



LEEFBAARHEID

Nog meer dan in het verleden wil Vooruitgang maatschappelijk belangrijke zaken aanpakken. Deze investeringen moeten wel bijdragen aan het welzijn van onze klanten en tegelijk aan de waardeontwikkeling van ons vastgoedbezit.

Investeren in een betere maatschappij biedt eindeloos veel mogelijkheden. Vooruitgang richt zich op zaken die wel belangrijk zijn, maar die blijven liggen omdat overheid en commercieel bedrijfsleven geen initiatieven nemen of goede oplossingen bereiken. Met de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed heeft Vooruitgang al veel ervaring opgedaan. Voorbeelden zijn gezondheidscentra, woon-zorgcombinaties, een brede school en wijkvoorzieningen. De ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed, vaak in combinatie met verschillende vormen van beschermd wonen, zal alleen maar belangrijker worden. Ook in het beheer ziet Vooruitgang een belangrijke rol voor zichzelf weggelegd, vooral omdat het gebruik er door verbeterd kan worden.

Alleen maar nieuwe woningen bouwen is voor Vooruitgang niet voldoende. Integrale wijkontwikkeling betekent dat behalve voor woningen er ook oog is voor de woonomgeving en voor de benodigde voorzieningen en voor het woon- en leefklimaat in het algemeen. Pas als al die zaken in de plannen een plekje hebben, ontstaan volwaardige woongebieden.

Vooruitgang trekt jaarlijks € 300.000 uit in het kader van leefbaarheid, gericht op bijvoorbeeld de aanpak van de woonomgeving, de leefbaarheid van de buurt, waaronder het versterken van de sociale contacten, het beheer van maatschappelijk vastgoed, en sponsoring van zinvolle initiatieven op het gebied van wonen en leven.

Duurzaamheid (materialen, installaties, energieverbruik) in nieuwbouw en onderhoud zijn ook maatschappelijke investeringen. Maatregelen op dit gebied neemt Vooruitgang op in het nieuwbouw- en onderhoudsbeleid.

DIENSTVERLENING

De klant van nu en straks wil kunnen kiezen, houdt van maatwerk en wil adequaat en vriendelijk geholpen worden. Aan die wensen wil Vooruitgang voldoen door verbetering en uitbreiding van de dienstverlening.

Door regelmatig interviews en enquêtes te houden, krijgt Vooruitgang de wensen van de klant steeds duidelijker in beeld. Vooruitgang kan daardoor beter op die wensen inspelen.

Tegelijk verbetert Vooruitgang de algehele kwaliteit van de dienstverlening. Dat gebeurt door het behalen van het KWH-label, een onafhankelijk kwaliteitslabel voor de dienstverlening door woningcorporaties. De kwaliteit van de dienstverlening wordt door de KWH-stichting regelmatig gemeten, onder andere door enquêtes onder bewoners. Alleen bij goede resultaten op alle onderdelen wordt het label verstrekt. Zolang de resultaten (nog) niet allemaal goed genoeg zijn, wordt aan verbetering gewerkt. Sowieso zal Vooruitgang de informatie aan de huurders verbeteren, onder andere door een nieuwe folderlijst en door verbetering van de website.

Er komen nieuwe diensten bij. Huurders die verhuizen, kunnen gratis gebruik maken van de Vooruitgang-verhuisaanhangertje. Er komt een serviceabonnement voor de huurders. Tegen een geringe maandelijkse vergoeding repareert Vooruitgang zonder verdere kosten allerlei zaken in en aan de woning die anders voor rekening van de huurder zijn. Voor abonnementshouders is een telefoontje genoeg om een reparatie geregeld te krijgen. Vooruitgang voert een regeling Zelf Aangebrachte Voorzieningen in. Daardoor kunnen huurders de veranderingen die zij in hun woning aan (laten) brengen, bij verhuizing laten zitten of er zelfs een vergoeding voor ontvangen.

PROFESSIONELE ORGANISATIE EN FINANCIËN

Om ons werk goed te doen en onze plannen voor de toekomst waar te kunnen maken, hebben wij een sterke organisatie nodig met capabele medewerkers. We moeten ook financieel gezond blijven, niet alleen om te kunnen investeren in nieuwe ontwikkelingen, maar ook om te zorgen dat de huurders in lengte van jaren kunnen rekenen op ons woningaanbod en onze dienstverlening.



