

## Zichtbaar, Zelfstandig en Samenwerking



Beleidsvisie 2007 t/m 2011

Woningstichting Sint Antonius van Padua

## Voorwoord

**Als toekomstgerichte organisatie houden wij onszelf regelmatig een spiegel voor. Vanuit zelfreflectie verder ontwikkelen en verbeteren. Waar wij vooral trots op zijn, is dat we nog steeds waarmaken, waar we sinds onze oprichting in 1918 voor staan: passende huisvesting creëren voor mensen. Betaalbare woonruimte waarin het plezierig wonen, werken en leven is.**

Vanuit ons motto: zichtbaar, zelfstandig en samenwerken, werken wij actief aan het bereiken van onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen. Transparantie en openheid zorgen ervoor dat mensen ons weten te vinden en weten wat ze van ons mogen verwachten. Centraal in alles staat het zelfstandig realiseren, onderhouden en beheren van goede, betaalbare huisvesting. Op innovatieve wijze geven wij vorm aan combinaties van wonen, werken, welzijn en zorg. Onze ambities maken wij waar door samenwerking. Door relaties aan te gaan met partijen, die net zo gedreven zijn als wij en samen met ons de schouders eronder willen zetten om zaken voor elkaar te krijgen. Samen woonoplossingen creëren en vol enthousiasme en motivatie zorgdragen voor passende huisvesting voor iedereen die het nodig heeft. Dat is onze kracht en daarin blijven wij een centrale functie vervullen, nu en in de toekomst.

**Aad Verkade**

*Directeur Woningstichting Sint Antonius van Padua*



## Inhoudsopgave

1	Zichtbaar, zelfstandig en samenwerking	6
2	Ontwikkelingen en uitdagingen	7
3	Kwaliteit en kwantiteit van het woningbezit	10
4	Leefbaarheid	11
5	Betaalbaar wonen	12
6	Onze huurders	15
7	Wonen en zorg	16
8	Belangen bewoners	17
9	Financiën	18
10	Professionele organisatie	20
	Bijlage: Nieuwbouw, herstructurering & renovatie	22



## Zichtbaar, zelfstandig en samenwerking

Woningstichting Sint Antonius van Padua is de grootste sociale verhuurder in de gemeente Noordwijkerhout. Onze kerntaak is woonruimte bieden aan kwetsbare groepen en aan diegenen die niet zelfstandig in hun woonruimte kunnen voorzien. Wij werken hiervoor nauw samen met de gemeente Noordwijkerhout en met organisaties in de gemeente die actief zijn op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg. Woningstichting Sint Antonius van Padua is sterk lokaal verankerd, weet wat er speelt en is herkenbaar in haar werkgebied. Voor onze klanten zijn wij een goede, betrouwbare organisatie. Open communicatie, zichtbaar zijn en serieus met zaken omgaan, draagt daaraan bij.

De zelfstandige rol die wij binnen ons werkgebied hebben, gaan wij de komende jaren handhaven en versterken, door samenwerking met marktpartijen als zorginstellingen, scholen, projectontwikkelaars en verenigingen van eigenaren te verbreden en uit te breiden. Om dit doel te realiseren, kiest Woningstichting Sint Antonius van Padua voor een actieve, offensieve opstelling.

Woningstichting Sint Antonius van Padua hecht veel waarde aan samenwerking met collega-corporaties. Dat reikt verder dan de gemeentegrenzen. Intensieve samenwerking, vooral in de backoffice-activiteiten, is er met de Noordwijkse Woningstichting en Woonstichting Vooruitgang in Sassenheim.

Het motto voor de komende jaren is:

### Zichtbaar, zelfstandig en samenwerking.

#### ■ Zichtbaar

Woningstichting Sint Antonius van Padua wil zichtbaar zijn met een duidelijke uitstraling:

- naar huurders en woningzoekenden als een goede dienstverlener;
  - naar de gemeente Noordwijkerhout als een goede en betrouwbare gesprekspartner voor ruimtelijke ordening en leefbaarheidsvraagstukken;
  - naar de overheid als een kwaliteitsorganisatie;
  - naar werknemers als een integere werkgever en
  - naar leveranciers als een solide afnemer.
- Hier hebben wij de afgelopen jaren hard aan gewerkt. Deze eerder ingezette lijn zullen we voortzetten. Zo willen we, met het betrekken van ons nieuwe kantoor in 2007, tevens proberen uiterlijk in 2009 het in de sector breed erkende KWH-

Ons motto voor de komende jaren is: zichtbaar, zelfstandig en samenwerking

Huurlabel te behalen. Door te voldoen aan de eisen die het KWH-Huurlabel stelt, wordt de zichtbaarheid van Woningstichting Sint Antonius van Padua verder verbeterd. Denk aan de toegankelijkheid, telefonische bereikbaarheid, klachtenafhandeling, voorlichtingsmateriaal en beroep- en bezwaarmogelijkheden. Ons voorlichtingsmateriaal, website en bewonersblad moeten in dat kader informatief, toegankelijk en functioneel zijn.

We willen graag laten zien waar we voor staan. De afgelopen periode hebben we, met de oplevering van twee woonzorgcomplexen, veel aandacht gekregen in de lokale en landelijke pers. Ook de komende periode willen we laten zien wat we voor onze regio betekenen.

## Ontwikkelingen en uitdagingen

Landelijk zien we dat de maatschappij en de politiek hoge verwachtingen hebben van woningcorporaties. Niet alleen dienen zij zich in te zetten voor de primaire doelgroep, maar ook worden zij geacht zich te transformeren tot een maatschappelijk ondernemer, die zich op alle terreinen van het wonen en de leefbaarheid actief opstelt. Daarbij moeten woningcorporaties de middelen die hen ter beschikking staan zo goed mogelijk inzetten en daar op transparante wijze verantwoording over afleggen. Tevens dienen de woningcorporaties zich sinds 1 januari 2007 te houden aan de door Aedes opgestelde Governancecode. Een belangrijk onderdeel hierin is het overleg tussen de corporatie en haar belanghebbenden over de koers van de woningcorporatie en het beleid dat daaruit voortvloeit. Dit heeft enerzijds tot doel draagvlak te creëren voor de activiteiten van de corporatie en anderzijds om de activiteiten en prestaties van de corporatie te legitimeren.

