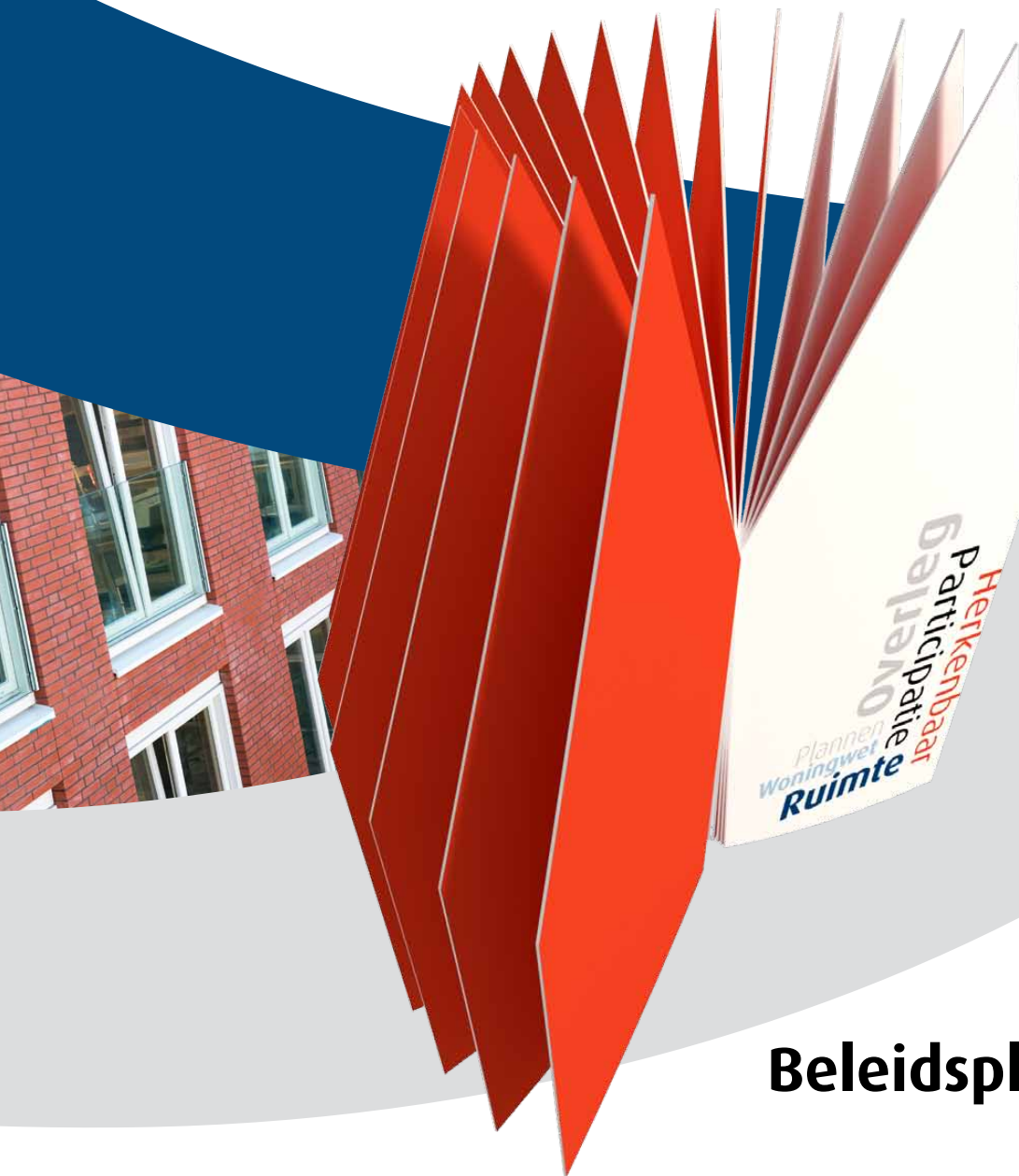


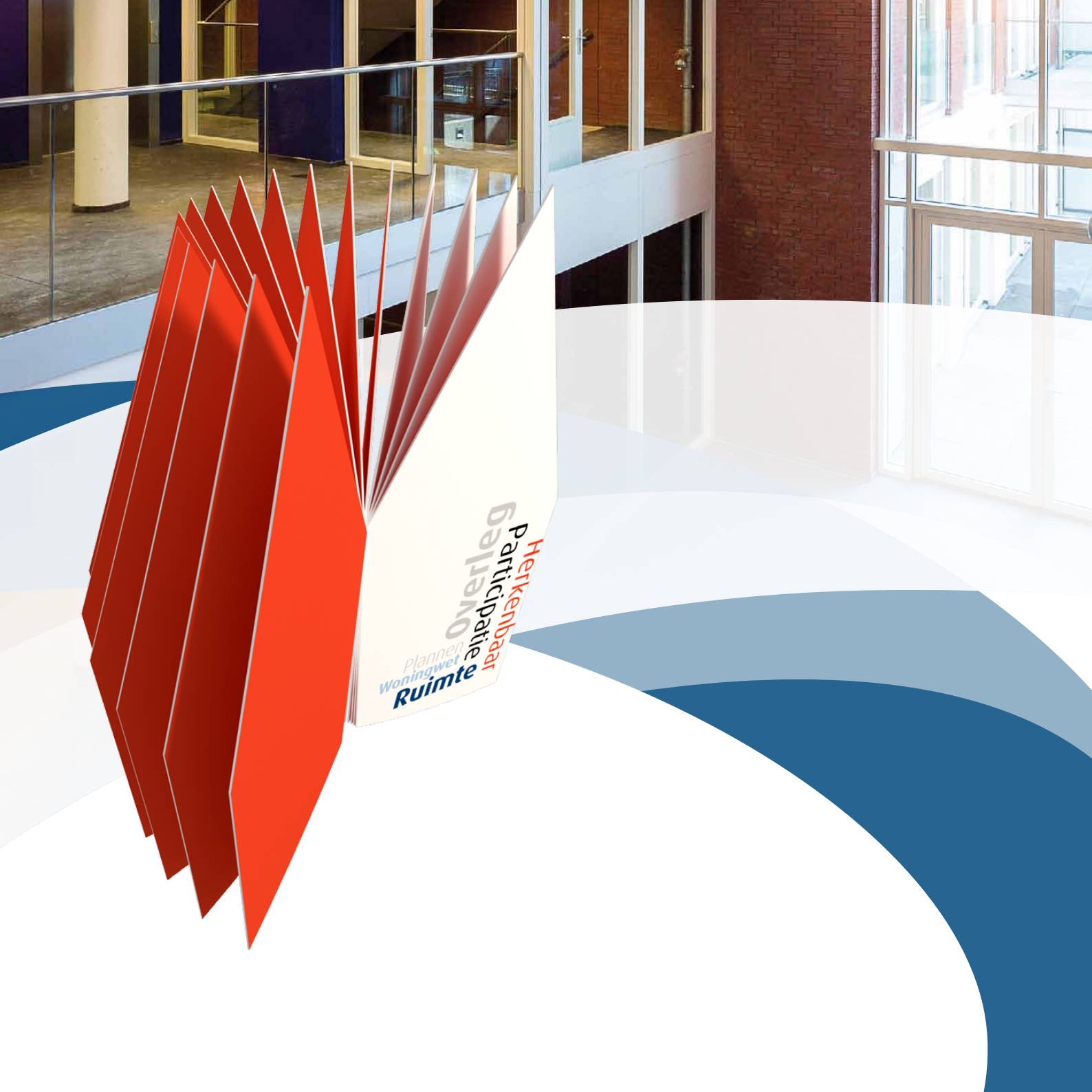


Beleidsplan 2015-2020



Inhoud

1	Inleiding	4
2	De omgeving verandert	6
3	De woningmarkt in Wassenaar	8
4	Onze opdracht	10
5	Legitimatie versterken	12
6	Maatschappelijk budget	14
7	Doelmatigheid	16
8	Passend aanbod en wonen	18
9	Dubbele focus	20
10	Wonen en zorg	22
11	Middelen	24
12	Woningvoorraad en binnenstedelijke ontwikkelingsmogelijkheden	26
	Speerpunten	29



Herkenbaar
Participatie
Bijzondere
Overleg
Plannen
Woningwet
Ruimte

1 Inleiding

De Wassaenaarsche Bouwstichting opereert op de grens van de woningmarktgebieden Haaglanden en Holland-Rijnland. De corporatie bezit bijna 2500 verhuureenheden met name in Wassaenaar. Het marktaandeel bedraagt circa 15 procent van de totale woningvoorraad en bijna 40 procent van de huurwoningenmarkt in deze gemeente.

