem is snel ingeburgerd geraakt bij woningzoekenden, die zich kunnen melden voor een woning door middel van een bon uit de krant of op [www.woneninaltena.nl](http://www.woneninaltena.nl)

### Belanghouders

Omdat ons werk zowel klanten als belanghouders raakt, spreekt het voor zich dat we hen laten meepraten over de activiteiten die wij ondernemen. Zo hebben we ons ondernemingsplan voor vaststelling voorgelegd aan de beide gemeenten, onze huurderorganisatie en partners op het gebied van welzijn en zorg. Met deze partijen en andere maatschappelijke instanties voeren we ook tussentijds overleg om te komen tot de juiste en samenhangende prestaties. Met de beide gemeenten worden deze vastgelegd in prestatieafspraken. Daarnaast blijven we ons continue aansluiten bij initiatieven van onze bewoners, die kenmerkend zijn voor de dorpse kleinschaligheid van ons werkgebied. Als flexibele organisatie die dicht bij onze klanten staat, zijn we zo in staat om kleinschalige initiatieven op het gebied van welzijn en leefbaarheid te stimuleren en te koesteren.

## Missie

De ontwikkelingen in ons werkgebied, de visie op onze opgave en de verantwoordelijkheid die we willen nemen, komen samen in onze missie:

“Als maatschappelijk ondernemer dragen wij, met oog voor betaalbaarheid en kwaliteit, zorg voor passende huisvesting. In onze rol als dienstverlener stimuleren en koesteren we lokale initiatieven op het gebied van welzijn, zorg en leefbaarheid.”

## Kernwaarden

We staan voor de idealen, die we als woonstichting hebben. Daarom is het belangrijk dat de identiteit van onze woonstichting past bij de ambities die we onszelf stellen. We zijn aanspreekbaar op de onderstaande kernwaarden, die richting geven aan onze organisatie en de wijze waarop we met elkaar omgaan:

### We zijn:

- **Verantwoordelijk en betrokken:** We voelen ons verantwoordelijk voor en betrokken bij de woonwensen van onze huidige en toekomstige bewoners, stellen deze centraal en handelen daar naar.
- **Laagdrempelig:** Als maatschappelijk ondernemer staan we tussen onze bewoners, zijn toegankelijk en makkelijk te benaderen.
- **Flexibel:** waar een wil is, is een weg. We sluiten als maatschappelijke dienstverlener aan bij kleinschalige initiatieven op het gebied van welzijn, zorg en leefbaarheid.

### 3 Speerpunten van beleid

De speerpunten van ons beleid stemmen we af op onze opgave, visie en missie. Gelet op de verdeling van onze werkgebied, maken we daarin onderscheid naar de gemeenten waarin we werkzaam zijn. Werkendam en Woudrichem hebben weliswaar een vergelijkbare opgave, maar mede gelet op ons vastgoedbezit en kansen die zich voordoen, zijn de uitwerkingen per kern verschillend. Daarin sluiten we zoveel mogelijk aan bij de vraag van onze huurders op het brede palet van wonen, welzijn en zorg. Vanuit deze gedachte formuleren we de volgende drie speerpunten:

1. **Het aanbieden van passende huisvesting**
2. **Wonen met kwaliteit**
3. **Welzijn en zorg in de kern**

Om te monitoren of we het juiste doen, meten we elk jaar onder een kwart van onze huurders de tevredenheid op onze woningen, dienstverlening en woonomgeving. Voor ons is dit een belangrijk sturingsinstrument op de bovenstaande speerpunten. Per speerpunt zetten we hieronder onze te varen koers verder uit.

#### 3.1 HET AANBIEDEN VAN PASSENDE HUISVESTING

Het aanbieden van passende huisvesting is een belangrijk uitgangspunt van ons beleid. Onder passende huisvesting verstaan we betaalbare en geschikte huisvesting voor een brede doelgroep, die afhankelijk is van een bereikbare huurwoning met een huur tot € 647. Met een bezit van meer dan 900 woningen verdeeld over vier kernen richten we ons hierin op:

- de aandachtsgroep van huishoudens, met een bruto jaarinkomen van maximaal € 32.500 (moedaal). Dit is inclusief de bewoners die met hun inkomen gebruik kunnen maken van huurtoeslag. Dit betekent overigens niet dat we huurders met een inkomen boven de € 32.500 niet helpen met het vinden van een geschikte huurwoning.
- de volgende doelgroepen van beleid:
  - één en twee persoonshuishoudens;
  - gezinnen;
  - senioren: een en twee persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder;
  - bijzondere doelgroepen als gehandicapten, statushouders en alleenstaanden.

