

Beleidsplan



Schoolweg 5a
3628 BG Kockengen



Beleidsplan 2019 -2023

Werken aan Wonen: Betrokken, Betrouwbaar ,
Resultaatgericht en oplossingsgericht

Inhoudsopgave

	Voorwoord	2
1.	Missie, visie en kernwaarden	3
2.	Strategie: onze hoofddoelen op langere termijn	5
3.	De vraag naar onze diensten en producten	7
4.	Ons antwoord op de vraag (beleidsdoelen en activiteiten)	10
5	De inzet van onze middelen	15

Voorwoord

Ons nieuwe beleidsplan 2019-2023 is wel op een bijzonder moment tot stand gekomen, het ziet het licht op het moment dat de toekomst van woningstichting Kockengen volop in de belangstelling staat.

De vele wijzigingen in wet- en regelgeving en beleid in de afgelopen jaren hebben er toe geleid dat onze maatschappelijke opgaven, de kerntaken en de financiële speelruimte van Woningstichting Kockengen negatief in het geding komen.

Dat maakt het, zeker voor een corporatie en organisatie van onze omvang, moeilijk om aan alle eisen van de woningwet te voldoen.

Dit heeft er toe geleid dat we nauwer zijn gaan samenwerken met collega corporatie Vecht en Omstreken uit Breukelen, dit zou eventueel tot een fusie kunnen leiden.

In dit beleidsplan komen in hoofdstuk 1 allereerst onze positiebepaling als woningcorporatie en onze missie, visie en kernwaarden aan de orde. In hoofdstuk 2 beschrijven we onze strategie in de vorm van hoofddoelen op langere termijn. In hoofdstuk 3 staat de vraag naar onze diensten en producten centraal. In de hoofdstukken 4 en 5 vindt u onze antwoorden op deze vraag, die we steeds geven in relatie tot onze hoofddoelen.

In een aantal gevallen zijn onze antwoorden op de vraag al heel concreet en zetten we bestaand beleid voort. In andere gevallen kondigen we oriëntatie en onderzoek aan. In de komende jaren zullen we onze beleidsdoelen verder uitwerken en concretiseren in activiteiten. Gedurende de looptijd van het beleidsplan stellen we jaarlijks onze prioriteiten. Dat doen we met behulp van jaarplannen, die we voorafgaand aan het opstellen van de begroting vaststellen.

Dit beleidsplan kwam tot stand in samenspraak tussen bestuur en raad van commissarissen. Onze huurders, gemeente en belanghouders kunnen erop rekenen dat we ze in de komende jaren blijven opzoeken. Om te luisteren naar hun vragen en wensen, om ideeën op te doen en om plannen te toetsen en te ontwikkelen.

Kockengen, maart 2019
namens het bestuur,

Bert Hilhorst, voorzitter

1. Missie, visie en kernwaarden

1.1 Woningstichting Kockengen als woningcorporatie

Woningstichting Kockengen zorgt al geruime tijd voor goede huisvesting in een prettige leefomgeving. De erkenning als woningcorporatie geeft rechten en schept verplichtingen. Onze kerntaken zijn:

- > het uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting;
- > het passend huisvesten van mensen die door inkomen of andere omstandigheden zijn aangewezen op de sociale huursector (de primaire doelgroep);
- > het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor lage inkomens en het daaraan ondergeschikte maatschappelijke vastgoed (diensten van algemeen economisch belang). Zoveel als mogelijk willen wij ons hierbij inzetten voor de belangen van de inwoners uit Kockengen.

We betrekken onze bewoners bij beleid en beheer. Ook bevorderen we de leefbaarheid in de wijken waarin onze woningen liggen en leveren we onze bijdrage aan de combinatie van wonen en zorg.

Daarnaast sturen wij de komende jaren vooral op duurzaamheid, veiligheid en betaalbaarheid van onze huurwoningen.

Woningstichting Kockengen heeft voldoende speelruimte nodig om haar opgave te realiseren. Het beleid van de rijksoverheid (heffing van vennootschapsbelasting over alle activiteiten en het afkomen van ons opbrengsten door middel van de verhuurdersheffing) vermindert echter de ruimte om te investeren. Daarnaast worden de eisen betreffende de financiële solvabiliteit steeds strenger. Investerings in nieuwbouw en het bestaand bezit worden voor zover de bovenstaande randvoorwaarden het toelaten verder uitgevoerd. Woningstichting Kockengen gaat voluit aan de slag met haar opgave.