Woningstichting Sint Antonius van Padua is een initiatiefrijke woningstichting die de ontwikkelingen op landelijk, regionaal en lokaal niveau op de voet volgt en durft te investeren. In alle keuzes staat het maatschappelijk rendement centraal. De afgelopen jaren heeft Woningstichting Sint Antonius van Padua in diverse projecten op innovatieve wijze invulling gegeven aan maatschappelijk ondernemen. De realisatie van woningen waar mensen met en zonder beperking op plezierige wijze naast elkaar wonen, een gezondheidscentrum waar vrijwel alle eerstelijnszorg in is vertegenwoordigd en het op handen zijnde nieuwbouwproject, waarin op vernieuwende wijze invulling wordt gegeven aan onderwijs-, woon- en werkfuncties, zijn daar goede voorbeelden van.

Op lokaal niveau is Woningstichting Sint Antonius van Padua de grootste sociale verhuurder in de gemeente Noordwijkerhout, waarvan ook het kerkdorp De Zilk deel uitmaakt. In totaal



wonen in de gemeente ruim 15.000 inwoners, waarvan ± 2.300 in De Zilk. Het woningbezit van Woningstichting Sint Antonius van Padua omvat 1.727 woningen, een gezondheidscentrum met verzorgings- en verpleeghuis en het onroerend goed van verzorgingshuis Jeroen (voormalig Munnekewij). Het aantal sociale huurwoningen bedraagt ± 25% van het totaal aantal woningen. Een percentage ver onder het landelijk gemiddelde.

Noordwijkerhout ligt in een prachtige omgeving temidden van de bloembollenvelden en aan de rand van de duinen. Dit heeft tot gevolg dat de kooprijzen van woningen behoren tot de hoogste in Nederland. De gemiddelde WOZ-taxatiewaarde ligt op ongeveer € 225.000,00. Demografische cijfers tonen aan dat Noordwijkerhout behoorlijk vergrijsd, mede als gevolg van geen

of weinig bouwactiviteiten. Jongeren trekken weg naar Vinex-locaties als Voorhout en Hoofddorp. De behoefte aan huisvesting voor ouderen stijgt, terwijl het tegelijk van belang is jongeren voor Noordwijkerhout te behouden.

In 2005 zijn de regio's Duin- en Bollenstreek en de Leidse regio samengevoegd tot de regio Holland Rijnland. Dit heeft flinke gevolgen gehad voor de 16 woningcorporaties en 12 gemeenten in het gebied. Met name vanwege het opstellen van een nieuwe huisvestingsverordening en de invoering van een nieuw woonruimteverdeling- en toewijzingsysteem.

Woningstichting Sint Antonius van Padua krijgt de komende jaren zowel bij de gemeenten als woningcorporaties te maken met een wijziging van de schaalgrootte. In de regio zijn bij woningcorporaties bewegingen waar te nemen die mogelijk tot regionale blokvorming gaan leiden. Kortom, de omgeving is volop in beweging. Op relatief korte termijn treden er naar verwachting wijzigingen op in het bekende en vertrouwde krachtenveld.

Woningstichting Sint Antonius van Padua richt haar ogen op de toekomst en speelt onder meer in op de ontwikkelingen door:

- ervoor te zorgen dat van alle nieuwbouw in Noordwijkerhout tenminste 30% gebouwd wordt in de sociale sfeer, zowel huur als koop;
  - te werken aan toename van het woningbezit (over 10 jaar groeien naar circa 2.300 woningen) en
  - intensivering van de goede relaties met de zorgpartijen.
- Jaarlijks houdt Woningstichting Sint Antonius van Padua een belanghoudersoverleg aan de hand van het geldende beleidsplan. Als woningstichting willen wij op actieve en positieve wijze bijdragen aan de leefomgeving, de leefbaarheid en het woon- en leefgenot van mensen in de gemeente Noordwijkerhout.

■ **Omgevingsanalyse corporatiesector**



## Kwaliteit en kwantiteit van het woningbezit

Na het afschaffen van de contingenteringen door de provincie heeft Woningstichting Sint Antonius van Padua in samenspraak met de gemeente veel nieuwbouwplannen ontwikkeld. Met name voor senioren, mede ter bevordering van de doorstroming, en voor jongeren. Dit beleid werpt intussen zijn vruchten af. In de komende jaren liggen er echter nog behoorlijke opgaven met betrekking tot nieuwbouw en herstructurering. In totaal denkt Woningstichting Sint Antonius van Padua aan een investeringstraject van circa € 110 miljoen.

Onze deskundige onderhoudsdienst is uiterst klant- en service gericht

### Strategisch voorraad beleid

In het kader van efficiëntie en transparantie in informatievoorziening is Woningstichting Sint Antonius van Padua in 2006 gestart met het opzetten van het strategisch voorraad beleid (SVB). Veel gegevens hiervoor zijn al bekend en het is ons streven het SVB eind 2007 gereed te hebben, waarna het zal worden verwerkt in de meerjaren onderhoudsbegroting.

### Financieel plan

Een financieel sluitend plan is in onze ogen noodzakelijk om gericht te kunnen sturen op de kwantiteit en kwaliteit van ons woningbezit, in relatie tot de vraag. In samenwerking met de Noordwijkse Woningstichting en Woonstichting Vooruitgang in Sassenheim hebben wij geïnvesteerd in een automatiseringsstelsel ter optimalisering en professionalisering van het informatiebeheer.