Via dochteronderneming WaB Services BV worden ruim 300 eenheden voor derden beheerd, waarvan circa 80 in verhuur en de overige als beheerder van Verenigingen van Eigenaren.

Het beleidsplan moet antwoord geven op de veranderende omstandigheden waaronder de corporatie werkt. Het plan maakt duidelijk waar wij voor staan, welke keuzen wij maken en waar wij concreet op aangesproken kunnen worden.

In het kader van de voorbereiding van dit beleidsplan is gesproken met de belangrijkste stakeholders van de corporatie, waaronder de huurders (huurdersvereniging “de Wassaenaarsche” en een delegatie van bewonerscommissies), de gemeente (college en raadsfracties), Wbv. St. Willibrordus (directeur) en SWZ (directeur).





2 De omgeving verandert

De woningmarkt is in beweging, net als het overheidsbeleid. Specifiek voor corporaties verandert er veel. De herziening van de Woningwet en de daaruit voortvloeiende regels geven een nieuwe afbakening van het werkgebied, taken en inrichting van de corporatie.

Gemeente en huurders komen nog nadrukkelijker in beeld als stakeholders van corporaties. Afspraken tussen corporaties en stakeholders dienen meer inhoud te krijgen en basis te vinden in een gedeelde woonvisie.

De totstandkoming van dit beleidsplan loopt parallel aan de ontwikkeling van een Woonvisie voor Wassenaar. Prestatieafspraken met de gemeenten worden 'bindend' en komen tot stand in gezamenlijk overleg met gemeente en huurdersvereniging.

In overleg met gemeente, huurdersvereniging en Wbv "St. Willibrordus" wil de Wassenaarsche Bouwstichting de komende jaren de lokale volkshuisvestingsopgave invullen. Op de eerste plaats op basis van de gezamenlijke woonvisie en in het verlengde daarvan de prestatieafspraken.



Haaglanden is één woningmarktgebied en de Wassenaarsche Bouwstichting onderschrijft het belang van regionale samenwerking voor een eerlijke, toegankelijke en daardoor goed functionerende woningmarkt. Een versnipperde lokale markt werkt in het nadeel van woningzoekenden.



Sociaal
Eerlijk
Samenwerken
Toegankelijk
Functioneel



3 De woningmarkt in Wassenaar

Uit het woningmarktonderzoek voor Wassenaar ten behoeve van dit beleidsplan en de Woonvisie kan de volgende woningvraag worden afgeleid.

Wassenaar is een vergrijzende gemeente met een stabiele bevolkingsomvang. De huursector is in Wassenaar relatief groot. De koopsector is duur. Er wordt in Wassenaar meer dan gemiddeld in Haaglanden 'scheef' gewoond in de sociale huursector. Er is een beperkt aanbod voor starters en jonge huishoudens met lage- en middeninkomens. Het aanbod betaalbare koop- en particuliere huurwoningen is zeer beperkt.

Door huishoudopheffingen komen naar verwachting relatief veel woningen leeg zowel in de koop- als huursector. Er is een afnemende behoefte aan eengezinswoningen. De vrijkomende voorraad kan daar in voorzien. Het 'gat' met de relatief dure koopmarkt kan voor huishoudens met een middeninkomen worden overbrugd door 'beschermde koop' uit het bezit van woningcorporaties aan te bieden.

De sociale huur biedt mogelijkheden voor huishoudens met een inkomen tot € 34.900, maar het aanbod voor kleine startende huishoudens in die voorraad is relatief beperkt. In dit segment neemt de 'concurrentie' van bijzondere doelgroepen toe als gevolg van ontwikkelingen in de zorg (scheiden wonen en zorg; minder collectieve opvangvoorzieningen; toename doelgroep) en toename buitenlandse verblijfsgerechtigden.