Algemeen kunnen we vanuit de opgave stellen dat ons werkgebied sterk wordt beïnvloed door vergrijzing en ontgroening. Onze doelstelling voor de komende vier jaar is dan ook als volgt:

#### Speerpunt 1: Het aanbieden van passende huisvesting

- In een markt die wordt gekenmerkt door vergrijzing en ontgroening, bieden we passende huisvesting aan. We zien dat er op dit moment in de beide gemeenten voldoende betaalbare en geschikte woningen zijn voor onze aandachtsgroep. Onze strategie is dan ook voor al onze kernen gericht op het **doorexpliteren** van onze bestaande woningvoorraad. We monitoren de vraag en daar waar nodig passen we onze woningvoorraad aan met speciale aandacht voor senioren en starters op de woningmarkt.

#### Opgaven per kern

Onze corporatie is werkzaam in de vier dorpen van de voormalige gemeente Almkerk. Tussen die vier dorpen zijn er overeenkomsten, maar ook verschillen. Per dorpskern wordt hieronder aangegeven wat onze opgaven zijn.

## Nieuwendijk

In de kern Nieuwendijk bezitten wij 497 woningen. Het grootste gedeelte van dit bezit bestaat uit (grondgebonden) gezinswoningen, aangevuld met appartementen (HAT-woningen) en seniorenwoningen (zie tabel 1). Volgens het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Werkendam is de productieopgave voor de hele gemeente Werkendam voor de eerstvolgende periode van 10 jaar begroot op ruim 150 woningen per jaar. De ontwikkelingen op de lokale woningmarkt van Nieuwendijk laten zien dat er binnen de kernvoorraad, rekening houdend met doelgroepen en woonwensen in 2025, in de bandbreedte er een behoefte is van:

Type woning	Huidig bezit	Vraag in 2025
Gezinswoning (grondgebonden)	330 woningen	350 tot 450 woningen
HAT-woning (appartement) & Serviceflat (appartement)	39 woningen	50 tot 80 woningen
Seniorenwoning (grondgebonden)	36 woningen	50 tot 90 woningen
<b>Totaal</b>	<b>497 woningen</b>	<b>450 tot 620 woningen</b>

Tabel 1: Woningbehoefte Nieuwendijk uitgezet naar huidig bezit per 31 december 2010.

Afgezet tegen de omvang van de huidige woningvoorraad is er met name een tekort aan gezinswoningen. Echter, naast de 330 gezinswoningen worden er in totaal nog 52 gezinswoningen in Nieuwendijk particulier verhuurd. Wat betreft de seniorenwoningen is er sprake van evenwicht. De gemeente heeft bovendien in haar volkshuisvestingsbeleid aangegeven dat er in Nieuwendijk voldoende zelfstandig verspreid staande woningen aanwezig zijn met het oog op de Woonzorgzone Hank/ Dussen/ Nieuwendijk.

Onze huidige voorraad is grotendeels geschikt om aan de toekomstige vraag te voldoen. **Doorexploiteren** van ons bestaande bezit in Nieuwendijk is een belangrijk uitgangspunt van onze strategie voor de komende vier jaar. Conform het speerpunt 'kwaliteit' (zie ook speerpunt 2) investeren we bij mutatie daarom dusdanig in de woning, dat deze wordt opgewaarderd.

