

Volkshuisvestelijke Visie & Koers



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding: samen meer betekenen	3
2. De wereld waarin wij werken	4
3. De rol die wij in West-Brabant spelen	5
4. Onze bijdrage	6
1. Wij hebben genoeg geschikte huizen voor onze bewoners	7
2. Wij hebben huizen die goed zijn onderhouden	9
3. Wij vragen huren die bewoners kunnen betalen	10
4. Wij zorgen voor duurzame en energiezuinige huizen	12
5. Wij zijn zichtbaar in straten, buurten en wijken	15
6. Mensen met een zorgvraag kunnen bij ons terecht	17
7. Wij ondersteunen bewoners die dat nodig hebben	18
5. Vervolgtraject.....	19



1. Inleiding: samen meer betekenen

“Samen kunnen we meer doen voor bewoners”. Daarom fuseren Woonstichting Etten-Leur en AlleeWonen. Beide corporaties zetten zich afzonderlijk al met ziel en zakelijkheid in om bewoners in Breda, Etten-Leur en Roosendaal zo prettig mogelijk te laten wonen. De vraag naar onze diensten is echter nog altijd groter dan de mogelijkheden die we kunnen bieden. We vinden daarom dat wij alles moeten doen wat we kunnen om juist de meest kwetsbaren op de woningmarkt maximaal resultaat te bieden. Als Woonstichting Etten-Leur en AlleeWonen willen we fuseren tot één organisatie (werknaam ‘AWEL’). Dat maakt extra geld vrij, dat we vervolgens inzetten in onze drie gemeentes. Samen met bewoners en het lokale bestuur maken we als AWEL keuzes waarin we het extra geld investeren.

We maken dienstverlening nog beter en kunnen blijven investeren in noodzakelijke innovaties zoals verduurzaming en digitalisering. Samen professionaliseren we verder, waar dat voor ieder zelfstandig hogere (of te hoge) kosten meebrengt. Zo behouden we het serviceniveau dat past bij huidige en toekomstige bewoners en verbeteren dit verder. Dat vinden we belangrijk. We willen dichtbij mensen, vindbaar en aanspreekbaar zijn. Dat zijn we straks bij bewoners thuis, via internet, telefoon én met een kantoor in alle drie de plaatsen. Opgaan in een groter AWEL, maakt Woonstichting Etten-Leur bovendien minder kwetsbaar voor risico’s. Onze fusie biedt zo organisatorische voordelen, waar gemeenten en bewoners baat bij hebben.

In dit plan leest u wat wij willen doen voor bewoners en de buurten en wijken waarin zij wonen. Ook maken we duidelijk hoe we het extra geld dat met fuseren vrijkomt in de drie gemeenten inzetten.

We blijven straks doen wat we al deden. Daarnaast bouwen we meer goedkope woningen, besteden meer aandacht aan bewoners die dat nodig hebben, verduurzamen meer woningen, onderhouden beter en zorgen voor betaalbare huren. We worden groter, maar blijven aansluiten bij onze bewoners, hun huizen en hun woonomgeving.

Leeswijzer

We schetsen kort in dit plan hoe we ons werkgebied zien en welke ontwikkelingen ons beïnvloeden (2). Vervolgens beschrijven we de rol die wij willen spelen (3). Dit werken we uit in 7 strategische doelen (4). We sluiten af met de beschrijving van het vervolgtraject (5).

2. De wereld waarin wij werken

Ons werkgebied

Het werkgebied van AWEL is Roosendaal, Etten-Leur en Breda. De belangrijkste kenmerken van ons bezit op een rijtje:

	Breda	Etten-Leur	Roosendaal
Aantal woningen	8.594	5.264	9.032
Eengezinswoningen	30%	60%	75%
Appartementen	70%	40%	25%
Toekomstgerichtheid	Groei gebied	Beperkt groei gebied	Stabiel, gevolgd door krimp

Breda groeit, het lijkt dus logisch om daar de hoeveelheid woningen te vergroten. Ook in Etten-Leur is lichte groei nodig. In Roosendaal kan de hoeveelheid woningen stabiel blijven. Daar vraagt de woningvoorraad echter wel verandering. We hebben een kleiner aantal woningen in de gemeentes Moerdijk (± 150), Oosterhout (± 80) en Drimmelen (18).

Wat zien we om ons heen gebeuren?

We zien bewoners en hun (woon)wensen veranderen. Bewoners zijn vaker alleenstaand. Vaker ook zijn het mensen die eerder in een beschermde omgeving woonden en nu op zichzelf wonen of net in Nederland wonen. Meer kleine huishoudens dus, een toenemende vraag naar (kleinere) woningen en meer bewoners die ondersteuning vragen. Het daagt ons uit om onze woningvoorraad geschikt en toegankelijk te maken en waar we kunnen bewoners te helpen bij het vinden van steun.

