

# BELLEIDS

# VISIE

OKTOBER  
2017



Woningstichting  
Tubbergen

## 1.0 ONZE TAAKOPVATTING

Ons doel is om mensen met een laag inkomen een prettige woonsituatie te bieden.

Woningstichting Tubbergen verhuurt betaalbare en goede woningen aan mensen met een laag inkomen. Wij zijn een sterk lokaal verankerde corporatie in de gemeente Tubbergen. Met ongeveer 1000 woningen zijn wij de enige sociale verhuurder in de gemeente.

Wij kennen onze huurders, hebben contact met de belangrijke stakeholders en weten wat er in ons werkgebied speelt. Naast onze min of meer traditionele huurders (mensen uit het dorp, met een laag inkomen) woont er in toenemende mate ook een andere groep huurders in onze woningen. Het betreft mensen van buiten het dorp, mensen die voorheen in verzorgingshuizen woonden of in een andersoortig begeleid wonen project woonden. Al deze huurders zijn ons even lief.

Binnen deze context zijn wij vooral een woningcorporatie die het bezit goed beheert en die onze huurders een prettige woonsituatie wil bieden. En daar zijn we trots op! We bieden goede woningen, met een hoge milieukwaliteit voor een betaalbare prijs.

We doen onze zaken graag goed. We hechten aan een goede en sobere organisatie en investeren in hoge kwaliteit van ons bezit. Wat goed is voor de Woningstichting is vooral ook goed voor onze huurders.



## 2.0 VERANDERENDE OMGEVING

De rijksoverheid heeft de kaders waarbinnen woningcorporaties werken in de herziene Woningwet vastgelegd. Woningstichting Tubbergen heeft met veel van deze nieuwe regels geen probleem. Wij hebben altijd de meeste nadruk gelegd op het verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Natuurlijk, ook wij hebben andere opgaven opgepakt, maar vooral ook omdat andere partijen daar om vroegen.

Zorgen hebben wij daarom niet over de taakafbakening van de corporaties. Zorgen hebben we wel over de veelheid aan administratieve lasten en soms onnodig gedetailleerde regelgeving. Dat dwingt ons tot investeren in zaken die we voor de volkshuisvesting niet nodig vinden. Door samenwerking en uitbesteden van bepaalde taken, kunnen we toch op efficiënte wijze aan de verplichtingen voldoen en de kwaliteit leveren die we wensen.

Binnen de gemeente werken we samen met andere partijen (huurders, gemeente, zorg, welzijn, politie, vluchtelingenwerk) om ons doel te bereiken. Met de nadruk op onze kerntaak (het bieden van goede en betaalbare woningen) werken we gezamenlijk aan de leefbaarheid in de gemeente.

## 2.1 OMGAAN MET KRIMP

In Twente, en ook in Tubbergen, is er niet langer sprake van groei. Uit onderzoeken blijkt dat de bevolking niet meer groeit, en dat het aantal huishoudens niet of nauwelijks meer groeit. Op iets langere termijn zal er sprake zijn van krimp.

Dit is nieuw en heeft invloed op ons beleid. Uitbreiding van het aantal woningen is niet nodig. De kwaliteit van de woningen moet nog beter worden afgestemd op de woningvraag. Krimp heeft ook gevolgen voor de leefbaarheid, vooral in de kleinere kernen staat deze hierdoor onder druk.

Specifiek aandachtspunt bij krimp is het huisvesten van jongeren. Juist om de leefbaarheid in de dorpen te behouden, is huisvesting van de jongeren noodzakelijk. Jongeren krijgen daarom bij ons een goede kans om een woning te huren.

## 2.2

### WERKGEBIED EN ACTIVITEITEN

Onze naam is duidelijk: we zijn actief in de gemeente Tubbergen. Op dit moment hebben we binnen de gemeente bezit in alle negen dorpen. Ons streven is nadrukkelijk om dat te behouden. Maar we zullen ons ook beperken. Nieuwe initiatieven nemen we vooral in Tubbergen, Geesteren en Albergen.