In de regio neemt de woningbehoefte toe. Dat heeft ook een (beperkte) uitstraling op Wassenaar. Daarbij moet bedacht worden dat zonder migratie Wassenaar gaat krimpen. Nieuwe huishoudens vragen goedkoper aanbod, met name meergezinswoningen.



De Wassenaarsche Bouwstichting wil de primaire doelgroep met een huishoudinkomen tot € 29.800 als ook de doelgroepen lage middeninkomens en middeninkomens met een inkomen tot € 44.000 in voldoende mate passend kunnen huisvesten.

4 Onze opdracht

Corporaties zijn private organisaties die een publieke taak uitvoeren. Kerntaak is huisvesting bieden aan de laagste inkomens en bijzondere doelgroepen. In het verlengde van de specifieke situatie op de woningmarkt in Wasseenaar ziet de corporatie drie doelgroepen.

- 1) De laagste inkomens, de primaire doelgroep met een gezamenlijk huishoudinkomen tot € 29.800 (huurtoeslaggrens 2015).
- 2) De lage midden inkomens met een gezamenlijk huishoudinkomen tot € 34.911
- 3) De midden inkomens met een huishoudeninkomen daar boven tot circa € 44.000.

De door Europa vastgestelde inkomensnorm voor de sociale huursector (€ 34.911) is voor onze krappe woningmarkt niet onderscheidend genoeg. Huishoudens met een gezamenlijk inkomen net boven dat van de primaire doelgroep blijven ook afhankelijk van het (sociale) aanbod dat de woningcorporatie biedt. In dit beleidsplan geven wij aan hoe wij daar de komende jaren invulling aan gaan geven.





5 Legitimatie versterken

De legitimatie van de corporatie is van groot belang voor haar relatie met burgers, klanten en overheid. Daarvoor zijn in het verleden instrumenten opgetuigd en ook door de Wassenaarsche Bouwstichting toegepast, zoals stakeholdersbijeenkomsten, visitaties, benchmarks. Ook het overleg met huurders (via bewonerscommissies en huurdersvereniging) hoort daarbij.

De corporatie voert al een groot aantal jaren overleg met stakeholders, zoals huurders, gemeente, zorgpartijen en organiseert in verschillende samenstellingen stakeholdersbijeenkomsten. Dit zetten wij voort.

Samen met de huurdersvereniging willen wij de komende jaren gaan verkennen hoe wij ruimte kunnen bieden voor meer bewonersinitiatief, participatie en zeggenschap.





Bedragen in x € 1.000	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Huurskorting	3.485	3.075	2.392	2.452	2.395	2.333
Onderhoud	320	385	320	417	462	546
Beheer	448	458	474	487	501	516
Verbetering	415	440	379	307	293	383
Terug/doorverkoop Koopgarant	971	952	1.004	1.010	1.067	1.076
Overige	350	19	1.691	62	79	47
Maatschappelijk budget	5.988	5.329	6.259	4.735	4.797	4.901

6 Maatschappelijk budget

Het werk van corporaties wordt bekostigd uit inkomsten uit huren en verkopen. Dat geld wordt uitgegeven aan beheer en onderhoud, rente en investeringen (nieuwbouw en verbetering).

In het huurbeleid wordt rekening gehouden met de doelgroepen en de betaalbaarheid van het wonen voor de verschillende doelgroepen.

Uit het oogpunt van doelmatigheid dienen enerzijds het huurbeleid en anderzijds onderhoud en beheer niet onnodig af te wijken van de markt. Als dat wel zo is, dan dient duidelijk te zijn waarom en wat dat 'kost'. Verkopen zijn 'ondersteunend' aan het volkshuisvestingsbeleid in Wassenaar, dat wil zeggen enerzijds de financiële positie en investeringsruimte van de corporatie en anderzijds het bedienen van de middeninkomens.

Het voorgaande vraagt om transparantie alsmede een onderbouwing van keuzen. De Wassenaarsche Bouwstichting gebruikt hiervoor het door Ortec ontwikkelde Drie Kamer Model.

