



WONINGBOUWVERENIGING



# Koersplan

2017 - 2020

OP HOOFDLIJNEN

**Woningbouwvereniging  
Poortugaal**

OP WEG NAAR TOEKOMSTBESTENDIGE  
VERNIEUWING





“

*Wij bieden betaalbare  
huurwoningen  
met een passende  
kwaliteit.  
We hechten veel  
waarde aan een  
persoonlijke  
benadering.”*

— Woningbouwvereniging  
Poortugaal

## Wat kunt u lezen in dit document?

---

### **1 Aan het woord... René Kouters**

Een woord van  
de directeur-bestuurder

Pagina 5

---

### **2 Op weg naar toekomst- bestendige vernieuwing**

Ons verhaal

Pagina 6

---

### **3 Onze speerpunten voor de komende vier jaar**

Speerpunten 2017 - 2020

Pagina 8

# Aan het woord...

## René Kouters



Beste lezer,

Voor u ligt het document Koersplan 2017 – 2020 op hoofdlijnen van Woningbouwvereniging Poortugaal. Een nieuwe naam voor een document dat wij in het verleden ondernemingsplan noemden.

Dit jaar hebben we onze missie, visie en kernwaarden opnieuw tegen het licht gehouden. Ook hebben we nagedacht over onze ambities. Waar willen we mee doorgaan, waar zou een tandje bij mogen en wat moet anders of misschien helemaal niet meer? Net als bij de totstandkoming van het vorige plan hebben we dat niet alleen gedaan. We hebben gesproken met de Klankbordgroep van huurders, de gemeente Albrandswaard, onze collega-woningcorporaties en de zorgorganisaties Profila en ASVZ. We hebben weer een maatschappelijke visitatie uit laten voeren en we hebben laten onderzoeken hoe tevreden onze huurders zijn over hun woning, woonomgeving en onze dienstverlening en welke verbeterpunten zij aan ons mee willen geven.

### **Op weg naar toekomstbestendige vernieuwing**

Dit alles heeft geresulteerd in het Koersplan. Op een aantal punten is er weinig veranderd ten opzichte van het ondernemingsplan uit 2013. De opzet is bijvoorbeeld gelijk gebleven. Ontwikkelingen en ambities die nog steeds van kracht zijn, hebben we overgenomen. Wel hebben we onze missie en visie aangepast. We gaan voor vernieuwing die verder en veel breder gaat dan alleen de energetische maatregelen. We investeren in de kwaliteit van onze huidige woningvoorraad en gaan meer dan voorheen voor geleidelijke vernieuwing van het woningbezit. Ook hebben we voor de komende vier jaar andere speerpunten opgesteld. Wat is gebleven, is dat we er zijn voor huishoudens die niet zelf in huisvesting kunnen voorzien.

### **Koersplan op hoofdlijnen**

Dit document geeft in het kort onze visie weer en de keuzes die we voor de komende vier jaar maken. Het is een samenvatting van het gehele Koersplan. U kunt het volledige Koersplan terugvinden op onze website. Heeft u geen internet? Neem dan contact met ons op. Dan sturen wij het Koersplan naar u op.

*Tot slot: alle bedragen die genoemd worden in dit document hebben als prijspeil 1 januari 2016, tenzij anders vermeld. Deze bedragen worden jaarlijks aangepast aan de inflatie en de dan geldende normen.*

Ik wens u veel leesplezier!

**René Kouters**  
Directeur-bestuurder

## Op weg naar toekomst- bestendige vernieuwing

Koersplan 2017 - 2020

Wij zijn een kleinschalige,  
laagdrempelige, lokaal en regionaal  
betrokken woningcorporatie die  
haar klanten nog kent en bereid is  
mee te denken met de huurders.