We zien meer mensen die moeite hebben om maandelijks hun huur te betalen. Het betaalbaar houden van wonen zien we daarom als belangrijke taak.

De Woningwet vraagt ons om 95% van onze woningen te verhuren aan mensen met een beperkt inkomen. Dat is natuurlijk ook waarvoor we zijn: huisvesten van mensen met een laag inkomen. Het bijkomende effect van dit 'passend toewijzen' is echter het ontstaan van eenzijdige buurten. Daarover maken wij ons zorgen. Wij vinden spreiding van verschillende inkomensgroepen in een wijk juist wenselijk om tweedeling te voorkomen. Het is nog de vraag of en hoe daarop bijgestuurd kan worden. Minder regels en meer ruimte voor goede lokale invulling zou wenselijk zijn.

We zien bovendien een groep mensen die tussen wal en schip dreigt te vallen omdat ze teveel verdienen om in een sociale huurwoning te mogen wonen. Ze verdienen echter te weinig om te kunnen kopen. Deze groep verdient onze betrokkenheid en inzet.

We zien dat we als sociale verhuurder blijvend in buurten en wijken nodig zijn. De groei van het aantal mensen met een zorgvraag leidt tot extra druk op wijken en hun reguliere bewoners. Wij signaleren problemen als ze ontkiemen en pakken met onze maatschappelijke partners knelpunten aan. Wij willen er ook gewoon 'zijn' voor onze bewoners. Het aantal bewoners dat intensieve begeleiding nodig heeft op zorg- en welzijnsgebied groeit. We zien dat veel bewoners een steeds kleiner netwerk hebben en/of eenzaam zijn. Goede samenwerking met partners in de wijk is hiervoor heel belangrijk. In de

drie gemeentes zien we dat dit op verschillende manieren vorm krijgt, waarbij lokaal regelmatig discussies ontstaan over wie verantwoordelijk is. Dat is een zoektocht die wij graag met onze wijkpartners aangaan.

De wil om wonen duurzamer te maken plaatst verhuurders voor een uitdaging. Alle woningcorporaties maakten landelijke afspraken met de overheid. De verwachtingen zijn hoog en we kunnen ons geld maar één keer uitgeven. Investeren in duurzaamheid gaat ten koste van investeren in bijvoorbeeld lage huren. Verschillende partijen hebben verschillende verwachtingen, we zullen dus ook in een gefuseerde situatie niet aan alle verwachtingen kunnen voldoen. Wij zien ons uitgedaagd om samen met onze belanghouders de best denkbare keuze in ons werkgebied te maken.

Tot slot zien we dat ook de klant verandert. Hij beschikt over meer informatie, heeft meer keuzes en is kritischer en mondiger dan voorheen. Dit uit zich in een wens naar betere dienstverlening op een moment dat het hem uitkomt. Digitalisering speelt daarin een belangrijke rol. Het is voor ons een uitdaging de balans te vinden tussen het volgen van de nieuwste technieken en de bruikbaarheid daarvan voor onze klant en organisatie. Tegelijkertijd is er ook een groep klanten die de nieuwe technieken niet bijhoudt en waarvoor andere volwaardige kanalen nodig zijn en blijven. Wij willen alle bewoners goed bedienen.

3. De rol die wij in West-Brabant spelen

Wij zien het zo

Ons ideaal is en blijft het om mensen met een beperkt inkomen in de gemeentes Breda, Etten-Leur en Roosendaal een betaalbaar, fijn thuis te bieden in een buurt waar zij zich goed voelen. We zijn voor het gros 'gewoon' een goede verhuurder. Zo een waarvan je jarenlang tevreden huurt zonder klachten. We zijn er daarnaast voor de mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. We kennen onze buurten en wijken. Daar werken we, afhankelijk van de lokale behoeftes, goed samen met lokale partners.

We zien onze lokale partners, net als bewoners en gemeenten als belanghouders waarmee we nauw samenwerken. De ene keer vragen we belanghouders advies over keuzes waar we voor staan. Een andere keer vragen we hen zelfs om (mee) aan het roer staan. We geloven dat we dankzij die samenwerking tot de best denkbare resultaten komen voor onze bewoners en gemeenten. We werken met drie zelfstandige huurderorganisaties in Breda, Etten-Leur en Roosendaal. We maken lokale afspraken met de drie gemeentes en huurderorganisaties over de prestaties die wij lokaal leveren.