Ons werkapparaat bestaat uit gemotiveerde mensen die hard werken. De toekomst stelt nieuwe eisen aan de medewerkers, bijvoorbeeld in de sfeer van besluitvorming, informatieverwerking (automatisering), omgang met de klant en samenwerking met partners. Wij zullen investeren in een effectievere bedrijfsvoering, onder andere door opleiding en scholing van medewerkers en door het invoeren van verbeterde of nieuwe manieren van werken. Voor nieuwe taken halen wij mensen in huis met de benodigde kennis. Voor nieuwbouw en gebiedsontwikkeling bijvoorbeeld is een volwaardige projectorganisatie nodig.

De woningcorporatie van nu wordt niet meer zoals in het verleden beschermd door de overheid. Alle activiteiten die wij ondernemen zijn voor eigen rekening en risico. Juist omdat wij onze huurders en de lokale gemeenschap de zekerheid willen bieden van onze dienstverlening, zullen wij voorzichtig moeten opereren op een (vastgoed-)markt die nu eenmaal risico's met zich meebrengt. Onze financiële positie is voldoende en wij zullen in ieder geval voldoende reserves aanhouden om eventuele tegenvallers te kunnen opvangen.

Gedeputeerde Manita Koop:

'IK KEN VOORUITGANG ALS EEN CORPORATIE MET AMBITIES'

Manita Koop is gedeputeerde van de provincie Zuid-Holland, een 'meer dan volledige baan', zoals zij zelf zegt; een soort wethouder, maar dan op provinciaal niveau. In haar portefeuille onder andere wonen, stedelijke ontwikkeling en onderwijs. Zij vindt Vooruitgang een goede woningcorporatie. Waarom?

'Omdat ik Vooruitgang ken als een corporatie met ambities. Dat lees je ook in het nieuwe ondernemingsplan. Het spreekt mij bijzonder aan dat Vooruitgang veel goede woningen wil bouwen. Ik weet dat het bouwen van woningen met kwaliteit niet eenvoudig is vanwege de vele hindernissen die genomen moeten worden. Er zijn Rijksregels waaraan voldaan moet worden en ook op gemeentelijk niveau kan er nogal eens wat tegenzitten. Er kunnen bezwaren zijn van belanghebbenden. Dat hoort in onze democratie.' De provincie stelt streekplannen vast – hier wonen, daar groen, daar industrie- en bekijkt of de lokale bestemmingsplannen binnen het streekplan passen. 'Dat is nodig om een gebied behoorlijk te ontwikkelen en het hoeft geen vertragende factor te zijn. Mijn indruk is trouwens dat het vaker zaken als de bouwkosten en de afstemming tussen vraag en aanbod zijn die voor problemen zorgen. Het zou ook helpen als de corporaties in Holland-Rijnland hun bouwambities voor bijvoorbeeld de periode 2010-2020 goed zouden formuleren en voorzien van concrete afspraken over zaken als bouwlocaties en kwaliteitsniveaus.'

Wat Manita Koop ook bevalt in de toekomstplannen van Vooruitgang is de wil om samen te werken en de opvatting dat een corporatie (veel) meer kan en moet doen dan alleen woningen bouwen en beheren. Maar ze vindt ook dat een woningcorporatie niet zomaar alles moet aanpakken; het moet wel om wonen gaan. 'Schoenmaker blijf bij je leest', zou ik zeggen. Maar bijvoorbeeld inspelen op de eisen die de toenemende vergrijzing stelt, kan het beste door samenwerking tussen verschillende partijen op regioniveau. Een corporatie als Vooruitgang kan en, begrijp ik uit hun plannen, wil daarin een belangrijke centrale rol blijven spelen.'