Wij:

...vinden betaalbaarheid en beschikbaarheid heel  
belangrijk

...willen graag dat mensen prettig kunnen wonen  
en leven in buurten en wijken

...vragen voor een leefbare omgeving ook de inzet  
van onze huurders

...werken graag samen

...zijn betrokken en sociaal en kennen een  
persoonlijke benadering

...zijn kostenbewust



### Onze kernwaarden

- Betrouwbaar
- Benaderbaar
- Betrokken

*Dat is waar we voor staan.*



**Zorgen voor goede en betaalbare huisvesting in een dorpse setting voor huishoudens die daar zelf niet in kunnen voorzien.”**

*Dat is onze basis.*

*Dat is waar we voor bestaan.*

— Onze missie



**Een duurzame sociale woningvoorraad die toekomstbestendig is.**

Een duurzame woningvoorraad is een woningvoorraad die:

- voldoende flexibel is
- waarvan de kwaliteit op orde is
- energiezuinig is
- past en aansluit bij de huidige en toekomstige bewoners
- in geleidelijk en beheerst tempo, maar wel continu, wordt vernieuwd

*Dat is waar we op inzetten.*

*Dat is waar we voor gaan.*

— Onze visie





## Speerpunt 1:

### Wonen betaalbaar houden

*Betaalbaarheid is een ruim begrip en kent vele definities. Het kan bijvoorbeeld op basis van een gevoel worden gedefinieerd of op basis van harde cijfers. Wij hebben ervoor gekozen om voor de definitie van betaalbaarheid aansluiting te zoeken bij de uitgangspunten / bedragen die in het kader van de Wet op de huurtoeslag (jaarlijks) worden vastgesteld.*

#### Betaalbaarheid van de woningvoorraad

- We zorgen ervoor dat alle woningen een huurprijs houden tot en met de sociale huurgrens.
- Om de betaalbaarheid te kunnen blijven garanderen voeren we de komende jaren zoveel mogelijk een gematigd huurbeleid.
- Ongeveer 70% van alle actief woningzoekenden in Albrandswaard heeft een inkomen onder de huurtoeslaggrens. We houden daarom eenzelfde aandeel woningen binnen onze woningvoorraad qua huurprijs bereikbaar voor deze huishoudens. Omdat onze woningvoorraad voor een belangrijk deel uit eengezinswoningen bestaat, dragen we hiermee ook bij aan de betaalbaarheid voor gezinnen. Dit is de groep waarbij de betaalbaarheid het meest onder druk staat.
- We dragen bij aan lagere woonlasten door voor spouwmuurisolatie en het vervangen van enkel glas door HR-glas geen huurverhoging in rekening te brengen. De kosten van vloer- en dakisolatie berekenen we maar voor de helft door (via een huurverhoging). Huurders gaan er dus altijd op vooruit.

#### Huurbeleid

- In principe voeren we de komende jaren geen inkomensafhankelijke huurverhoging door. De woorden 'in principe' geven een onder voorbehoud aan. Wanneer de rijksoverheid zou besluiten om nog hogere heffingen aan ons op te leggen of wanneer er voldoende alternatief aanbod voor senioren wordt bijgebouwd, kan het zijn dat we dit uitgangspunt aanpassen.
- De verhouding tussen de prijs en de kwaliteit van de woning wordt leidend bij het vaststellen van de jaarlijkse huurverhoging. Nu zijn er soms grote verschillen tussen wat huurders voor eenzelfde woning betalen. Met het gewijzigde huurbeleid worden deze verschillen langzaam kleiner gemaakt.
- We verhogen de huren jaarlijks gemiddeld met inflatie plus het wettelijk vastgesteld percentage (1% per 2017).
- Voor individuele huurders is een jaarlijkse huurverhoging mogelijk van maximaal inflatie plus het wettelijk vastgesteld percentage (2,5% per 2017).



## Speerpunt 2:

### Verder verbeteren van de kwaliteit van de voorraad

*We geven ook de komende jaren prioriteit aan het verbeteren van isolatie en het vervangen van verouderde keukens, toiletten en badkamers. Door huurders is aangegeven dat hier een verbeterpunt ligt en dat zij dit belangrijk vinden.*



#### Isolatie en in pandig onderhoud

- We gaan door met het verduurzamen van onze woningen en intensiveren onze aanpak. Wij verbeteren de isolatie van minimaal 400 woningen.
- We stimuleren deelname door geen of slechts een beperkt deel van de kosten in de huur door te berekenen, maar we verplichten de huurders niet. Woningen waarvan de bewoners niet meedoen, isoleren we bij mutatie.
- We gaan door met de inhaalslag in pandig onderhoud. We vervangen tenminste 300 verouderde keukens, badkamers of toiletten.
- We starten een voorlichtingscampagne over wat bewoners zelf kunnen doen om schimmelvorming in de badkamer tegen te gaan.