AWEL ziet zichzelf als 'Buurtcorporatie'. We bieden antwoorden op wat buurten en bewoners nodig hebben. Bewoners moeten ons snel kunnen vinden. Daarom zijn we aanwezig en zichtbaar in buurten en wijken en hebben we kantoren in alle steden. Onze mensen die in de wijk werken staan daarmee dicht bij de bewoners. Ze kennen elkaar en weten elkaar te vinden.

We zien het als onze taak om voortdurend een zo groot mogelijk resultaat te boeken met de middelen die we hebben.

4. Onze bijdrage

De komende jaren leveren we een bijdrage aan het wonen in ons werkgebied. We formuleerden daarvoor 7 doelen.

Per strategisch doel wordt aangegeven wat we al hebben afgesproken en blijven doen, los van de fusie. Deze afspraken staan al vast in bijvoorbeeld de prestatieafspraken, portefeuille strategie, splitsingsplan etc. Deze documenten vormen de basis voor de geformuleerde doelen en afspraken.

In een volgende versie van deze koers formuleren we de afspraken die we met u maken over de inzet van de financiële meerwaarde.

Beleidsvelden van onze huurderorganisaties

De drie huurderorganisaties hebben aangegeven op welke beleidsvelden zij de beoogde fusie beoordelen. Daarom laten we per strategisch doel steeds zien welk beleidsveld dit raakt, met behulp van onderstaande blokjes.



1. Wij hebben genoeg geschikte huizen voor onze bewoners zodat we zoveel mogelijk voldoen aan de behoefte.



Huizen verander je niet zomaar. Maar de behoefte aan een bepaald type huizen verandert wel. We zien dat meer kleine, betaalbare huizen nodig zijn omdat meer mensen alleen of met tweeën wonen. Ook vragen bijzondere doelgroepen die extra kwetsbaar zijn op de woningmarkt (zorgvragers, statushouders, daklozen) om extra woonruimte.

Oudere mensen blijven langer in hun (te) grote huizen wonen. Zij stappen niet makkelijk over naar een kleinere (zorg)woning of weten niet goed hoe dat te regelen. Onze dienstverlening zorgt dat zoveel mogelijk mensen wonen in een woning die bij ze past.

Als we huizen bouwen kijken we eerst waar we nu woningen tekort komen.

Dit staat al in de huidige plannen en/of afspraken...

Nieuwbouw

AlleeWonen

Op korte termijn realiseren we 50 tijdelijke woningen in Breda. Er zijn afspraken gemaakt voor de Boeverijen (eengezinswoningen), de parkwoningen (eengezinswoningen) en de Harley locatie (appartementen). Daarnaast worden in Breda zo'n 140 woningen op diverse locaties aangekocht.

In Roosendaal worden binnenkort 17 tijdelijke woningen gebouwd. Er zijn plannen voor het (appartementen) en de vervangende nieuwbouw in de Josephbuurt (eengezinswoningen). Tussen 2024 en 2027 staan er nog eens 700 nieuwbouwwoningen doorgerekend in de begroting van AlleeWonen, waarvoor nog concrete plannen worden gemaakt. Daarvan komen er in ieder geval jaarlijks gemiddeld 65 in Breda bij.

Woonstichting Etten-Leur

In Etten-Leur zijn nieuwbouwplannen voor de Juvenaataan (75 appartementen), Streek (122 eengezinswoningen) en Withof (ca. 80 appartementen). Daarnaast rekenden we in de begroting 750 extra te woningen in voor de periode 2021 – 2030.

Extra woningen voor bijzondere doelgroepen

De extra woningen die gebouwd worden zijn vooral bestemd voor de hierboven genoemde bijzondere doelgroepen. We baseren onze plannen op de uitkomsten van de recente woningmarktonderzoeken die in de drie gemeenten zijn uitgevoerd.

Passend wonen

Wetgeving zorgt ervoor dat wij passend toewijzen. Daarmee komt een nieuwe bewoner alleen in aanmerking voor een huis dat past bij het inkomen. In de portefeuillestrategie (en het splitsingsplan) die beide corporaties hebben, is bepaald hoe onze voorraad eruit moet zien, zodat we aansluiten bij de behoeften. Deze beleidsdocumenten veranderen niet door de fusie, ze worden op termijn natuurlijk wel steeds geactualiseerd.

Maatwerk

AlleeWonen werkt sinds een jaar met maatwerkadviseurs. Zij begeleiden enerzijds de bijzondere klantvraag. Anderzijds bekijken zij waar een tekort is aan huizen, voor een bepaalde doelgroep. De bewoners van de huizen waarvan een tekort aan aanbod is, worden benaderd om te achterhalen of zij bereid zijn om naar een andere woning te verhuizen. Dit om onze huizen en de bewoners zo goed mogelijk op elkaar aan te laten sluiten. Er is gestart met het benaderen van senioren die in relatief goedkope, grote huizen wonen. Door gesprekken worden zij 'gestimuleerd' te verhuizen naar een aanleunwoning of seniorenwoning. De woning die achterblijft wordt weer ingezet voor de doelgroep. Zo ontstaat er meer doorstroming.