Qua activiteiten richten we ons op sociale huurwoningen. Dat deden we en blijven we doen. We ontplooiën geen nieuwe activiteiten in de commerciële sector. Het weinige bedrijfsmatig onroerend goed dat we hebben, exploiteren we gewoon door. Waar mogelijk zullen we dit gericht afstoten.

Goed wonen houdt niet op bij de voordeur. Aandacht voor de woonomgeving is daarom voor corporaties belangrijk. De investeringen in leefbaarheid zijn hier een logisch gevolg van.

Voor Woningstichting Tubbergen zijn de investeringen in leefbaarheid echter beperkt. We hebben geen geconcentreerd bezit, de kwaliteit van een wijk wordt nauwelijks door onze leefbaarheidsinvesteringen beïnvloed.

## 2.3

### SOCIAAL DOMEIN

Woningstichting is maatschappelijk betrokken binnen de gemeente Tubbergen. Deze betrokkenheid uit zich door een langdurige aanwezigheid, door het onroerende karakter van onze woningen, maar zeker ook door onze wens om een prettig woonklimaat te bieden.

Regelmatig ervaren wij dat huurders een probleem hebben. Dat kan betrekking hebben op de Woningstichting, bijvoorbeeld een huurachterstand. In veel gevallen zijn het meer algemene zaken, waar wij als woningstichting zijdelings mee te maken hebben, maar waar we wel negatieve gevolgen van ondervinden.

Steeds meer mensen vinden het moeilijk om een volwaardige plaats in de maatschappij te hebben. Ook bij onze huurders ervaren we dat. De problemen van mensen zijn veelkoppig en niet door één instantie op te lossen. Wij vinden het bij ons passen om de problemen te signaleren, partijen te betrekken en naar een oplossing toe te werken. Dat wil niet zeggen dat we voor alles de probleemuider zijn, maar het betekent wel dat we initiatief nemen om een oplossing tot stand te brengen.

## 2.4

### MAATWERK

Onze klanten willen niet allemaal hetzelfde, maar ze willen wel allemaal een woning die bij hen past. Het leveren van dit maatwerk vinden we belangrijk.

Woningstichting Tubbergen heeft altijd gekozen om goede woningen te willen hebben. Bij de nieuwbouw is altijd gekozen om ruime, luxe woningen te bouwen. Binnen de bestaande voorraad zijn de woningen uitstekend onderhouden en wordt het uitrustingsniveau op een eigentijds niveau gebracht.

Dit 'kwaliteitsdenken' handhaven we, maar we kijken meer dan in het verleden ook naar de woonlasten. Soms kan het ook een tandje minder. Je woont dan nog steeds heel goed, maar bijvoorbeeld een beetje kleiner. Of de renovatie van de badkamer wordt wel uitgevoerd, maar de indeling en gebruikte materialen zijn iets soberder. En de belangrijkste verandering is dat we steeds meer maatwerk gaan leveren.

We doen iets als het voor de betreffende bewoner nodig is.



### 3.0

De belangrijkste doelstelling van corporaties is het voorzien in betaalbare huisvesting. Voor Woningstichting Tubbergen staat de betaalbaarheid daarom centraal in het beleid.

### 3.1

#### KERNPUNTEN

- Wij wijzen onze woningen passend toe. Dat doen we door de huur van de woning bij start verhuur af te stemmen op het huishouden dat de woning wil huren.
- Voor onze huurders streven wij een huur na van 70% maximaal redelijk.
- De jaarlijkse huuraanpassing is inflatievolgend.

