

ONDERNEMINGSPLAN

2015 – 2020

“SEW bouwt voor uw toekomst”



“SEW bouwt voor uw toekomst”

Ondernemingsplan van Stichting Eelder Woningbouw (SEW) 2015-2020

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
Leeswijzer	3
1 Strategie; van strategie naar beleid	
1.1 Missie	4
1.2 Visie op klant en markt	5
1.3 Visie op de omgeving	6
1.4. Visie op de organisatie	6
1.5 Strategische keuzes	7
1.5.1 Nieuwbouw verwerven en ontwikkelen	7
1.5.2 Deel van de goedkope woningvoorraad toegankelijk maken voor starters	7
1.5.3 Woonruimte en diensten voor wonen en zorg	7
1.5.4 Versterking samenwerkingspositie	7
1.5.5 Hoogwaardiger dienstverlening	7
1.5.6 Komen tot prestatieafspraken	7
1.5.7 Vaststellen voorraadbeleid	7
2 Operationeel beleid	
2.1 Markt en marketing	8
2.1.1 Producten en diensten	8
2.1.2 Strategisch voorraadbeleid	8
2.1.3 Verhuurbeleid	8
2.1.4 Onderhoudsbeleid	9
2.2 Productie en proces	9
2.2.1 Bouwen	9
2.2.2 Nieuwe producten en technische innovaties	10
2.3 Samenleving en staat	10
2.3.1 Prestatieafspraken	10
2.3.2 Betrekken bewoners bij beheer en beleid	10
2.3.3 Milieu	10
2.3.4 Leefbaarheid	11
2.4 Mens en middelen	11
2.4.1 Financiën	11
2.4.2 Kennis en informatie	11
2.4.3 Middelen	12
2.4.4 Organisatie	12
2.4.5 Inkoop	12
Tenslotte	12

“SEW bouwt voor uw toekomst”

Inleiding

De Stichting Eelder Woningbouw, SEW, is in 1917 opgericht.

De woningcorporatie heeft een maatschappelijke opgave: het huisvesten van mensen met een beperkt inkomen en onderdak bieden aan speciale doelgroepen. De doelstelling van een maatschappelijke onderneming is het best uit te voeren met een professionele organisatie. En dat wil SEW zijn. Een doelmatige woningcorporatie die trefzeker kan werken aan de veranderende wensen van de bewoners.

SEW is een organisatie in ontwikkeling. Dit ondernemingsplan verwoordt wat de corporatie in de periode 2015-2020 wil bereiken en hoe ze dat vanuit de huidige situatie kan realiseren. Het geeft de richting aan die SEW de komende jaren inslaat. Deze koers zal zij jaarlijks toetsen aan nieuwe ontwikkelingen. Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden.. SEW heeft in haar Strategisch Voorraad Beleid 2012 – 2020 geformuleerd welke doelen wij nastreven. Dit SVB wordt in 2015 geëvalueerd.

Elk ondernemingsplan is een werkdocument en dat geldt zeker ook voor dit plan. Het is een aanleiding tot verdere keuzes maken. Bovendien kunnen veranderende omstandigheden of inzichten in de komende jaren aanleiding zijn tot bijstelling of aanscherping. In ieder geval is duidelijk dat er plannen zijn. SEW bouwt in de nabije toekomst verder aan wonen in Eelde/Paterswolde.

Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk van dit ondernemingsplan is gebaseerd op het strategisch managementproces. Het gaat over de missie van SEW en geeft een schets van de omgeving waarbinnen zij functioneert. Het hoofdstuk eindigt met een weergave van de strategische keuzes van SEW.

In het tweede hoofdstuk wordt het strategische beleid vertaald naar de verschillende operationele velden van de organisatie. De paragrafen 2.1 ‘Markt en marketing’ en 2.2 ‘Productie en proces’ gaan in op de primaire activiteiten, zoals de producten en diensten, strategisch voorraadbeleid, verhuurbeleid en onderhoudsbeleid. De ondersteunende activiteiten komen aan de orde in de paragrafen 2.3 ‘Samenleving’ en 2.4 ‘Mens en middelen’.