In Breda is met de gemeente Breda een eerste afspraak gemaakt over woningdeling. Daarbij wordt een wat grote huis opgedeeld zodat er één of twee personen extra in kunnen wonen. De eerste woning wordt binnenkort ingericht.

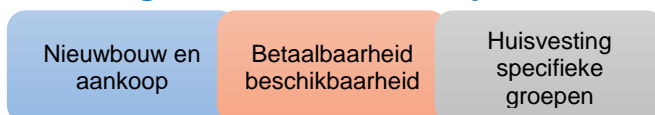
In Roosendaal en Etten-Leur wordt maatschappelijk vastgoed dat voorheen gehuurd werd door maatschappelijke partijen nu gebruikt voor jonge statushouders.

Dit soort innovatieve projecten blijven we na de fusie doen. Is het een succes, dan kunnen we het ook toepassen in de andere gemeenten.

Verkoop

Vanwege de grote vraag naar betaalbare woningen in alle gemeenten, verkopen we zeer beperkt bestaand bezit. In 2017 gaat het om 15 woningen Breda, 16 in Roosendaal en 20 in Etten-Leur. We houden de betaalbare voorraad in bezit, zodat deze beschikbaar blijft voor de doelgroep.

Dit strategisch doel sluit aan bij de beleidsvelden:



En dit spreken wij af over de inzet van de financiële meerwaarde...

Dit vullen we samen verder in.

2. Wij hebben huizen die goed zijn onderhouden zodat de kwaliteit past bij de prijs.



Onze huizen zijn goed onderhouden en dat willen we zo houden. We investeren daarom in onderhoud en maken onze huizen duurzaam en toekomst bestendig. We bepalen een gezamenlijke basis kwaliteit die wij vinden passen bij de huurprijs. De ambitie is dat onze huizen qua onderhoud tenminste voldoen aan deze basiskwaliteit.

Dit staat al in de huidige plannen en/of afspraken...

Richtlijn goed onderhoud

We onderhouden onze huizen op basis van technische noodzaak. Daarbij wordt gewerkt met een richtlijn. Dat betekent dat onderhoud wordt uitgevoerd wanneer met name veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid in het gedrang komen. Energie en milieu (verduurzaming) horen daar ook steeds meer bij. Deze 5 termen vormen samen de VGBEM uit het bouwbesluit. Goed onderhoud betekent dus huizen die voldoen aan de richtlijn.

Huurdersonderhoud

We maakten eerder met de huurderorganisaties afspraken over het uitvoeren van huurdersonderhoud. Beide corporaties voeren dit uit, zonder dat daarvoor aan de huurders kosten in rekening worden gebracht. Deze afspraken blijven zoals ze zijn: huurdersonderhoud wordt uitgevoerd door de corporatie!

Onderhoudsplanning 2018 – 2021

In de meerjarenbegrotingen van beide corporaties is het volgende begroot voor onderhoud:

	Breda	Roosendaal	Etten-Leur
Renovatie	€ 13.000.000	€ 36.000.000	€ 12.000.000
Planmatig	€ 28.000.000	€ 76.000.000	€ 8.000.000
Reparatie	€ 12.000.000	€ 25.000.000	€ 8.000.000
Mutatie	€ 6.000.000	€ 29.000.000	€ 4.000.000
Contractonderhoud	€ 1.500.000	€ 1.500.000	€ 3.500.000
TOTAAL	€ 60.500.000	€ 167.500.000	€ 36.500.000

Duurzaamheid

Duurzaamheid wordt uitgewerkt bij strategisch doel 4.

Dit strategisch doel sluit aan bij de beleidsvelden:

Kwaliteit en duurzaamheid

En dit spreken wij af over de inzet van de financiële meerwaarde...

Dit vullen we samen verder in.

3. Wij vragen huren die bewoners kunnen betalen zodat zij niet financieel in de knel komen.



Passend toewijzen zorgt ervoor dat mensen de huur kunnen betalen. Beperkte jaarlijkse huurverhoging houdt huren betaalbaar.

Als een bewoner toch in de knel komt bij het betalen van de huur, grijpen we snel in. We benaderen de bewoner persoonlijk en maken afspraken, zodat geen enorme achterstanden ontstaan.

Dit staat al in de huidige plannen en/of afspraken...

Geplande huurverhogingen

De huurverhoging is volgens ons huurbeleid inflatievolgend voor de bewoners met de laagste inkomens. Aangezien de inflatie laag is, worden de meeste bewoners beperkt geconfronteerd met een huurstijging.