Als we kijken vanuit de opgave en onze doelgroepen, zetten we met oog voor passende huisvesting in de kern Nieuwendijk in op de ontwikkeling van de uitleglocatie de Westerhei. Dit doen we samen met projectontwikkelaar Van Wanrooij, als eigenaar van de grond. Uiteindelijk willen we in de periode van 2011 tot 2018 140 woningen bouwen, bestaande uit een mix van woningtypen. Binnen deze mix zijn onze voornemens om 25 huurwoningen te bouwen, waarvan 15 sociale huur. Met dit bouwprogramma willen we de doorstroming, ook binnen onze bestaande woningvoorraad, op gang brengen en zo bijdragen aan een passende huisvesting. Bovendien willen we met de bouw voor diverse doelgroepen het draagvlak voor het huidige voorzieningenniveau behouden en waar nodig een impuls geven. Daarmee is de Westerhei voor ons ook een gerichte investering in de leefbaarheid van de kern.

Het project is opgebouwd uit vijf fasen. Met nauwe betrokkenheid van de gemeente is er inmiddels een bestemmingsplan opgesteld. In principe zijn er in de eerste fase 10 gezinshuurwoningen voorzien. Afgesproken is dat de realisatie afhankelijk is van de vraag naar koopwoningen in de markt. Is deze groot, dan zal de realisatie van de huurwoningen worden doorgeschoven naar de volgende fase. In het planningschema (hoofdstuk 5) zijn de aantallen weergegeven.

## Almkerk

In Almkerk hebben we een bezit van 424 woningen. Ook hier bestaat het grootste gedeelte uit (grondgebonden) gezinswoningen, aangevuld met appartementen (HAT-woningen) en seniorenwoningen waaronder een serviceflat (zie tabel 2). In de woonvisie van de gemeente Woudrichem zijn belangrijke aandachtspunten benoemd als: focus op doorstroming, een gedifferentieerd aanbod voor de toenemende groep ouderen en voldoende betaalbare woningen voor huishoudens met een laag inkomen. De gemeente heeft daarbij aangegeven dat *gemeentebreed* met ruim 1.600 woningen er een voldoende voorraad aan sociale huurwoningen aanwezig is. Het is echter wel van belang om de goede zorginfrastructuur met regionale functie voor de kern Almkerk te behouden en waar mogelijk te versterken.

Rekening houdend met verkoop en eventuele onttrekkingen zal enige nieuwbouw echter wel wenselijk zijn. Bovendien is het belangrijk om, met het oog op de doorstroming, woningen in het duurdere segment van de woningmarkt toe te voegen. Voor de lokale woningmarkt in Almkerk is er in 2025 naar verwachting een behoefte van 350 tot 475 woningen in de bereikbare woningvoorraad. Uitgesplitst naar de gewenste portefeuille voor de doelgroepen levert dit in de bandbreedte het volgende beeld op:

Type woning	Huidig bezit	Vraag in 2025
Gezinswoning (grondgebonden)	297 woningen	250 tot 350 woningen
HAT-woning (appartement)	33 woningen	30 tot 40 woningen
Seniorenwoning (grondgebonden)	39 woningen	30 tot 35 woningen
Serviceflat (appartement)	54 woningen	40 tot 50 woningen
Bijzondere doelgroep	1 woning	-
<b>Totaal</b>	<b>424 woningen</b>	<b>350 tot 475 woningen</b>

**Tabel 2: Woningbehoefte Almkerk uitgezet naar huidig bezit per 31 december 2010**

Conform de woningmarkt gemeentebreed laat onze kernvoorraad voor Almkerk zien dat we met ons huidige bezit voldoende woningen hebben om de toekomstige vraag te kunnen bedienen. Met kleine aanpassingen in onze woningvoorraad voegen we met sloop en nieuwbouw daarnaast ook nog 6 grondgebonden gezinswoningen toe aan de kernvoorraad. Bovendien is onze collega Woonlinie verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het nieuwe bestemmingsplan Almkerk West, waar met een gevarieerd bouwprogramma wordt voorzien in de behoeften van de woningmarkt. In samenhang met deze ontwikkeling en met oog op de krimp is onze strategie dan ook het gericht op het **doorexploiteren** van onze bestaande woningvoorraad.