### 3.2

#### PASSEND TOEWIJZEN

Wij vinden het belangrijk dat de huur zodanig is dat onze huurders die kunnen betalen en dan nog genoeg financiële ruimte overhouden om prettig te leven. Wij hebben hiervoor geen eigen normen bedacht, inkomensbeleid moet ons inziens in 'Den Haag' worden gemaakt en niet door individuele corporaties. We sluiten daarom aan bij de landelijke normen in het kader van huurtoeslag. Bij de start van het huurcontract is daarom de huur voor bewoners die recht hebben op huurtoeslag nooit hoger dan de aftoppingsgrens. Dit geeft de huurder de duidelijkheid dat de huur is op te brengen (al dan niet met huurtoeslag).

### 3.3

#### HUURBELEID

Wij willen dat de woning ook op termijn betaalbaar blijft. De huurverhoging stemmen wij daarom af op de inflatie. Waar mogelijk verhogen we de huren niet meer dan de inflatie. Bij sommige woningen vinden wij de huur te hoog, daar zoeken we naar mogelijkheden om de woonlasten te verlagen. Door het passend toewijzen wonen onze huurders bij de start van het huurcontract niet scheef. In de loop van de tijd kan het inkomen van de huurder stijgen. Dat is voor hem/haar een prettige situatie. Wij houden ook deze huurders graag als klant.

## 4 GOEDE, DUURZAME WONINGEN

Goed wonen is voor ons eigenlijk een vanzelfsprekendheid. En dan bedoelen we niet alleen de woning zelf. Een goed milieu is van levensbelang voor onze samenleving. Vanuit de Woningstichting vinden wij het belangrijk hier een grote bijdrage aan te leveren. We willen graag voorop lopen op het gebied van gasloze woningen, zonne-energie en andere vormen van energiebesparing en – opwekking.

De meeste aandacht gaat uit naar de energiehuishouding. Woningstichting Tubbergen kiest ervoor om de woningen goed te isoleren en waar mogelijk andere energiebesparende maatregelen toe te passen. Dat is goed voor het milieu en goede voor de portemonnee van de bewoner. Op dit moment hebben onze woningen gemiddeld een mooi groen label B. Een klein aantal woningen heeft nog een 'rood' label. Deze woningen pakken we zoveel mogelijk aan om ze ook naar een groen label te verbeteren. De komende jaren leggen we op onze daken zonnepanelen. Veel woningen zullen hierdoor een energielabel A krijgen.

Als maatschappelijk organisatie hebben wij een extra verantwoordelijk voor een duurzame ontwikkeling. Een goed milieu is een voorwaarde om ook op langere termijn prettig te kunnen leven. Maar ook op kortere termijn loont aandacht voor het milieu. Energiebesparende maatregelen verlagen de woonlasten van onze huurders. We zullen gericht projecten inzetten om de energielasten verder te verlagen.

Voor andere aspecten van duurzaamheid – zoals hergebruik, waterhuishouding, afval e.d. – hebben we ook aandacht, maar heeft tot op heden een minder belangrijke plek binnen ons beleid. Ook op deze terreinen gaan we actie ondernemen.

## 5.0 KERNPUNTEN

- Woningstichting Tubbergen richt zich nadrukkelijk op het aanbieden van huurwoningen in het goedkope segment. Ons bezit heeft een huurprijs van maximaal de huurprijsgrens, maar waar mogelijk zitten we daar (ruim) onder.
- Voor alle mensen met een laag inkomen zijn wij actief. We huisvesten relatief veel ouderen en mensen met een beperking; hier zijn we trots op. Juist voor deze doelgroepen is een goede huisvesting nodig om plezierig te kunnen leven. Maar ook voor de jongeren in de gemeente zijn wij er, deze groep is van groot belang voor de leefbaarheid van de gemeente.
- Woningstichting Tubbergen wil voldoende woningen bezitten om woningzoekenden binnen een redelijk termijn aan een woning te kunnen helpen. Ons woningbezit van 1000 woningen is hiervoor voldoende. Door de demografische ontwikkeling in de regio, kunnen we in de toekomst ook met iets minder woningen uitstekend onze klanten helpen.