#### Vorbereiding verdere vernieuwing en transformatie bezit

- Wij stellen een plan op voor de vernieuwing van 108 woningen in de Schutskooiwijk. In de komende periode onderzoeken wij de

opties renovatie en sloop / nieuwbouw, overleggen we met de bewoners, laten we een stedenbouwkundige verkenning uitvoeren naar de mogelijkheden van het gebied en maken we financiële haalbaarheidsanalyses. Uiterlijk in 2020 presenteren we het plan en is voor bewoners duidelijk wat we gaan doen met de woningen en wanneer.

#### Schoon, heel en veilig

- Wij blijven doorgaan met het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Een aantal woningen waarvan het certificaat verloopt, wordt opnieuw gecertificeerd. Daarnaast beveiligen wij tussen 2017 t/m 2020 minimaal 50 nog niet gecertificeerde woningen, zodat ze voldoen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen.



### *Speerpunt 3:*

## **Passend wonen voor onze doelgroep**

*We streven ernaar dat onze woningen passen bij onze doelgroep: in aantal, in prijs en in soort woningen. We richten ons daarbij in eerste instantie op onze doelgroep in Albrandswaard, op huishoudens die vanwege een lichamelijke of verstandelijke beperking op een sociale huurwoning zijn aangewezen en op urgente doelgroepen, zoals statushouders. Dit is ook zo afgesproken binnen de regio Zuidrand.*

### **Passend toewijzen**

- We wijzen minimaal 80% van onze leegkomende sociale huurwoningen toe aan huishoudens met een inkomen tot en met € 35.739,00.
- Voor huishoudens met een middeninkomen (tussen € 35.739,00 en € 39.874,00) zetten we actief 10% van onze sociale huurvoorraad in.
- We huisvesten minimaal 95% van de huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens in een voor hen betaalbare woning. Dat wil zeggen: een woning met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens.
- Woonfraude willen we tegengaan door met de gemeente afspraken te maken over registratie / inzage in de Basis Registratie Personen.

### **Beschikbaarheid**

- Het aantal sociale huurwoningen (1182 woningen op 1 januari 2016) houden we op

lange termijn zoveel mogelijk gelijk.

- We zetten in op de nieuwbouw van circa 30 appartementen in de woonkern Poortugaal. We richten ons daarbij in eerste instantie op een locatie in of dichtbij het centrum.
- We bevorderen doorstroming in het bezit door (zolang het past binnen de kaders van de woonruimteverdeling) inzet van een doorstroomregeling.
- We mogen maximaal 10% van de leegkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven € 39.874,00. Wij zetten deze vrije ruimte in voor de doorstroming van senioren uit ons bezit, tenzij de ruimte nodig is voor de huisvesting van andere urgente huishoudens.
- We informeren senioren actiever over de doorstroommogelijkheden en over wat er mogelijk is op het gebied van woonruimteverdeling. We sturen in 2017 al onze huurders van 65 jaar en ouder hierover een brief met informatie.



## Overige maatregelen ten behoeve van starters en senioren

- We zetten Lokaal Maatwerk maximaal in. Bij Lokaal Maatwerk krijgen inwoners uit Albrandswaard voorrang op een woning. Maximaal 25% van de leegkomende woningen mag onder Lokaal Maatwerk worden aangeboden. Hierover zijn afspraken gemaakt met de gemeente Albrandswaard.
- We zorgen ervoor dat van de woningen die worden geadverteerd onder Lokaal Maatwerk minimaal 70% wordt toegewezen aan starters of senioren.
- Minimaal de helft van de leegkomende woningen (exclusief seniorenwoningen) met een huurprijs tot en met € 409,92 wordt bestemd voor jongeren tot 23 jaar uit Albrandswaard.
- Zolang het binnen de huidige regionale afspraken mogelijk is, blijft minimaal 10% van het woningbezit bestemd voor huishoudens van 55 jaar en ouder.
- Zolang het aandeel sociale huurappartementen in de woonkern Poortugaal (exclusief WISH) lager is dan 15%, bieden we huurders in een eengezinswoning de mogelijkheid om tegen een huurverhoging een tweede toilet te laten realiseren. Dit kan alleen in woningen met voldoende ruimte in de badkamer.