Gedeputeerde Manita Koop:



ONDERNEMINGSPLAN 2008-2012

In deze speciale uitgave leest u over de plannen van Woonstichting Vooruitgang voor de komende jaren. Plannen die staan in het onlangs verschenen ondernemingsplan 2008-2012 met de naam 'Midden in de samenleving'. Omdat er een groot tekort aan woonruimte is, wil Vooruitgang minstens vijftig nieuwe woningen per jaar bouwen. Maar dat niet alleen, ook kwaliteitsverbetering van de bestaande woningen en van de woonomgeving staat op het programma, evenals uitbreiding en verbetering van de dienstverlening. Met nieuwbouw van gebouwen voor gezondheidszorg, zorg, onderwijs en welzijn, is veel ervaring opgedaan. Vooruitgang zal in dit 'maatschappelijk vastgoed' blijven investeren. Vooruitgang wil, in samenwerking met anderen, helpen om maatschappelijke vraagstukken op te lossen. 'Midden in de samenleving' is de titel van het plan. Want werken voor en met samenleving is wat Vooruitgang wil.

Steven Schrader

Directeur/ bestuurder Woonstichting Vooruitgang



MIDDEN IN DE SAMENLEVING

DE BELANGRIJKSTE PLANNEN

Het ondernemingsplan bevat de plannen voor de komende vijf jaren. Op het programma staan onder andere.....

- extra investeringen in de kwaliteit van de bestaande woningen. Die worden minimaal op de kwaliteit 'basisniveau' gebracht. Is dit niet verantwoord, dan worden ze op termijn vervangen
- nieuwbouw van gemiddeld 50 woningen per jaar
- verkoop van 170 woningen in de bestaande voorraad, bij voorkeur aan zittende huurders en anders bij leegkomst via de makelaar
- betaalbaar houden van 60% van de woningvoorraad voor mensen met een laag inkomen
- investeringen van gemiddeld € 300.000 per jaar in het kader van leefbaarheid: de smeerolie om wijken aantrekkelijker te maken en de relatie tussen bewoners en Vooruitgang te versterken
- investeringen in duurzaamheid, zowel in onderhoud als in nieuwbouw
- luisteren naar de klantwensen, ook door middel van onderzoek en enquêtes
- behalen KWH-label, het kwaliteitskeurmerk dienstverlening voor woningcorporaties
- gratis te gebruiken verhuisaanhanger voor huurders
- invoeren serviceabonnement voor kleine klussen
- invoeren regeling voor zelf aangebrachte voorzieningen, inclusief vergoedingsmogelijkheden
- financieel degelijk beleid om ook op langere termijn zekerheid te bieden aan huurders en medewerkers

Burgemeester van Teylingen Sander Schelberg:

'DE WONINGCORPORATIE IS EEN MAATSCHAPPELIJKE ORGANISATIE OP DE EERSTE RIJ'



Het ondernemingsplan 'Midden in de Samenleving' van Vooruitgang is Sander Schelberg uit het hart gegrepen. 'Ik ben voor een ondernemende corporatie en voor samenwerking tussen partijen die er toe doen.'

Het ondernemingsplan benadrukt de wil van Vooruitgang om samen te werken en initiatiefnemer en organisator te zijn bij het oplossen van maatschappelijke problemen. Schelberg juicht dat toe. 'Er zijn veel zaken op te pakken die goed zijn voor de inwoners van onze gemeente. Iedereen en elke organisatie die een bijdrage kan leveren aan verbeteringen en oplossingen moet dat zeker niet laten. Ik zie de woningcorporatie als een maatschappelijke organisatie op de eerste rij en vind het goed, eigenlijk vanzelfsprekend, dat ze initiatieven wil nemen. Die zullen trouwens vaak leiden tot waardeverhoging van het vastgoed van de corporatie zelf. In activiteiten zit dus ook een element van eigen belang, maar dat zie ik als een gezonde en sterke drijfveer om dingen aan te pakken.'

Eén van de nijpende problemen in Teylingen en de regio is het tekort aan passende woonruimte; reden waarom Vooruitgang veel wil bouwen, zo'n vijftig

woningen per jaar. Vertraging in de ontwikkeling en uitvoering van plannen is Vooruitgang een doorn in het oog. Schelberg: 'Ook de gemeente vindt vertraging ellendig, geen misverstand daarover. We zorgen als lokale gemeenschap vaak zelf voor die vertragingen, bijvoorbeeld door ingediende bezwaarschriften. Daarom moeten we nog meer transparant te werk gaan bij het ontwikkelen van plannen. Iedereen die er mee te maken heeft, moet er in een vroeg stadium bij betrokken worden. Dat biedt de mogelijkheid om rekening te houden met de verschillende belangen en het leidt ook tot meer betrokkenheid van de gemeenschap bij het plan. Dat is beter dan een plan uit de hoge hoed presenteren; dan vraag je om bezwaren. Ik zie hier echt een uitdaging voor onze gemeenschap en dan bedoel ik; overheid, corporaties en inwoners.'