### Planmatig onderhoud

Ons bezit is ons visitekaartje! Daarom besteden wij veel aandacht aan goed onderhoud en beheer van onze woningen. Veel werkzaamheden worden door onze eigen onderhoudsdienst uitgevoerd aan de hand van een meerjaren onderhoudsplanning. Waar mogelijk wordt tijdens onderhouds- en renovatiewerkzaamheden rekening gehouden met de wensen van bewoners. Op het gebied van tegelwerk, keukens en sanitaire voorzieningen bieden wij onze huurders diverse keuzeopties. Onze deskundige onderhoudsdienst is uiterst klant- en servicegericht en zorgt waar nodig voor maatwerkoplossingen. De komende jaren gaan wij onze diensten verder uitbreiden. Onder meer met het opzetten van een woonwinkel in samenwerking met de Noordwijkse Woningstichting en Woonstichting Vooruitgang. In 2006 is hiervoor een plan opgesteld.



## Leefbaarheid

Sinds 1996 werkt Woningstichting Sint Antonius van Padua actief aan de problematiek rond leefbaarheid. Ten tijde van de invoering van het Politie Keurmerk Veilig Wonen was Woningstichting Sint Antonius van Padua een van de vijf corporaties met twee proefprojecten. Het Handboek Veilig Wonen is zelfs geënt op de ervaringen die zijn opgedaan in de nieuwbouw en bestaande bouw van Woningstichting Sint Antonius van Padua.

### Sociaal Netwerk

Al jarenlang sponsort Woningstichting Sint Antonius van Padua initiatieven die te maken hebben met leefbaarheid, zoals speeltuinen, een kinderboerderij, culturele evenementen en het tegengaan van hangplekken. Ook bij burenoverlast wordt vroegtijdig bemiddeld, zo mogelijk door eigen medewerkers of er wordt een bemiddelingsorganisatie ingeschakeld. Daarnaast is op initiatief van Woningstichting Sint Antonius van Padua een sociaal netwerk opgebouwd waar inmiddels naast de politie ook gemeente, sociale dienst, GGD, Riagg, et cetera in vertegenwoordigd zijn.

Bij burenoverlast wordt vroegtijdig bemiddeld.

### Huismeester

Om de leefbaarheid te verbeteren heeft Woningstichting Sint Antonius van Padua op dit moment een huismeester in dienst. De huismeester levert een belangrijke bijdrage aan de complexen waar hij werkzaam is. Hij is het aanspreekpunt voor de bewoners voor diverse zaken en heeft een belangrijke signaleringsfunctie op het gebied van veiligheid en beheer.

### Renovatie

Bij een tweetal appartementengebouwen, die 20 jaar oud zijn en waar de eerste tekenen van verpaupering zichtbaar worden, worden in 2007 de portieken gerenoveerd en liften aangebracht. Hierdoor worden deze woningen geschikt voor meer doelgroepen dan alleen jongeren.

### Huishoudelijk reglement

Met het huishoudelijk reglement van de corporatie probeert men voorwaarden te scheppen voor goed onderling bewonersgedrag. Mede op verzoek van en in overleg met bewoners stellen wij huisregels op, waarvan het de bedoeling is om ze overal in te voeren. Huisregels kunnen per complex worden toegesneden op wat de bewoners wensen. Zij bevatten duidelijke richtlijnen over de gewenste manier van bewoning (passend bij de doelgroep). De richtlijnen bieden zowel de woningstichting als bewonerscommissies de mogelijkheid om bij afwijkend gedrag bewoners daarop aan te spreken. Zo kan overlast worden voorkomen.

### Overlastbestrijding

Wanneer sprake is van overlast wordt volgens een afgesproken procedure gehandeld. De woningcorporatie zet voor haar rekening een mediator in. Pas wanneer alle inspanningen niet tot resultaat leiden wordt een ontruimingsprocedure gestart. In die gevallen waarin de overlast zeer ernstig is, wordt dit in de vorm van een kort geding gedaan. Tevens wordt er structureel zorgoverleg gevoerd met diverse instanties. Naar de toekomst toe zal de corporatie zijn rol bij dit overleg blijven vervullen.

### Ondersteuning wijk- en buurtactiviteiten

De woningstichting ondersteunt bewonersactiviteiten die tot doel hebben de betrokkenheid van de mensen met hun

## 5 Betaalbaar wonen

woonomgeving te vergroten. Ook in de toekomst zal de woningcorporatie actief blijven op het gebied van wijk- en buurtactiviteiten.

### ■ Differentiatie

Nieuwbouw zal erop gericht zijn dat er binnen straten c.q. wijken meer differentiatie ontstaat. Denk aan een mix van koop- en huurwoningen en verschillende typen huurwoningen voor verschillende doelgroepen. In bestaande wijken kan dit worden bewerkstelligd door versnelde huurharmonisatie of verkoop.

### ■ Levensloopbestendig

Bij zowel nieuwbouw als renovatie zal zoveel mogelijk levensloopbestendig worden gebouwd. Dat wil zeggen dat mensen er gedurende verschillende fasen van hun leven in kunnen (blijven) wonen. Dit wordt bereikt door onder meer vrije indeelbaarheid en flexibiliteit, het voldoen aan woningeisen voor alle doelgroepen, gebruiksgemak (domotica), veiligheid, toegankelijkheid en aanpasbaarheid.



**In de prestatieovereenkomst met de gemeente Noordwijkerhout is opgenomen dat Woningstichting Sint Antonius van Padua 1400 woningen betaalbaar houdt en 15% van dit aantal voor de minst draagkrachtigen met een huurprijs van maximaal € 405,35 (prijsspeil 1 juli 2006).**

De Eerste Kamer heeft op 5 december 2006 als gevolg van de uitslag van de verkiezingen, de voorstellen voor de Wet Modernisering Huurbeleid en de Interim-wet Betaalbaarheidheffing 'controversieel' verklaard. Dat betekende dat deze wetten in ieder geval niet per 1 januari 2007 in werking zouden treden.