In Etten-Leur wordt een breed 'woonlastenonderzoek' uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden gebruikt bij de uitwerking van meerjarig beleid om de betaalbaarheid naar de toekomst te kunnen borgen. In Breda en Roosendaal zijn deze onderzoeken recent opgeleverd.

Voorkomen en oplossen van huurachterstanden

In de drie gemeenten zijn er helaas altijd huurders die niet (op tijd) betalen. Door een intensieve aanpak proberen we grote achterstanden te voorkomen. We zitten kort op de achterstanden en benaderen de bewoners (na een aanmaning) persoonlijk. We bieden betalingsregelingen, schakelen budgetcoaches in en verwijzen naar schuldhulpverlening. Wanneer we bij de bewoner thuis signaleren dat hij in de knel dreigt te komen, gaan we ook aan de slag. Door deze intensieve aanpak neemt in alle gemeenten het aantal betalingsregelingen toe, maar het aantal zaken dat naar een deurwaarder gaat en het aantal ontruimingingen neemt gelukkig af.

Deze aanpak wordt na de fusie doorgezet. En doordat we van elkaar kunnen leren, kunnen we dit nog verder verbeteren. We kunnen bijvoorbeeld een sms versturen voordat de huur wordt geïncasseerd, een verdere kredietwaardigheidscheck doen voor het aangaan van het huurcontract en automatische incasso's die worden gestorneerd nabellen.

Grip op de totale woonlasten

Bewoners betalen naast de huur nog meer vaste kosten aan ons (servicekosten en energiekosten). We brengen per woning in kaart wat deze totale kosten zijn en vergelijken dit met dezelfde huizen. Daarmee zien we of de woonlasten boven gemiddeld zijn en kunnen we bekijken of we deze kunnen verlagen.

Brede woonlastenaanpak

WEL en AlleeWonen denken nu ieder al na over het ontwikkelen van een brede woonlastenaanpak, samen met partners. Hierbij werken verschillende partijen samen, waarbij breed naar het onderwerp woonlasten en armoede wordt gekeken en er een focus is op de meest kwetsbare doelgroep. Als onze belanghouders daar belang aan hebben gaan we hier als AWEL mee verder.

Dit strategisch doel sluit aan bij de beleidsvelden:

Betaalbaarheid
beschikbaarheid

En dit spreken wij af over de inzet van de financiële meerwaarde...

Dit vullen we samen verder in.

4. Wij zorgen voor duurzame en energiezuinige huizen zodat we een bijdrage leveren aan een CO2 neutrale woonomgeving.

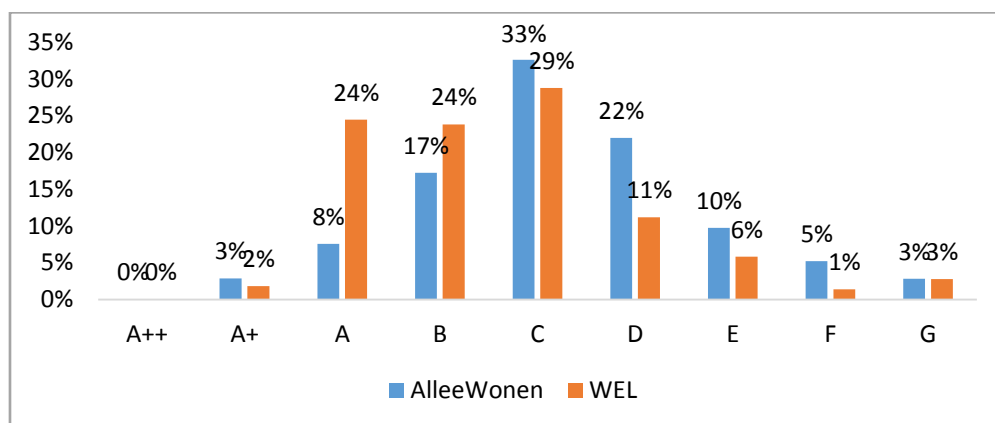
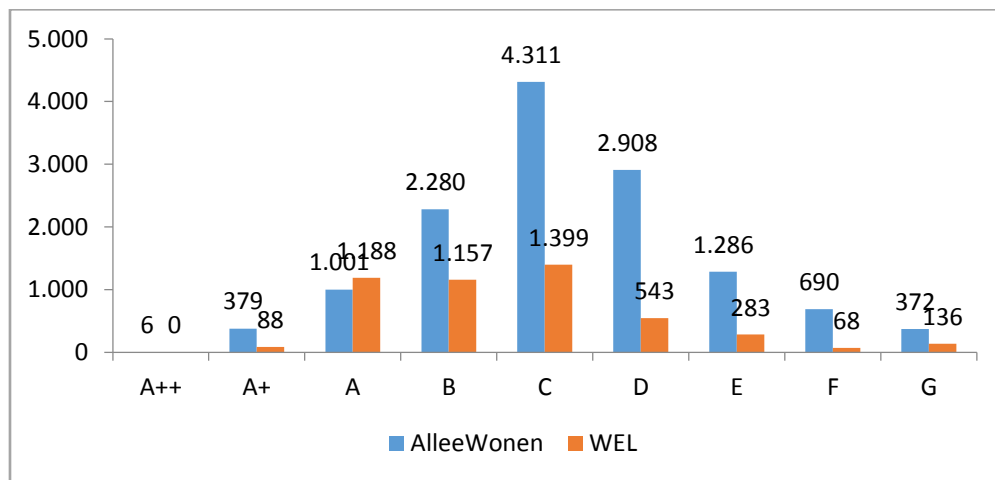