“SEW bouwt voor uw toekomst”

Strategie

1.1 Missie

Een woningcorporatie is een onderneming met een maatschappelijke verantwoordelijkheid. SEW heeft een duidelijke maatschappelijke functie in de gemeente Tynaarlo, meer specifiek in Eelde/Paterswolde. Het is de primaire taak van SEW om te zorgen voor passende huisvesting van kwetsbare groepen in de Eelder en Paterswoldse samenleving: huishoudens met een laag inkomen, starters, ouderen, gehandicapten, psychiatrisch patiënten, statushouders, dak- en thuislozen, etc. Zo staat het ook in de statuten. Zonder de andere woningzoekenden uit het oog te verliezen, concentreert SEW zich op deze kwetsbare groepen.

Hoogwaardige dienstverlening

SEW wil zich profileren als een professionele, markt- en klantgerichte organisatie die hoogwaardige producten en diensten biedt. Dit aanbod van de corporatie wordt bepaald door de vraag op de woningmarkt. Daarbij zijn de wensen van de klanten sterk van invloed op de manier waarop het aanbod wordt gerealiseerd. De werkorganisatie moet signalen van klanten en vanuit de woningmarkt snel kunnen oppakken en vervolgens verwerken. De missie van SEW sluit hier direct bij aan:

“De Stichting Eelder Woningbouw biedt als professionele en klantgerichte organisatie een brede groep klanten woonplezier door keuzemogelijkheden op basis van een sterke vastgoedportefeuille.”

SEW wil een steeds hoogwaardiger dienstverlening bieden. Daarbij speelt zij slagvaardig en pro-actief in op de veranderende wensen van de woonconsument.

De missie geeft aan dat de woningcorporatie meer wil zijn dan een verhuurder van woningen. De corporatie is ook aanbieder van diensten. Daarin zoekt zij voortdurend naar kwaliteitsverbetering, met als belangrijkste maatstaf het oordeel van de klanten. SEW zal in 2015 opnieuw een enquête uitvoeren onder de geregistreerde woningzoekenden om de mening van haar klanten te peilen.

Slagvaardig en pro-actief

Een slagvaardige woningcorporatie reageert adequaat op actuele ontwikkelingen in haar omgeving en op vragen van haar huurders. Een voorwaarde daarvoor is dat de organisatie op de hoogte is van wat er speelt in Eelde/Paterswolde. SEW wil daarom een duidelijke positie innemen in de Eelder en Paterswoldse samenleving en onderhoudt goede contacten met samenwerkingspartners zoals de gemeente, zorginstellingen, maatschappelijk werk en politie. Door signalen snel op te pikken, kan SEW pro-actief zijn en direct inspelen op de vragen uit de markt.

1.2 Visie op klant en markt

De klanten van SEW zijn de huidige huurders en in principe alle woningzoekenden met een inkomen onder de vastgestelde inkomensnorm van € 34.911,00 (prijsspeil 2015) voor “DAEB” woningen, en kandidaten voor “niet DAEB” woningen die in Eelde/Paterswolde willen wonen. De corporatie is echter ook verantwoordelijk voor een kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor kwetsbare huishoudens.

Starters op de woningmarkt

Onder de woningzoekenden vormen de starters (1 en 2 persoonshuishoudens) op dit moment de groep die geen kant op kan. Zij zijn aangewezen op de sociale huurwoningen. Door de relatief hoge verkoopprijzen en het nog grotere probleem om een passende hypotheek te

“SEW bouwt voor uw toekomst”

krijgen is voor deze groep een koopwoning vrijwel onbereikbaar. Het alternatief is een particuliere huurwoning, maar de hoge huur daarvan is voor hen amper op te brengen. De komende jaren zal er aan de realisatie van woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens door de SEW extra aandacht worden besteed.

