

Verbinden & versterken

Ondernemingsplan 2017-2019



volksbelang

Voorwoord	5
1. Kaders en uitgangspunten	6
1.1 Wet- en regelgeving	6
1.2 Ontwikkelingen binnen de woningmarkt van Helmond	7
2. Missie, visie en kernwaarden	9
2.1 Missie	9
2.2 Visie	9
2.1 Kernwaarden	10
3. Opgaven, ambities en aanpak	12
3.1 De beleidsthema's	12
3.2 Huisvesten van de doelgroep	12
3.3 Voorraadbeheer	15
3.4 Leefbaarheid	16
3.5 Wonen en zorg	17
3.6 Organisatie en samenwerking	18
3.6.1 Bestuurlijke organisatie	18
3.6.2 Werkorganisatie	19
3.6.3 Samenwerking	20
3.7 Overleg met huurders	21
3.8 Financiële bedrijfsvoering	22
4. Slotwoord	23



*“ We bundelen onze **krachten** om de **kwaliteit** van wonen te verbeteren*

Voorwoord

“We gaan verbindingen aan met partijen op het gebied van wonen, zorg en welzijn en werken constructief met hen samen. Op die manier willen we onze rol als sociale volkshuisvester versterken en een verdere impuls geven aan de kwaliteit van het wonen in Helmond.”

De corporatiesector heeft een enerverende tijd achter de rug. Eerst was er de parlementaire enquête, waarin de sector als gevolg van enkele negatieve incidenten zwaar is bevraagd op haar rol en functioneren. Vervolgens werd in juli 2015 de nieuwe Woningwet van kracht die heeft geleid tot een stevige aanscherping van richtlijnen en verplichtingen, waaraan corporaties moeten voldoen.

Nadat we de afgelopen periode veel energie en tijd hebben besteed aan het “Woningwet-proof” maken van onze bedrijfsvoering, hebben we inmiddels de meeste hectiek achter ons. We hebben onze statuten, alle vereiste reglementen en onze governancestructuur aangepast. Afhankelijk van wat er in de zogenaamde Veegwet (waarin een aantal reparaties is opgenomen van bepalingen in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting) definitief wordt vastgelegd, zullen er wellicht nog aanvullende aanpassingen nodig zijn. Welke aanpassingen dat zijn, zal pas duidelijk worden na de besluitvorming door de Eerste Kamer. De Veegwet is per 1 juli 2017 van kracht geworden.

We kunnen onze aandacht en inspanningen nu weer volledig richten op het concretiseren van onze volkshuisvestelijke taken en opgaven. We zullen dat wel moeten doen binnen de context van het verscherpt toezicht, waaronder Volksbelang eind 2015 door de Autoriteit Woningcorporaties (AW) is geplaatst. Naar aanleiding daarvan hebben we een herstelplan opgesteld dat door de AW begin 2016 als voldoende is beoordeeld.

Het herstelplan leidt ertoe, dat we de komende jaren begrotingstechnisch scherp moeten manoeuvreren om de financiële positie van Volksbelang gezond te houden. In dat verband zullen we vooral het accent moeten leggen op het verminderen van de gemiddelde schuldenlast per woning. Het leidt er bovendien toe, dat we vooralsnog geen investeringen mogen doen in nieuwbouwprojecten. Dit alles vraagt om het maken van keuzes en het stellen van prioriteiten, zodat we in staat blijven om onze dienstverlening en het beheer en onderhoud van onze voorraad op een verantwoord niveau te kunnen handhaven. Voorgaande laat onverlet dat we ons de komende jaren blijven richten op de kwalitatieve verbetering en verduurzaming van onze bestaande voorraad en er tegelijkertijd voor willen zorgen dat die voorraad bereikbaar en betaalbaar blijft voor onze doelgroep. Dat zien we als onze kernopdracht.

Volksbelang is een relatief kleine organisatie. De elkaar snel opvolgende ontwikkelingen en de daarmee samenhangende eisen en verplichtingen kunnen ons op bepaalde momenten wat kwetsbaar maken. Een keuze kan dan ook zijn, dat we op een aantal terreinen nadrukkelijker de samenwerking met collega-corporaties in de regio opzoeken en verbindingen met hen aangaan. Gebruikmaken van elkaars capaciteiten en krachten leidt niet alleen tot minder kwetsbaarheid en meer efficiëntie, maar kan ook een kostenreductie opleveren. Iets wat indirect ten goede komt aan onze klanten.

Uiteenlopende vormen van samenwerking sluiten ook goed aan bij de verdergaande regionale benadering en aanpak van woningmarkt-kwesties en volkshuisvestelijke ontwikkelingen. Het werkgebied van Volksbelang maakt deel uit van de Metropoolregio Eindhoven (MRE), waarin 21 gemeenten en 13 corporaties actief zijn. Op diverse terreinen zoeken deze gemeenten en corporaties de samenwerking op, dit leidt tot beleidsafspraken die een regionale werking hebben.

Ook zien we de samenwerking en afstemming met organisaties op het terrein van maatschappelijke dienstverlening, zorg en welzijn als een kans. Op basis van deze samenwerking verwachten we beter in te kunnen spelen op de effecten die de transities in de ouderenzorg en de geestelijke gezondheidszorg met zich meebrengen. Door krachten nog meer te bundelen, verwachten we beter in staat te zijn te anticiperen op de vraag naar passende woningen en de kwaliteit van het wonen in ons werkgebied te verbeteren.

Samengevat zal onze focus de komende jaren met name liggen op onze (bedrijfseconomische) positie en onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke taakstelling. Hiervoor zijn we in eerste instantie zelf verantwoordelijk. Maar voor zover nodig en mogelijk kan de verbinding en samenwerking met partners in de regio als een constructieve bijdrage worden gezien aan de realisatie van onze bedrijfsdoelstellingen.

In het verdere verloop van dit ondernemingsplan hebben we beschreven welke doelen we willen bereiken en hoe we daaraan uitvoering willen geven.

Leon van Stiphout
Directeur

1. Kadere en uitgangspunten

“Onze bedrijfsvoering voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Verder stemmen we onze volkshuisvestelijke opgave af op de actuele woningmarktontwikkelingen in ons werkgebied.”

Volksbelang is een maatschappelijke onderneming pur sang. We staan midden in de samenleving en hebben te maken met uiteenlopende ontwikkelingen, omstandigheden en situaties die zich binnen die samenleving voordoen. Aan de ene kant zijn dat de wettelijke kaders en regels waarbinnen we moeten opereren. Aan de andere kant een breed scala aan sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt binnen ons werkgebied. Hieronder geven we een beknopt overzicht van de belangrijkste thema's en ontwikkelingen waarmee we de komende jaren rekening moeten houden. Die zijn ook in belangrijke mate richtinggevend voor de inhoud en reikwijdte van onze beleidsstrategie.

1.1 Wet- en regelgeving

De Woningwet en het daaraan gekoppelde Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) vormen voor corporaties het belangrijkste wettelijk kader.

Mede als uitvloeisel van een aantal negatieve incidenten in de corporatiesector en van de naar aanleiding daarvan gehouden parlementaire enquête, beoogt de nieuwe Woningwet corporaties in feite weer terug te brengen tot hun kerntaak. Op zich onderschrijven we die invalshoek, omdat Volksbelang staat voor haar sociale taakstelling en wars is van allerlei activiteiten die daaraan niet bijdragen. In dat verband sluiten we ons ook aan bij de opvattingen uit de politiek en de samenleving die pleiten voor meer transparantie in de sector en voor een degelijke en kwalitatieve toezicht- en verantwoordingsstructuur.

Anderzijds vinden we het van belang dat er voldoende handelingsruimte moet zijn om onze kerntaak te kunnen waarmaken. Gelet op de opgaven die er met name binnen de sociale huursector nog liggen, hebben corporaties voldoende bewegingsruimte en handelingsvrijheid nodig om passende initiatieven te ontwikkelen en activiteiten te ondernemen. Iets wat vraagt om ondernemingszin en creativiteit. Corporaties zullen de komende jaren op basis van hun prestaties moeten laten zien dat ze op die handelingsruimte aanspraak kunnen maken.

De invoering van de Woningwet ligt inmiddels bijna twee jaar achter ons. In de tussentijd hebben we de diverse aanpassingen waartoe de wet aanleiding gaf, in onze bedrijfsorganisatie en bedrijfsvoering geïmplementeerd. In 2017 staan er nog drie zaken open waaraan we uitvoering moeten geven:

Uiterlijk 1 januari 2017 moet een voorstel zijn ingediend bij de AW voor het scheiden van DAEB en niet-DAEB activiteiten. Uiterlijk 1 mei 2017 moet het definitieve scheidingsvoorstel er liggen.

- Vanaf 2017 moeten we ons vastgoed in de jaarrekening gaan waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. Dit geldt voor het eerst voor de jaarrekening 2016.
- Corporaties zijn verplicht één keer in de vier jaar een visitatie te laten uitvoeren. De voorbereidingen voor deze visitatie gaan we in 2017 opstarten.

De invoering van de Woningwet en het strengere toezichtregime hebben voor Volksbelang al direct gevolgen gehad. Eind 2015 heeft de AW besloten Volksbelang onder verscherpt toezicht te plaatsen. Hoewel we geen sterke financiële positie hebben, zijn we financieel wel gezond. De AW heeft echter beoordeeld dat we als gevolg van een te hoge schuldrestant per woning een risico lopen en heeft ons opgedragen een herstelplan op te stellen. Daaraan hebben we begin 2016 voldaan. De consequentie van dit verscherpt toezicht is dat we vooralsnog geen grote nieuwe investeringen (nieuwbouw) mogen doen in afwachting van de effecten van het herstelplan.

Met het oog op onze investeringsmogelijkheden hadden we er al eerder voor gekozen om het accent de komende jaren vooral op de aanpak van de bestaande voorraad te leggen – in het bijzonder de renovatie van de Leonardusbuurt – en daarin te investeren. In verband met het terugdringen van het schuldrestant zal Volksbelang geen nieuwe projecten oppakken die in haar portefeuille zitten. Gelet op het belang van deze projecten voor de volkshuisvestelijke ontwikkeling binnen Helmond, is Volksbelang daarom op zoek gegaan naar een partner die bereid zou zijn deze projecten over te nemen. Hieruit is een samenwerking met Woonbedrijf uit Eindhoven voortgekomen. Woonbedrijf gaat deze projecten voor eigen rekening en risico realiseren en brengt het beheer daarna onder bij Volksbelang.