Het volbrengen van maatschappelijke opgaven vormt immers het bestaansrecht van Woningstichting Kockengen. De resultaten van onze activiteiten komen ten goede aan de samenleving. Om dit rendement te kunnen behalen, leggen we verbanden met de gemeentelijke overheid, de dorpsgemeenschap van Kockengen, met onze klanten en samenwerkingspartners. We streven naar een goed financieel rendement, als voorwaarde voor het realiseren van onze maatschappelijke doelen.

De omvang van onze organisatie draagt inherente beperkingen in zich, waardoor de Woningstichting Kockengen moeilijk aan alle eisen van de woningwet kan voldoen. Dit noopt ons tot het nauwer samenwerken met collega Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken. Mogelijk zou dit kunnen leiden tot een fusie.

1.2 Missie

Het bestaansrecht van Woningstichting Kockengen leggen we als volgt vast in onze missie:

Woningstichting Kockengen is een kleinschalige, actieve, aanspreekbare en klantgerichte woningcorporatie. Met een gevarieerd en duurzaam woningbezit voor jong en oud, met of zonder zorg. We zijn er voor iedereen die niet op eigen kracht kan voorzien in goed wonen. We dragen bij aan een vitale, leefbare en veilige en duurzame woonomgeving en aan goede contacten tussen bewoners.

1.3 Visie

Wat we in de komende jaren willen bereiken en met wie we dat willen doen, verwoorden we in onze visie:

Woningstichting Kockengen staat voor goed, duurzaam en betaalbaar wonen, dat aansluit op de uiteenlopende wensen van onze klanten nu en in de toekomst. We investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van onze woningen. Samen met anderen staan we - ieder vanuit eigen verantwoordelijkheid - voor de combinatie van wonen en zorg en de leefbaarheid van directe omgeving en wijken. We dragen bij aan een dorpsgemeenschap waarin mensen in alle levensfasen kunnen blijven wonen. Onze organisatie staat dicht bij mensen en is klantgericht, duidelijk en transparant. We dragen zorg voor onze (financiële) continuïteit.

1.4 Kernwaarden

Kernwaarden zijn de belangrijkste waarden binnen een organisatie: centrale maatstaven met behulp waarvan men het eigen gedrag en dat van anderen beoordeelt. Het gaat om zaken die men collectief goed en juist vindt, die men graag wil en waarnaar men streeft. Kernwaarden worden zichtbaar in het handelen van de organisatie en het gedrag van iedereen die erbij betrokken is.

Onze kernwaarden zijn:

- > *betrokken*: bij onze huurders, woningzoekenden en het dorp Kockengen;
- > *betrouwbaar*: we doen waarvoor we staan en komen onze afspraken na;
- > *resultaatgericht*: voor ons tellen de prestaties en de kwaliteit van onze dienstverlening.
- > *oplossingsgericht*: samen met onze klanten en belanghouders zoeken wij naar oplossingen, met begrip voor de situatie van de ander.

Zo willen we door onze klanten en belanghouders herkend worden.

2 . Strategie: onze hoofddoelen op langere termijn

2.1 Hoofddoelen

Onze positiebepaling als woningcorporatie en onze missie en visie brengen ons tot een aantal hoofddoelen. Deze hoofddoelen zijn gericht op:

- > de samenleving in ons werkgebied;
- > onze bestaande klanten;
- > onze nieuwe klanten;
- > ons bezit, de organisatie en de financiën.

In antwoord op de vraag naar onze diensten en producten (zie hoofdstuk 3) formuleren we in de hoofdstukken 4 en 5 voor elk van deze thema's onze beleidsdoelen en activiteiten.

2.2 Hoofddoel voor de samenleving: verbeteren van de volkshuisvesting

Woningstichting Kockengen levert in haar werkgebied een bijdrage aan het verbeteren van de volkshuisvesting en het oplossen van maatschappelijke problemen rondom wonen.

2.3 Hoofddoel voor onze bestaande klanten: tevreden huurders

Woningstichting Kockengen wil dat haar bestaande huurders tevreden zijn. Niet alleen over de woning, maar ook over de woonomgeving en onze dienstverlening. De oprichting van het bewonersberaad zal ons hierbij helpen.

Diverse maatschappelijke organisaties op de gebieden van zorg en dienstverlening huren bij ons hun ruimten. We willen dat ook zij tevreden zijn over het gehuurde en bieden hen daarom kwaliteit en betaalbaarheid.

2.4 Hoofddoel voor onze nieuwe klanten: een passend woningaanbod

Woningstichting Kockengen doet actief woningzoekenden met een hiervoor in aanmerking komend inkomen een passend woningaanbod qua kwaliteit en woonomgeving. Wij zullen ons zoveel als mogelijk (binnen de bestaande regelgeving) inzetten voor de inwoners van Kockengen en andere personen die economisch, sociaal en uit zorgoogpunt gebonden zijn aan Kockengen.