Echtscheiding / alleenstaande ouders met kinderen

Een andere belangrijke groep zijn de alleenstaande ouders met kinderen die door een echtscheiding op zeer korte termijn een woning willen hebben. Deze groep staat vaak niet ingeschreven als woningzoekende en valt ook niet onder de urgentieregeling. Doordat zij nauwelijks inschrijfpunten hebben opgebouwd en rond moeten komen van een uitkering is passende huisvesting erg problematisch.

Senioren

De komende 25 jaar zal de bevolking in Eelde/Paterswolde verder vergrijzen. De groep oudere woningzoekenden neemt toe. Dankzij de inspanningen van de afgelopen jaren is het tekort aan moderne huisvesting voor senioren redelijk opgelost er blijft echter vraag naar geschikte woningen voor senioren. Gezien de afnemende vraag na 2040 voor seniorenhuisvesting ligt er voor SEW een opgave om levensloopbestendig te bouwen. De nieuwbouwwoningen moeten geschikt, of op redelijk eenvoudige wijze geschikt te maken, zijn voor alle doelgroepen.

Overige kwetsbare groepen

Andere doelgroepen voor wie de vraag naar zelfstandige woningen toeneemt zijn kwetsbare groepen als verstandelijk gehandicapten, ex-psychiatrisch patiënten en ex-verslaafden die onder begeleiding weer in de maatschappij kunnen worden opgenomen. Met PromensCare en VNN is een convenant afgesloten waarbij hun cliënten onder begeleiding gehuisvest kunnen worden.

Statushouders

Ook voor de groep statushouders moet huisvesting geregeld worden. Omdat de komende tijd deze groep hoofdzakelijk bestaat uit alleenstaande mannen jonger dan 25 jaar is dit ook een groep die wij nauwelijks kunnen huisvesten. Er is nauwelijks passende huisvesting beschikbaar.

Veranderende woonwensen

Naast aandacht voor de beschikbaarheid van woningen voor bepaalde doelgroepen, heeft SEW ook oog voor de veranderende woonwensen van haar klanten. De moderne huurder heeft specifieke woonwensen en wil meer luxe en comfort. Een standaardkeuken voldoet niet meer en ook het sanitair moet voldoen aan de eisen van deze tijd.

Woonlasten

De woonlasten omvatten niet alleen de huur maar ook de energiekosten en de woning gerelateerde gemeentelijke belastingen en waterschapslasten. Ons streven is om de woonlasten zo laag mogelijk te houden. Wij kunnen de huurprijs in relatie tot het inkomen en de energiezuinigheid van de woning beïnvloeden. Wij proberen altijd woningen passend toe te wijzen. Ook wordt bij groot onderhoud energiebesparende maatregelen getroffen zoals isolatieglas en spouwmuurisolatie waardoor de energie index van de woning wordt verbeterd. Bij nieuwbouw passen we zonneboilers toe en, waar mogelijk PV panelen om de elektriciteitslasten te verlagen. Dit laatste kan zowel per individuele woning als voor gemeenschappelijke voorzieningen worden toegepast.

“SEW bouwt voor uw toekomst”

1.3 Visie op de omgeving

Werkgebied

Het statutaire werkgebied van SEW omvat de gemeenten Aa en Hunze, Assen, Borger-Odoorn, Coevorden, Emmen, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Noordenveld, Tynaarlo, Westerveld en De Wolden.