Tot nu toe namen we vooral duurzaamheidsmaatregelen om de woonlasten van bewoners te verlagen en het comfort te verbeteren. Dat blijft een belangrijk doel. In dit tempo halen we in Breda en Roosendaal echter niet de afspraken uit het energieconvenant dat woningcorporaties onderschrijven en daalt de toekomstbestendigheid van onze voorraad. In Etten-Leur kan de doelstelling gehaald worden, maar er moet wel veel energie in worden gestoken om medewerking van bewoners te krijgen. We geven de komende jaren in alle gemeenten extra geld uit aan duurzaamheid.

Dit staat al in de huidige plannen en/of afspraken...

Verdeling Energie index

Per 31.12.2016 is de label indeling als volgt:



Afspraken & plannen

Woonstichting Etten-Leur

De afspraken uit het energieconvenant worden behaald wanneer...

- ... de geplande duurzaamheidsingrepen daadwerkelijk worden uitgevoerd;
- ... 80 slecht gelabelde woningen worden verkocht;
- ... de nieuwbouwplanning definitief wordt.

Om uitvoering te geven aan de afspraken in het convenant zet WEL in de periode 2017 tot 2021 daarom in op:

- ± 400 woningen koppelen aan het meerjarig-onderhoudsplan in de periode tot 2021. Deze woningen worden verduurzaamd in combinatie met reeds gepland groot onderhoud naar label A.
- ± 600 woningen uit de E/F/G klasse worden verduurzaamd naar label B. Het gaat hier om 'pure' verduurzamingsprojecten zonder extra maatregelen te realiseren.
- ± 130 woningen uit de E/F/G klasse worden verkocht (op 1-7-2016 zijn er al 40 verkocht)
- ± 400 nieuwbouwwoningen met EPC ≤ 0,4 (energielabel A+++) en mogelijk 100 woningen extra realiseren (op 1-7-2016 zijn er inmiddels 130 gerealiseerd).

AlleeWonen

Door de grote opgave op het gebied van duurzaamheid geeft AlleeWonen prioriteit aan:

- Energiereductie + verlagen CO₂-uitstoot
- Verduurzamen warmtebehoefte (verwarming en warm tapwater)
- Gezond en comfortabel binnenklimaat

Daarbij hanteren we de volgende volgorde:

1. Verlagen warmtevraag van de woning
2. Verandering van gas naar duurzame warmtelevering
3. Toepassen duurzame elektriciteit toepassen

Voor het doen van de energetische maatregelen tijdens groot onderhoud is een investering van circa 50 miljoen euro nodig. In de periode 2018-2021 is een bedrag van 9,8 miljoen euro gereserveerd in Breda voor energetische maatregelen. In Roosendaal staat een bedrag van 6,7 miljoen gereserveerd.

Daar bovenop wordt de komende jaren extra geld uit getrokken voor de realisatie van de duurzaamheids-doelstellingen op basis van de portefeuillestrategie die vorig jaar oktober/november is gemaakt. Het gaat om een bedrag van 60 miljoen euro voor AlleeWonen, dat ingezet wordt vanaf 2020 (circa 10 miljoen per jaar).

(Versneld) verduurzamen van bestaande voorraad 2018 – 2021

Op dit moment staan de volgende aantallen (en bedragen) voor het verduurzamen van onze huizen opgenomen:

	Breda	Roosendaal	Etten-Leur
Verduurzaming tijdens groot onderhoud	€ 9.800.000	€ 6.700.000	€ 3.500.000
Extra verduurzaming	€ 30.600.000	€ 30.600.000	€ 6.500.000
TOTAAL	€ 40.400.000	€ 37.300.000	€ 10.000.00

In euro's

	Breda	Roosendaal	Etten-Leur
Verduurzaming tijdens groot onderhoud	1131	898	353
Extra verduurzaming	2040	2040	450
TOTAAL	3171	2938	803

In aantal woningen

Dit zijn behoorlijke bedragen en getallen. Toch zijn we hiermee nog lang niet CO2-neutraal. Om een dergelijk lange termijn doel te kunnen behalen moeten we flink meer inspanningen leveren.