1.2 Ontwikkelingen binnen de woningmarkt van Helmond

Volksbelang is in hoofdzaak actief in de gemeente Helmond. Voor een goede onderbouwing van de omvang en samenstelling van de volkshuisvestelijke opgave binnen Helmond is het van belang inzicht te hebben in hoe de woningmarkt zich hier de komende jaren gaat ontwikkelen. Dit inzicht is voor een deel ontleend aan de gemeentelijke Woonvisie van Helmond voor de periode 2016-2020, voor een ander deel aan het door het bureau RIGO uitgevoerde marktonderzoek in de gemeenten in de Peelregio, Cranendonck en Heeze-Leende. Hieronder zijn de belangrijkste bevindingen samengevat.

Demografisch

De huidige bevolkingsomvang van Helmond bedraagt 90.000. Tot 2030 wordt een verdere bevolkingsgroei ingeschat naar 95.400. Voor het bepalen van de woningbehoefte is met name de ontwikkeling van het aantal huishoudens van belang. Dat aantal bedroeg in 2015 ruim 39.000 en zal tot 2030 naar verwachting toenemen tot 44.200 huishoudens. Binnen de groei van het aantal inwoners en huishoudens voltrekt zich een geleidelijke ontgroening en vergrijzing. De grootste groep wordt op dit moment gevormd door de categorie 40-55 jaar. De jongsten uit deze categorie bereiken over 30 jaar de leeftijdsgrens van 70 jaar. Voor de woningvoorraad betekent dit dat tot 2030 rekening gehouden moet worden met een grotere vraag naar voor ouderen geschikte woningen. Ook de huishoudenssamenstelling wijzigt. Enerzijds onder invloed van demografische ontwikkelingen, anderzijds als gevolg van sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. De afgelopen jaren is het aandeel huishoudens zonder kinderen afgenomen, terwijl het aandeel alleenstaanden fors is toegenomen. Voor de komende jaren wordt een verdere toename van het aandeel alleenstaanden verwacht.

Woningbehoefte

Demografische en maatschappelijke ontwikkelingen zullen de komende jaren leiden tot geleidelijke veranderingen in de kwantitatieve- en kwalitatieve vraag naar woningen. Zo neemt het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens de komende jaren nog verder toe, met als gevolg een lagere gemiddelde woningbezetting. Andere ontwikkelingen die de komende jaren de vraag van de woonconsument zullen blijven beïnvloeden, zijn het verder verduurzamen van de voorraad en het "nieuwe werken", waarbij de wens naar een eigen werkplek in de woning van belang is.

De sociale huursector heeft de afgelopen decennia een sterke groei gekend, maar zal het komend decennium gaan afvlakken. Het accent zal meer en meer komen te liggen op het beheer van de bestaande voorraad. Naast het kwalitatief in stand houden van sociale huurvoorraad zullen de corporaties vooral moeten gaan investeren in de verbetering van het woongerief en de aanpassing aan de veranderende woningvraag. Daarbij moet niet alleen gedacht worden aan verbetering van de energetische kwaliteit van de woningen maar ook aan de veranderende huishoudenssamenstelling. Enerzijds is sprake van meer een- en

tweepersoonshuishoudens, anderzijds zal door de instroom van vluchtelingen de vraag naar (grote) eengezinswoningen toenemen.

Ook vraagt het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen en de opvang van specifieke doelgroepen in de bestaande woningvoorraad aandacht van de corporaties. Als gevolg van de transitie in de zorg (extramuralisatie) zullen ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen. Voor zover er sprake is van een zorgvraag, zal die in eerste instantie door mantelzorg in tweede instantie door zorgverlening aan huis ingevuld moeten worden.

In Helmond zal het aantal 65 jaar of ouder stijgen van 13.680 personen naar 19.530 personen in 2030, ofwel van 15,3% naar 20,5% van de totale bevolking. Het merendeel van deze personen woont vooral in de koopsector. Doordat deze groep in beperkte mate verhuist, zal de aankomende vergrijzing vooral in de koopsector plaatsvinden. In Helmond zijn ruim 12.000 woningen (exclusief de zorgwoningen) aanwezig waarvan bekend is dat deze woonvoorziening in meer of mindere mate geschikt is voor de bewoning door ouderen en mensen met een fysieke beperking. Op basis van beschikbare gegevens kan de voorzichtige conclusie worden getrokken dat de huidige woningvoorraad voorziet in de behoefte aan huisvesting voor mensen met een geringe mobiliteitsbeperking. Voor mensen met een zware mobiliteitsbeperking zal de woningvoorraad aangepast moeten worden, of moeten er nieuwe (aangepaste) woningen worden gerealiseerd. Voor de periode 2015 – 2030 wordt ingeschat dat jaarlijks 50 à 60 woningen voor deze doelgroep beschikbaar moeten komen door nieuwbouw en woningaanpassing (waarvan 75% in de huursector).

Woningbouwprogramma

Op 1 januari 2015 bedroeg de woningvoorraad in Helmond circa 39.200 woningen. Op basis van prognoses is er volgens de Woonvisie in 2020 behoefte aan 41.500 woningen, oplopend tot 43.500 in 2025 en tot 45.100 in 2030. In totaal dus een toename met 5.900 woningen tussen 2015 en 2030. Dit is de netto toename van de woningvoorraad.

De bruto-toename die in feite het taakstellende woningbouwprogramma omvat, voegt nog aan deze netto toename de sloop/vervangende nieuwbouw en de extramuralisatie toe.

Taakstellend woningbouwprogramma	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2015-2030
Netto	2.300,-	2.000,-	1.600,-	5.900,-
Sloop/vervangende nieuwbouw	250,-	250,-	250,-	750,-
Extramuralisatie	200,-			200,-
Bruto	2.750,-	2.250,-	1.850,-	6.850,-

Voor de periode 2015-2020 bedraagt het bruto taakstellend woningbouwprogramma 2.750 (huur- en koop)woningen. De Woonvisie geeft

ook een doorkijk tot 2030. Voor de totale periode tot 2030 bedraagt het bruto taakstellend programma 6.850 woningen. Het grootste deel van dit programma is bedoeld voor de opvang van de eigen behoefte. Daarnaast wordt in de prognoses ook een bepaalde omvang van migratie (zowel binnenlandse als buitenlandse) naar Helmond toegerekend. Omgerekend in aantal woningen bedraagt het aantal woningen per periode van 5 jaar hiervoor circa 400 woningen.

In het woningmarktonderzoek van RIGO is berekend dat de behoefte aan sociale huurwoningen tot 2030 circa 3.700 woningen zal bedragen. Daarvan wordt tot 2030 een omvang van circa 1.200 woningen voorzien als appartementen en nultredenwoningen, zowel voor de huisvestingsbehoefte van ouderen als de groeiende groep eenpersoonshuishoudens. De cijfers van RIGO wijken op het punt van de ouderenhuisvesting nogal af van de Woonvisie. In die laatste is voor Helmond voor de periode 2012 – 2024 een additionele behoefte berekend van 1.775 woningen geschikt voor ouderen en per saldo 175 woningen met zorg of beschutte woningen, totaal dus 1.950 (160 woningen per jaar).

In het taakstellend woningbouwprogramma ligt het accent (82,5%) op de eigen Helmondse behoefte en het is aanzienlijk meer gericht op de huursector en op de goedkopere huur- en koopwoningen. Het programma in de koopsector is wat meer gericht op het middeldure en goedkope segment. De huisvesting van huishoudens van buiten Helmond die naar Helmond willen migreren, vraagt om een andere kwalitatieve invulling, erop gericht de sociaaleconomische structuur van Helmond te verbeteren. Hiervoor wordt een duurder (koop-) segment aangeboden.

Gemeentelijk afsprakenkader

In de Woonvisie zijn diverse beleidsaspecten opgenomen waarover eind 2016 tussen de gemeente Helmond, de in Helmond werkzame corporaties en de betrokken huurdersbelangenorganisaties prestatieafspraken zijn gemaakt voor de periode 2017-2021. Hieronder zijn de meest relevante punten opgesomd:

- In de periode 2015 – 2020 realiseert de gemeente Helmond op basis van regionale afspraken een taakstellend woningbouwprogramma van 2.750 woningen bruto. Het aandeel sociale huurwoningen in het woningbouwprogramma bedraagt 35%, waarvan 15% levensloopgeschikt.
- Uitgaande van alleen nieuwbouw leidt dit tot een aandeel van 15% van het programma voor specifieke woningen voor mensen met een beperking.
- Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over het realiseren van een aantal voorbeeldprojecten uitgaande van energieneutraliteit. Ingezet wordt op integrale woonconcepten en niet op het stapelen van afzonderlijke energiebesparende maatregelen.
- In 2020 bestaat de totale woningvoorraad voor 75% uit energielabel

B. De sociale huurvoorraad bestaat in 2020 gemiddeld uit energielabel B.

- De gemeente volgt de energietransitieprogramma's van het Rijk. Het streven is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is, terwijl de totale woningvoorraad minimaal 250 Nul-op-de-Meterwoningen omvat. In het kader van de versnellingsagenda is de ambitie dat in Helmond alle woningen, dus zowel in de huur- als de koopsector, in 2050 Nul-op-de-Meterwoning zijn.
- In het kader van het passend toewijzen van huurwoningen wordt een nieuwe prestatieafpraak gemaakt over de omvang en samenstelling van de kernvoorraad.
- Over de ontwikkeling van woonlasten in relatie tot energiebesparende maatregelen worden met de corporaties en marktpartijen concrete afspraken gemaakt.
- Het bestaande beleid t.a.v. de huisvesting van bijzondere doelgroepen wordt in de periode 2016 – 2020 gecontinueerd. De vraag naar huisvesting voor statushouders zal worden ingevuld door verruiming van het aanbod (sociale-) huurwoningen (door aankoop, verminderde verkoop of transitie van vastgoed). Hiermee wordt voorkomen dat er extra druk en verdringing op de woningmarkt zal ontstaan.
- In de periode 2016 – 2020 realiseren de corporaties 200 eenheden t.b.v. de huisvesting van bijzondere doelgroepen in bestaand (leegstaand) vastgoed. In het verlengde van de samenwerking op het sociaal domein is het wenselijk om de zorgvraag en de ontwikkeling van woonzorginitiatieven op regionaal niveau af te stemmen en uit te werken.
- De corporaties worden nadrukkelijk uitgenodigd investeringen te doen in leefbaarheid (uitgangspunt is minimaal een jaarlijkse investering van € 1,5 mln. door de gezamenlijke corporaties).
- De verkoop van huurwoningen kan eveneens een bijdrage leveren aan behoud en verbetering van de leefbaarheid. Van de corporaties wordt verwacht dat zij gemiddeld jaarlijks 0,5 tot 1% van hun bezit verkopen (gericht op deze inkomenscategorie).