Het nieuwe kabinet heeft vervolgens eind december 2006 de beslissing genomen om deze wetsvoorstellen terzijde te leggen. In de praktijk zijn de wetsvoorstellen – die zijn geïntroduceerd door de VVD en het CDA – daarmee definitief van tafel.

Dat betekent dat het huurbeleid volgens de huidige wetgeving wordt voortgezet. De belangrijkste consequenties van dit besluit zijn:

- het huurverhogingspercentage is per 1 juli 2007 vastgesteld op 1,1% en
- het huidige woonwaarderingsstelsel (WWS) wordt gehandhaafd. De WOZ-waarde krijgt voorsnog geen invloed in deze woningwaardering, en heeft daarmee ook geen invloed op de huurprijs.

Woningstichting Sint Antonius van Padua voert al sinds de invoering van de huursombenadering een gematigd huurbeleid, ingegeven door de opbouw van ons woningbezit. Omdat 80% van ons woningbezit bestaat uit grondgebonden woningen zijn de huurprijzen over het algemeen vrij hoog. Uitgezet tegen woonwaarderingspunten ligt de gemiddelde puntprijs echter lager dan die van collega-corporaties in de regio. Ook dit zorgt

voor problemen bij het uitvoeren van het door het Ministerie van VROM voorgestelde huurbeleid.

Voor het huurbeleid op korte termijn (1 juli 2007) zullen wij het door Aedes voorgestelde huurbeleid volgen, zijnde 1,1% over het totale bezit. Per 1 januari 2007 ligt onze gemiddelde huurprijs op ± 63,5% van de maximaal redelijke huur. Voor nieuwbouwwoningen in de sociale sfeer hanteren wij een aanvangshuur van minimaal 72% van de maximaal redelijke huur. Voor vrije sectorwoningen, welke mondjesmaat worden gebouwd ter financiering van de onrendabele investering, ligt dit op 100%.

### ■ Huurharmonisatie

Na het vaststellen van het strategisch voorraad beleid zal ongetwijfeld versnelde huurharmonisatie worden toegepast. Als wij de afspraken uit de prestatie-overeenkomst willen handhaven, moeten woningen in bepaalde complexen bij mutatie worden verhoogd naar minimaal 72% van de maximaal redelijke huurprijs. Deze extra opbrengst is nodig om van andere woningen bij mutatie de huurprijs te verlagen, om zodoende in de categorie betaalbare huur het afgesproken aantal woningen te handhaven. Daarnaast kan deze methode worden gebruikt om binnen een bepaald complex meer differentiatie van bewoners te verkrijgen.

### ■ Vormen van huur

Woningstichting Sint Antonius van Padua staat open voor nieuwe producten op de woningmarkt, waarbij naast verschillende huurvormen ook gedacht wordt aan verschillende tussenvormen van koop en huur, alsmede aan woningen in maatschappelijk gebonden eigendom. Ook zijn er verschillende huurcontracten mogelijk, vergelijkbaar met de diversiteit in hypothekevormen. Wij denken bijvoorbeeld aan huur-

contracten waarbij de huurprijs voor een bepaalde periode vaststaat. De komende jaren gaan wij na in hoeverre dit soort producten toepasbaar zijn. Op deze manier willen wij onze huurders meer keuzes bieden.

### ■ Huurvast

Hierbij spreken de huurder en verhuurder een vaste prijs af die 5 jaar geldt, ongeacht de huurverhoging. De huurder weet dus voor de komende 5 jaar waar hij aan toe is. Na deze periode volgt een indexering en kan een nieuw huurcontract worden afgesloten.

### ■ Huurzeker

Huurder en verhuurder spreken voor de komende 5 jaar een vast huurverhogingspercentage af, zodat de huurprijs voor deze periode bekend is. Na 5 jaar volgt een indexering.

### ■ Koopgarant

Als woningstichting bieden wij een deel van onze huurwoningen te koop aan met Koopgarant. Koopgarant zorgt ervoor dat wij woningen betaalbaar kunnen aanbieden en het zorgt voor een beperking van de risico's voor de koper. Het is een combinatie van korting op de koopprijs en het delen in de waardeontwikkeling. De corporatie kan zelf kiezen hoeveel korting zij wil geven, waarbij Koopgarant uitgaat van een korting van minimaal 10%, maximaal mag 35%. Afhankelijk van het kortingspercentage worden er afspraken gemaakt over de verdeling in de winst (of het verlies). De woning moet altijd aan ons worden terugverkocht, waarna wij deze weer tegen een lagere koopprijs onder Koopgarant op de markt kunnen zetten. Hierdoor kunnen wij de woning tegen een lage(re) verkoopprijs beschikbaar houden voor de doelgroep.

### ■ Aanbod aan de samenleving

Tijdens het Aedescongres op 2 februari 2007 heeft Woningstichting Sint Antonius van Padua ingestemd met het aanbod aan de samenleving. Het sluit aan bij onze wijze van maatschappelijk ondernemen. Vandaar dat wij op lokaal niveau, onder regie van Aedes, op passende wijze invulling gaan geven aan dit aanbod.



Het aanbod aan de samenleving houdt onder meer het volgende in:

#### Wijk- en buurtaanpak

Woningcorporaties staan garant voor de noodzakelijke investeringen in woningen en maatschappelijk vastgoed in de '140 wijken'. We zetten onze organisatiekracht in voor de leefbaarheid en zoeken onze partners actief op. Corporaties doen een aanbod voor de realisatie van gemeentelijke woonvisies, en daarmee de overige '800 wijken'. Dit omvat niet alleen de steden, maar geldt evenzeer voor de opgave en investeringen op het platteland.

#### Betaalbaarheid

De woningcorporaties maken in afwachting van een beleidsvisie voor een evenwichtig woonbeleid van het nieuwe kabinet, voor een interim-periode van twee jaar jaarlijks 600 miljoen euro vrij om de betaalbaarheid voor onze huurders te verbeteren. Hiermee maken we een verhoging van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV-budget) mogelijk.