2.5 Hoofddoel voor ons bezit: zo veel mogelijk aansluiten op de vraag

Het (toekomstig) bezit van Woningstichting Kockengen sluit zo veel mogelijk aan op de vraag. Binnen onze mogelijkheden kiezen we voor een beperkte groei van ons bezit in de kern Kockengen. We gaan stevig inzetten op verduurzaming van ons bezit.

2.6 Hoofddoel voor onze organisatie: efficiënt en effectief

Woningstichting Kockengen is een efficiënte en effectieve organisatie die in samenwerking met de gemeente Stichtse Vecht, collega-corporaties en maatschappelijke organisaties een bijdrage levert aan goed en betaalbaar wonen. De komende jaren willen wij de samenwerking met de Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken intensiveren en dit kan mogelijk leiden tot een fusie, om onze doelstellingen te behalen. De belangen voor onze huidige en toekomstige klanten dienen hierbij voldoende gewaarborgd te worden.

2.7 Hoofddoel voor onze financiën: financiële continuïteit met perspectief

Woningstichting Kockengen is solvabel op de lange termijn en liquide op de korte en lange termijn. Daarmee is de financiële continuïteit van onze organisatie op korte en lange termijn gewaarborgd. Wij willen voldoen aan de eisen en normen die door het WSW en de AW worden opgelegd.

3 De vraag naar onze diensten en producten

3.1 De vraag van de maatschappij

Woningstichting Kockengen is er voor iedereen die door inkomen of andere omstandigheden zijn aangewezen op de sociale huursector. Deze maatschappelijke vraag is geen vast gegeven, maar wordt beïnvloed door ontwikkelingen in de samenleving: demografische, economische en politieke.

Het woningtekort in de provincie Utrecht blijft naar verwachting groot. De vergrijzing neemt toe. Daarbij horen specifieke woonvragen (zoals naar levensloopbestendige en kleinere woningen), in combinatie met de vraag naar (thuis)zorg en welzijn in de directe woonomgeving. Deze vraag kan ook doorstroming mogelijk maken.

Na afloop van de economische crisis is er een toegenomen krapte ontstaan op de woningmarkt. Zowel in het segment van koop als huurwoningen. Door de sterk gestegen prijs van de koopwoningen, zijn veel mensen aangewezen op huurwoningen. Er is vraag naar huurwoningen in de bovenste aftoppingsgrens, waarbij doorstroming kan worden bevorderd en scheefwonen kan worden tegengegaan.

De rijksoverheid bezuinigt niet alleen, maar grijpt ook direct in op de woningmarkt. De wet- en regelgeving voor woningcorporaties is en wordt nog verder aangescherpt (nieuwe woningwet 2015) en belastingen en heffingen beperken onze financiële mogelijkheden fors. De zorg voor het klimaat stelt extra eisen aan de duurzaamheid van onze woningen. Het scheiden van wonen en zorg heeft tot gevolg dat ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen. Dat heeft effecten op de vraag naar woonruimte van ouderen aan woningcorporaties. Voor zover mogelijk zullen wij hier een bijdrage aan leveren.

3.2 De vraag van onze doelgroepen

We onderscheiden verschillende doelgroepen binnen onze klantenkring. We noemen onze huidige huurders, woningzoekenden naar een huurwoning, bijzondere doelgroepen, zoals gehandicapten en asielzoekers en maatschappelijke organisaties, in het bijzonder op het gebied van zorg en welzijn. Op basis van onze ervaring hebben we een globaal beeld van wat deze doelgroepen van ons vragen.

Onze huidige huurders vragen van ons:

- > een kwalitatief goede, duurzame en betaalbare woning;
- > een levensloopbestendige woning, waardoor ouderen in het dorp kunnen blijven wonen;
- > goede dienstverlening op allerlei terreinen, zoals een divers en passend woningaanbod, goed woongenot en een prettige woonomgeving die schoon, heel en veilig is;
- > het oplossen van onderhoudsklachten binnen enkele dagen.
- > inspraak en overleg over de woonwensen

- > doorstroming naar een passende woning (voor diverse groepen huurders, waaronder ook ouderen).

Woningzoekenden vragen van ons in ieder geval hetzelfde als wat onze huurders verwachten. Daarnaast vragen ze:

- > de mogelijkheid om als jonge starter in de eigen dorpskern te blijven wonen;
- > informatie over de procedure van woonruimteverdeling;
- > informatie over wat men kan verwachten van het wonen in de kleine gemeenschap van Kockengen: wat zijn de voor- en nadelen daarvan?

De wensen van bijzondere doelgroepen worden doorgaans verwoord door organisaties die hun belangen behartigen. Zij benaderen onze corporatie actief met hun vragen naar een passend woningaanbod.