Dit strategisch doel sluit aan bij de beleidsvelden:

Kwaliteit en
duurzaamheid

En dit spreken wij af over de inzet van de financiële meerwaarde...

Dit vullen we samen verder in.

5. Wij zijn zichtbaar in straten, buurten en wijken zodat onze bewoners en wijkpartners ons goed kunnen vinden.



Wij zijn een buurtcorporatie. De lijntjes naar onze medewerkers in de wijk zijn kort. We vinden dat bewoners snel iemand moeten kunnen benaderen als ze ergens mee zitten. Wij geloven in samenwerken in de wijk. Elke wijkpartner heeft nu zijn eigen werkzaamheden in de wijk. Het samenvoegen van werkzaamheden leidt echter tot nog meer resultaat in wijken. Hierdoor werken we aan buurten en wijken, waarin het fijn is om te wonen.

Vestigingsmodel

Om ervoor te zorgen dat wij ook na de fusie zichtbaar blijven in onze buurten en wijken, gaan we werken vanuit het vestigingsmodel. Dat houdt in dat we per gemeente een eigen afdeling Wonen hebben, met een eigen Manager Wonen. Daardoor zijn we lokaal aanspreekbaar voor bewoners en professionals en zorgen we voor goed beheer en leveren maatwerk op adres-, complex-, buurt- en wijkniveau.

Wijkgericht werken

We hebben gemerkt dat onze inzet in het wijkgericht werken niet oneindig en onbegrensd kan zijn. Op een aantal thema's hebben we onze rol al afgebakend en dat blijft na de fusie ook zo. De teams met wijkwerkers (huismeesters, wijkconsulenten en wijkcoördinatoren) blijven na de fusie minimaal gelijk of groeien iets, waardoor er meer ruimte is voor maatwerk, voor netwerken en om bij mensen achter de voordeur te komen. We werken samen met partners vanuit bestaande wijkvisies.

We onderscheiden een aantal rollen voor onszelf.

Resultaatverplichting en prioriteit bij:

- schoon, heel en veilig (leefbare woning en woonomgeving)
- huisvesting bijzondere doelgroepen

Inspanningsverplichting en leveren van een actieve bijdrage aan:

- het terugdringen van armoede
- het helpen van verwarde personen en andere kwetsbare huurders

Agenderend en signalerend en partners aan het stuur op de thema's:

- eenzaamheid
- jeugd
- gezondheid

Leefbaarheidsbudget per jaar

Breda	Roosendaal	Etten-Leur
€ 500.000	€ 500.000	€ 350.000

Goed ontwikkeld netwerk

Samen met onze partners bieden wij ondersteuning aan onze buurten en wijken. Dat gebeurt vanuit vastgestelde wijkvisies. Daarin zetten we o.a. in op buurttafels, salons, wijksteunpunten en zorg- en eetpunten.

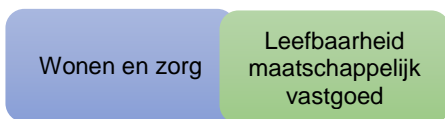
Zeggenschap en participatie

We zoeken actief de samenwerking met bewoners en professionals in de wijken. Idealiter zet iedere samenwerkingspartner zich naar maximaal vermogen in. Bewoners die dat kunnen en willen, geven we meer zeggenschap over hun huis en buurt, door bijvoorbeeld initiatieven op het gebied van zelfbeheer.

Zeggenschap en participatie/co-creatie maken we bij groot onderhouds-projecten heel concreet. Het betrekken van bewoners en het geven van zeggenschap kent wisselende successen. Maar juist bij groot onderhoud of renovatie hebben we steeds meer goede ervaringen.

De relatie met onze huurdersorganisaties is goed. Zij wijzen ons met een kritisch constructieve blik op onze onvolkomenheden en zien waar we steken laten vallen. Op verschillende momenten trekken we samen met hen op richting bewoners. Ook na de fusie blijven we deze relatie per gemeente koesteren en blijven we dus werken met lokale huurderorganisaties.

Dit strategisch doel sluit aan bij de beleidsvelden:



En dit spreken wij af over de inzet van de financiële meerwaarde...
Dit vullen we samen verder in.

6. Mensen met een zorgvraag kunnen bij ons terecht zodat wonen geen zorg meer is



Vanuit ons werk in de wijken zien we dat de problematiek in de buurt en achter de voordeur verergert. Door bezuinigingen in de zorg en een terugtrekkende beweging van zorginstellingen zien we een toename van verwarde personen, bewoners die zichzelf verwaarlozen, hun woning vervuilen en overlast veroorzaken. We willen er zijn voor deze groep.