Dat model splitst de middelen van de corporatie op in drie 'eenheden': de vermogenskamer, de vastgoedkamer en de maatschappelijke kamer. De essentie van het model is dat zichtbaar wordt wat het (marktconforme) rendement van het vastgoedbeheer is en hoe dat rendement wordt besteed.

Na aftrek van kosten en noodzakelijke bestedingen zoals financiering, beheer en onderhoud resteert een maatschappelijk budget. Dat is bij de Wassenaarsche Bouwstichting in de komende jaren gemiddeld iets meer dan € 5 mln. per jaar. Dat zijn geen liquide middelen, maar is een bedrag dat op de exploitatie 'over' zou zijn als het woningbezit geheel 'marktconform' geëxploiteerd zou worden.

De huuropbrengsten bedragen gemiddeld € 15 mln. per jaar. Hoewel de huren stijgen neemt het maatschappelijk budget af als gevolg van onder andere de verhuurdersheffing. Binnen het maatschappelijk budget nemen daarom ook de huurkortingen af.

Uitgaven voor onderhoud en verbetering nemen toe door investeringen in energiebesparende maatregelen.



Het streven is de beheerkosten als totaal met
niet meer dan de inflatie te doen stijgen.



7 Doelmatigheid

Een van de opgaven in de komende periode is actief aandacht besteden aan de doeltreffendheid en de doelmatigheid van ons werk. Bij de doeltreffendheid gaat het met name om de prestaties bij het huisvesten van de doelgroep(en). Bij doelmatigheid gaat het over de efficiency van de bedrijfsvoering en het beheersen van (financiële) risico's.

De kosten van beheer stijgen. De omvang van de formatie neemt af van 24,7 fte in 2015 naar 23 fte in 2020. In 2012 telde de organisatie nog 27,7 fte. Besparingen worden teniet gedaan door hogere kosten voor belastingen, heffingen, bijdragen en verantwoording.

Deze kosten liggen inmiddels bijna op hetzelfde niveau als de kosten van de organisatie zelf (personeel, huisvesting e.d.).

Op dit moment kunnen circa 3 fte worden bekostigd uit beheertaken voor derden. Dit is een niet-DAEB-activiteit. Wij verwachten dat deze inkomsten onder invloed van markt en regelgeving afnemen.





De Wassaarsche Bouwstichting wil circa 70% van de reguliere woningvoorraad (DAEB-bezit) beschikbaar houden voor de primaire doelgroep. De streefhuur per 1 oktober 2015 is gemiddeld 80% van de maximaal redelijk huur.



8 Passend aanbod en wonen

Een passend aanbod bij nieuwe verhuringen houdt voor de Wassenaarsche Bouwstichting in dat verschillende doelgroepen in een woning kunnen wonen die qua prijs bij hun inkomen past. Daarmee geeft de Wassenaarsche Bouwstichting concreet invulling aan 'betaalbaarheid' en 'passend toewijzen'.

Dit beleid met betrekking tot doelgroepen en betaalbaarheid is samengevat in de tabel hieronder. De keuze voor deze doelgroepen en inkomensgrenzen spoort met de opvattingen van de belangrijkste stakeholders (gemeente, huurders en ouderenorganisaties). Het wettelijke minimumpercentage voor

'passend' huisvesten van de primaire doelgroep is 95%. De enige uitzonderingen zijn doelgroepen die op specifieke, aangepaste en daardoor (iets) duurdere woningen zijn aangewezen: mindervaliden en ouderen.

De Wassenaarsche Bouwstichting wil verder invulling geven aan 'passend wonen'. Dit betekent niet een eenmalige (inkomens) toets bij nieuwe verhuringen. Een grotere doeltreffendheid bij het verhuren van woningen vraagt om een regelmatige inkomenstoets en aanpassing van de huurprijs. Dat is wettelijk nog niet mogelijk.