2. Missie, visie en kernwaarden

“Onze klanten mogen van ons een optimale bijdrage verwachten aan de kwaliteit van hun woningen en woonomgeving. Daarbij hoort een eigentijdse en betrouwbare dienstverlening.”

Voor Volksbelang staat de uitvoering van haar volkshuisvestelijke en sociaal-maatschappelijke opgave voorop. We doen dat op basis van een duidelijke visie en missie, waarin we ons laten leiden door een aantal kernwaarden en drijfveren.

Vanuit de lange historie van Volksbelang als sociale volkshuisvester staan de belangen en mogelijkheden van onze klanten centraal. Volksbelang heeft haar wortels in de buurten en wijken van Helmond waarin van oudsher een groot deel van haar huurders woonachtig is. Zij kent de huurders, weet wat er speelt en welke behoeften er liggen. We voelen ons sterk sociaal betrokken en maatschappelijk verantwoordelijk voor onze doelgroep. Voor zover onze mogelijkheden dat toelaten, nemen we initiatieven en maatregelen die nodig zijn om te voorzien in kwalitatief goede en betaalbare woningen en in een prettige woonomgeving. Dat beperkt zich niet alleen tot fysieke maatregelen, maar strekt zich ook uit tot zaken als leefbaarheid, veiligheid, zorg en welzijn. Volksbelang kan de verschillende uitdagingen op die terreinen echter niet alleen aan. Hier ligt een gedeelde verantwoordelijkheid met andere partijen. We proberen die uitdagingen daarom samen met onze partners (gemeente, collega-corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties) op te pakken en daarbij onze huurders actief te betrekken.

2.1 Missie

Onze belangrijkste drijfveer is ervoor te zorgen dat huurders en woningzoekenden die tot onze doelgroep behoren aanspraak kunnen maken op goede en betaalbare huisvesting in een prettige woonomgeving. We hebben dat als volgt in onze missie vertaald: “Volksbelang neemt als sociale volkshuisvester haar verantwoordelijkheid om naar vermogen te voorzien in goede en betaalbare sociale huurwoningen voor iedereen die daarop om uiteenlopende redenen is aangewezen. In samenhang daarmee levert zij samen met haar maatschappelijke partners en bewoners een actieve bijdrage aan het behoud van prettig leefbare buurten en wijken.”

2.2 Visie

“Ons beleid en onze aanpak moeten bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgaven binnen ons werkgebied. Hierover communiceren en verantwoorden we ons op een open en duidelijke manier naar onze huurders en partners.”

Volksbelang heeft de afgelopen jaren veel nieuwbouw- en herstructureringsprojecten gerealiseerd in en rond de Binnenstad van Helmond. Daarmee hebben we een substantiële bijdrage geleverd aan de vernieuwing van die Binnenstad en aan het aanbod betaalbare



levensloopbestendige woningen.

Nu die Binnenstad zo goed als klaar is, ziet Volksbelang voor haarzelf als belangrijkste uitdaging en opgave om de aan de Binnenstad grenzende Leonardusbuurt integraal aan te pakken. In deze buurt liggen circa 600 woningen die qua bouwjaar variëren van de jaren veertig tot de jaren zestig. De woningen zijn gedateerd en kennen diverse kwalitatieve tekortkomingen op bouw- en woontechnisch vlak. Daar staat tegenover dat ze gezien hun huurprijs absoluut voorzien in de behoefte van huishoudens uit de doelgroep. Het is vooral deze buurt waar een groot deel van onze huurders is gehuisvest.

Dit gegeven is voor ons bepalend geweest om te kiezen voor het behoud van de betaalbare huurvoorraad in deze buurt in combinatie met een grootschalige onderhoudsaanpak. Na een aantal jaren van voorbereiding en overleg en na het uitvoeren van een tweetal pilotprojecten,

zijn we in 2015 met het onderhoudstraject gestart. Het totale traject zal een doorlooptijd hebben tot 2022 en gefaseerd worden uitgevoerd.

Mede gelet op onze focus op deze grootschalige onderhoudsaanpak en rekening houdend met de investeringen die hiervoor moeten worden ingezet, zullen wij vooralsnog terughoudend zijn in de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten. Hierin speelt overigens ook de verscherpte ondertoezichtstelling als factor mee. Afhankelijk van hoe het door ons opgestelde herstelplan door de AW wordt beoordeeld, kan dat in de toekomst wellicht anders zijn.

Naast de aanpak van de Leonardusbuurt richten we ons de komende jaren in versterkte mate op het beheer en de verbetering van de bestaande voorraad. Aan de hand van een integrale analyse van ons woningbezit hebben we binnen ons strategisch voorraadbeleid op complexniveau vastgelegd welke beheer- en verbetermaatregelen nodig zijn. Vanuit ons streven om onze voorraad betaalbaar te houden en de woonlasten voor onze huurders op een aanvaardbaar niveau te houden, investeren we naast de woon- en bouwtechnische maatregelen vooral ook in energetische maatregelen. Verbetering van de energetische kwaliteit van ons bezit wordt voor ons niet alleen ingegeven vanuit milieuoverwegingen, maar vooral ook door betaalbaarheidsoverwegingen. Beperking van de energielasten vormt namelijk een wezenlijke compensatie van de stijging van de huurlasten die we jaarlijks moeten doorvoeren.



Op grond van onze rol en taak als sociale volkshuisvester staat de zorg voor goede en betaalbare woningen uiteraard centraal. Maar we zien dat wel in een bredere context. Want wonen draait niet alleen om een goede en betaalbare woning, maar ook om een veilige en prettige woonomgeving. Een woonomgeving waarin mensen in goede verhouding met elkaar kunnen samenleven en – wanneer nodig – een beroep kunnen doen op uiteenlopende voorzieningen op het gebied van levensonderhoud, zorg en welzijn.

Vanuit het perspectief van de participatiesamenleving is het geen vanzelfsprekendheid meer dat de overheid daarvoor zorgt en daaraan bijdraagt. Alle partijen – gemeente, corporaties, maatschappelijke organisaties, huurdersorganisaties en de bewoners zelf – zullen daarvoor de handen ineen moeten slaan en daarvoor gezamenlijk verantwoordelijkheid moeten nemen. Door goede verbindingen met elkaar aan te gaan, kan worden gewerkt aan de versterking van de leefbaarheid in buurten en wijken. Binnen de mogelijkheden die de wetgeving ons biedt, zien we onze rol vooral als intermediair. We onderhouden de contacten met de aanwezige sociale netwerken in de buurten en wijken en werken samen met maatschappelijke organisaties die ons en de bewoners kunnen ondersteunen bij leefbaarheidskwesties.

2.3 Kernwaarden

“In de contacten en relaties met onze huurders, partners en belanghouders zijn we duidelijk, transparant en aanspreekbaar en handelen we met respect voor ieders positie, belangen en mogelijkheden

Om onze missie te kunnen waarmaken, stellen we duidelijke eisen aan het functioneren van alle geledingen binnen Volksbelang. We hanteren daarvoor een aantal kernwaarden, waarop onze huurders, partners en belanghouders ons moeten kunnen aanspreken en waarover we ons willen verantwoorden. Deze kernwaarden zijn:

- **Toegankelijk en laagdrempelig**

We staan open voor iedereen die binnen de daarvoor geldende regels een beroep op ons doet om te bemiddelen bij het vinden van passende woonruimte. We houden rekening met individuele wensen en omstandigheden, maar ook met de collectieve belangen van huurders. We informeren en betrekken onze huurders en bewonersorganisaties actief bij de vormgeving en uitvoering van ons beleid en leggen daarover op een duidelijke manier verantwoording af. We staan open voor nieuwe initiatieven, ideeën en voorstellen van onze partners en belanghouders en gaan daar op een serieuze manier mee om. We wegen daarbij de belangen en mogelijkheden van Volksbelang en haar huurders altijd zorgvuldig af.



• Betrokken en betrouwbaar

We kiezen voor een actieve rol in Helmond. We weten wat er leeft en speelt en wat onze omgeving van ons verwacht. We denken op een constructieve manier mee over ontwikkelingen die van belang zijn voor het versterken van de kwaliteit van wonen en leefbaarheid in de wijken en buurten van Helmond. Daar dragen we direct en indirect aan bij. Waar en wanneer dat nodig is, nemen we zelf het initiatief, ondernemen we actie of participeren we in specifieke ontwikkelingen. We leggen daarbij het accent op de wijken en buurten waar we zelf actief zijn. Voor onze huurders, partners en belanghouders zijn we een betrouwbare partner. Wanneer we afspraken maken, komen we die afspraken ook na.

• Effectief en efficiënt

Onze activiteiten moeten bijdragen aan de versterking van de kwaliteit van het wonen en de leefbaarheid in de wijken en buurten. We hebben duidelijk in beeld wat onze opgaven zijn en wat we willen bereiken. Dit vertalen we in concrete doel- en taakstellingen voor de eerstkomende jaren. We hebben onze organisatie ingericht als een efficiënte en besluitvaardige onderneming. Verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn helder, werkprocessen zijn goed vastgelegd en we kennen onze financiële mogelijkheden en beperkingen.

• Kritisch en integer

We zijn kritisch naar de markt en naar onszelf en stellen ons daarin zakelijk en professioneel op. We beoordelen periodiek of we onze doelstellingen waarmaken en of onze manier van werken daar optimaal aan bijdraagt. Als het nodig is sturen we bij. In onze contacten naar buiten toe, stellen we ons open en integer op. Jaarlijks leggen we verantwoording af over onze activiteiten, zowel in ons volkshuisvestingsverslag als tijdens openbare bijeenkomsten met huurders en belanghouders.

• Zelfbewust

We zijn een zelfbewuste organisatie. We hebben helder in beeld wat we de komende jaren in Helmond willen bereiken en varen daarin een nadrukkelijk eigen koers, in goed overleg met huurders, partners en belanghouders. We wegen onze belangen en de belangen van onze huurders zorgvuldig af tegen de opgaven waarvoor we staan en de mogelijkheden die we hebben. Daarop baseren we onze besluiten, waarin we soms voor wat minder orthodoxe stappen kiezen.