Plannen

In 2012 is door de gemeente Tynaarlo de “Structuurvisie Wonen” gepresenteerd bedoeld om de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente vorm te geven. Een aantal van de daarin benoemde bouwlocaties kunnen mogelijkheden scheppen voor de SEW. Deze “Structuurvisie Wonen” wordt in 2016 geactualiseerd

In 2016 wordt de laatste fase van de wijkvernieuwing Nieuwe Akkers opgestart. In deze fase zullen 9 appartementen voor senioren aan de Gen. Snijderweg worden gebouwd

Partners

De inzet van de gemeente Tynaarlo is essentieel bij het realiseren van de huisvestingsopgave. SEW spreekt de gemeente aan op haar verantwoordelijkheid voor de samenleving in Eelde/Paterswolde op het gebied van huisvesting en leefbaarheid. Bij het invullen en actualiseren van bestemmingsplannen moet de gemeente rekening houden met dat deel van de Eelder en Paterswoldse bevolking die is aangewezen op de sociale huursector of daar in de toekomst een beroep op moet doen. Alleen met medewerking van de gemeente kan SEW werken aan een meer bij de vraag aansluitende kernvoorraad.

1.4 Visie op de organisatie

Laagdrempelig

SEW is een laagdrempelige woningcorporatie: er is veel persoonlijke communicatie tussen de huurders en de medewerkers van de corporatie. De klanten melden verzoeken, klachten of problemen eerder mondeling dan schriftelijk. Door de directe individuele communicatie spelen de medewerkers een belangrijke rol bij het oppikken van signalen van klanten en het verwerken hiervan.

Investeren in kwaliteit

Ondanks de kleinschaligheid wil SEW sterk genoeg zijn om op demografische en marktontwikkelingen in te spelen. Om slagvaardig te zijn heeft SEW de juiste instrumenten nodig, zoals financiële speelruimte, maar ook medewerkers die voldoende zijn opgeleid. Investeren in de kwaliteit van de werkorganisatie staat hoog op de agenda. Breed inzetbaar en goed opgeleid personeel vergroot de flexibiliteit en verkleint de kwetsbaarheid van de organisatie. Daarom blijft SEW voor de komende jaren budget vrij maken voor opleidingen.

1.5 Strategische keuzes

1.5.1 Nieuwbouw verwerven en ontwikkelen

De nieuwbouw in de woonwijk Nieuwe Akkers in Paterswolde is de belangrijkste taak waar SEW de komende jaren voor staat. In overleg met de gemeente Tynaarlo onderzoeken wij de mogelijkheid tot het verwerven en ontwikkelen van nieuwbouwprojecten buiten Eelde/Paterswolde maar wel binnen de gemeente Tynaarlo Dit is zowel uit oogpunt van het op peil houden van het woningbezit als uit oogpunt van financiële belangen een belangrijk speerpunt van beleid.

1.5.2 Deel van de goedkope woningvoorraad toegankelijk maken voor starters

Als de corporatie woningen in de wijk Nieuwe Akkers moderniseert, en daar een passende huurprijs aan koppelt, kunnen ook jongeren de woningen toegewezen krijgen. SEW wil ook

“SEW bouwt voor uw toekomst”

bij nieuwbouw rekening houden met jongeren die in de sociale huurklasse een woning zoeken. Een andere mogelijkheid om het knelpunt op te lossen is doorstroming. Door te bouwen voor ouderen die bij verhuizing een huurwoning achterlaten, komen er automatisch meer woningen beschikbaar voor jongeren. In 2015 en 2016 zal dit plaatsvinden aan de Geysendorfferweg en de Gen. Snijderweg.

1.5.3 Woonruimte en diensten voor wonen en zorg

SEW wil senioren en mensen die zorg nodig hebben bij het zo lang mogelijk zelfstandig wonen, ondersteunen. Dit wil zij stimuleren door een voldoende aanbod van seniorenwoningen op een strategische plaats, maar ook met dienstverlening op het gebied van zorg en welzijn. Iedere door SEW nieuw te bouwen woning moet dan ook levensloop bestendig zijn.

1.5.4 Versterking samenwerkingspositie

Op het gebied van wonen en zorg wil SEW haar samenwerking met zorginstellingen en welzijnsinstellingen continueren. Dit vanuit het gegeven dat er een groeiende vraag is naar woningen of wooncomplexen waar zorg mogelijk is.

1.5.5 Hoogwaardiger dienstverlening

SEW streeft naar hoogwaardige dienstverlening en wil deze continu verbeteren en uitbreiden conform de woonwensen van haar klanten.