Burgemeester van Teylingen Sander Schelberg:

Voorzitter SBS e.o. vol lof 'DE PLANNEN ZIJN GOED VOOR DE HUURDERS'



Stichting Bewonersplatform Sassenheim en omstreken is namens de huurders de officiële gesprekspartner van Vooruitgang. Gijs den Haring is sinds een jaar of vijf voorzitter van SBS e.o. Hij is vol lof over de richting waarin Vooruitgang zich ontwikkelt. Wat betreft de invoering van de regeling voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen is haast geboden.

'Dat Vooruitgang maatschappelijk bezig wil zijn, vind ik heel goed. Er zijn natuurlijk ergens grenzen; we hebben het wel over het geld van de huurders. Maar een voetbalkooi, speelveldjes en een parkaviljoen mogelijk maken, vind ik prachtig. Dat Vooruitgang ook op maatschappelijk gebied initiatieven wil nemen, is prima. Die initiatieven moeten uiteindelijk wel gericht zijn op de gemeente en de provincie, want vooral daar moet het benodigde geld vandaan komen.'

Vooruitgang wil veel nieuwe woningen bouwen en de kwaliteit van de bestaande woningen verbeteren. 'Daar is weinig tegenin te brengen lijkt mij. Dat Vooruitgang verder kijkt dan alleen

de woningen, en ook betrokken wil zijn bij de totale ontwikkeling van een wijk, is belangrijk voor de kwaliteit die zo'n wijk in de toekomst krijgt.'

SBS e.o. heeft het ondernemingsplan uiteraard besproken en er een goedkeurend advies over afgegeven. 'De plannen zijn goed voor de huurders. Wat bij ons zeer goed in de smaak valt is dat de dienstverlening aan de huurders wordt uitgebreid en verbeterd. Het behalen van het kwaliteitslabel dwingt Vooruitgang om constant te werken aan verbetering van die kwaliteit. Het serviceabonnement is een prima uitbreiding en dat geldt ook voor het beleid Zelf Aangebrachte Voorzieningen. Als je als huurder zelf investeert, bijvoorbeeld in een nieuwe keuken of badkamer, moet je wel weten wat er gebeurt als je na een paar jaren verhuist. Normaal gesproken moet je dan een deel van je investering terug kunnen krijgen. Bij een goede regeling werkt dat zo; daar zijn uitstekende voorbeelden van in het land. Wat mij betreft mag Vooruitgang dat snel aanpakken, zodat de huurder weet waar hij aan toe is.'



Voorzitter SBS e.o. Gijs den Haring

OMGEVING

Het bezit van Vooruitgang bestaat uit ongeveer 2200 verhuureenheden, bijna uitsluitend in de gemeente Teylingen, vooral in Sassenheim, maar ook in Voorhout en Warmond. Vooruitgang richt haar activiteiten op Holland-Rijnland en Haarlemmermeer-Westflank. Ook de rest van de Noordvleugel is niet uitgesloten.

Veel mensen willen in onze regio (blijven) wonen. De combinatie van 'groen wonen' met grote steden in de nabijheid, is bijzonder aantrekkelijk. Maar er is een tekort aan woonruimte, er is weinig (verhuis-)beweging in de huursector en koopwoningen zijn voor velen onbetaalbaar. Vooral jonge starters en gezinnen verlaten daarom de regio. Tegelijk neemt de vergrijzing sterk toe. Dit leidt op den duur tot een onevenwichtige samenstelling van de bevolking. Daarom is het noodzakelijk om veel woningen te bouwen. Gelukkig is er ruimte voor duizenden nieuwe woningen in de Haarlemmermeer, op de voormalige vliegbasis Valkenburg en in Teylingen (onder andere Hooghkamer en Nieuw Boekhorst). Vooruitgang wil naar vermogen een deel van deze nieuwbouw voor haar rekening nemen en daarbij ook investeren in de algehele kwaliteit van de nieuwe woongebieden. Voor starters wil Vooruitgang bestaande gebouwen aankopen en verbouwen. Ook andere partijen zullen een deel van de toekomstige nieuwbouw willen ontwikkelen. Dat is goed, want concurrentie verhoogt de prestaties. Vooruitgang heeft vertrouwen in de eigen concurrentiekracht.