Naast het doorexploiteren zit onze belangrijkste uitdaging voor Almkerk in het in stand houden van de goede zorginfrastructuur, mede door voldoende aanbod van woningen aan (zorgbehoevende) senioren. In 2010 hebben we daarom 54 appartementen en het terrein van het gesloopte verzorgingstehuis Antonia van Habion aangekocht. De appartementen zijn verhuurd aan de doelgroep senioren. Aan het bestaande complex voegen we in 2011 5 huurappartementen en een gemeenschappelijke recreatieruimte toe. Daarnaast willen we op het terrein twee flats van 24 koopappartementen realiseren. Bij tegenvalende marktomstandigheden wordt dit aantal verlaagd en/of ten dele aangeboden in de huur.

#### **Uitwijk en Waardhuizen**

In totaal hebben we 26 (grondgebonden) gezinswoningen in Uitwijk, en 4 (grondgebonden) seniorenwoningen in Waardhuizen. De grootte van de kern is voor ons te gering om op basis van de ontwikkelingen een betrouwbaar aanbodprofiel op te stellen. Voor beide kernen geldt dat er geen specifieke woonbehoefte wordt voorzien. In beide kernen zetten we daarom in op het **doorexploiteren** van de bestaande woningvoorraad.

### 3.2 WONEN MET KWALITEIT

Passende huisvesting gaat hand in hand met kwaliteit. We zien dat de kwaliteitsvraag en eisen aan een woning zijn toegenomen. Ruimte, comfort en veiligheid worden steeds belangrijker. Met investeringen in ons woningbezit willen we aan deze vraag tegemoet komen. Echter, voor ons gaat wonen met kwaliteit verder. Als maatschappelijk ondernemer willen we ook verantwoord investeren in ons woningbezit. We vinden het belangrijk dat onze huidige bewoners, maar ook toekomstige generaties, zo lang mogelijk in onze woningen wonen.

In 2007 zijn we begonnen om kwaliteitsverbeteringen in de huidige voorraad te realiseren. Hiermee gaan we door. Ons doel is om onze gehele woningvoorraad naar een hoger kwaliteitsniveau te tillen. Dit doen we door bij mutatie in overleg met bewoners te investeren in de woonkwaliteit, de energetische kwaliteit en de levensloopbestendigheid van onze woningvoorraad:

#### **Speerpunt 2: Wonen met kwaliteit**

Als maatschappelijk ondernemer willen we verantwoord investeren in de kwaliteit van ons bestaande en nieuw te bouwen woningbezit. We investeren daarbij in:

- de woonkwaliteit
- de energetische kwaliteit
- de levensloopbestendigheid

#### **De woonkwaliteit**

De grootste nadruk in ons strategisch voorraadbeleid ligt op het doorexploiteren van de bestaande woningvoorraad. Dit doen we zowel in Nieuwendijk, Almkerk als Uitwijk en Waardhuizen. Om deze woningen ook naar de toekomst toe van een goede woonkwaliteit te voorzien, waarderen we daar waar nodig de woning op. Dit betekent dat we:

- we met investeringen in isolatie en energiebesparing de woning op een hoger niveau tillen.
- we sanitaire voorzieningen en ruimten aanpassen op de huidige maatstaven.
- we waar nodig elektrische voorzieningen aanbrengen.
- we rekening houden met de wensen van de nieuwe bewoner(s).

Omdat we opwaarderen bij mutatie, hangt het aantal woningen dat we jaarlijks opwaarderen af van het aantal woningen dat vrijkomt. We gaan er vanuit dat we op jaarbasis gemiddeld 45 woningen verbeteren. In onze meerjarenbegroting gaan we in de planperiode 2011 – 2014 uit van 183 woningen.

Uit ons bewonersonderzoek blijkt dat de kwaliteit van onze huidige woningen ruim voldoende scoort. Deze waardering willen we met onze strategie continueren. Na mutatie en het opwaarderen van de woonkwaliteit verdisconteren we circa 5% van de investering in de huurprijs. Waar het gaat om de betaalbaarheid bevinden alle woningen zich, ook na het aanpassing van de huur, nog steeds in de bereikbare woningvoorraad met een huur tot € 647,-.