1.5.6 Komen tot prestatieafspraken

Woningcorporatie en gemeente zijn partners in de volkshuisvesting. Het is belangrijk dat er voor alle inwoners van de gemeente Tynaarlo passende huisvesting is, in een leefbare woonomgeving. Om de activiteiten van beide organisaties op elkaar af te stemmen, wil SEW met de gemeente Tynaarlo prestatieafspraken blijven onderhouden. Afspraken over bijvoorbeeld het behoud van de goedkope woningvoorraad, het investeren in nieuwbouw en de inzet van de gemeente ten aanzien van de leefbaarheid. Het huidige “Woonplan Tynaarlo” zal in 2015 worden geactualiseerd. Vervolgens worden de prestatieafspraken vastgelegd.

1.5.7 Vaststellen voorraadbeleid

SEW wil duidelijkheid krijgen over haar woningbezit en goed voorbereid zijn op de toekomstige vraag. Op basis van het Strategisch Voorraadbeheer is duidelijk of, waar en hoe in de woningvoorraad aanpassingen mogelijk en gewenst zijn. Als blijkt dat grootschalige herstructurering nodig is, zal de organisatie daarvoor toegerust moeten worden. Het Strategisch Voorraadbeleid 2012 – 2020 zal in 2015 opnieuw worden geëvalueerd en geactualiseerd worden.

Hoofdstuk 2

Operationeel beleid

2.1 Markt en marketing

2.1.1 Producten en diensten

Het verhuren van sociale woningen is dé kernactiviteit van SEW. Omdat door de minister is besloten dat corporaties zich aan haar kerntaken moeten houden zal SEW geen activiteiten meer ontplooiën buiten haar kerntaken.

Huurtoeslag-informatiepunt

Huurders in Eelde/Paterswolde kunnen bij SEW terecht met vragen over huurtoeslag.

Wonen en zorg

SEW wil het voor senioren mogelijk maken om zo lang mogelijk in hun woning te blijven wonen, door daarop afgestemde diensten aan te bieden. Bijvoorbeeld door het aanbrenge van domotica in de woning en het geschikt maken van de woning voor thuiszorg.

“SEW bouwt voor uw toekomst”

Loket Wonen, zorg en welzijn

Eelde/Paterswolde heeft een zorgloket dat is gevestigd in het gemeentehuis in Vries. Onderzoek heeft aangetoond dat veel inwoners, die zorg nodig hebben, dit loket weten te vinden. Omdat de locatie mogelijk suggereert dat het zorgloket uitsluitend bedoeld is voor hulpbehoevende ouderen, wil SEW via haar eigen kanalen hieraan zoveel mogelijk bekendheid geven.

2.1.2 Strategisch voorraadbeleid

In 2015 gaat SEW haar Strategisch Voorraadbeleid evalueren en actualiseren.

Handhaven woningspreiding

Een sterk punt in de woningvoorraad is de verdeling van de woningen en complexen over de dubbelkern Eelde/Paterswolde. De corporatie heeft zodoende een redelijk gemêleerd woningbezit. Veel woningen liggen in kleine aantallen verspreid tussen duurdere huurwoningen en koopwoningen. Wijken met een hogere concentratie van huurwoningen worden door de huurders gekarakteriseerd als gezellige buurten met veel sociale samenhang.

Woningen aanpassen

De seniorenappartementen en -woningen uit de '60 en '70 jaren alsmede het complex aan de Hemstukken uit de '90 jaren zijn moeilijk te verhuren aan de doelgroep. Deze woningen liggen te ver van de voorzieningen. Ze zijn uitermate geschikt voor starters en 1 en 2 persoonshuishoudens. In de woningvoorraad is nog steeds een tekort aan starterwoningen en in mindere mate aan seniorenwoningen.