#### Energiebesparing

De woningcorporaties zetten zich in om het gasverbruik in hun woningvoorraad met tenminste 20 procent te verminderen in de komende 10 jaar.

#### Bijzondere doelgroepen, kwetsbare mensen

Alle bijzondere doelgroepen die dat willen, vinden bij ons onderdak.

#### Bouwproductie

Woningcorporaties investeren uit hun vermogen 25 miljard euro, waarvan 6 miljard euro niet kan worden terugverdiend. Daarmee bouwen we de komende vier jaar 160.000 woningen.

## 6 Onze huurders

**In het verleden was de doelgroep in het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) vrij algemeen omschreven: mensen die niet in staat zijn zelfstandig voor huisvesting te zorgen. Tegenwoordig worden de doelgroepen preciezer aangeduid:**

- mensen met minder draagkrachtige beurs
  - starters die nog niet in staat zijn een woning te kopen
  - mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking
  - ex-psychiatrisch patiënten
  - dak- en thuislozen
  - statushouders en asielzoekers
  - senioren die het gemak van een huurwoning wensen
- Woningstichting Sint Antonius van Padua spant zich in om in woonruimte voor al deze mensen te voorzien.

#### ■ Wonen en zorg

De afgelopen jaren zijn wij bijzonder actief geweest met het bouwen van woningen met zorggerelateerde voorzieningen. Opgeleverd zijn projecten op het Hafakkerterrein, het nieuwe verpleeg/verzorgingshuis Munnekeweij en het Gezondheidscentrum Noordwijkerhout. Ook is in De Zilk een woning tijdelijk verhuurd voor het realiseren van een zorgsteunpunt. In de toekomst zetten wij dit beleid voort. In 2007 zal Pleinwand Oost worden opgeleverd waarin onder meer twaalf 12 wooneenheden voor Stichting Philadelphia zijn opgenomen en diverse praktijkruimten voor aan zorg gerelateerde bedrijven.

#### ■ Starters

Om de starter te bedienen zal in 2007 begonnen worden met de bouw van ongeveer 36 sociale koopwoningen\* op twee verschillende locaties. Deze woningen zullen volgens Koopgarant worden verkocht met een korting van 20%. Met de kopers maken wij op basis van de wettelijke richtlijnen specifieke afspraken,



waaronder een terugkoopregeling en deling van de winst c.q. het verlies op de getaxeerde vrije marktwaarde van de woning bij terugkoop. Met deze regeling hopen wij ook in de toekomst betaalbare koopwoningen aan te kunnen blijven bieden.

Huisvesting van asielzoekers en statushouders vindt zoveel mogelijk verspreid over het bezit plaats. Tot nu toe wordt redelijk voldaan aan de aantallen die de gemeente Noordwijkerhout dient te huisvesten.

\* Onder sociale koopwoningen verstaat Woningstichting Sint Antonius van Padua woningen met een koopprijs van maximaal € 134.925 (normering VROM) en niet de in de regio Holland Rijnland gehanteerde prijs van maximaal € 181.512,00 (prijspeil 2006/2007).

## Wonen en zorg

**Wonen en zorg is een speerpunt bij onze corporatie, mede ingegeven doordat in het jonge verleden op onze gemeentegrond twee grote psychiatrisch ziekenhuizen aanwezig waren (Bavo en Sancta Maria). Vanwege decentralisatie zijn deze zorginstellingen grotendeels verdwenen. Mensen die soms al 30 jaar of langer in deze instellingen verbleven, hadden door de jaren heen in Noordwijkerhout een sociaal netwerk opgebouwd. Velen van hen hebben via onze corporatie huisvesting gevonden.**

Het bouwen van aan zorg gerelateerde woningen en woonvoorzieningen is daarom een belangrijk doel van Woningstichting Sint Antonius van Padua. In 2006 is de nieuwbouw van een verpleeg-/verzorgingshuis opgeleverd, ter vervanging van het oude gebouw van Verzorgingshuis Munnekewij. In de nieuwbouw zijn ook 10 wooneenheden gerealiseerd voor mensen met een verstandelijke beperking, 6 inleunwoningen en 2500 m<sup>2</sup> gezondheidscentrum van waaruit 15 participanten hun diensten verlenen.

**De komende jaren blijft het thema 'Zorg en wonen' hoog op onze agenda staan.**

In 2005 zijn twee appartementengebouwen, De Strandwal en De Veranda, opgeleverd op het Hafakkerterrein, een deel van het voormalig instellingsterrein van St. Bavo. In dit project wonen mensen zonder beperking naast mensen met een beperking. De zogenoemde omgekeerde integratie.

Begin 2007 is het complex Pleinwand Oost opgeleverd, met op de verdiepingen 30 driekamerappartementen voor senioren en starters en in een torentje 12 wooneenheden voor Stichting Philadelphia. Deze organisatie verleent zorg en ondersteuning aan mensen met een beperking. Op de begane grond wordt het nieuwe kantoor van Sint Antonius van Padua gerealiseerd met daarbij een aantal verhuurbare ruimtes ten behoeve van aan zorg gerelateerde bedrijven. Ook Stichting Huurdersbelangen Sint Antonius van Padua gaat zich hier vestigen.

In De Zilk verhuurt Woningstichting Sint Antonius van Padua tijdelijk 1 woning aan Valent RDB voor het oprichten van een zorgsteunpunt. Tevens zijn er plannen om in De Zilk woningen te bouwen voor senioren en ruimte voor een peuterspeelzaal en jeugdwerk.

De komende jaren blijft het thema 'Zorg en wonen' hoog op onze agenda staan. Door de toenemende vergrijzing blijft de vraag naar woningen met zorg actueel. Bovendien wordt verwacht dat zorginstellingen in 2010/2012 moeten beslissen wat zij gaan doen met hun vastgoed. Het onderbrengen van het vastgoed bij woningcorporaties behoort dan tot de reële mogelijkheden.