### De energetische kwaliteit

De energetische kwaliteit van onze woningvoorraad wordt met het oog op de belasting van het milieu en daarmee duurzaam verantwoord ondernemerschap steeds belangrijker. In 2009 was 68% van onze woningvoorraad voorzien van label C of hoger. In de komende ondernemingsplanperiode gaan we door met het energetisch opwaarderen van onze woningvoorraad. Dit betekent concreet dat we binnen de grenzen van wat mogelijk is de woning aanpassen. Dit willen we bereiken door:

- bij mutatie de woningen energetisch op te plussen met investeringen in onder meer vloerisolatie, een hr-ketel en dubbelglas;
- gebruik van duurzame materialen en technieken bij (groot) onderhoud;
- bij vervanging van daken en kozijnen betere isolatie toe te passen dan in de bestaande situatie;
- het volgen van de EPC, zoals is afgesproken bij het maken van nieuwbouwplannen.

Met betrekking tot de nieuwbouw streven we met de toepassing van bovenstaande punten als vloerisolatie, dubbelglas en gebruik van (andere) duurzame materialen automatisch naar een zo hoog mogelijke energetische kwaliteit. Per project kijken we hierin wat mogelijk en betaalbaar is voor ons en onze huurders. Uiteindelijk is het ons doel dat aan het einde van onze ondernemingsplanperiode minimaal 80 procent van de woningen label C heeft.

### Levensloopbestendigheid

We vinden het belangrijk dat onze bewoners keuzevrijheid hebben in onze woningvoorraad en bovendien zo lang mogelijk kunnen blijven wonen in de woning en woonomgeving naar keuze. Dit is zeker van belang als we kijken naar de toename van het aandeel 55-plussers en de daaraan gekoppelde zorgvraag. Een woning die, ongeacht de aard en omvang van de hulpvraag, de bewoner zelfstandig laat wonen levert een niet geringe bijdrage aan het woon- en leefgenot. We passen daarom niet alleen de kwaliteit van onze woningvoorraad aan, maar investeren we ook in levensloopbestendig maken van woningen.

Levensloopbestendige woningen zijn voor ons woningen voor een brede doelgroep, die (eenvoudig) geschikt zijn te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd. Gelet op de vergrijzing is het daarbij voor ons belangrijk dat we deze woningen kunnen aanpassen in het kader van de Wmo en voorts dat de woning zodanig is aan te passen dat verpleeghuishulp aan huis kan worden ontvangen.

Het gemeentelijk doel van zowel Werkendam als Woudrichem is om 35 procent van de totale woningvoorraad voor 2016 levensloopbestendig te maken. Voor ons geldt dat we gelet op onze strategie van woningaanpassing bij mutatie daar waar mogelijk woningen levensloopbestendig maken. Dit is echter sterk afhankelijk van het type woning. Op dit moment hebben we 120 levensloopbestendige woningen in Nieuwendijk (circa 24 procent) en 119 in Almkerk (circa 28 procent). Waar het gaat om bestaande bouw maken we bij mutatie per jaar circa 2 woningen levensloopbestendig.

We gaan bij mutatie 35 woningen renoveren (circa 2 per jaar), zodat deze geschikt worden voor ouderen met een zorgbehoefte. Hiermee sluiten we aan bij de visie van de gemeente Werkendam om mensen de mogelijkheid te bieden zo lang mogelijk in de vertrouwde omgeving te blijven wonen. De woningen zijn gelegen in de Vijverstraat, Singel en Van der Steltstraat.

#### Jan Biesheuvel Dijkhuis

Met oog voor de toenemende vergrijzing en de daarmee toenemende zorgvraag is in 2009 gestart met het Jan Biesheuvel Dijkhuis. Dit complex omvat 26 seniorenwoningen, een klein zorgkantoor en een gemeenschappelijke ruimte. Het complex is bedoeld voor senioren met een zorgindicatie en is voorzien van 24-uurs alarm.

### 3.3 WELZIJN IN DE KERN

Als relatief kleine woonstichting in het Land van Heusden en Altena staan we dicht bij onze bewoners in ons werkgebied. Uit het jaarlijks bewonerstevredenheidsonderzoek blijkt dat er met een gemiddelde van 7,1 over 2006 – 2009 een goede waardering is als het gaat om de kwaliteit van de woonomgeving. Vooral de waardering op kwaliteit en afstand tot de dagelijkse levensbehoeften, de medische en zorgvoorzieningen en de aantrekkelijkheid van de buurt scoren relatief hoog.