Afname van het aantal huurwoningen kan het best worden gerealiseerd door gerichte verkoop van woningen. De woningen die we vanuit woningmarktperspectief in combinatie met onze taakopvatting niet meer nodig hebben, kunnen we verkopen. Het betreffen de woningen in het duurste segment (woningen ruim boven de huurgrens) en enkele woningen van matige tot slechte kwaliteit. Deze laatste kunnen ons inziens prima door particuliere eigenaar bewoners worden gekocht en opgeknapt.

Ons bezit is kwalitatief zeer goed. Als gevolg van het puntensysteem levert dat hoge huren op. Wij vinden dat geen wenselijke situatie, daarom voeren wij een gematigd huurbeleid. De huurhoogte bij start van de verhuur passen we aan, aan het inkomen van de huurder en de jaarlijkse huurverhogingen laten we zoveel mogelijk aansluiten bij de inflatie. Dit leidt tot een woningvoorraad die op termijn (relatief) goedkoper wordt. Het aandeel woningen onder de aftoppingsgrens neemt toe, het aandeel daarboven dus af.

## DE WONINGVOORRAAD

HUUR IN €	AANTAL 31/12/2016	% 31/12/2016	ONTWIKKELINGS- RICHTING 2020
< 410	89	9	aandeel stabiel/neemt toe
410 – 628	744	73	aandeel neemt toe
628 – 710	146	14	aandeel daalt
> 710	7	1	aandeel verdwijnt/stabiel
Overig (onzelfstandig)	31	3	-
<b>TOTAAL</b>	<b>1017</b>		<b>AANTAL DAALT LICHT</b>

## 5.1 ONTWIKKELING VAN ONS BEZIT

Uit alle onderzoeken in de gemeente en provincie blijkt dat het aantal huishoudens op een termijn van 5 tot 10 jaar zal afnemen. Ook de omvang van de doelgroep (de lage inkomensgroep) zal naar verwachting afnemen. Voor Woningstichting Tubbergen betekent dit dat het aantal woningen dat we verhuren op termijn kan dalen.

In de uitgangssituatie hebben we al redelijk veel woningen onder de aftoppingsgrenzen (<€ 628). Dat willen we zo houden, sterker nog dat willen we laten stijgen. Door de combinatie van passend toewijzen en een gematigd huurbeleid is deze stijging ook te realiseren.

## 6.0 KERNPUNTEN

- Wij richten ons op huishoudens met een laag inkomen.
- We hebben extra aandacht voor oudere huishoudens en mensen met een beperking.
- De huurders benaderen wij als een volwaardige partner en lossen problemen op.

## 6.1 MENSEN MET EEN LAAG INKOMEN

Door de rijksoverheid zijn heldere normen vastgesteld over de doelgroep van beleid. Wij sluiten aan bij deze normen. De huishoudens tot de inkomensgrens vormen daarom onze doelgroep.

De groep huishoudens die in de loop der tijd net iets meer verdienen dan de inkomensgrens willen wij nadrukkelijk niet wegjagen uit ons bezit. Als huurders blijven zij ook van harte welkom.

## 6.2 OUDEREN EN MENSEN MET ZORG

In onze woningen huisvesten wij relatief veel oudere huishoudens en mensen die zorg behoeven. Wij vinden dit een taak die bij uitstek bij ons past. Juist deze huishoudens hebben behoefte aan een goede en betaalbare woning om van daaruit een prettig leven te kunnen hebben.

De kwaliteit van de woningen is afgestemd op bewoners die zorg nodig hebben. De zorgpartners leveren deze zorg. Als Woningstichting vinden wij extra service voor deze groep een belangrijk punt. Deze groep huurders wordt steeds ouder en heeft meer en meer behoefte aan praktische ondersteuning bij klusjes, klein onderhoud aan de woning e.d. Als Woningstichting willen we deze ondersteuning onderzoeken en uitbreiden.

## 6.3 HUURDERS ALS VOLWAARDIGE PARTNER

Sinds 2015 heeft de Woningstichting een officiële Huurdersvereniging. Met hen spreken we hoofdpunten van beleid, de financiële zaken en punten met betrekking tot leefbaarheid door. De onderlinge samenwerking bouwen we verder uit.