3.3 De vraag van onze belanghouders

Zorgorganisaties verwachten van ons dat we inspelen op de gevolgen van beleidsveranderingen op hun werkterrein. Kort samengevat gaan hun vragen over het anticiperen op huidige en toekomstige ontwikkelingen en kansen, zoals extramuralisering van zorg en vergroting van het draagvlak voor zorgvoorzieningen in de wijk. Zij vragen naar woningen en ruimten, waarbij nu en in de toekomst voldoende en passende zorg kan worden gegeven aan hun cliënten. Steeds meer behoefte ontstaat er naar woningen en ruimten die geschikt zijn voor 'zware' zorg.

Naast organisaties op het terrein van zorg en welzijn is de gemeente Stichtse Vecht een prominente belanghouder van Woningstichting Kockengen. In de woonvisie - 2017-2022 worden de uitgangspunten van de gemeente beschreven:

1. Stichtse Vecht werkt bij Wonen samen met corporaties, inwoners en private partijen in een Platform.
2. Stichtse Vecht geeft prioriteit aan bouwen voor haar eigen inwoners en bouwt daarnaast ook voor de regio.
3. Stichtse Vecht zorgt voor een toekomstbestendige woningvoorraad.
4. Van alle nieuw te bouwen woningen wordt 30% sociaal (huur en koop) gerealiseerd.
5. Stichtse Vecht maakt afspraken over de bestaande sociale woningvoorraad.
6. Stichtse Vecht stimuleert een groter huuraanbod voor middeninkomens (terugdringen scheefwonen).
7. Stichtse Vecht zorgt ervoor dat iedereen zo lang mogelijk in zijn vertrouwde omgeving kan blijven wonen (dit geldt met name voor ouderen).

8. Stichtse Vecht zet in op duurzaamheid.

9. Stichtse Vecht investeert gebiedsgericht in leefbaarheid en veiligheid.

Woningstichting Kockengen is in gesprek met de gemeente om deze uitgangspunten te concretiseren.

4 Ons antwoord op de vraag (beleidsdoelen en activiteiten)

4.1 Ons antwoord op de vraag van de maatschappij

Woningstichting Kockengen levert in haar werkgebied een bijdrage aan het verbeteren van de volkshuisvesting en het oplossen van maatschappelijke problemen rondom wonen.

De activiteiten van Woningstichting Kockengen vloeien grotendeels voort uit de wet- en regelgeving op het gebied van de volkshuisvesting. Onze kernactiviteiten in de komende periode zijn het:

- > bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor lage inkomens en het daaraan ondergeschikte maatschappelijke vastgoed (diensten van algemeen economisch belang);
- > het passend huisvesten van mensen die door inkomen of andere omstandigheden zijn aangewezen op de sociale huursector (de primaire doelgroep);
- > bevorderen van de leefbaarheid in de wijken waarin onze woningen liggen;
- > leveren van een bijdrage aan de combinatie van wonen en zorg, voor ouderen en personen met een geestelijke beperking
- > betrekken van onze bewoners bij beleid en beheer;
- > het verduurzamen van ons bezit en het bouwen van duurzame woningen, binnen onze financiële kaders

4.2 Ons antwoord op de vraag van huurders

Woningstichting Kockengen wil dat haar bestaande huurders tevreden zijn. Niet alleen over de woning, maar ook over de woonomgeving en onze dienstverlening.

Goed en betaalbaar wonen. Dat is waarvoor Woningstichting Kockengen staat. We willen aansluiten op de uiteenlopende wensen van onze huurders.

Dit zijn onze beleidsdoelen en activiteiten:

- > Wij voeren overleg met het in 2018 opgerichte huurdersberaad om zicht te krijgen op de wensen van de huurders op gebied van wonen, leefbaarheid, veiligheid en duurzaamheid. Tevens gaan wij hen betrekken bij beleid en beheer a.d.h.v. de opgestelde samenwerkingsovereenkomst.
- > We willen betaalbare woningen aanbieden. We zetten daarom het recent vastgestelde beleid voort om bij mutatie de huur vast te stellen op 70% van het maximaal aanvaardbare huurbedrag.