2.1.3 Verhuurbeleid

Voor de verhuur van de woningen hanteert SEW het aanbodmodel. De toewijzing vindt plaats op aantal punten. Men krijgt punten voor inschrijfduur. De toewijzingscriteria betreffende de verhouding tussen de grootte van de woning/aantal personen en de huurprijs/inkomen(s) worden eveneens meegenomen in de beoordeling voor toewijzing. Verder worden de richtlijnen die ons vanuit de rijksoverheid worden opgelegd gehanteerd. In de komende jaren continueert SEW dit model.

Huurschulden

Onder de huurders van SEW zijn mensen die kampen met huurschulden vanwege financiële problemen. Om de problematiek van huurschulden tijdig en adequaat aan te pakken vindt er overleg plaats tussen SEW en de huurder. Dit heeft een positieve uitwerking op de ontstane huurachterstanden. Streven is om de huurachterstand lager dan 1% van de jaarhuur te houden. Huurders waarbij door de rechter het vonnis ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming is uitgesproken hebben wij een “laatste kans huurovereenkomst” ontwikkeld. Dit is een tijdelijke overeenkomst waarbij de ontruiming wordt opgeschort. Na betaling van alle schulden voor de ontruimingsdatum kan deze overeenkomst voor maximaal 1 jaar worden afgesloten. Binnen dat jaar mag er geen huurachterstand ontstaan en er mag geen overlast worden veroorzaakt.

2.1.4 Onderhoudsbeleid

Het planmatig onderhoud vindt plaats op basis van de leeftijd en de toestand van de woning(en). Het Strategisch Voorraadbeleid is bepalend voor de planning van het onderhoud van het woningbezit.

Kwaliteit woningbestand

De kwaliteit van het woningenbestand van SEW is goed, maar de woningen voldoen niet allemaal aan de wensen van de huurders.. Er zijn verbeteringen nodig op het gebied van verwarming, gehorigheid, energielabel en inbraakveiligheid van de woning. Waar mogelijk brengt SEW verbeteringen aan, met name het installeren van cv installaties is onderdeel van de werkzaamheden.

Groot en klein onderhoud

“SEW bouwt voor uw toekomst”

Het onderhoud wordt deels uitbesteed. De kwaliteitseisen voor grootonderhoud zijn vastgelegd in de werkaanwijzing (bestek) voor de aannemer die het onderhoud uitvoert. Klein onderhoud is een dagelijks terugkerend punt van aandacht. Bij mutaties brengt de corporatie waar nodig verbeteringen aan. De afhandeling van klachten en mutaties die betrekking hebben op klein onderhoud worden hoofdzakelijk in eigen beheer uitgevoerd. Dringende problemen (verstopte riolering, gaslek etc) worden direct opgelost en niet-urgente zaken zomogelijk binnen 3 werkdagen.

Onderhoudsfondsen

In 2015 wil SEW een Klein Onderhoudsfonds en een Glas-/Rioolfonds oprichten. Zittende huurders kunnen vrijwillig deelnemen aan beide fondsen. Voor nieuwe huurovereenkomsten is het Klein Onderhoudsfonds verplicht. Binnen de fondsen worden voor deelnemers de werkzaamheden die volgens de wet voor rekening van de huurder zijn uitgevoerd door en voor rekening van SEW.

2.2 Productie en proces

2.2.1 Bouwen

Een belangrijke doelstelling van SEW is het verwerven van nieuwbouwprojecten. De afgelopen jaren heeft SEW relatief kleinere bouwprojecten van enkele tientallen huizen gerealiseerd. Na 2016 zijn er weinig mogelijkheden in Eelde/Paterswolde. SEW kijkt dan ook, in nauw overleg met de gemeente Tynaarlo, of er mogelijkheden zijn om elders binnen de gemeente projecten te realiseren. De organisatie is niet toegerust voor hele grote projecten. Gezien de onzekerheid over toekomstige nieuwbouw is het niet verantwoord om voor die beperkte omzet specialistische kennis binnen de organisatie beschikbaar te hebben. De schaalgrootte laat dat niet toe.