**VANAF 2016 HEEFT DE HUURDERSVERENIGING EEN BELANGRIJKE STEM BIJ HET INZETTEN VAN DE MIDDELEN VOOR LEEFBAARHEID. WE DOEN DIT VANUIT DE OVERTUIGING DAT DE HUURDERS ZELF HET BESTE IN STAAT ZIJN OM INITIATIEVEN VOOR LEEFBAARHEID TE NEMEN EN TE BEOORDELEN.**



## 7.0

Op dit moment is Woningstichting Tubbergen financieel gezond, dat willen we graag zo houden. Financieel gezond omschrijven we als volgt: je kunt de dingen doen die je belangrijk vindt, nu en in de toekomst. Hiervoor hebben we geen grote bankrekening nodig. Wel een stabiele stroom van inkomsten en uitgaven en een bezit dat weinig risico's met zich meebrengt in verhuur en onderhoud.

## 7.1

### KERNPUNTEN

- Woningstichting Tubbergen staat er financieel goed voor. Dat is prettig, want dan kunnen we de activiteiten uitvoeren die we belangrijk vinden. Ook in de toekomst willen we kunnen doen wat nodig is, ons financiële beleid is er daarom op gericht om ook in de toekomst financieel gezond te zijn.
- We hebben echter geen overdreven bankrekening nodig. Overtollige middelen zetten we daarom in voor de lokale volkshuisvesting.
- Het verkopen van woningen hebben we niet nodig om onze financiën op orde te krijgen/te houden. We verkopen (een beperkt aantal) woningen vanuit onze visie op de woningmarkt.

## 7.2

### DE ONTWIKKELINGSRICHTING

Onze uitgangspositie is goed. We voldoen ruim aan de financiële normen die onze externe toezichthouders aan ons stellen.

Onze woningmarkt is zwak, daarom vinden we het niet verstandig om de minimumnorm als wensnorm te hanteren. We houden daarom een buffer aan van een ongeveer 20% betere norm dan minimaal nodig wordt geacht door onze externe toezichthouder. Dit betekent dat we gericht onze middelen kunnen inzetten voor doelen die we belangrijk vinden. Concreet investeren we vooral in lage huren en milieumaatregelen.

## 8.0

- Woningstichting Tubbergen is een lokaal verankerde organisatie. We kennen onze klanten en weten wat er in ons werkgebied speelt.
- Woningstichting Tubbergen heeft een kleine, professionele werkorganisatie. Samen zorgen wij voor een goede dienstverlening naar onze huurders. We willen onze werkprocessen en de communicatie met onze huurders verder verbeteren.
- Woningstichting Tubbergen heeft een huurdersvereniging waarmee we overleggen over de hoofdlijnen van het beleid. We willen graag van hun kennis en expertise als huurder gebruikmaken.
- Woningstichting Tubbergen werkt samen met andere professionele partijen. De gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen zijn onze logische partners. Samen proberen we het wonen en de leefbaarheid in de gemeente positief te beïnvloeden.
- Er komen veel nieuwe zaken op ons af. Deze pakken wij op een pragmatische manier op. We voeren onze taken zelfstandig uit waar mogelijk, maar zoeken nadrukkelijk de samenwerking met anderen waar nodig. Niet alle activiteiten hoeven door eigen medewerkers te worden uitgevoerd.

## 9.0

Onze Toekomstvisie is geen statisch document. De wereld om ons heen blijft veranderen, de wensen van de klanten variëren en er zullen nieuwe inzichten ontstaan over de taak en rol van corporaties.

Met onze Toekomstvisie leggen we de hoofdlijnen vast, u weet waarop wij graag aangesproken worden. Maar met de Toekomstvisie sluiten we nieuwe ontwikkelingen niet uit, we blijven openstaan voor veranderingen.