3. Opgaven, ambities en aanpak

3.1 De beleidsthema's

Onze ambities worden aan de ene kant ingegeven door de ontwikkelingen in de Helmondse en regionale woningmarkt en onze voorraadpositie daarin, maar aan de andere kant ingekaderd door actuele wet- en regelgeving en door onze eigen financiële mogelijkheden. Dat kan in sommige situaties wellicht leiden tot een spanningsveld waarin we keuzes zullen moeten maken. We hebben onze ambities – vertaald naar doelstellingen en acties – uitgewerkt voor de volgende beleidsthema's:

Wat?

- Huisvesten van de doelgroep
- Voorraadbeheer
- Leefbaarheid
- Wonen en zorg

Hoe?

- Organisatie
- Overleg met huurders
- Continuïteit

3.2 Huisvesten van de doelgroep

Onze kerntaak is erop gericht huisvesting te bieden aan huishoudens (doelgroep van beleid) die om uiteenlopende redenen niet in staat zijn zelf in hun huisvesting te voorzien. Daarbij speelt de inkomenssituatie van deze huishoudens een belangrijke factor. Binnen de doelgroep van beleid kan onderscheid gemaakt worden tussen de primaire en secundaire doelgroep. Tot de primaire doelgroep behoort de groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Deze inkomensgrenzen bedragen in 2017:

Huishouden	Maximaal inkomen
Eenpersoonshuishouden	22.200,-
Meerpersoonshuishouden	30.150,-
Eenpersoons ouderenhuishouden	22.200,-
Meer persoons ouderenhuishouden	30.175

De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 36.165 (tot en met 2020: € 40.394).

Binnen de doelgroep van beleid onderscheiden we ook een bijzondere doelgroep. Deze wordt gevormd door huishoudens die om verschillende (medische of psychische) redenen onvoldoende in staat zijn om zelfstandig huisvesting te verkrijgen en/of te gaan wonen. Deze huishoudens krijgen hulp bij het vinden van passende huisvesting, waarvoor een (bepaald) deel van de kernvoorraad beschikbaar wordt gesteld.

Tot die doelgroep behoren ook kandidaten die op basis van de regionale urgentieverordening een indicatie hebben gekregen, en statushouders die een verblijfsvergunning hebben ontvangen.

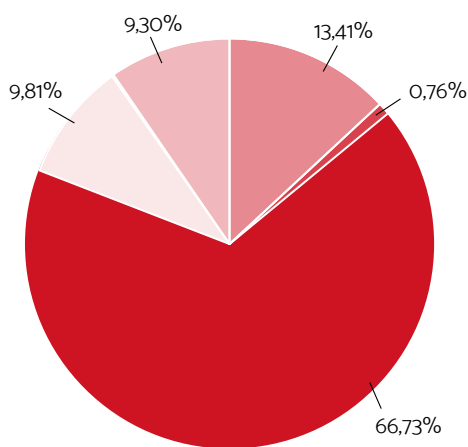
Als uitwerking van de gemeentelijke prestatieafspraken komen de gemeente Helmond en de in Helmond werkzame corporaties jaarlijks taakafspraken overeen over de huisvesting van het aantal kandidaten dat tot de bijzondere doelgroep behoort. Het aandeel van de corporaties daarin wordt bepaald op basis van de omvang van hun voorraadpositie.

Ondanks de toename van het aantal woningzoekenden dat zich de laatste jaren heeft ingeschreven, is de woningmarkt in Helmond niet gespannen. Een groot aandeel van deze woningzoekenden bestaat namelijk uit "wensverhuizers" die zich vaak uit voorzorg laten inschrijven. Ook constateren we dat – ondanks de vergrijzing in combinatie met een veranderende (AWBZ) wetgeving en de verdergaande scheiding van wonen en zorg (verschuiving van intramuraal naar extramuraal) – de vraag naar passende huisvesting voor ouderen op dit moment niet erg urgent is. Dat is mede toe te schrijven aan het feit dat de diverse aanbieders de afgelopen jaren relatief veel levensloopbestendige woningen aan de sociale huurvoorraad hebben toegevoegd. Dit zijn woningen die ook voor bewoners met wat meer fysieke beperkingen rollator- en rolstoel-toegankelijk zijn. Daarentegen zien we wel dat er een toenemende vraag is vanuit de bijzondere doelgroepen. Dit geldt enerzijds voor personen die als gevolg van de veranderingen in de AWBZ te maken krijgen met een verschuiving van intramurale naar extramurale zorg en ondersteuning. Sociaal-maatschappelijke instellingen doen daarvoor steeds vaker een beroep op sociale huisvesting. Anderzijds gaat het om de opvang van vluchtelingen en statushouders, voor wie de komende jaren met een toenemende huisvestingsvraag rekening moet worden gehouden.

Voor de huishoudens die tot de doelgroep van beleid behoren, staat de betaalbaarheid van hun huisvesting centraal. Gezien hun inkomenssituatie en rekening houdend met de regels van het passend toewijzen, zijn ze in hoofdzaak aangewezen op woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Die aftoppingsgrens (prijspeil 2017) ligt voor jongeren onder de 23 jaar op € 414,02, voor een- en tweepersoonshuishoudens op € 592,55 en voor drie- en meerpersoonshuishoudens op € 635,05.

Aangezien het merendeel van onze huurders en woningzoekenden tot de doelgroep van beleid behoort, ligt er voor Volksbelang een opgave om haar woningaanbod zoveel mogelijk binnen genoemde huurprijssegmenten beschikbaar te houden.

In het kader van de prestatieafspraken met de gemeente Helmond is bepaald dat minimaal 70% van de kernvoorraad onder de aftoppingsgrens (van de huurtoeslag) voor huishoudens met 3 of meer personen moet liggen (€ 635,06, prijspeil 2017). Onderstaande diagram laat zien dat 90% van de huidige woningvoorraad van Volksbelang onder die grens ligt.



Huurprijs

< € 414,02	372
> € 710,68	21
€ 414,02 - € 592,55	1851
€ 592,55 - € 635,05	272
€ 635,05 - € 710,68	258

Doelstelling 1

We zetten in op het behoud van minimaal 85% van onze woningvoorraad onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag voor huishoudens met 3 of meer personen (op basis van een jaarlijkse indexering). Daarbinnen wordt het huidige aanbod woningen die qua huurprijs passend zijn voor jongeren onder de 23 jaar en voor een- en tweepersoons-huishoudens op hetzelfde niveau gehouden.

Acties:

- Binnen de mogelijkheden van de huursombenadering stemmen we ons jaarlijks huurbeleid af op het beschikbaar houden van de huidige aantallen woningen in de goedkope en bereikbare huurprijsklassen.
- De hoogte van de huurprijsaanpassingen bij mutatie (huurharmonisatie) stemmen we eveneens af op het beschikbaar houden van de huidige aantallen woningen in de goedkope en bereikbare huurprijsklassen. Daarvoor zal de streefhuur (de huurprijs als aandeel op de maximaal redelijke huurprijs) van de woningen die binnen de betreffende huurprijsklassen vallen, opnieuw worden vastgesteld.
- We wijzen 95% van alle verhuringen passend toe. Dit is van toepassing op huishoudens die gezien hun inkomen aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. De huurprijs van de woningen dient dan onder de aftoppingsgrens die past bij hun inkomen te liggen.

De betaalbaarheid van onze voorraad is voor onze doelgroep een belangrijk thema. Om te voorkomen dat de huurbetaling onder druk komt te staan en daardoor mogelijke huurachterstanden gaan ontstaan, voeren we een strak incassobeleid. We hebben dit beleid de afgelopen jaren zodanig ingericht dat we tijdig betalingsproblemen kunnen signaleren.



Doelstelling 2

In de toepassing van ons incassobeleid gaan we ons nog meer richten op het tot stand brengen van direct contact met huurders die in betalingsproblemen dreigen te raken. We streven ernaar de huurachterstand terug te brengen tot onder de 1% van de jaarhuursom.

Acties:

- We gaan naast schriftelijke en telefonische contacten extra communicatiemiddelen (zoals e-mail en sms) inzetten om huurders rechtstreeks en directer te kunnen bereiken.
- Naast de reguliere contacten tijdens werktijd, zullen we huurders met betalingsproblemen ook buiten werktijd gaan benaderen.
- We gaan huurders met betalingsproblemen in een zo vroeg mogelijk stadium thuis bezoeken.

Doelstelling 3

We dragen naar behoefte en naar vermogen bij aan het aanbod van levensloopbestendige woningen voor ouderen en mindervaliden.

Acties:

- Binnen onze huidige investeringsmogelijkheden leggen we in de nieuwbouw het accent op de realisatie van levensloopbestendige woningen.

Eind 2016 hebben we in totaal 20 sociale huurwoningen opgeleverd, gelegen aan de Wethouder Ebbenlaan (voormalige SPOS-terrein), waarvan:

- 18 levensloopbestendige woningen;
- 2 eengezinswoningen.

Verder hebben we eind 2016 de bouw van 11 levensloopbestendige huurwoningen in de Rembrandtlaan in uitvoering genomen. De oplevering van deze woningen die een huurprijs krijgen onder de liberalisatiegrens (€ 710,68), staat voor september 2017 gepland.

- Als gevolg van de verscherpte ondertoezichtstelling kan Volksbelang buiten bovengenoemde projecten vooralsnog geen verdere nieuwbouwiniciatieven nemen. Om die reden is ervoor gekozen om voor de realisatie van een aantal projecten die op de nominatie stonden om in ontwikkeling te worden genomen, de samenwerking aan te gaan met Woonbedrijf uit Eindhoven. Het gaat om de volgende projecten.
- Circa 50 levensloopbestendige woningen aan het Woonplein in de Heistraat.
- Circa 50 woningen op de locatie Oostende.
- Circa 32 grondgebonden seniorenwoningen op de locatie Paardenbloem/Paulus Potterstraat.

Woonbedrijf zal deze projecten voor eigen rekening en risico maar in samenspraak met Volksbelang gaan ontwikkelen. Verder is de afspraak gemaakt dat Volksbelang deze projecten voor Woonbedrijf mede in beheer gaat nemen, evenals de andere projecten die Woonbedrijf in Helmond via andere partijen gaat verwerven of ontwikkelen.

Doelstelling 4

We stellen jaarlijks een evenredig woningaanbod beschikbaar voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Dat evenredig aanbod is minimaal gelijk aan datgene dat in de prestatieafspraken met de gemeente Helmond en collega-corporaties is vastgelegd.