Als woonstichting zijn we ons ervan bewust dat de woonomgeving in hoge mate het woongenot bepaalt. Omdat we het belangrijk vinden dat onze bewoners prettig kunnen wonen en leven, willen we naar de toekomst toe onze rol op het gebied van leefbaarheid verder oppakken. Rust, ruimte, bereikbaarheid, een buurthuis, nabijheid van voorzieningen of speelplaatsen kunnen namelijk een belangrijke rol spelen in de mate waarin een bewoner zich thuis voelt en prettig woont. Naast onze woningvoorraad investeren we daarom in voorzieningen onze woonomgeving die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid. Verder sluiten we aan bij kleinschalige initiatieven. Dit doen we door onder andere het sponsoren van en deelnemen aan activiteiten. Welzijn in de kern staat daarin voorop.

#### **Speerpunt 3: Welzijn in de kern**

Met investeringen in voorzieningen in onze woonomgeving investeren we in het welzijn van de kernen waarin we actief zijn. Bovendien investeren we direct in het leefgenot van onze bewoners. Dit doen we door, passend bij het dorpse karakter, aan te sluiten bij kleinschalige initiatieven die het welzijn en de leefbaarheid in de kern ondersteunen, stimuleren en koesteren.

#### **Investeren in voorzieningen**

Voorzieningen zoals winkels voor dagelijkse boodschappen, schoolgebouwen, dorpshuizen, bibliotheken, medische voorzieningen en dorpshuizen zijn van groot belang voor het aanzien en de leefbaarheid van een dorp of wijk. Wanneer een dergelijke voorziening dreigt te verdwijnen, willen we ons inzetten om dergelijke voorzieningen te behouden. Daarom investeren we naast onze woningen ook in gebouwen die het welzijn in de kern een extra push geven. Daarnaast willen we meedenken en –doen, als er initiatieven zijn voor het creëren van nieuwe primaire voorzieningen. De rol van onze corporatie kan hierbij uiteenlopen van ontwikkelaar, bouwer en/of beheerder. Voorbeelden van voorzieningen waar we in hebben geïnvesteerd in Nieuwendijk zijn het muziek- en jongerencentrum Xnix (gerund door 120 vrijwilligers), het steunpunt (zie kader) en het dienstencentrum. Ook onze deelname aan het plan De Westersheid dient naast het wonen en kansen bieden voor starters en doorstromers ook het belang voor de leefbaarheid van de kern Nieuwendijk.

**Steunpunt Nieuwendijk**

Het steunpunt Nieuwendijk heeft een relatief uitgebreidere functie dan de meeste steunpunten voor ouderen. Het complex is een uitvalbasis van een wijkverzorgende, een eetpunt en een ontmoetingsplaats voor ouderen die rondom het steunpunt wonen. Ook is het steunpunt een cultureel centrum voor ouderen: alle ouderenorganisaties houden bijeenkomsten in het steunpunt en worden er activiteiten georganiseerd als gymen, bingo spelen en biljarten.

**Investeren in kleinschalige initiatieven**

Als kleine organisatie staan we dicht bij onze huurders en bewoners. We zijn geworteld in de dorpsamenleving en maken onderdeel uit van een informeel netwerk van bewoners en belanghouders. Het voordeel is dat we van veel (burger)initiatieven op de hoogte zijn en waar nodig ons steentje kunnen bijdragen om deze om te zetten in concrete acties die ten goede komen aan het welzijn. Deze wisselwerking is echter niet op voorhand te sturen. Het zijn de kansen die wijzelf, onze bewoners en onze partners zien. Belangrijker is dat deze werkwijze voor ons en onze bewoners al een aantal mooie projecten en acties heeft opgeleverd. Zo hebben we in het verleden onder meer geïnvesteerd in stimulering en sponsoring van het verenigingsleven, veiligheid, tegengaan van zwerfafval, het plaatsen van speeltoestellen en activiteiten voor ouderen zoals in het steunpunt in Nieuwendijk en het Jan Biesheuvel Dijkhuis. Ook naar de toekomst zetten we deze werkwijze door. Dit doen we aan de hand van het Fonds Leefbaarheid, waarvoor we jaarlijks per gemeente 45 euro voor iedere huurwoning in een fonds storten ten behoeve van de leefbaarheid. Geld dat niet wordt uitgegeven in enig jaar, blijft beschikbaar voor de betreffende kern.