- > We willen levensloopbestendige woningen aanbieden, opdat ouderen in het dorp kunnen blijven wonen. In relatie tot het te ontwikkelen strategisch voorraadbeleid (zie 5.1) voeren we een pilot uit, waarin we woningen in één complex uit het bestaande bezit omvormen tot levensloopbestendige woningen.
- > Ons bestaansrecht ligt in het bedienen van de primaire doelgroep: mensen met beperkte financiële mogelijkheden. Daarom willen we scheefwonen tegengaan. Volgens de VNG waren er in 2016 31% scheefwoners in Stichtse Vecht. We verhogen de huur van de scheefwoners extra binnen de wettelijke mogelijkheden. Voor scheefwoners zullen alternatieven voor handen moeten zijn. In overleg met Gemeente en andere partners in de regio zal gezocht dienen te worden naar deze alternatieven.
- > De financiële ruimte om de kwaliteit van ons bezit te garanderen, is beperkt. Dat is een gevolg van de heffingen van rijkswege en ons beleid op het gebied van betaalbaarheid. Daarom letten we scherp op de kosten van planmatig en mutatieonderhoud. In ieder geval doen we datgene aan onderhoud wat technisch noodzakelijk is. We leggen vast wat het basiskwaliteitsniveau van ons bezit moet zijn.
- > We willen de duurzaamheid van ons bezit vergroten. Daarom formuleren we ons beleid op het gebied van duurzaamheid. Momenteel start onze eerste project op het verduurzamen van een woningcomplex (C40). De woningen worden geïsoleerd. Doel is om minimaal op het B label (1,4) uit te komen voor ons totale woningbestand. Dit zal grotendeels in de periode van dit beleidsplan bereikt dienen te worden. Wij starten met de oudste (eensgezins)woningen in onze complexen. Hier is de meeste energielabel winst te behalen. Met de stichting Wocozon zijn wij van plan om zonnepanelen te gaan plaatsen. Dit levert verduurzaming op zonder dat dit ten koste gaat van onze financiële positie.
- > Het bevorderen van sociale cohesie en het tegengaan van eenzaamheid zijn de aandachtspunten voor ons leefbaarheidsbeleid. Dat willen we ontwikkelen en uitvoeren in samenwerking met onze huurders en partners, zoals gemeente en zorginstellingen.
- > We zijn alert op vragen over en meldingen van huurders met betrekking tot overlast. In onze dorpsgemeenschap trekken bewoners namelijk niet zo snel aan de bel. We wijzen onze huurders actief op de mogelijkheden die buurtbemiddeling biedt. We letten ook op signalen, zoals onvoldoende tuinonderhoud. Zo nodig nemen we het initiatief om samen met bewoners en samenwerkingspartners overlast terug te dringen, zodat de bewoners zich veilig voelen in hun woonomgeving. Indien noodzakelijk doen wij een beroep op ondersteuning vanuit politie en justitie.

Diverse maatschappelijke organisaties op de gebieden van zorg en dienstverlening huren bij ons hun ruimten. We willen dat ook zij tevreden zijn over het gehuurde en bieden hen daarom kwaliteit en betaalbaarheid.

Duidelijkheid verkrijgen over de tevredenheid en de wensen van maatschappelijke organisaties die ruimten van ons huren. Dat is de kern van ons beleidsdoel en bijbehorende activiteiten:

- > Aan maatschappelijke organisaties die ruimten bij ons huren, vragen we wat ze verwachten van onze dienstverlening. Dat doen we op dezelfde manier als bij onze huurders: in gesprekken over hun wensen met betrekking tot het vastgoed en de dienstverlening.
- > Met Abrona zijn wij bezig om een nieuw complex te ontwikkelen. Wij denken mee in de vragen die zij hebben op passende huisvesting in de toekomst. De ontwikkeling van het complex zal moeten passen binnen onze financiële kaders.

4.3 Ons antwoord op de vraag van woningzoekenden

Woningstichting Kockengen doet actief woningzoekenden met een hiervoor in aanmerking komend inkomen en passend woningaanbod qua kwaliteit en woonomgeving.

Een passend woningaanbod. Dat is de kern van ons antwoord op de vraag van woningzoekenden. Dit zijn onze beleidsdoelen en activiteiten:

- > De beschikbare gegevens over woningzoekenden hebben betrekking op de gemeente Stichtse Vecht. Daarom hebben we nauwelijks inzicht in de wensen van woningzoekenden die actief op zoek zijn naar een woning in Kockengen. Wij zullen de gemeente vragen om de informatie specifiek per kern te verzamelen. Waar dat al mogelijk is, verzamelen we informatie, bijvoorbeeld uit de reacties op aangeboden woningen. Daaruit blijkt bijvoorbeeld een grote belangstelling voor kleinere appartementen en de vraag van starters, in het bijzonder naar appartementen.
- > We willen woningzoekenden op maat bedienen. In overleg met de gemeente willen wij binnen de uitwerking van de woonvisie hier gestalte aangeven.
- > Bij het verhuren van woningen zetten wij het instrument van kernbinding in. De inmiddels opgeleverde woningen in het 4e kwadrant zijn allemaal toegewezen aan starters, hierbij is het principe van kernbinding toegepast. Ook in de toekomst willen wij dit instrument zoveel mogelijk inzetten.
- > We houden de behoefte aan doorstroming van onze huurders bij op een lijst. Daardoor hebben we een goed inzicht in deze behoefte - voor zover huurders deze kenbaar maken - en kunnen we hierin voorzien. In aanvulling hierop gaan we huurders actief wijzen op de mogelijkheden van en kansen op doorstroming.
- > In bepaalde complexen bieden we volgens bestaand beleid bij mutatie woningen te koop aan. Dit beleid zetten we voort. Dit betreft met name woningen in oudere complexen. Uitgangspunt hierbij is om maximaal 2 woningen per jaar te verkopen. Dit is onderdeel van ons (nader te ontwikkelen strategisch voorraadbeleid (zie 5.1))