We willen er ook zijn voor ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoeften. Voor jongeren die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan een woning stellen. En voor de mensen die weer in de maatschappij terug keren vanuit maatschappelijke opvang. Hierover hebben en houden we afspraken met onze sociale partners.

Dit staat al in de huidige plannen en/of afspraken...

Huisvesten bijzondere doelgroepen

In alle gemeenten zijn afspraken gemaakt over het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Dit zijn afspraken met (intramurale) zorginstellingen, zoals organisaties voor ouderenzorg en GGZ, waarbij steeds wordt gezocht naar goede huisvesting, gecombineerd met goede begeleiding. De afspraken liggen vast in een Stedelijk- of Regionaal kompas. Deze afspraken blijven ook na de fusie gehandhaafd.

In Etten-Leur blijven de afspraken over het huisvesten van medisch- en sociaal urgente woningzoekenden overeind.

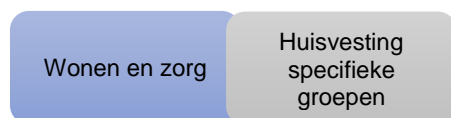
Projecten voor jongeren met een hulpvraag, zoals Kamers met Kansen (Breda) of 4ALL (Roosendaal) worden doorgezet en misschien zelfs uitgebreid.

Het beoogde langer zelfstandig wonen van zorgbehoevenden heeft gevolgen voor woning en wijk. Dat vraagt oplossingen en investeringen waarop we beleid moeten maken.

Taakstelling huisvesten statushouders

Jaarlijks doen we in alle gemeentes ons uiterste best om voor nieuwe statushouders een passende woning te vinden. De taakstelling vanuit de gemeente is en blijft voor ons leidend.

Dit strategisch doel sluit aan bij de beleidsvelden:



En dit spreken wij af over de inzet van de financiële meerwaarde... Dit vullen we samen verder in.

7. Wij ondersteunen bewoners die dat nodig hebben zodat zo weinig mogelijk bewoners in de knel komen.



Het grootste deel van onze bewoners woont tevreden en heeft nauwelijks behoefte aan contact met ons. We koesteren deze grote groep bewoners die de huur op tijd betaalt en die geen overlast heeft of veroorzaakt. Deze groep mensen vindt het vaak prettig om digitaal en op afstand zijn zaken met ons te regelen. Er zijn echter altijd mensen, die dat niet (meer) kunnen of willen. We bieden deze mensen graag het maatwerk dat past bij hun vraag. We verwachten dat deze groep groeit.

Dit staat al in de huidige plannen en/of afspraken...

Behoefte aan maatwerk

We schatten in dat zo'n 20 tot 30% van de bewoners niet uit de voeten kan met onze digitale manier van werken. Naar verwachting wordt deze groep eerder groter dan kleiner, doordat onze doelgroep verandert (meer statushouders, maar ook bewoners die voorheen begeleid woonden en nu door veranderende zorg zelfstandig wonen).

Kosten van maatwerk

We zetten erop in om de standaard dienstverlening steeds efficiënter te doen door processen zoveel mogelijk digitaal te maken. We willen de digitale ontwikkelingen ook bij houden. Dat kost natuurlijk geld.

Maar doordat we een groot deel van het werk kunnen automatiseren, krijgen we meer ruimte om de maatwerkvraag goed op te pakken.

Daar is vooral mandaat en handelingsvrijheid voor nodig. Soms wat extra geld, om een bewoner snel van een probleem af te helpen, voordat het boven het hoofd groeit. Tot slot vraagt het leveren van maatwerk ook iets van onze medewerkers. Zij moeten in staat zijn de hulpvraag te herkennen en in actie te komen. Daarvoor is training of opleiding nodig.

Door de fusie verandert er niets in onze denkwijze over maatwerk. De aanpak kan intensiever en preciezer worden.

Dit strategisch doel sluit aan bij de beleidsvelden:

Dienstverlening

En dit spreken wij af over de inzet van de financiële meerwaarde...
Dit vullen we samen verder in.

5. Vervolgtraject

In dit koersdocument las u welke richting AWEL de komende jaren op wil gaan en welke strategische doelen wij onszelf daarbij stellen. Hier zetten we ons voor 100% voor in.

We hopen dat het u vertrouwen geeft om de toekomst mee in te gaan. Als we een 'go' krijgen voor de fusie, vertalen we de strategische doelen, via jaarplannen, naar concretere, meetbare doelstellingen, waarmee onze medewerkers aan de slag gaan.