Acties:

- Jaarlijks monitoren we in samenspraak met de gemeente Helmond en de collega-corporaties of het aanbod toereikend is voor de vraag vanuit de bijzondere doelgroep. Wanneer nodig passen we de omvang van dat aanbod aan.
- Voor huishoudens uit de bijzondere doelgroep die voor het zelfstandig wonen begeleiding en/of ondersteuning nodig hebben, stellen we concrete begeleidingsafspraken van de betrokken zorg- of maatschappelijke instellingen als voorwaarde voor het aangaan van een huurovereenkomst.

Doelstelling 5

We bieden woningzoekenden – binnen de van toepassing zijnde normen – meer keuzemogelijkheden en -vrijheid door middel van aansluiting bij een regionaal woonruimte verdeelsysteem (Wooniezie).

Acties:

- Volksbelang heeft aansluiting gezocht bij een uniform woonruimtebemiddelingssysteem in Helmond. Zij is afgestapt van het distributiemodel en gaat haar woningen aanbieden op basis van het regionale woonruimtebemiddelingssysteem van Wooniezie (geëffectueerd in september 2016).
- Woningzoekenden wordt actieve ondersteuning aangeboden bij de introductie en gebruikmaking van Wooniezie.
- Waar mogelijk passen we binnen Wooniezie die modellen toe die kunnen bijdragen aan evenwichtige en sterke sociale structuren in “onze” buurten en wijken.
- We richten onze werkprocessen en dienstverlening sterker in op het begeleiden van woningzoekenden naar passende huisvesting.

3.3 Voorraadbeheer

Mede tegen de achtergrond van onze beperkte investeringsmogelijkheden in de nieuwbouw, kiest Volksbelang ervoor om de komende jaren het beheer en onderhoud van de bestaande voorraad centraal te stellen. In ons voorraadbeleid hebben we per complex de beheerstrategie en de daaraan gekoppelde beheer- en onderhoudsmaatregelen vastgelegd. Dit is mede gebeurd aan de hand van periodieke inspecties van de bouw- en woontechnische kwaliteit van onze complexen.

De resultaten ervan hebben we vertaald in een meerjarige onderhoudsplaning, waarop we onze jaarlijkse onderhoudsbegrotingen baseren. Door deze benadering brengen we consistentie in onze onderhoudsaanpak, waardoor we tevens tijdig kunnen inspelen op de noodzakelijke onderhoudsbehoefte van het bezit. Ter verdere ondersteuning daarvan wordt een matrix opgesteld, waarin per complex wordt aangegeven hoe de huidige stand van zaken is op het vlak van onder andere veiligheid en duurzaamheid en welke maatregelen moeten worden genomen om ze op het gewenste niveau te brengen.

Voor een aantal complexen streven we een meer integrale beheeraanpak na met het oog op de versterking van hun marktpositie. Hierbij kijken we verder dan alleen naar de afzonderlijke bouwdelen maar richten ons met name op de samenhang van bouwtechnische, energetische, en veiligheidsaspecten en op de fysieke uitstraling.

Hierbij passen we ook een nieuwe werkwijze toe, waarbij we met combinatie teams van woonconsultanten en opzichters de bewoners in de thuissituatie bezoeken en de woonkwaliteit en bewoningssituatie inventariseren en in beeld brengen. Deze aanpak blijkt een positieve uitwerking te hebben op het draagvlak voor de uit te voeren werkzaamheden en geeft ons tegelijkertijd een goed inzicht in wat er in complexen speelt. In een aantal van deze complexen is inmiddels een totaalvisie uitgewerkt, zijn de huisbezoeken uitgevoerd en is gestart met de uitvoering van de voorgestelde verbeteringen. Anticiperend op mogelijke toekomstige ingrepen, passen we in bepaalde complexen contracten “naar aard van korte duur” toe. Doel daarvan is meer flexibiliteit te hebben bij de eventuele uitplaatsing van bewoners.

De eerstkomende jaren zal de grootschalige renovatie en de kwaliteits-slag van de Leonardusbuurt een belangrijk deel van onze aandacht en investeringsmiddelen opeisen. We hebben ervoor gekozen deze buurt integraal, maar wel in een aantal fasen aan te pakken in een doorlooptijd tot 2022. Het gaat in totaal om zo'n 600 woningen. Met de renovatie wil Volksbelang bereiken dat:

- de levensduur van de woningen met minimaal 30 jaar kan worden verlengd;
- de totale woonlasten (huren en bijkomende kosten) bereikbaar blijven voor huurders die tot de primaire doelgroep behoren;
- de energetische kwaliteit wordt verbeterd tot ten minste label B;
- de inbraakveiligheid wordt verbeterd (zoveel mogelijk op basis van

- het Politiekeurmerk Veilig Wonen);
- de leefbaarheid minimaal op gelijk niveau blijft;
- het aanbod van de huurwoningen ook voor de lange termijn aansluit bij de behoefte.

Na uitgebreide studies en een aantal pilotprojecten is in 2015 gestart met de eerste twee fasen, waarmee in totaal 47 eengezinswoningen waren gemoeid. Voor de verbeteringen die tijdens de renovatie worden doorgevoerd, wordt een geringe huurverhoging in rekening gebracht (gemiddeld tussen de € 25,- en € 30,-). Deze huurverhoging wordt voor huurders echter ruimschoots gecompenseerd door de energiebesparende maatregelen. Volgens berekeningen bedraagt die besparing gemiddeld het dubbele van de huurverhoging.

De uiteindelijke ambitie van Volksbelang is ervoor te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen in de Binnenstad-Oost beschikbaar blijven. In het recente verleden is de wijk geherstructureerd. Veel woningen zijn gesloopt en hebben plaatsgemaakt voor nieuwe – veelal duurdere – huurwoningen. Voor veel huishoudens die tot onze primaire doelgroep behoren, wordt het steeds moeilijker om de stijgende huurprijzen op te blijven brengen. Voor deze huishoudens is het behoud van het bestaande en betaalbare woningaanbod in de Leonardusbuurt dan ook van wezenlijk belang. Hoewel deze strategie zich in het bijzonder richt op de fysieke aanpak van de woningen, zullen ook de openbare ruimte en de leefbaarheid de aandacht krijgen. Om tot een succesvolle aanpak te komen, trekken we daarom met verschillende partijen samen op.

In het kader van de totale renovatieaanpak voeren we ook nog studies uit naar de bouwtechnische toekomstwaarde van een aantal complexen en de haalbaarheid van renovatie. Het betreft met name de complexen in de Ruitersstraat en omgeving en de Goorkesdijk.



Doelstelling 6

Onze beheer- en onderhoudsaanpak moet resulteren in een verbetering van de duurzaamheid, energiezuinigheid en veiligheid van onze woningvoorraad in combinatie met het behoud van de betaalbaarheid van die voorraad.

Acties:

- We updaten in de loop van 2017 de resultaten van de conditiemeting van de voorraad (de technische kwaliteit van onze woningen/complexen) en gebruiken deze inzichten als onderlegger voor de meerjaren onderhoudsplanning en –begroting.
- Bij de projectmatige onderhoudsaanpak van complexen brengen we – voor zover technisch mogelijk en financieel verantwoord – de energieprestatie op het niveau van label B. We hanteren daarbij het uitgangspunt dat onze voorraad vóór 2022 aan een gemiddelde energieprestatie gelijk aan label B dient te voldoen.
- We gaan bewoners actief benaderen met de mogelijkheid om hun woning tegen een huurverhoging te laten opwaarderen naar een hoger energielabel. We hanteren daarbij wel de restrictie dat een dergelijke huurverhoging niet mag leiden tot een substantiële afname van de voorraad woningen in de voor de doelgroep betaalbare en bereikbare woningen.
- Bij de projectmatige onderhoudsaanpak van complexen brengen we – voor zover dat technisch realiseerbaar is – een pakket veiligheidsvoorzieningen aan (hang- en sluitwerk, rookmelders en verlichting) die zoveel mogelijk voldoen aan de richtlijnen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) op woning- en complexniveau. Het behalen van het PKVW-certificaat is daarbij echter geen doel op zich.
- We gaan bewoners actief benaderen met de mogelijkheid om in hun woning tegen een huurverhoging veiligheidsvoorzieningen te laten aanbrengen. Voorwaarde daarbij is dat deze voorzieningen technisch uitvoerbaar zijn en binnen normatieve kosten zijn te realiseren.
- In het kader van de landelijke afspraken over asbestsanering voeren we een actief beleid om de daken in onze voorraad waarin asbest is verwerkt, te vervangen. Die aanpak moet ertoe leiden dat we in 2024 de totale vervanging hebben uitgevoerd. Tot dat jaar reserveren we daarvoor jaarlijks een budget in onze onderhoudsbegroting.
- In 2017 updaten we de matrix waarin per complex is vastgelegd welk kwaliteitsniveau wordt nagestreefd en welke maatregelen op betreffende terreinen (energetisch, veiligheid, asbest) genomen moeten worden om de complexen op het gewenste niveau te brengen.

3.4 Leefbaarheid

Voor Volksbelang vormt aandacht voor leefbaarheid in buurten en wijken een belangrijk onderdeel in het sociale beheerproces. Plezier en tevredenheid met de woonsituatie worden niet alleen bepaald door

de kwaliteit van de woning, maar vooral ook door de kwaliteit van de sociale woonomgeving, de rust en het veiligheidsgevoel in de buurt, de aanwezigheid en bereikbaarheid van diverse voorzieningen in de wijk.

We constateren echter dat zich momenteel diverse ontwikkelingen voordoen die de leefbaarheid van wijken onder druk kunnen zetten. Zo krijgen we als gevolg van de transitie in de geestelijke gezondheidszorg in toenemende mate te maken met huurders die een “rugzakje” hebben en aangewezen zijn op begeleiding en ondersteuning in hun woonsituatie door de betreffende instanties. Dat gebeurt niet altijd consequent, waardoor we het aantal overlastsituaties en de ernst ervan zien toenemen. Daarnaast zien we dat door de instroom van meer huurders van niet westerse afkomst de sociale cohesie in de wijken afneemt en segregatie toeneemt. Segregatie ligt ook op de loer wanneer het gaat om de effecten van het passend toewijzen. Doordat huurders met een inkomen tot de huurtoeslaggrens voornamelijk in buurten en wijken terecht kunnen met een relatief goedkoop woningbestand, ontstaat daar het risico van eenzijdige inkomenswijken. De combinatie van deze ontwikkelingen kan leiden tot een ongewenste concentratie van problemen.