*Naar een maatschappelijk investeringskader*

Om meer richting te geven aan onze bijdrage op het gebied van leefbaarheid, gaan we in 2011 een kader formuleren waaraan onze maatschappelijke investeringen in zowel voorzieningen als kleinschalige initiatieven dienen te voldoen. Op basis van dit kader stellen we op jaarbasis met partners en belanghouders een actieplan op, waarin we gericht bijdragen aan de leefbaarheid van de kern. Ons doel is om met ons fonds en eventueel door cofinanciering samen te investeren in een goed idee.

## 4 Organisatie met continuïteit

We zetten ten allen tijde de klant centraal. Concreet betekent dit dat we keuzevrijheid bieden aan onze (toekomstige) huurders, adequaat onderhoudsklachten verhelpen en sturen op de vragen en wensen van onze klant. In al onze speerpunten is dit het uitgangspunt. Als kleine organisatie hebben we het voordeel dat we flexibel zijn en dicht bij onze huurders staan. Zo wordt bij elke huurder voor de sleuteluitreiking een gesprek gevoerd, waarin voorlichting wordt gegeven en eventuele vragen en wensen worden opgehaald. Eventuele problemen kunnen we vroegtijdig signaleren. Aan de andere kant merken we dat we in onze slagvaardigheid afhankelijk zijn van onze partners. Tot nu toe gaat dit ons goed af. In het jaarlijkse bewonersonderzoek vragen we onze klanten een rapportcijfer toe te kennen voor de kwaliteit van onze dienstverlening. Dit levert jaarlijks een cijfer op van 7.5. Op basis van dit bewonersonderzoek kijken we op jaarbasis waar we onze dienstverlening kunnen verbeteren:

### Metten van onze dienstverlening

De kwaliteit van onze organisatie meten we aan de buitenkant: we gaan voor tevreden bewoners die onze dienstverlening waarderen. Met het jaarlijks bewonersonderzoek zijn we in staat om onze dienstverlening in een continue proces van afstemming en evaluatie waar nodig te verbeteren. Ons uitgangspunt is dat we tenminste een 7,5 scoren op de dienstverlening.

Op deze wijze zorgen we ervoor dat we als woonstichting meegaan in de wensen van onze bewoners en huurders en daarmee de kwaliteit en werkwijze van de organisatie waar nodig aanscherpen ten behoeve van de klant.

### Financiële continuïteit

Om ervoor te zorgen dat we ook in de toekomst meegaan in de ontwikkelingen op de markt, is de kwaliteit en continuïteit van de organisatie een bepalende succesfactor. Daarin is gelet op onze schaalgrootte het belangrijk dat we onze gezonde financiële positie continueren. Gelet op de ontwikkelingen binnen het fiscale en politieke speelveld neemt de druk op de corporatiesector echter toe. Stakeholders en toezichthouders verlangen maximale maatschappelijke betrokkenheid van de corporatie met behoud van financiële zekerheid. Deze ontwikkelingen vragen om proactieve financiële sturing die de financiële continuïteit borgt en ervoor zorgt dat we extern financierbaar blijven. Hiermee kunnen we als organisatie blijvend investeren ten behoeve van onze doelgroepen.

### Financiële continuïteit

Om onze investeringen nu en in de toekomst blijvend te garanderen voor onze doelgroepen, sturen we actief op onze financiën. Met het sturen op kasstromen borgen we de financiële continuïteit en zorgen ervoor dat we extern financierbaar blijven.