	Belastbaar huishouden inkomen in € per jaar	Type huishouden	Maximum huurprijs in euro's/maand
Primaire doelgroep	< 29.800 ¹⁾	< 65 jaar	< 620 ³⁾
		> 65 jaar	< 710 ⁴⁾
Lage middeninkomens	29.800 - 34.911 ²⁾		< 710
Middeninkomens	34.200 - 43.786		< 810
	> 43.786	geen doelgroep	

1) bovengrens inkomen huurtoeslag meerpersoonshuishouden (afgerond)

2) inkomensgrens sociale sector (afgerond)

3) hoogste aftoppingsgrens huurtoeslag (afgerond)

4) huurprijsgrens sociale huursector (afgerond)

Inrichten
Vormgeven
Voorraad

Het vormgeven en inrichten van de organisatie aan de hand van de vereiste scheiding tussen DAEB en niet-DAEB-activiteiten is een belangrijke opgave voor de periode 2015-2107.

9 Dubbele focus

De wet schrijft een scheiding voor tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten. DAEB staat voor diensten van algemeen economisch belang, waar tot zekere hoogte 'staatssteun' in de vorm van achtervang bij financiering voor is toegestaan. De scheiding moet voorkomen dat het maatschappelijk bestemde vermogen voor DAEB-activiteiten 'weglekt'.

De inrichting van de organisatie per 1 januari 2017 zijn aangepast. De Wassenaarsche Bouwstichting gaat uit van een juridische scheiding. De uiteindelijke keuze hangt af van de wettelijke regels, praktische mogelijkheden en beperkingen. Het doelgroepenbeleid in combinatie met het onderscheid DAEB/niet-DAEB leidt tot een opdeling van de woningvoorraad in enerzijds een voorraad specifiek voor de primaire doelgroep en anderzijds voor de andere doelgroepen.

De streefhuur wordt gemiddeld 85% van de maximaal redelijk huur. Dit percentage kan bij de woningen bestemd voor de primaire doelgroep lager zijn om de woningen betaalbaar te houden.

De Wassenaarsche Bouwstichting wil circa 70% van de reguliere woningvoorraad (DAEB-bezit) beschikbaar houden voor de primaire doelgroep (alle woningen met een streefhuur < € 620 en de helft van de woningen met een streefhuur van € 620 - € 710).

De overige woningen worden in principe als niet-DAEB aangemerkt. Deze woningen kunnen zowel in huur als beschermde koop worden aangeboden. Bij beschermde koop wordt prioriteit gegeven aan huurders uit de sociale sector en worden maximum inkomens gehanteerd.

Huurprijs in € per maand		< 620	620-710	710-810	> 810	Totaal
Huidige voorraad	aantal	1356	316	192	78	1942
	aandeel	70%	16%	10%	4%	100%
Maximaal redelijke huur	aantal	741	453	316	432	1942
	aandeel	38%	23%	16%	22%	100%
Streefhuur	aantal	1216	335	216	175	1942
	aandeel	63%	17%	11%	9%	100%

Exclusief studenten eenheden (309) en onzelfstandige eenheden (177)

Samen met de gemeente wil de Wassenaarsche
Bouwstichting een flankerend beleid voor ouderen
ontwikkelen en werken aan de uitbouw van
wijksteunpunten.

Ontwikkelen
Ouderen
Steunpunten
Beleid
Samen



10 Wonen en zorg

De overdracht van zorgtaken naar de gemeente en de bijbehorende veranderingen in de WMO bieden meer ruimte voor lokaal beleid en verantwoordelijkheden voor lokale partners op het gebied van wonen en zorg. De Wassenaarsche Bouwstichting is op dit terrein zeer actief.

Medio 2015 beschikt de Wassenaarsche Bouwstichting over ruim 400 zorg- of seniorenwoningen in Wassenaar. Dat aantal zal niet stijgen of afnemen. De komende drie jaar wordt circa € 2 mln. geïnvesteerd in betere toegankelijkheid, veiligere entreegebieden, galerijen en liften, stallingsruimte voor scootmobielen en sociëteitsruimten bij twee complexen met seniorenwoningen (Oosthof en Ernst Casimir). Samen met gemeente willen wij ook de woonomgeving bij Ernst Casimir aanpassen aan de eisen die voor een woonzorgzone gelden.