We zijn alert op deze ontwikkelingen en volgen de effecten ervan nauwgezet. Waar nodig en mogelijk proberen we daarin bij te sturen. Voor de zorg voor leefbaarheid en de behandeling van leefbaarheidskwesties is echter geen standaard aanpak beschikbaar. Afhankelijk van de thema's die spelen, vraagt dat vaak om maatwerk, waarvoor vanuit diverse partijen een bijdrage nodig kan zijn.

Onze verantwoordelijkheid en aanpak op het vlak van leefbaarheid ligt in de eerste plaats in de zorg voor goede huisvesting en het toezien op een rustig woongenot. Wat dat woongenot betreft, richten we ons vooral op het bemiddelen en aanpakken van uiteenlopende overlastsituaties door de inzet van onze woonconsulenten en de buurtbeheerder. Zij onderhouden daarvoor regelmatige contacten met de gemeente, politie en maatschappelijke organisaties. Ook participeren zij in diverse overlegstructuren in het kader van de aanpak en verbetering van de leefbaarheid in de Helmondse wijken, zoals het Veiligheidsoverleg en diverse casusoverleggen. Verder zijn we alert op de aanwezigheid van vervuiling in en rond wooncomplexen, straten en brandgangen die het aanzien negatief kan beïnvloeden. Onze buurtbeheerder ziet daarop toe en neemt hierin zo nodig actie.

Werken aan leefbaarheid vraagt echter om meer dan wat er binnen onze mogelijkheden ligt. Een aantal zaken ligt namelijk buiten ons invloedsbereik en vergt de inzet van andere (maatschappelijke) instanties. Om kwesties op het vlak van leefbaarheid integraal te kunnen oppakken, zoeken we daarom actief het overleg en de samenwerking op met (maatschappelijke) organisaties en onze bewonerscommissies.

Doelstelling 7

We zoeken actief het overleg en de samenwerking met de gemeente, (maatschappelijke) instanties en onze bewonerscommissies teneinde leefbaarheidskwesaties in onze wijken zo integraal mogelijk te kunnen oppakken.

Acties:

- We blijven deelnemen aan het gemeentelijk Veiligheidsoverleg waarin situaties worden besproken die de veiligheid in de openbare ruimte beïnvloeden. Doel van dit overleg is snel en adequaat op ongewenste situatie te kunnen inspelen.
- We investeren in voorzieningen om de veiligheid in en rond onze woning en in de directe woonomgeving daarvan te verbeteren. Hiertoe behoren onder andere het vervangen van hang- en sluitwerk door veiligheidsslots, het onderhoud van brandgangen en het aanbrengen dan wel uitbreiden van verlichting, het plaatsen of vervangen van erfafscheidingen en het herstel van bestratingen. Waar nodig plaatsen we camera's bij complexen waar zich regelmatig ongeregelheden voordoen. Het gebruik van camera's gaan we regelen in een afzonderlijk protocol dat aansluit op de bepalingen van de Wet bescherming persoonsgegevens.
- We blijven de buurtpreventieprojecten die nauw samenwerken met onze bewonersorganisaties actief steunen en leveren daaraan een financiële bijdrage. Verder stimuleren we het opzetten van dergelijke projecten.
- We zetten onze woonconsulenten en buurtbeheerder in ten behoeve van huurders die niet voldoende zelfredzaam zijn en extra tijd en aandacht van onze medewerkers nodig hebben bij hulpvragen, signalen van overlast of huurachterstand. Waar we zelf geen directe hulp kunnen bieden, schakelen we onze ketenpartners in. De buurtbeheerder is verder nagenoeg fulltime actief in de wijken waar hij toezicht houdt op zaken die de kwaliteit van de woonomgeving of de leefbaarheid negatief kunnen beïnvloeden. Wanneer nodig en mogelijk onderneemt hij daarin direct actie, eventueel in samenspraak met politie of gemeente.
- In situaties waarin kandidaten worden gehuisvest van wie bekend is dat zij onder begeleiding staan van het GGZ of andere maatschappelijke organisatie, nemen we in de huurovereenkomst aanvullende voorwaarden op of een woonzorgovereenkomst. Verder passen we het concept van "Wonen Xtra" toe in de Leonardusbuurt en andere kwetsbare gebieden. In het huurcontract met betreffende huurder maken we afspraken over de bewoningssituatie en worden bezoekafspraken met de woonconsulent vastgelegd.
- In 2017 gaan we vormgeven aan een gezamenlijk sanctie- en kansenbeleid. We bekijken daarbij of we – samen met de andere Helmondse corporaties – kunnen aansluiten bij de stichting die al in Eindhoven actief is.
- Voor zover passend binnen de wettelijke mogelijkheden, blijven we activiteiten die de sociale cohesie in de "onze" wijken en buurten

bevorderen financieel steunen, dan wel faciliteren. Hiertoe behoren onder andere een aantal voorzieningen binnen het maatschappelijk vastgoed. Daarbij leggen we vooral het accent op de wijken Helmond-Noord en de Binnenstad.

- We continueren de jaarlijkse wijkschouw in de wijken Helmond-Noord en de Binnenstad, waar het merendeel van ons bezit ligt. De knelpunten die tijdens een wijkschouw worden geconstateerd, leggen we vast in een actieprogramma en voeren dat vervolgens uit.
- Onze jaarlijkse financiële bijdragen aan leefbaarheid maximaliseren we op het (jaarlijks te indexerende) normbedrag per woning, zoals dat in de Woningwet is bepaald.

3.5 Wonen en zorg

In de gemeentelijke Woonvisie wordt van de corporaties aandacht gevraagd voor de gevolgen van de transitie in de zorg (extramuralisatie) die voor veel ouderen ertoe leidt dat ze langer zelfstandig moeten blijven wonen. Regionale zorg- en welzijnsaanbieders en woningcorporaties, verenigd in het Lorentzgenootschap, hebben onderzoek gedaan naar de huisvestingsbehoefte en het aanbod op het gebied van wonen en zorg in de Peelregio. Op basis van een analyse en match van vraag- en aanbodontwikkelingen voor geclusterde woonvormen, komt het onderzoek tot de conclusie dat het aanbod geclusterde woonvormen van de diverse aanbieders in de hele regio toereikend is om de vraag naar woon-zorgvoorzieningen tot 2025 in te vullen. Voor Helmond geldt echter een tekort van 132 voorzieningen tot 2025.

Wanneer het gaat om de vraag-aanbodverhouding bij vormen van geschikt wonen en langer thuis wonen, dan ontstaat er tot 2025 in Helmond een additionele behoefte aan bijna 800 voorzieningen. Dit sluit aan op hetgeen in de Woonvisie is verwoord. Daarin wordt gesteld dat de zorg meer en meer vanuit de reguliere woningvoorraad verleend gaat worden wat vraagt om fysieke aanpassingen binnen de bestaande voorraad en om aanvullende nieuwbouw. In de Woonvisie wordt ingeschat dat daarvoor het komend decennium jaarlijks 50 à 60 (aangepaste/ nieuwe) woningen beschikbaar dienen te komen.

In paragraaf 3.2 hebben we als doelstelling al opgenomen dat Volksbelang naar behoefte en naar vermogen bij zal dragen aan het aanbod levensloopbestendige woningen voor ouderen en mindervaliden. Voor wat betreft nieuwbouw hanteren we levensloopbestendigheid als uitgangspunt. Met betrekking tot aanpassingen in de bestaande voorraad hanteren we geen generieke, planmatige aanpak, maar treffen we op woningniveau maatwerk afhankelijk van de persoonlijke situatie van de huurders (gebaseerd op een Wmo-indicatie) en van de technische en financiële haalbaarheid. Niet alle ouderen of mindervaliden zijn afhankelijk van of aangewezen op specifieke ouderenwoningen of ze willen dat niet. En voor ouderen/mindervaliden voor wie dat wel geldt, is niet iedereen afhankelijk van of aangewezen op hetzelfde pakket aan voorzieningen. Dat is afhankelijk van de specifieke situatie van de huurders.

Doelstelling 8

In nauw overleg met zorg- en dienstverlenende organisaties en corporaties blijven we bevorderen dat ouderen in hun thuissituatie en directe woonomgeving kunnen beschikken over een zo breed mogelijk en betaalbaar pakket aan zorg- en dienstverlening.

Acties:

- We gaan met de collega-corporaties en de zorg- en welzijnsinstellingen in Helmond informatie uitwisselen over de mate van geschiktheid van onze voorraad voor zorg- en dienstverlening. Doel daarvan is inzichtelijk te krijgen of en in welke vorm aanpassingen in de voorraad nodig zijn en welke vormen van zorg- en dienstverlening daarop afgestemd kunnen worden.
- Bij de realisatie van wooncomplexen voor ouderen en in bestaande wooncomplexen voor ouderen treden we als intermediair op naar zorginstellingen over het bieden van zorg aan de bewoners van die complexen.
- In 2017 gaan we participeren in een onderzoek naar de verhuisgevoeligheid onder ouderen.

3.6 Organisatie en bedrijfsvoering



3.6.1 Bestuurlijke organisatie

De afgelopen jaren zijn de marktomstandigheden en de maatschappelijke omgeving waarbinnen we als corporatie moeten opereren, behoorlijk gewijzigd. Die wijzigingen vereisten ook aanpassingen in onze bedrijfsvoering. In dit verband hebben we in de achterliggende periode ook de rechtsvorm en het bestuursmodel van Volksbelang geëvalueerd. Daarbij stond de vraag centraal of de huidige rechtsvorm en bestuursmodel nog voldoende passend zijn bij de bedrijfsvoering die ons voor ogen staat. Dit evaluatieproces is versneld door de nieuwe Woningwet, waarin onder andere op het vlak van de kwaliteit van de bestuurlijke organisatie scherpere eisen zijn gesteld.