## Urgente doelgroepen en mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking

- We voldoen aan ons aandeel (naar verhouding van ons bezit) in de gemeentelijke opgave voor huisvesting van statushouders.
- We voldoen aan ons aandeel in de gemeentelijke opgave voor huisvesting van urgenten.
- Jaarlijks inventariseren wij bij onze zorgpartners hun behoeften met betrekking tot de huisvesting van cliënten als gevolg van het scheiden van wonen en zorg. De huisvesting van deze doelgroep vindt vraaggestuurd plaats.

## Huishoudens uit de regio Zuidrand

- We zetten het instrument regionale voorrang uit de Verordening woonruimtebemiddeling optimaal in. Minimaal 20% en maximaal 25% van de vrijkomende woningen wordt aangeboden voor regionale woningzoekenden. De regio Zuidrand bestaat uit de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard, Ridderkerk en de Rotterdamse gebiedscommissies Charlois, Feijenoord, Hoogvliet en IJsselmonde.



### *Speerpunt 4:*

## **Een prettige woonomgeving voor onze huurders**

*We willen graag dat onze huurders zich thuis voelen in de buurt. De leefbaarheid in onze wijken is nog steeds goed. We spannen ons ervoor in dat dit zo blijft. Dit doen we vooral door het actief inzetten op samenwerking, met de gemeente, met collega-woningcorporaties, met zorg- en welzijnspartijen en met de politie. Wij vragen voor een leefbare woonomgeving ook de inzet van onze huurders.*

### **Kwaliteit wijken en buurten**

- We gaan door met de inzet van een Medewerker Sociaal beheer. Deze medewerker is zichtbaar aanwezig in de wijken.
- Wij stellen vanaf 2017 jaarlijks een budget beschikbaar van € 50.000,00 voor benodigde leefbaarheidsingrepen in of direct rondom onze woningvoorraad. We maken afspraken met de gemeente en de Klankbordgroep over het gebruik van dit budget.
- We verbeteren de afhandeling van overlastklachten nog verder. Dit komt tot uitdrukking in een hogere beoordeling bij het huurdersonderzoek dat wij periodiek laten uitvoeren.
- We doen minimaal 1x per jaar een extra controle van het volledige woningbezit op tuinonderhoud en achterpaden en nemen actief actie als dat nodig is.
- In de periode 2017 t/m 2020 voeren we in alle wijken een wijkshow uit. We vragen

de gemeente, politie en mogelijk een aantal andere partijen hieraan mee te doen.

- We handhaven het huidige verkoopprogramma. We verwachten de komende vier jaar 8 tot 12 woningen te verkopen. De woningen die bestemd zijn voor verkoop bevinden zich vooral in wijken waar veel sociale huurwoningen staan. Door de verkoop wordt de verscheidenheid in deze wijken vergroot en krijgen huurders de mogelijkheid om binnen de wijk door te stromen.



## Samenwerking en overleg

- We maken nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Albrandswaard en onze collega-woningcorporaties. We streven ernaar om zoveel mogelijk afspraken te maken op corporatieniveau, zodat ook duidelijk is welke bijdrage van ons kan en mag worden verwacht.
- We maken met onze overige belanghouders concrete afspraken over hoe we communiceren met elkaar en met bewoners, wie welke verantwoordelijkheid heeft en hoe we handelen bij diverse maatschappelijke vraagstukken. We leggen deze afspraken vast.
- We organiseren 1x per jaar een overleg met onze belanghouders, waarin we aangeven welke resultaten we hebben gehaald en input vragen ten behoeve van onze voornemens.

## Huurdersparticipatie

- We benaderen alle bewoners die hebben aangegeven interesse te hebben in deelname aan de Klankbordgroep.
- We willen graag dat de huurders ook een belangrijke stem krijgen bij de afspraken die de woningcorporaties maken met de gemeente. Hiervoor is het nodig dat de Klankbordgroep zich verder ontwikkelt tot een formele huurdersorganisatie, die de belangen van alle huurders vertegenwoordigt. We ondersteunen de Klankbordgroep wanneer zij besluiten zich verder te willen professionaliseren. We stellen hiervoor een budget beschikbaar.
- We experimenteren in overleg met de Klankbordgroep met andere vormen van huurdersparticipatie waarbij we huurders meer gericht betrekken, zoals online klantenpanels.





*Landelijk wonen  
dichtbij de stad.*

## **Woningbouwvereniging Poortugaal**

Dorpsstraat 80  
3171 EH Poortugaal

010 - 501 20 00  
info@wbvpoortugaal.nl  
www.wbvpoortugaal.nl