2.2.2 Technische innovaties

Technische innovaties leveren bewoners besparingen of extra comfort op. Daar staan echter kosten tegenover. SEW vindt dat de kosten van de vernieuwingen moeten opwegen tegen de besparingen, want de corporatie vindt dat technische innovatie slechts beperkt mag drukken op het budget van de bewoners. Afhankelijk van de marktomstandigheden en de daaruit voorkomende kosten, bekijkt SEW of innovatieve veranderingen mogelijk zijn.

2.3 Samenleving

2.3.1 Prestatieafspraken

De basis voor het maken van prestatieafspraken met de gemeente Tynaarlo is aanwezig: het in 2012 door de gemeente in samenwerking met de corporaties opgestelde “Structuurvisie Wonen” is daarvan het resultaat. In deze visie staat omschreven hoe de gemeente Tynaarlo en SEW gezamenlijk de huidige en toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningtekorten proberen te verhelpen. In 2015/2016 worden er nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Tynaarlo vastgesteld.

2.3.2 Betrekken bewoners bij beheer en beleid

Huurdersvereniging

De huurders zijn vertegenwoordigd in de huurdersvereniging HBV. Minimaal 2 keer per jaar vergaderen SEW en HBV over verschillende huur- en huurderzaken, maar ook over de begroting en de jaarplannen. Daarnaast is de HBV vertegenwoordigd in de RvC. De huurdersvereniging communiceert onder andere met door haar zelf verzorgde mailings met de huurders. De huurdersvereniging is lid van de Woonbond.

“SEW bouwt voor uw toekomst”

Website

Veel huurders van de corporatie maken gebruik van internet om zich te informeren. SEW is dit communicatiekanaal nog intensiever gaan gebruiken om informatie te verstrekken over haar diensten, over het huren en over de corporatie zelf.

Bewonersblad

SEW brengt 2x per jaar een bewonersblad uit. Ook via dit medium verstrekken wij informatie over onze diensten en werkzaamheden aan de huurders.

Binding en beloning

Steeds meer woningcorporaties belonen hun bewoners voor goed gedrag, bijvoorbeeld met kortingsystemen. SEW geeft een korting voor automatische incasseren van de maandelijkse huur.

2.3.3 Milieu

SEW houdt zich aan het landelijke Duboconvenant dat zij heeft ondertekend. Onderhoud en nieuwbouw voldoen aan de aanwijzingen voor duurzaam bouwen.

Energie

SEW heeft met de provincie Drenthe en alle corporaties uit Drenthe het Energieconvenant 2015 - 2020 ondertekend waarin streefdoelen zijn vastgelegd voor energiezuinigheid van woningen waardoor de woonlasten van huurders verlaagd kunnen worden. Ook onderzoekt SEW de komende jaren de mogelijkheden van zonne energie in haar bezit.

Asbestsanering

SEW is zeer actief met het saneren van bereikbare asbesthoudende materialen. Van alle woningen is een woningtype inventarisatie beschikbaar. Bij mutaties worden de woningen intern asbestvrij gemaakt en bij groot onderhoud, kozijnvervanging, wordt ook de buitenschil van de woning asbestvrij gemaakt. In 2024 is het wettelijk verplicht om bij alle woningen de bereikbare asbesthoudende materialen verwijderd te hebben.

2.3.4 Leefbaarheid

Leefbaarheid is voor SEW een belangrijk thema. De leefbaarheid bepaalt de staat waarin de wijk verkeert, bepaalt het gevoel van veiligheid en ook de verhuurbaarheid van de woningen. De SEW kiest hierin voor een actieve opstelling en is bereid bij overlast te bemiddelen. Regelmatig zoekt SEW daarbij samenwerking met andere partijen, zoals politie, maatschappelijk werk, de ambulante verslavingszorg, PromensCare en de GGD. Door bemoeizorg streeft de SEW naar een goed woon- en leefklimaat. Probleemhuurders worden op verzoek van de SEW door hulpverleners begeleid. Tevens vindt er overleg plaats met de ANBO, een aantal wijkverenigingen en de directie van het verzorgingshuis in Eelde/Paterswolde.