Daarnaast heeft de Wassenaarsche Bouwstichting 177 onzelfstandige intramurale zorgeenheden (Huize Willibrord, Amaliahof, Beschermd Wonen Weteringpark) in eigendom.

Er zijn concrete plannen voor investeringen in een verouderd zorgcomplex (Zorgcampus Kerkstraat-Poortlaan). Daarbij wordt samengewerkt met de Stichting Wassenaarse Zorgverlening (SWZ). Samen met de gemeente wil de Wassenaarsche Bouwstichting een flankerend beleid voor ouderen ontwikkelen om betere benutting van de woningvoorraad en doorstroming in Wassenaar mogelijk te maken. Lokaal maatwerk en het aanstellen van zogenaamde senioren(verhuis) consulenten (opgenomen in de regionale prestatieafspraken) zijn concrete stappen in deze richting.

In het kader van 'meer zorgen voor elkaar' dienen ook de servicecentra in een drietal ouderencomplexen genoemd te worden. Deze ontmoetingsruimten zijn bij uitstek geschikt om invulling te geven aan het samen doen en zorgen. In deze ruimten worden onder andere samen met de Stichting Maatschappelijk Ondersteuning Wassenaar (SMOW) maaltijden verzorgd en activiteiten georganiseerd. In een van de servicecentra is een zorgsteunpunt van SWZ gevestigd.

Speerpunt in het personeelsbeleid is
bredere ontwikkeling en inzetbaarheid
van medewerkers.

Herkenbaar
lokaal
overleg
Personeelsbeleid
Inzetbaarheid



11 Middelen

De geschetste ontwikkelingen vragen veel van de organisatie en de medewerkers. De veranderingen zijn groot, de maatschappelijke positie van onze 'klanten' verslechterd en de vraag naar onze diensten blijft groot en wordt intensiever. De kwaliteit van de dienstverlening moet op peil blijven en de kosten moeten omlaag. De ontwikkelingen vragen zwaardere competenties van de organisatie en de individuele medewerkers.

De corporatie is financieel gezond, maar het overheidsbeleid zet grote druk op de financiële positie. Met name de verhuurdersheffing en het huurbeleid vormen een uitdaging. Onze corporatie heeft de pech in een omgeving te werken met een grote vraag naar betaalbare woningen. Het is een dure omgeving om te investeren. De waarde van onze woningen is hoog, wat resulteert in een hoge verhuurdersheffing. De kasstromen dienen zeer kritisch gevolgd te worden.

Deze zijn goed en toereikend, maar het is en blijft nodig scherpe keuzen te maken. Primair investeren wij in de bestaande voorraad.

De organisatie dient te veranderen om doelmatig te blijven werken. Daarbij wordt gekeken naar de eigen competenties op het gebied van de strategische, ondersteunende en beheer taken en hoe deze geborgd en uitgebouwd kunnen worden. Bijvoorbeeld door samen te werken en waar nodig gericht kennis en ervaring in te huren.

De omgeving van Johan de Wittstraat - Hofcampweg met het gemeentekantoor, de beide woningcorporaties en het gezondheidscentrum, midden in een gebied met goede woonzorgvoorzieningen, een groot 'klantenpotentieel' en goed bereikbaar, biedt kansen om verder vorm te geven aan samenwerking bij het bereiken, informeren en ondersteunen van onze (toekomstige) 'klanten' in de vorm van één lokaal woonbedrijf.



De Wassenaarsche Bouwstichting streeft er naar om naast de zorgcampus nog één project voor jonge starters te ontwikkelen.

12 Woningvoorraad en binnenstedelijke ontwikkelingsmogelijkheden

In de tabel op pagina 28 wordt aan de hand van zogenaamde product-marktcombinaties een overzicht gegeven van de woningvoorraad van de Wassenaarsche Bouwstichting.