Al met al heeft dat ertoe geleid dat we ervoor gekozen hebben de verenigingsvorm als rechtsvorm te handhaven, omdat deze door zijn ledenorganisatie het meest aansluit bij de maatschappelijke rol en de klantgeoriënteerde instelling van Volksbelang. In het verlengde daarvan hebben we er ook voor gekozen om het drielagenmodel te continueren met naast een directie, een bestuur en raad van commissarissen (RvC). De belangrijkste aanpassingen hebben we in navolging van de betreffende bepalingen uit de Woningwet doorgevoerd op het punt van de samenstelling, de kwaliteit en benoemingswijze van de leden van het bestuur en de RvC. We hebben dat verankerd in de verenigingsstatuten en in afzonderlijke reglementen voor het bestuur en de RvC. De volgende zaken zijn aangepast:

- Het ledenaantal van het bestuur is gemaximaliseerd op drie, dat van de raad van commissarissen op zeven.
- Voor de leden van het bestuur en de RvC zijn kwaliteitsprofielen, benodigde competenties en een opleidingsplan opgesteld.
- De leden van het bestuur worden gekozen door de RvC, de leden van de RvC door de raad zelf.
- Het benoemingstraject is ingericht conform het bepaalde in de Woningwet, inhoudende dat de (her)benoeming van leden van het bestuur en de RvC pas kan plaatsvinden nadat zij een fit & proper test hebben ondergaan.

Met deze aanpassingen, hebben we belangrijke stappen gezet om ons bestuursmodel in overeenstemming te brengen met de uitgangspunten en richtlijnen op het vlak van governance. We realiseren ons dat we er nog niet zijn en dat we de komende jaren nog verder moeten schaven aan de kwaliteit van ons bestuursmodel.

Doelstelling 9

We brengen de samenstelling en kwaliteit van het bestuur en de RvC volledig in overeenstemming met de uitgangspunten en richtlijnen van de Governancecode.

Acties:

- Het aantal bestuursleden is – door afspraken over vervroegde aftreding – inmiddels teruggebracht van 5 naar 3 leden.
- Binnen de RvC zijn (los van het rooster van aftreden) afspraken gemaakt over vervroegde aftreding.
- Begin 2017 is het proces voor de werving van nieuwe leden voor de RvC als gevolg van het aftreden van enkele leden (conform rooster van aftreden dan wel door vervroegde aftreding) opgestart.

3.6.2 Werkorganisatie

Een veranderende omgeving en het snel en flexibel kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen vraagt veel van onze werkorganisatie. De wijze waarop we de vele opeenvolgende veranderingen van de afgelopen periode – naast de uitvoering van de reguliere dagelijkse werkzaamheden – hebben doorgevoerd, laat zien dat we onze werkorganisatie goed op orde hebben. De bedrijfsprocessen zijn uitgewerkt en de functies, taken en verantwoordelijkheden van de afdelingen en medewerkers zijn beschreven en vastgelegd. Verder zijn we een platte organisatie en zijn de lijnen binnen de organisatie kort, waardoor zaken snel besproken en afgestemd kunnen worden. Dat alles maakt dat we alert kunnen reageren en zaken snel kunnen oppakken.

We moeten tegelijkertijd constateren dat het soms piept en kraakt. Door de relatief beperkte personele bezetting komt er veel op de medewerkers af, wat regelmatig leidt tot extra werkdruk. We zullen daar alert op moeten blijven om te voorkomen dat die werkdruk te hoog wordt. Die zorg lijkt soms op gespannen voet te staan met onze drive om onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke ambities te blijven waarmaken. Dat betekent dat we ook aan onszelf als werkorganisatie hoge ambities moeten (blijven) stellen en ons moeten blijven ontwikkelen.

Dat spanningsveld vraagt om een slimme, effectieve en efficiënte aanpak van onze bedrijfsprocessen en inzet van medewerkers, zodat we in staat blijven onze uitdagingen te blijven oppakken. Daarnaast biedt regionale samenwerking steeds meer mogelijkheden om zaken gezamenlijk op te pakken en daarmee voor de deelnemende partijen tot tijdsparing te komen.

Doelstelling 10

We investeren in de verdere optimalisering van onze bedrijfsvoering door middel van de gerichte en efficiënte inzet van mensen en middelen.

Acties:

- We maken maatwerkafspraken met de medewerkers over te volgen opleidingen en verdere professionalisering.
- We voeren een actief beleid, waarbij we oudere medewerkers de mogelijkheid bieden om hun arbeidstijd in de aanloop naar hun pensionering geleidelijk af te bouwen.
- We faciliteren het digitaal werken en voeren een verdere digitalisering toe van de bedrijfsprocessen o.a. door invoering van document management software (DMS) en de vervanging in 2018 van ons primair systeem. Voor dat laatste starten we in 2017 het voorbereidingstraject op.
- In 2017 gaan we over naar een digitale inspectiemodule ten behoeve van opnames in het kader van het mutatieproces en klachtenonderhoud.
- We onderzoeken de mogelijkheid om de digitale communicatie met en dienstverlening naar onze klanten verder uit te breiden via onze

- vernieuwde website (bijvoorbeeld in de vorm van een klantportaal).
- We inventariseren de mogelijkheden om voor onderdelen van de verschillende bedrijfsprocessen de samenwerking te zoeken met collega-corporaties, teneinde werkzaamheden gezamenlijk te kunnen oppakken.

We constateerden al dat de bevolkingssamenstelling verandert en dat we de komende jaren te maken krijgen met veranderende woningbehoeften. We hebben hierop al voor een deel ingespeeld door ons aan te sluiten bij het aanbodmodel van Wooniezie. Klanten zijn daardoor beter in de gelegenheid om op een zelf gekozen moment uiting te geven aan hun wens om te verhuizen dan wel woonruimte te vinden. We zien dat als een eerste goede stap in onze klantgerichte benadering.

Toch constateren we dat we nog te vaak vooropgezette beelden en ideeën hebben van het woongedrag en de woonbehoeften van onze klanten. Om dat beter te nuanceren en onze dienstverlening daarop af te stemmen, moeten we daaraan meer aandacht besteden in de ontwikkeling van onze bedrijfscultuur en klantgerichtheid. We hebben daarin wel al stappen gezet, maar constateren tegelijkertijd dat daarin nog stappen te nemen zijn.

Doelstelling 11

In onze bedrijfscultuur en -opvattingen gaan we markt- en klantoriëntatie sterker verankeren door nog meer “van buiten naar binnen” te gaan denken en handelen. We willen scherper in beeld krijgen wat de markt van ons vraagt en hoe onze klanten daarin bediend willen worden.

Actie:

- We stellen vóór medio 2018 een marketing- en communicatieplan op waarin we vastleggen hoe onze woningportefeuille eruit moet zien, hoe we onze klanten daarin gaan bedienen en welke producten en diensten we daarvoor gaan inzetten.
- We starten in de loop van 2017 een visitatietraject op dat door een extern bureau wordt uitgevoerd. De resultaten daarvan nemen we mee in het marketing- en communicatieplan.
- In 2017 nemen we deel aan de Aedes benchmark, waarin we huurders gaan bevragen naar hun oordeel over de klantprocessen rond het vertrek uit en het betrekken van een woning en reparatieverzoeken.





3.6.3 Samenwerking

We hebben aan dit ondernemingsplan de titel “verbinden en versterken” meegegeven. In de context van deze titel vormt samenwerking voor ons een belangrijk middel om als organisatie te kunnen blijven ontwikkelen en groeien. Het biedt ook kansen om onze zelfstandige positie in de lokale en regionale woningmarkt te versterken en onze volkshuisvestelijke taakstelling te blijven waarmaken.

Samenwerking is voor ons geen nieuw thema. In de afgelopen jaren hebben we vooral met diverse lokale partijen samengewerkt aan het verbeteren van de kwaliteit van het wonen en de leefbaarheid in Helmond. Ook in regionaal (MRE en Peel 6.1) verband zoeken corporaties steeds vaker de samenwerking. Op diverse taakgebieden worden werkwijzen gezamenlijk benaderd, op elkaar afgestemd en centraal georganiseerd. Er zijn een regionale urgentiecommissie en een regionale geschillencommissie geformeerd, nagenoeg alle regionale corporaties hebben zich aangesloten bij Wooniezie en er wordt gewerkt aan de totstandkoming van een regionaal overleg woonruimteverdeling. De resultaten van deze samenwerking dragen ertoe bij dat we de dienstverlening naar onze klanten kunnen verbeteren vanuit een oogpunt van beschikbaarheid, eenduidigheid en professionaliteit. Kiezen voor een gemeenschappelijke uitwerking voorkomt bovendien onnodig en kostbaar dubbel werk.

Voor Volksbelang heeft samenwerking ook een extra dimensie gekregen door de verscherpte ondertoezichtstelling die eind 2015 door de AW is opgelegd. Dit houdt onder andere in dat we voorlopig geen grote nieuwe investeringen (nieuwbouw) mogen doen. Dat betekent dat we een aantal projecten niet op korte termijn in uitvoering kunnen nemen. Omdat deze projecten een belangrijke bijdrage leveren aan de

volkshuisvestelijke invulling van enkele locaties in Helmond, hebben we in de regio naar een partner gezocht die deze projecten zou willen (en kunnen) realiseren. Het resultaat van die verkenning is geweest dat we met collega-corporatie Woonbedrijf uit Eindhoven een samenwerkingsovereenkomst zijn aangegaan. Woonbedrijf neemt een aantal (3) projecten van Volksbelang over, ontwikkelt die voor eigen rekening en risico en draagt ze na realisatie mede in beheer aan ons over. In het kader van deze samenwerking worden enkele medewerkers van Volksbelang voor een beperkt aantal uren bij Woonbedrijf gedetacheerd. Zij brengen daar met name hun kennis en ervaring in vanuit de volkshuisvestelijke situatie in Helmond en zijn voor Woonbedrijf ook het directe aanspreekpunt voor genoemde projecten. Die overname heeft zonder meer een win-win effect: aan de ene kant genereert het voor Volksbelang extra financiële middelen die kunnen worden ingezet voor de door ons uit te voeren hersteloperatie; aan de andere kant wordt de volkshuisvestelijke bijdrage in Helmond veiliggesteld.

In derde instantie zien we in samenwerking met collega-corporaties in de regio ook mogelijkheden om de personele kwetsbaarheid waarmee we op bepaalde momenten te maken hebben, op te vangen. Bovendien denken we – door gebruik te maken van elkaars capaciteiten en krachten – kennis te kunnen delen, meer efficiëntie in onze bedrijfsvoering te kunnen realiseren en een reductie van kosten te kunnen bereiken.

Doelstelling 12

We zetten samenwerking in als middel om meerwaarde te creëren op het gebied van wonen, zorg en welzijn in Helmond, om onze huurders toegevoegde waarde te kunnen bieden op het vlak van product- en dienstverlening en om onze bedrijfsvoering sterker en efficiënter te maken.