In de regio Zuid-Holland Noord zullen er in de periode 2007 t/m 2020 naar schatting 15.500 wooneenheden nodig zijn voor ouderen en mensen met een lichamelijke, verstandelijke, psychosociale of psychiatrische beperking, alsmede naar schatting 7.500 wooneenheden in de categorie 'zelfstandig/plus'. Voor een deel zullen de benodigde wooneenheden gerealiseerd moeten worden door middel van het plegen van nieuwbouw. Voor een ander deel door middel van het verbouwen of opwaarderen van de bestaande woningvoorraad, alsmede het omvormen en moderniseren van een deel van de huidige



(intramurale) lichte verblijfs capaciteit tot (extramurale) vormen van verzorgd/beschut wonen.

De concrete aantallen van zowel de nieuwbouw- als de verbouwpoging zullen verder worden ingevuld in nader te maken afspraken tussen gemeenten, Holland Rijnland en de woningcorporaties, met inachtneming van de regionale structuur- en woonvisies.

Woningstichting Sint Antonius van Padua zal op gemeentelijk niveau een belangrijke rol spelen in de realisatie van de plannen.

In overleg met SBH-Wonen, de Sofiastichting en de gemeente Noordwijkerhout worden momenteel plannen ontwikkeld om op de huidige locatie 'Puyckendam' en 'St. Victorschool' een woonservicegebied te realiseren met een brede school (met 24 groepen) en ± 150 levensloopbestendige (senioren)woningen. Wij streven ernaar deze plannen in de periode 2008 - 2012 te realiseren.

## Belangen bewoners

**In 1996 is het medezeggenschapsorgaan Stichting Huurdersbelangen Sint Antonius van Padua (SHB) ontstaan uit de destijds aanwezige zeven wijkcommissies. De SHB is een autonome stichting met eigen statuten. Woningstichting Sint Antonius van Padua heeft een samenwerkingsovereenkomst met de SHB, waarin alle bevoegdheden met betrekking tot informatierecht, inspraakrecht en adviesrecht zijn geregeld.**

De verstandhouding met de SHB is zonder meer goed te noemen. Iedere zes weken vindt er overleg plaats tussen de directeur en het bestuur van de SHB. Woningstichting Sint Antonius van Padua is blij met de SHB en zal zeker trachten het constructieve overleg in de toekomst te waarborgen en de SHB alle steun te geven om als onafhankelijke huurdersvertegenwoordiging goed te kunnen blijven functioneren. Medio 2007 betreft de SHB een eigen kantooruimte in het nieuwbouwcomplex Pleinwand Oost.

### ■ Bewonerscommissies

Naast de SHB zijn er vier bewonerscommissies actief, die zich voornamelijk bezighouden met de belangen van de bewoners binnen een bepaald complex.

Het vinden van geschikte kandidaten als vertegenwoordiging van de huurders in zowel de SHB als de bewonerscommissies is een probleem. Door de al eerder genoemde individualisering van de huurder voelen nog maar weinig personen zich geroepen vrijwillig deel te nemen aan dergelijke activiteiten. Alleen bij complexen met (veel) ouderen floreren de bewonerscommissies. Vutters en gepensioneerden zijn nog wel vaak bereid tijd in een bewonerscommissie te steken.

## 9

## Financiën

### ■ Klachtencommissie Wonen

Sinds mei 2006 heeft Woningstichting Sint Antonius van Padua in samenwerking met andere woningcorporaties uit de regio een gezamenlijke klachtencommissie: de Klachtencommissie Wonen. Deze commissie behandelt klachten van huurders over de verhuurders. Via onpartijdig onderzoek met hoor en wederhoor wordt bepaald of een klacht al dan niet gegrond is. De commissie kan ook optreden als bemiddelaar tussen huurder en verhuurder.

Woningstichting Sint Antonius van Padua vindt het belangrijk dat haar huurders met klachten bij een onafhankelijke partij terecht kunnen. Wij doen er alles aan klachten te voorkomen, maar als ze er zijn, gaat het ons erom tot een oplossing te komen.



**De financiële positie van Woningstichting Sint Antonius van Padua is goed. Wij hebben een redelijke reserve opgebouwd en daarmee een buffer geschapen voor economisch zwaarder weer. Doordat wij verzekerd zijn van een vaste inkomensstroom en mondjesmaat een aantal woningen verkopen uit ons bezit, zijn wij weinig gevoelig voor economische schommelingen. Momenteel profiteert de corporatie al een aantal jaren van de lage marktrente. Wij investeren voortdurend in nieuwbouw, herstructurering en onderhoud. De investeringsopgave in de periode tot en met 2012 komt uit op ± € 110 miljoen (zie bijlage Nieuwbouw, herstructurering & renovatie).**

Woningstichting Sint Antonius van Padua streeft ernaar om de solvabiliteit te handhaven op minimaal 25% van het volkshuisvestelijk vermogen (norm VROM). Gebaseerd op deze norm bedraagt de solvabiliteit op dit moment 45%.

### ■ Financieel beleid

Het bestaande financiële beleid is gericht op continuïteit van de organisatie. Zo werken wij met een integrale bedrijfsbegroting over 10 jaar, gebaseerd op een onderhoudsplanning over 20 jaar. Exploitatie van nieuwbouwprojecten dient zoveel mogelijk sluitend plaats te vinden. Voorstel is dat de waarderinggrondslagen vanaf boekjaar 2008 gewijzigd gaan worden. Op basis van voortschrijdend inzicht behoeven de dan berekende onrendabele investeringen niet te worden afgeboekt op basis van de regel aanschafwaarde of lagere boekwaarde.

In praktijk is het momenteel onmogelijk om huurwoningen te bouwen zonder afboeking van de onrendabele top. Het gaat daarbij om aanzienlijke bedragen per woning, mede als gevolg van hoge grondprijzen, aanneemsommen en legesbetaling aan de gemeente.