Als basis voor onze financiële sturing kiezen we voor het sturen op kasstromen. Op deze wijze wordt zichtbaar wat er daadwerkelijk aan geld binnenkomt en uitgaat. We hebben hiervoor kaders vastgelegd in een nieuw investeringsstatuut die we in een financieel dashboard op belangrijke kengetallen monitoren. Ten aanzien van onze financiële sturing hanteren we de volgende doelstellingen:

- We zijn in staat om de rentelasten als gevolg van de financieringsbehoefte uit het voorgenomen beleid uit te lopende exploitatie te voldoen. We conformeren ons aan de gangbare norm van 1,25 Interest Coverage Ratio.
- We zijn kredietwaardig voor het WSW en ontvangen financieringsruimte voor borgbare investeringen. Onze kasstromen zijn gedurende de ondernemingsplanperiode positief (>0).
- We voldoen aan de minimale grens van het eigen vermogen volgens het CFV, met een A-oordeel van het CFV over 2011 – 2014 als uitgangspunt.

## 5 Planningschema prestaties

Met dit ondernemingsplan geven we inzicht in de prestaties die we willen leveren voor de periode 2011 – 2014. Deze prestaties sluiten aan bij onze opgave: Het aanbieden van passende huisvesting, wonen met kwaliteit en welzijn in de kern. Belangrijke uitgangspunten van ons beleid zijn:

- dat we met onder meer projecten als De Westerhei en de aanbouw aan het verzorgingstehuis Antonia gericht investeren in huisvesting voor zowel starters als ouderen en daarmee de doorstroming op gang brengen.
- dat wij ons gelet op de passendheid inzetten op het doorexploiteren van onze sociale woningvoorraad en daar waar nodig woningen bij mutatie opwaarderen en/of levensloopbestendig maken. Onze investeringen in kwaliteit zijn daarmee afhankelijk van het aantal woningen dat jaarlijks vrijkomt.
- dat we passend bij het dorpse karakter van ons werkgebied investeren in welzijn en leefbaarheid door aan te sluiten bij kleinschalige initiatieven. Hiertoe richten we een fonds leefbaarheid op. Bestding vindt plaats aan de hand van een kader waaraan onze maatschappelijk investeringen dienen te voldoen.

Met oog voor de bovenstaande uitgangspunten hebben we per speerpunt de volgende prestaties geformuleerd:

Speerpunt	Planningperiode			
	2011	2012	2013	2014
<b>1. Passende huisvesting</b>				
Nieuwendijk: Ontwikkeling van uitleglocatie de Westerhei: totaal 140 woningen.	Fase 1: 46 woningen, waarvan 10 huur.		Fase 2: 40 woningen.	
Almkerk: 6 grondgebonden gezinswoningen bij mutatie.	4 huur grondgebonden		2 huur grondgebonden	
Almkerk: Aanbouw verzorgingstehuis Antonia: 5 huur, recreatieruimte en 24 koop.	5 huur, recreatieruimte en 24 koop (afhankelijk van markt reservering 5 huurwoningen).			
<b>2. Wonen met kwaliteit</b>				
Opwaarderen woningvoorraad bij mutatie.	52	45	47	39
Energetisch opwaarderen	72% label C	75% label C	78% label C	80% label C
Levensloopbestendigheid.	2 per jaar	2 per jaar	2 per jaar	2 per jaar
<b>3. Welzijn in de kern</b>				
€ 45,- per jaar per woning in leefbaarheidsfonds.	€ 43.695,-	€ 44.100,-	€ 44.190,-	€ 44.190,-
Formuleren maatschappelijk investeringskader	Formuleren kader			
Opstellen & uitvoeren actieplannen met belanghouders	Actieplan 2011	Actieplan 2012	Actieplan 2013	Actieplan 2014
<b>4. Organisatie met continuïteit</b>				
Dienstverlening: tenminste 7,5	Norm: 7.5	Norm: 7.5	Norm: 7.5	Norm: 7.5
Financiële sturing	ICR 1,25 Kasstr. > 0 A-oordeel CFV	ICR 1,25 Kasstr. > 0 A-oordeel CFV	ICR 1,25 Kasstr. > 0 A-oordeel CFV	ICR 1,25 Kasstr. > 0 A-oordeel CFV