Acties:

- Op lokaal niveau blijven we een actieve rol spelen in het directeurenoverleg van de in Helmond werkzame corporaties.
- Ook blijven we actief participeren in het overleg met de verantwoordelijke partijen op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Vanuit ieders verantwoordelijkheid willen we komen tot het vaststellen van de bijdragen die partijen moeten leveren om een kwaliteitsimpuls aan het wonen en de leefbaarheid in Helmond te geven. Op volkshuisvestelijk gebied leggen we die bijdragen vast in de jaarlijkse prestatieafspraken die we met de gemeente en de huurdersbelangenorganisaties maken.
- Op regionaal niveau nemen we met de corporaties in het MRE-gebied deel aan de diverse overlegstructuren voor de belangrijkste beleidsthema's.
- We brengen in 2017 de gebieden in beeld, waarop specifieke werkzaamheden in de bedrijfsvoering in gemeenschappelijkheid met een of meerdere collega-corporaties kunnen worden uitgevoerd. Bijvoorbeeld op het gebied van automatisering. Die gemeenschappelijke uitvoering wordt beoordeeld op efficiëntie, kostenreductie en effectiviteit, waarvoor we afzonderlijke normen definiëren.
- We benaderen samenwerkingsmogelijkheden op een pragmatische en project- en resultaatgerichte wijze. In situaties waarin we met partijen gezamenlijk optrekken, leggen we de vorm en inhoud van de samenwerking, de inzet en bijdragen van partijen en de (project) resultaten in afzonderlijke projectovereenkomsten vast. Deze overeenkomsten evalueren we minstens eenmaal per twee jaar aan de hand van criteria als volkshuisvestelijke en maatschappelijke meerwaarde, toegevoegde klantwaarde en efficiëntie, kostenreductie en effectiviteit voor de bedrijfsvoering.

3.7 Overleg met huurders

De positie van de huurders is in de Woningwet 2015 aanzienlijk verstevigd. Huurdersorganisaties hebben een aantal extra bevoegdheden gekregen, zoals het recht om minimaal een derde van het aantal leden van de RvC voor te dragen en het instemmingsrecht over fusies en verbindingen. Verder worden huurdersorganisaties een volwaardige partij bij het maken van prestatieafspraken met gemeenten en corporaties. De werksamenwerking tussen Volksbelang en de Huurdersbelangenvereniging Volksbelang (HBVV) hebben we vastgelegd in een participatieovereenkomst. In 2016 hebben we deze overeenkomst gezamenlijk geëvalueerd en aangepast aan de nieuwe richtlijnen uit de Woningwet. Het overleg

en de contacten met de HBVV en de diverse bewonerscommissies verlopen op een prettige en constructieve manier. De HBVV is onze formele overlegpartner voor diverse beleidskwesties, de bewonerscommissies fungeren vooral als klankbord en gesprekspartner voor onze plannen op het vlak van het wonen en de leefbaarheid in de buurten.

Voor ons zijn deze ervaringen geen aanleiding om het overleg met onze huurders op een andere manier te gaan organiseren. Integendeel, we proberen dat zo goed mogelijk vast te houden. Gehoord de ervaringen van elders is het namelijk zeker geen vanzelfsprekendheid dat een groep huurders bereid is belangeloos tijd te investeren in het opkomen en behartigen van de belangen van alle huurders. Met name ook in een tijd waarin veranderingen elkaar snel opvolgen en er van huurdersorganisaties steeds meer kennis over uiteenlopende volkshuisvestelijke thema's vereist wordt.

Doelstelling 13

We investeren in de kwaliteit van de HBVV en de bewonerscommissies. Waar nodig ondersteunen we hen - buiten de reguliere jaarlijkse financiële bijdragen om - in hun functioneren.

Acties:

- In overleg met de HBVV en bewonerscommissies brengen we in de eerste helft van 2017 in beeld welke vormen van ondersteuning nodig zijn, waarvan in ieder geval scholingsaspecten onderdeel moeten uitmaken. Aan de hand van die inventarisatie stellen we een tweejarig uitvoeringsplan op.
- Met de HBVV en bewonerscommissies maken we begin 2017 nadere afspraken over de informatievoorziening en communicatie in de lijn van de Woningwet.
- Begin 2017 is de herziening van het Sociaal Plan afgerond en hebben de gezamenlijke corporaties en huurdersbelangenorganisaties in Helmond een actuele versie daarvan ondertekend.
- Vanaf 2017 organiseren we jaarlijks minimaal één overleg tussen de HBVV en de RvC.
- Eenmaal per jaar organiseren we voor de HBVV en bewonerscommissies een bijeenkomst, waarin een actueel volkshuisvestelijk thema centraal staat.
- In 2018 evalueren we met de HBVV de werking van de participatieovereenkomst.

3.8 Financiële bedrijfsvoering

Diverse negatieve incidenten in de sector zijn er aanleiding voor geweest dat de financiële bedrijfsvoering van corporaties extra aandacht heeft gekregen tijdens de parlementaire enquête in 2014. Dat heeft vervolgens ook zijn vertaalslag gekregen in de Woningwet 2015, waaruit – naast een aanscherping van het toezicht – diverse verplichtingen voor corporaties zijn voortgekomen. Een van die verplichtingen was het opstellen van een financieel beleids- en beheerplan dat vóór 1 oktober 2016 bij de AW ingediend moest worden. We hebben aan die verplichting voldaan en in samenhang daarmee onze andere bestaande financiële statuten en ons risicomanagement geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de Woningwet.

Een en ander heeft echter niet kunnen wegnemen dat de AW in die tussenliggende periode aan Volksbelang een verscherpt toezicht heeft opgelegd op grond van een verondersteld serieus liquiditeitsrisico in relatie tot de investeringsambities en de risicobeheersing van Volksbelang. Voor ons kwam dat verscherpt toezicht in zekere zin als een verrassing. Voor onszelf hadden we namelijk vastgesteld dat Volksbelang een financieel gezonde organisatie is en voldoende in staat om haar volkshuisvestelijke opgaven te kunnen blijven financieren. Geen vermogende organisatie, maar wel een organisatie waarin de financiële continuïteit voldoende gewaarborgd is.

De AW heeft echter beoordeeld dat Volksbelang niet aan alle beoordelingsratio's voldoet, met name niet waar het gaat om de schuldpositie per woning, en heeft ons opgedragen een herstelplan uit te werken. Deze beoordeling is vervolgens ook door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) overgenomen.

Begin 2016 hebben we het herstelplan ingediend, waarin we hebben aangegeven hoe we de komende periode denken te gaan voldoen aan de respectievelijke beoordelingsratio's. Medio 2016 hebben de AW en het WSW ons laten weten het herstelplan als voldoende te beschouwen. In de kern is het herstelplan erop gericht de schuldpositie per woning de komende jaren systematisch terug te dringen. Het bijkomend effect daarvan is echter wel dat Volksbelang haar investeringsambities in die periode tot het hoogstnoodzakelijke zal moeten beperken. De stappen die we in het verlengde daarvan genomen hebben, hebben we al toegelicht.

Doelstelling 14

We richten onze (financiële) bedrijfsvoering zodanig in dat we op een zo kort mogelijk termijn worden “ontslagen” van het verscherpt toezicht. Door een zakelijke en efficiënte aanpak en systematisch beheersing van risico's versterken we onze financiële positie en perspectief.

Acties:

- We monitoren maandelijks via de managementinformatie de financiële stand van zaken ten opzichte van de beoordelingsratio's. In geval van negatieve afwijkingen van de norm wordt aangegeven hoe we denken aan die norm te gaan voldoen. De managementinformatie wordt maandelijks geagendeerd voor de vergaderingen van het managementteam (MT), het bestuur en de RvC;
- We maken maandelijks een inschatting van de mogelijke risico's voor onze (financiële) bedrijfsvoering en geven – wanneer we de risicoscore op onderdelen als te hoog beoordelen – aan welke beheermaatregelen we nemen om het risico terug te dringen;
- In de loop van 2017 effectueren we de scheiding van de diensten van algemeen economisch belang (DAEB) van de niet-DAEB-activiteiten. Die scheiding moet uiterlijk per 1 januari 2018 een feit zijn;
- In de loop van 2017 zetten we de waarderingssystematiek van het bezit om van bedrijfswaarde naar marktwaarde. Vanaf het boekjaar 2016 waarderen we ons bezit in de jaarrekening op basis van marktwaarde.



4. Slotwoord

“Onze huidige positie vraagt zowel om zakelijkheid als om creativiteit bij het vinden van een goede balans tussen onze financiële verplichtingen en onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven.”

Het accent in dit ondernemingsplan ligt op het behoud van betaalbare woningen, het verbeteren van de duurzaamheid en veiligheid van onze voorraad, maar vooral op de zorg voor leefbare wijken. Het verscherpt toezicht dwingt ons hierin creatief te zijn. Wanneer dat ons niet op eigen kracht lukt, zullen wij de verbinding met andere partijen opzoeken. Dit in het belang van onze huurders die voor ons centraal staan en recht hebben op kwalitatief goede en betaalbare huisvesting in leefbare wijken.

Dit alles laat onverlet dat we ons tot het uiterste zullen inspannen om zoveel mogelijk van onze volkshuisvestelijke doelen te realiseren. We hebben tijdens onze lange bestaansgeschiedenis laten zien dat we in staat zijn grote uitdagingen op te pakken en tot een goed resultaat weten te brengen. Dat doen we in eerste instantie vanuit onze eigen kracht en met de ons ter beschikking staande mogelijkheden. Maar we zitten uiteraard niet op een eiland. Veel van wat we aan volkshuisvestelijke resultaten in Helmond hebben gerealiseerd en nog willen gaan realiseren, is altijd in goed overleg gegaan met onze lokale partners en huurders(organisaties). En dat willen we ook graag zo doorzetten.

Dat verlangt wel van ons dat we de komende jaren moeten zorgen voor een voldoende stevig financieel fundament. Ook daarvoor ligt de verantwoordelijkheid in eerste instantie bij onszelf. Maar afhankelijk van de ontwikkelingen en omstandigheden waarmee we te maken kunnen krijgen, zullen we zeker de mogelijkheden voor het aangaan van verbindingen met andere partijen opzoeken wanneer dat bijdraagt aan de versteviging van dat fundament. We hebben dat inmiddels al geconcretiseerd in een specifieke situatie en sluiten andere mogelijkheden op termijn niet uit.



volksbelang
zorgeloos huren

Bezoekadres: Molenstraat 83, Helmond - Postadres: Postbus 276, 5700 AG Helmond
T: 0492 - 53 88 15 - E: info@volksbelanghelmond.nl - I: www.volksbelanghelmond.nl