Het bouwen van nieuwe huurwoningen is een verliesgevende bezigheid. Voor alle nieuwbouw wordt een afweging gemaakt over de verdeling van sociale huurwoningen, dure huurwoningen en koopwoningen. De onrendabele top per huurwoning bedraagt maximaal € 30.000,00 per woning. Om dit enigszins te kunnen blijven bekostigen, zal Woningstichting Sint Antonius van Padua de komende jaren ook sociale koopwoningen en vrije sector huurwoningen bouwen. De eerste aanzetten hiertoe zijn reeds gemaakt in de complexen Robijn Staete, Breeland en De Strandwal. Tevens wordt bij de gemeente aangedrongen op participatie van Woningstichting Sint Antonius van Padua bij de bouw van koopwoningen om op die manier geld te genereren voor de bouw van sociale huurwoningen. Met de verkoop van bestaande woningen wordt tevens geld gegeneerd voor de financiering van nieuwbouw. Hiertoe is een verkoopprogramma opgesteld.

### ■ Interne beheersing

De samenleving vraagt van woningcorporaties transparantie. Om goed aan deze vraag te kunnen voldoen is een systeem van interne controle essentieel. Diverse commissies (Glasz, Tabaksblatt) komen met aanbevelingen voor het verbeteren van het systeem van interne beheersing. Zowel Bestuur als Toezicht en Verantwoording moeten goed geregeld zijn. De onlangs vastgestelde Governancecode voor de sector biedt hiertoe goede aanknopingspunten.

De komende jaren gaan wij onze verslaglegging verder verbeteren. In 2005 zijn wij samen met de Noordwijkse Woningstichting begonnen met de inventarisatie van onze bedrijfsprocessen. Aan de hand daarvan zijn keuzes gemaakt ten aanzien van de automatisering. Eind 2006 is de nieuwe software in gebruik genomen en is er voor de samenwerkende partijen (waaronder inmiddels

ook Woonstichting Vooruitgang in Sassenheim) een systeem-beheerder aangenomen. Verder werken wij aan een managementinformatiesysteem, geënt op de Balanced Score Card.

### ■ Treasury

Woningstichting Sint Antonius van Padua heeft in samenwerking met Woonstichting Vooruitgang in Sassenheim de treasury uitbesteed aan Thésor. Vier jaar geleden heeft de Noordwijkse Woningstichting besloten ook hieraan mee te doen.

Vanuit de corporaties vormen de drie hoofden van de financiële afdelingen samen met Thésor een commissie, die iedere drie maanden bijeenkomt. De corporaties volgen de voorstellen van Thésor zo veel mogelijk, maar blijven ieder verantwoordelijk voor hun eigen financiële beleid.

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn vastgelegd in een treasurystatuut. Dit statuut is geoptimaliseerd naar de huidige regelgeving en in 2005 vastgesteld door het bestuur en de Raad van Commissarissen.

De hoofdpunten uit het statuut zijn:

- het waarborgen van een efficiënte, blijvende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt teneinde voldoende financiële middelen voor de bedrijfsactiviteiten op korte en lange termijn te garanderen;
- het beheersen van rente- en rendementsrisico's die samenhangen met de financieringsbeleggingen en liquiditeitsbeheer;
- het realiseren, binnen de kaders van het treasurystatuut, van een zo hoog mogelijk rendement op het eigen vermogen door een optimaal rendement op liquide en belegde middelen en een zo laag mogelijke vermogenslastenvoet van het vreemd vermogen;
- het regelen van een efficiënt betalingsverkeer.

## 10 Professionele organisatie

**Het realiseren van de gewenste koers en de gestelde doelen binnen een zich wijzigend krachtenveld heeft alleen kans op succes indien aan een aantal condities op het niveau van bestuur en werkorganisatie is voldaan. In het kader van de landelijke ontwikkelingen rond de versterking van het toezicht van woningcorporaties bezint Woningstichting Sint Antonius van Padua zich momenteel over de structuur van de organisatie. Een overgang van de huidige structuur van drie lagen naar twee lagen biedt een aanmerkelijke vereenvoudiging van de topstructuur. Deze overgang staat gepland per 1 januari 2008. De voordelen zijn met name snelheid van beslissen, flexibiliteit en een hogere professionaliteit van bestuur en toezicht.**

### ■ Professionaliseren van de werkorganisatie

Gezien de uitdagingen waar Woningstichting Sint Antonius van Padua de komende jaren voor staat, dient gewerkt te worden aan een verdere professionalisering van de werkorganisatie. De kwaliteit van de huidige werkorganisatie wordt daartoe doorgevoerd. Op basis van dit onderzoek zullen verdere verbeteringsactiviteiten in gang gezet worden. De afgelopen periode is reeds geïnvesteerd in het ontwikkelen van de bedrijfsprocessen. Momenteel wordt nog steeds hard gewerkt aan de implementatie van het nieuwe softwaresysteem.

### ■ Professionalisering projectontwikkeling

De directies van de Noordwijkse Woningstichting, Woningstichting Vooruitgang en Woningstichting Sint Antonius van Padua zijn van mening dat, om een volkshuisvestelijke ontwikkelingspositie in de Duin- en Bollenstreek te handhaven, een volume- en kwaliteitsslag gemaakt dient te worden. Het gaat daarbij niet om de vraag óf het moet gebeuren, maar om de vraag op welke wijze.

Daarom hebben wij als corporaties de handen ineen geslagen en ervoor gekozen om op allerlei fronten samen te werken. Denk aan treasury, het Bouwkundig Advies Bureau (BAB), automatisering, procesbeschrijvingen, geschillencommissie, ontwikkeling woonwinkel, et cetera.

Om met meer slagkracht in de regio te kunnen opereren, zijn wij voornemens tevens een gezamenlijke ontwikkelpoot op te zetten. De ontwikkelpoot is voor de drie corporaties het aanspreekpunt richting de lokale of regionale politiek. Daarnaast mag deze ontwikkelpoot acquisitie plegen, (strategische) grondaankopen voorbereiden en zowel in de koop- als in de huursfeer nieuwbouwplannen ontwikkelen voor de corporaties of voor derden (conform het beleid van de afzonderlijke corporaties).