- > Op onze website geven wij uitvoerige informatie over ons woningbezit. Bij het aanbieden van een woning op Woningnet geven we zo volledig mogelijke informatie over de aangeboden woning en de woonomgeving.
- > Om woningzoekenden van buiten Kockengen zo goed mogelijk te informeren over het wonen in een kleine kern, verschaffen we daarover informatie op onze website. Daarbij besteden we in het bijzonder aandacht aan de voor- en nadelen van het wonen in een kleine kern.
- > We vragen woningzoekenden naar hun ideeën over het verbeteren van de informatie op onze website over het zoeken van een woning.

4.4 Ons antwoord op de vraag van belanghouders

Zorgorganisaties verwachten van ons dat we inspelen op de gevolgen van beleidsveranderingen op hun werkterrein. Kort samengevat gaan hun vragen over het anticiperen op huidige en toekomstige ontwikkelingen en kansen, zoals extramuralisering van zorg en vergroting van het draagvlak van zorgvoorzieningen in de wijk.

Samen met anderen staan we - ieder vanuit eigen verantwoordelijkheid - voor de combinatie van wonen en zorg en de leefbaarheid van directe omgeving en wijken. We dragen bij aan een dorpsgemeenschap waarin mensen in alle levensfasen kunnen blijven wonen.

Kernwoorden in de communicatie met onze belanghouders zijn: luisteren, informeren, creëren van draagvlak, wederkerigheid en het creëren van inwinsituaties.

Dit zijn onze beleidsdoelen en activiteiten:

- > We onderhouden ons relatienetwerk en nemen het initiatief om het uit te breiden. Verbindingen leggen met belanghouders is een wezenlijk onderdeel van onze werkzaamheden.
- > Woningstichting Kockengen wil graag zo veel mogelijk ideeën uit de samenleving ophalen over de huisvesting van en de zorg voor ouderen, die immers zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen blijven. Dat kan bijvoorbeeld leiden tot het geschikt maken van bestaande woningen voor ouderen met zorgvragen. Vanwege de complexiteit van de opgave en de specifieke verantwoordelijkheid die diverse partijen hierin dragen, vinden we samenwerking geboden. We gaan daarover het gesprek aan met zorgpartijen en de gemeente.
- > Als gevolg van de beleidsveranderingen in de zorg, naar meer zware zorg, verandert de functie van woonzorgcentrum Overdorp. Met de Zorggroep De Vechtstreek onderzoeken we de mogelijkheden om de functie die Overdorp vervult voor de kern Kockengen te versterken. De aanleunwoningen worden specifiek aangeboden voor bewoners met zorgbehoeften. Bij het onderzoek betrekken we ook de wensen en verwachtingen van de gemeente.

De gemeente Stichtse Vecht vraagt van ons dat wij onze voorraad sociale huurwoningen op peil houden en uitbreiden. Ook verwacht ze van ons dat we bijdragen aan andere beleidsdoelstellingen, zoals het mogelijk maken dat ouderen zo lang mogelijk thuis kunnen wonen en dat de duurzaamheid van onze woningvoorraad wordt vergroot. De gemeente vraagt om bij te dragen aan de concretisering van de woonvisie

wij doen jaarlijks een 'bod' aan de gemeente o.b.v. de woonvisie. dat is ons antwoord op de vraag van de gemeente Stichtse Vecht. De realiteit noopt ons echter tot de constatering dat het (voorgenomen) beleid van de rijksoverheid (enerzijds het opleggen van heffingen en anderzijds de opdracht tot verduurzaming) ons nauwelijks financiële mogelijkheden biedt voor om een fatsoenlijk 'bod' te doen. Dit zijn onze beleidsdoelen en activiteiten:

- > We gaan graag het gesprek aan met de portefeuillehouder volkshuisvesting in het college van b en w over de beleidsvoornemens die zijn verwoord in de woonvisie . In de nieuwe Woningwet is vastgelegd dat de woningcorporaties voor 1 juli van ieder jaar een 'bod' moeten uitbrengen op basis van de gemeentelijke woonvisie, voor zover deze aanwezig is. In dat bod geeft de corporatie aan welke bijdrage men wil leveren om de woonvisie uit te voeren..
- > Het uitbreidingsplan voor het zogenaamde vierde kwadrant van Kockengen is inmiddels gerealiseerd. Hier zijn 11 sociale huurwoningen gerealiseerd.
- > Voor het plan 'Kockenest' doen wij een beroep op de gemeente om ons beter te faciliteren. Wij pogen de gemeente te overtuigen om de woonvoorziening Abrona in Kockengen te behouden.
- > Bij mogelijke toekomstige uitbreidingen in de kern Kockengen (mogelijke uitbreiding 4e kwadrant) zullen wij ons inzetten om sociale woningbouw te realiseren.

5 De inzet van onze middelen

5.1 Ons bezit

Woningstichting Kockengen wil met haar aanbod aansluiten op de vraag van huurders en woningzoekenden.

Het bezit van Woningstichting Kockengen omvatte op 1 januari 2018 357 verhuureenheden. Ongeveer veertig procent van het bezit wordt gevormd door eengezinswoningen en ongeveer veertig procent door appartementen in complexen tot en met twee bouwlagen (deels) zonder lift. Het overige deel betreft m.n. zorgvastgoed. Iets meer dan de helft van het bezit is gebouwd in de periode 1970 tot en met 1989. De oudste huizen komen uit 1949 en de nieuwste huizen uit 2018.

Dit zijn onze beleidsdoelen en activiteiten:

- > Woningstichting Kockengen wil haar voorraad op peil houden. Verkopen worden uitsluitend verricht om de financiële positie op[peil te houden. Verkopen worden beperkt tot eengezinswoningen uit complexen die ouder zijn dan 40 jaar . Wij willen graag uitbreiden in de kern Kockengen, bij voorbeeld op het terrein van het voormalige Kockenest. Ook andere nieuwbouw of vernieuwing gaan wij oppakken. Wij zullen opteren voor woningbouw in de rest van het 4e kwadrant.
- > Daarnaast gaan wij de komende planperiode de verduurzaming van onze complexen oppakken, waarbij wij starten met de oudste eengezinswoningen, omdat hier het grootste rendement op energie is te behalen..
- > We richten ons uitsluitend op de kern Kockengen. We kiezen daarbij voor beperkte groei binnen de mogelijkheden. We anticiperen op toekomstige kansen die het realiseren van het vierde kwadrant biedt, verdiepen ons in de financiële en organisatorische randvoorwaarden en analyseren de risico's.

5.2 Bestuur, toezicht en organisatie

Woningstichting Kockengen is een efficiënte en effectieve organisatie die in samenwerking met de gemeente Stichtse Vecht, collega-corporaties en maatschappelijke organisaties een bijdrage levert aan goed en betaalbaar wonen.

Een groot gedeelte van de taken van Woningstichting Kockengen wordt uitgevoerd door vrijwilligers. Dat geldt voor het bestuur, de technische commissie en voor het intern toezicht. De corporatiesector is complexer geworden en dat heeft gevolgen voor onze vrijwilligers en voor onze beroepskrachten. Wij gaan vanaf 2019 intensief samenwerken met collega Woningbouwvereniging Vecht & Omstreken. Mogelijk gaat dit in 2021 leiden tot een fusie. Wij gaan door op de verdere professionalisering van onze woningcorporatie en gaan zorgen voor continuïteit van de corporatiefunctie. Bij een mogelijke fusie is het belangrijk dat onze huidige huurders goed blijven worden bediend. Dit zijn onze beleidsdoelen en activiteiten:

- > Wij gaan in 2019 de samenwerking met wbv Vecht & Omstreken uitbreiden. De technische beheerwerkzaamheden worden qua uitvoering uitbesteed, waarbij onze vakkennis zal worden overgedragen aan de medewerkers van V&O. Hierdoor wordt tevens de mogelijke overgang naar V&O "gemakkelijker" voor onze huurders, omdat zij al kennis maken met de 'nieuwe' inspecteurs / opzichters'. Verder gaan er gesprekken plaatsvinden met wbv V&O over de verdere vormgeving van de samenwerking, waarbij alle geleidingen van de organisatie worden betrokken.
- > wij gaan zorgdragen bij een mogelijke fusie met V&O dat er invloed komt vanuit de kern Kockengen. Dit kan door benoeming in RVC V&O en door bewoners in huurverteenwoordigingen.
- > Wij gaan bij een mogelijke fusie opteren voor het behoud van ons kantoor in de kern Kockengen, dit om de afstand naar onze huurders niet groter te maken.
- > Er is een nieuw taakverdeling tussen de bestuursleden in 2018 gemaakt, waarbij diverse taken gezamenlijk worden opgepakt i.v.m. een gemakkelijke overdracht en kennisdeling.
- > Het bestuur is in 2018 verkleind, maar door meer te overleggen en de samenwerking te verbeteren zullen wij in staat zijn om de werkzaamheden uit te voeren. waar mogelijk worden werkzaamheden gedelegeerd aan ons personeel of aan onze samenwerkingspartner V&O. In verband met de verdere professionalisering zullen wij enkele actuele thema's gaan uitdiepen in studiedagen. Het doel hierbij is om onszelf te ontwikkelen en te leren om hiermee de kwaliteit van ons werk te verhogen. Tevens gaan wij hiermee voldoen aan de eis om de benodigde PE punten te behalen.
- > De RVC heeft een visie op toezicht en besturen opgesteld en gaat deze visie bewaken en een rol laten spelen bij de inrichting van de Governance bij een mogelijke fusie met V&O. Hierdoor wordt het in de WSK gehanteerde normen- en waarden-kader ook geborgd in een nieuwe fusie organisatie
- > Voor de werkorganisatie betekent professionalisering dat onze medewerkers, ondanks alle externe ontwikkelingen en veranderingen die op hen afkomen, het overzicht over de uitvoerende opgave, hun taken en de prioriteiten daarin blijven behouden. Door het verwerven van nieuwe kennis en competenties zal de werkorganisatie op een hoger niveau leren functioneren. Initiatief nemen door de medewerkers wordt gestimuleerd. Meer dan vroeger zal het nodig zijn voor specifieke werkzaamheden (tijdelijk) een beroep te doen op externe expertise. Zo nodig doen we een beroep op de expertise van een collega-woningcorporatie.
- > We besteden verscheidene taken uit aan externe partijen, zoals aannemers en zakelijke dienstverleners. We formuleren ons inkoopbeleid en leggen daarin vast aan welke kwaliteitseisen de dienstverlening door externe partijen dient te voldoen. Regelmatig toetsen we de kwaliteit van de dienstverlening aan onze doelstellingen en verwachtingen.

- > Woningstichting Kockengen verschaft haar huurders, belanghouders, samenwerkingspartners en andere belangstellenden een duidelijk inzicht in haar structuur, (bestuurlijke) organen en de verdeling van taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Onze website bevat ten minste die informatie die in wet- en regelgeving wordt voorgeschreven. Een organigram verschaft helderheid over de plaats van alle (bestuurlijke) organen van onze woningcorporatie.
- > Woningstichting Kockengen betreft haar huurders bij beleid. De Wet op het overleg huurders-verhuurder verplicht ons regelmatig overleg te voeren met onze huurders. De in 2018 opgerichte huurdesorganisatie wordt betrokken bij beleid en beheer, zoals afgesproken in de samenwerkingsovereenkomst. Het bestuur betreft belanghouders bij beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid. Het bestuur geeft inzicht in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en communiceert hierover met relevante belanghouders.
- > in 2018 hebben wij het risicomanagement vorm gegeven. De komende jaren zullen de grootste risico's regelmatig worden besproken en zoveel mogelijk worden beheerst. Tevens gaan wij zorgen voor een regelmatige actualisering van de risico's.

5.3 Financiën

Woningstichting Kockengen is solvabel op de lange termijn en liquide op de korte en lange termijn. Daarmee is de financiële continuïteit van onze organisatie op korte en lange termijn gewaarborgd.

De financiële ruimte van onze woningstichting is beperkt. Dat is een gevolg van de heffingen van rijkswege en ons beleid op het gebied van betaalbaarheid. Daarom letten we scherp op de kosten. Leidraad van ons financieel beleid zijn kengetallen, de richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit Woningcorporaties..

Dit zijn onze beleidsdoelen en activiteiten:

- > We gaan de financiële risico's nauwgezet volgen, middels onze financiële voortgangsrapportages (kwartaal en jaar). Wij zullen de financiële risico's van de toekomstige projecten (bijv. nieuwbouw en verduurzaming) en andere ontwikkelingen (fiscaliteiten, vernieuwing van financiering ...) zo goed mogelijk prognosticeren. Dit om goed te kunnen sturen en beheersen. Het opstellen van kwalitatief goede liquiditeitsprognose en W&V prognose zijn hierbij belangrijke middelen.
- > Indien noodzakelijk maken wij gebruik van expertise op financieel en fiscaal gebied om onze stabiele financiële positie te consolideren