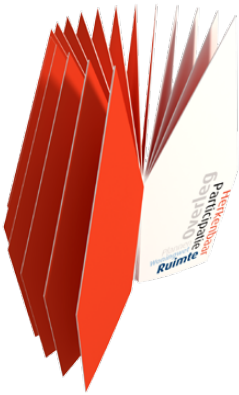
In Wassenaar lijkt nog voldoende ruimte om de komende vijf à tien jaar circa 500 woningen binnenstedelijk te realiseren. Een belangrijk deel daarvan kan in de periode 2015-2020 worden gerealiseerd, waarbij met name de zorgcampus Kerkstraat-Poortlaan belangrijk is. Het tot een goed einde brengen van dit project is een prioriteit in de komende jaren.

Andere nieuwbouw moet iets toevoegen aan de voorraad waar op korte/middellange termijn concrete behoefte aan is of een tekort is op de Wassenaarse woningmarkt. Dat zijn betaalbare meergezinswoningen voor jonge starters. Dit is alleen mogelijk in samenwerking met andere partijen, waarbij de Wassenaarsche Bouwstichting uitsluitend verantwoordelijk wil zijn voor het DAEB-deel.



	Bouw- periode	Korte omschrijving	Aantal	DAEB	Niet- DAEB ¹⁾	Gem. huur per maand €
Tuindorpen	10/50	Oostdorp/Kerkehout	672	652	20	450
Betaalbare eengezins- woningen	60/70	Zijlwatering e.o.	206	200	6	534
Bereikbare eengezins- woningen	60/70	Duivenvoorde/ Burman/Weeder/ Molenaar	269	149	120	685
Jonge eengezins- woningen	80/10	Weteringpark/ Spinbaan/Kerkehout/ Voorschoten/ Leidschendam	119	65	54	762
Appartementen	60/10	zonder lift	331	316	15	474
Senioren- woningen	70/10	met lift	403	351	52	576
Bijzondere woon- voorzieningen		studentenhuisvesting/ intramurale zorgplaatsen	486	486	0	381
Totaal			2.486	2.219	267	
Overige		winkels/parkeren e.d.	37			
Totaal			2.523			

¹⁾ inclusief 55 woningen verkocht onder voorwaarden (Koopgarant)



Speerpunten

- Haaglanden is één woningmarktgebied en de Wassenaarsche Bouwstichting onderschrijft het belang van regionale samenwerking voor een eerlijke, toegankelijke en daardoor goed functionerende woningmarkt. Een versnipperde lokale markt werkt in het nadeel van woningzoekenden.
- De Wassenaarsche Bouwstichting wil de primaire doelgroep met een huishoudinkomen tot € 29.800 als ook de doelgroepen lage middeninkomens en middeninkomens met een inkomen tot € 44.000 in voldoende mate passend kunnen huisvesten.
- Het betaalbaar houden van woningen staat centraal. Het grootste deel van het maatschappelijk budget gaat daaraan op.
- De Wassenaarsche Bouwstichting wil circa 70% van de reguliere woningvoorraad (DAEB-bezit) beschikbaar houden voor de primaire doelgroep en deze 'passend' toe te wijzen. De streefhuur per 1 oktober 2015 is gemiddeld 80% van de maximaal redelijk huur.
- Het vormgeven en inrichten van de organisatie aan de hand van de vereiste scheiding tussen DAEB en niet-DAEB-activiteiten is een belangrijke opgave voor de periode 2015-2107.
- Samen met de gemeente wil de Wassenaarsche Bouwstichting een flankerend beleid voor ouderen ontwikkelen en werken aan de uitbouw van wijksteunpunten.
- Speerpunt in het personeelsbeleid is bredere ontwikkeling en inzetbaarheid van medewerkers.
- Het streven is de beheerkosten als totaal met niet meer dan de inflatie te doen stijgen.
- De Wassenaarsche Bouwstichting streeft er naar om naast de zorgcampus nog één project voor jonge starters te ontwikkelen.



KvK 27070711

Colofon

Redactie	Wassenaarsche Bouwstichting
Ontwerp/ Opmaak	Clownfish Creatieve Communicatie, Wassenaar
Drukwerk	Station Drukwerk, Katwijk
Oplage	350 exemplaren







Starrenburglaan 1
2241 NA Wasseenaar
Postbus 2018
2240 CA Wasseenaar
T 070 511 46 90
E wbs@wabs.nl
www.wassenaarschebouwstichting.nl