### ■ Organisatie onderhoud

Woningstichting Sint Antonius van Padua heeft een eigen onderhoudsdienst met tien allround vakmensen die klachten snel en adequaat oplossen. Het gaat hierbij om klachten, die door de verhuurder moeten worden verholpen.

Buiten kantoor tijden staat de wachtdienst paraat om in geval van calamiteiten in te grijpen.

Voor specialistisch onderhoud werken wij samen met een riool-, cv-, en liftbedrijf, die op contractbasis hun werkzaamheden uitvoeren. Bij capaciteitsgebrek wordt een beroep gedaan op plaatselijke aannemers. Het klachtenonderhoud heeft een signalerende taak voor het elementen- of groot onderhoud.

Tevens wordt de onderhoudsdienst ingezet bij de uitvoering van groot onderhoud.

### ■ Milieubewust bouwen

Maatschappelijk verantwoord ondernemen is voor Woningstichting Sint Antonius van Padua een belangrijk item. Een van de speerpunten hierin is milieubewust bouwen.

Belangrijke milieuthema's zijn onder meer:

- het fors terugdringen van energieverbruik van woningen;
- het optimaliseren van het binnenklimaat;
- toepassing van duurzame materialen zoals hout met FSC-keurmerk;
- bouwen met een lange levensduur.

Voor het gehele woningbezit zijn EPA's (energie prestatie adviezen) opgesteld. De regelgeving stelt de corporatie de komende jaren verplicht bij nieuwe verhuringen een energiecertificaat mee te leveren aan de huurder. Nog meer dan voorheen worden hiermee de totale woonlasten zichtbaar voor de klant.

Wij stellen ons als taak om bij nieuwbouw waar mogelijk onder de landelijk geldende energienorm te blijven. Ook bij grote ingrepen in bestaande complexen worden extra investeringen om de energielasten voor onze bewoners te beperken, niet gemeden.

Vanuit oogpunt van duurzaamheid willen we zo weinig mogelijk slopen, maar soms is dit onvermijdelijk. Is er sprake van sloop, dan gebeurt dat bij ons op duurzame wijze, met scheiding van soorten sloopmaterialen die mogelijk weer kunnen worden hergebruikt.

### ■ Laten zien wat je doet!

Woningstichting Sint Antonius van Padua is al jaren een corporatie met veel ambities, die plannen ook daadwerkelijk weet te realiseren. Echter aan communicatie hierover naar buiten werd te weinig aandacht besteed. Dit heeft geleid tot het besluit om eind 2005/begin 2006 een imago-onderzoek te laten uitvoeren onder bewoners en stakeholders. Gelijktijdig werd besloten de activiteiten meer onder de aandacht te brengen. Zowel regionaal

als landelijk heeft dat geleid tot veel positieve publiciteit en aandacht voor onze projecten en activiteiten. Ook de komende jaren zal Woningstichting Sint Antonius van Padua op een gepaste manier de publiciteit blijven zoeken om haar imago nog verder te verbeteren. Het communicatieplan, dat naar verwachting eind 2007 wordt opgesteld, gaat daaraan bijdragen.



## 11 Nieuwbouw, herstructurering & renovatie

De komende jaren zal Woningstichting Sint Antonius van Padua veel investeren in nieuwbouw.

Project	Oplevering	Investering
<b>Pleinwand Oost (Mossenest II)</b> ■ 30 appartementen voor senioren en starters ■ 12 wooneenheden voor Stichting Philadelphia ■ 900 m <sup>2</sup> kantoorruimte	mei 2007	5.000.000
<b>Plan Victori</b> 20 appartementen voor starters Verkoop volgens Koopgarant	medio 2008	3.960.000
<b>Westrand (Mossenest II)</b> 30 appartementen, waarvan 16 sociale huur en 14 in Koopgarant	medio 2008	5.010.000
<b>Breeland 'Blok B'</b> 22 appartementen voor senioren	2009	3.600.000
<b>Herstructurering Hoogstraat/Landbouwplein</b> 56 appartementen + parkeergarage (sloop 20 bestaande woningen)	2009	10.362.000
<b>Mogelijke verbouw Oud Munnekewei tot</b> 47 appartementen voor starters voor een periode van 10 -15 jaar	2009	1.000.000
<b>Herstructurering Nieuwe Duinstraat en omgeving</b> 64 woningen slopen en vervangen	2010/2012	11.160.000
<b>Renovatie</b> 16 woningen St. Antoniushof	2010	1.600.000
<b>Castellum (Mossenest II)</b> ± 25 huurappartementen	2010	4.000.000

Project	Oplevering	Investering
St. Victorschool	2008	
Puyckendam + locatie St. Victorschool	2012	40.000.000
<b>Herstructurering wijk Victor II</b> 40 woningen	2012	6.800.000

In totaal verwacht Woningstichting Sint Antonius van Padua de komende 6 jaar een investeringsopgave van ± € 110 miljoen. Door verkoop van woningen zal geld gegenereerd moeten worden om deze investeringen te kunnen blijven doen.



Deze beleidsvisie is een uitgave van

**Woningstichting Sint Antonius van Padua**

Noordwijkerhout

Forum 5, 2211 LV Noordwijkerhout

Postbus 40, 2210 AA Noordwijkerhout

T 0252 343 100

F 0252 343 109

[info@ws-padua.nl](mailto:info@ws-padua.nl)

[www.ws-padua.nl](http://www.ws-padua.nl)

Oprichting 1 september 1918

MVROM-nummer L678

NRV-nummer 3066

Toegelaten in Holland Rijnland

**Realisatie** Brainwork communicatie bv, Rijnsburg

**Ontwerp** Studio Eric Wondergem BNO, Baarn