MAATSCHAPPELIJK ONDERNEMER

Vooruitgang is een maatschappelijk ondernemer die werkt aan een duurzame en leefbare samenleving. Dat doet zij door in de regio producten en diensten aan te bieden die te maken hebben met wonen en woonomgeving. Mensen die niet zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien vormen de 'primaire' doelgroep. Tegelijk richt Vooruitgang zich op iedereen die bewust voor huren kiest.

Na uitvoering van het ondernemingsplan in 2012 wil Vooruitgang bekend staan als een sociaal betrokken, vernieuwende en vooruitstrevende maatschappelijk ondernemer. Vooruitgang is dan in de regio een herkenbare en sterke samenwerkingspartner. Voor de gemeente is Vooruitgang een vanzelfsprekende partner voor het oplossen van maatschappelijke vraagstukken en algehele gebiedsontwikkeling. De werkorganisatie van Vooruitgang is professioneel en kan alle taken goed uitvoeren.

Vooruitgang doet sowieso wat volgens de wet verwacht wordt. Dat wil vooral zeggen het huisvesten van mensen met een laag inkomen én mensen die om welke reden dan ook zorg of begeleiding bij het wonen nodig hebben. Vooruitgang wil zich daar echter niet toe beperken en actief zijn op het brede terrein van wonen en leven. Door het inzetten van financiële middelen en het gebruik maken van ervaring en contacten kan en wil Vooruitgang helpen bij het oplossen van maatschappelijke vraagstukken.

ONTWIKKELING VAN HET VASTGOED

Vooruitgang wil een gevarieerd woningaanbod, met verschillende woningtypes, kwaliteits- en huurniveaus. Dat bereiken wij door nieuwbouw, woningverbetering, aan- en verkoop van woonruimte en door het huurbeleid.

De woningvoorraad is nu nog van voldoende of goede kwaliteit. Toch zal die kwaliteit op termijn niet voldoen aan de wensen van de klanten. Daarom is voortdurend investeren noodzakelijk. Woningen die niet voldoen aan het Basisniveau, worden tenminste op dat niveau gebracht. Ook kunnen woningen op Plusniveau of Topniveau gebracht worden. Is kwaliteitsverbetering niet verantwoord, dan wordt een complex op termijn uit exploitatie genomen. Dat betekent meestal sloop en vervangende nieuwbouw.

Nieuwbouw vermindert het woningtekort en stimuleert de doorstroming. Vooruitgang zal gemiddeld vijftig nieuwe woningen per jaar bouwen, niet alleen in 2008 t/m 2012, maar ook in de vijf jaren daarna. Doorstroming wordt maximaal bevorderd door het bouwen van levensloopbestendige seniorenwoningen in het middeldure huursegment. Daarop zal dan ook het accent liggen. Vooruitgang zal ook bestaande gebouwen kopen en daarin betaalbare woningen ontwikkelen, vooral voor starters.

Vooruitgang heeft 170 woningen aangewezen voor verkoop. Zo kunnen meer gevarieerde wijken ontstaan met huur- en koopwoningen. De zittende bewoners van de aangewezen woningen kunnen kopen als zij dat wensen. Gebeurt dit niet dan verko-



pen wij de woning bij leegkomst via de makelaar. Huurders die niet willen kopen kunnen hun woning uiteraard gewoon blijven huren.

Vooruitgang houdt 60% van de woningen betaalbaar voor mensen met een laag inkomen. De overige 40% is middelduur of duur. De jaarlijkse huur-aanpassing blijft beperkt; grotere aanpassingen doet Vooruitgang bij het opnieuw verhuren van woningen na verhuizing.