2.4 Mens en middelen

2.4.1 Financiën

Betaalbaar wonen voor mensen met een beperkt inkomen (de aandachtsgroep van SEW) is alleen mogelijk als de lasten voor huurders zo laag mogelijk blijven. Daarom moet de corporatie de financiële continuïteit in de toekomst waarborgen. Het financiële voordeel dat sommige activiteiten van SEW opleveren, b.v. de verkoop van woningen, wordt uitsluitend aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Naast de jaarlijkse begroting stelt SEW jaarlijks een prognose op voor de komende vijf jaar. Om inzicht te houden in de investeringsruimte en een solide financiële positie te behouden, berekent SEW jaarlijks de bedrijfswaarde van haar bezit. Daarin is vastgelegd wat een project in de toekomst opbrengt. Daarnaast stelt de corporatie de prognoses vast voor haar liquide middelen en treasury. Het treasurybeheer is uitbesteed aan een extern bureau.

“SEW bouwt voor uw toekomst”

Opbrengsten uit verkoop

SEW tracht extra financiële ruimte te krijgen door het verkopen van een aantal aangewezen woningen. De komende jaren zal zij dit beleid handhaven. Streven is 3 woningen per jaar te verkopen.

Investeringsruimte

SEW heeft ruimte voor investeringen. Het Strategisch Voorraadbeleid schept duidelijkheid over toekomstige investeringen op lange termijn.

2.4.2 Kennis en informatie

Opleiding personeel

De huidige personeelsleden van SEW zijn goed gekwalificeerd voor hun functie en sterk betrokken bij de woningcorporatie. Omdat het een klein team is (7 medewerkers, waarvan 3 parttime) is de werkorganisatie kwetsbaar. Daar komt bij dat de werkdruk versterkt wordt door toenemende aandacht voor kwaliteit, klantgerichtheid en professionaliteit. Breed inzetbaar en goed opgeleid personeel vergroot de flexibiliteit en verkleint de kwetsbaarheid. Redenen voor SEW om de komende jaren te blijven investeren in de kwaliteit van de individuele medewerkers.

Bij activiteiten die specifieke kennis eisen, die in de organisatie ontbreekt, huurt SEW externen in.

Brancheorganisatie

Het lidmaatschap van brancheorganisatie Aedes biedt de mogelijkheid tot kennisuitwisseling met andere woningcorporaties. Daar maakt SEW gebruik van, in het platform voor Midden- en Kleine Woningcorporaties waar leden elkaar informeren en kennis uitwisselen en in diverse functionariskringen. Daarnaast blijft SEW op de hoogte van de ontwikkelingen in de volkshuisvesting door informatie die Aedes haar leden aanbiedt.

Actuele ontwikkelingen

Een corporatie die klantgericht wil werken, moet natuurlijk steeds op de hoogte zijn van de markt vraag en de demografische ontwikkelingen. Deze zijn in 2012 in beeld gebracht in de “Structuurvisie Wonen” die de gemeente Eelde/Paterswolde in samenwerking met SEW heeft opgesteld. In 2015 zal deze visie worden geactualiseerd.

De eigen geautomatiseerde administratie van woningzoekenden voegt daar actuele informatie aan toe.

In 2012 heeft SEW een enquête gehouden onder haar woningzoekenden. In 2015 wordt opnieuw een enquête gehouden. Daarnaast houden de medewerkers een open oor voor de wensen van de huurders en woningzoekenden.

2.4.3 Middelen

Behalve over de juiste kennis, moet de organisatie ook beschikken over een modern automatiseringssysteem. De SEW is eind 2013 overgestapt naar de Cloud.

2.4.4 Organisatie

SEW is een 2-laagsorganisatie met korte lijnen. De werkorganisatie wordt geleid door de Directeur-Bestuurder, die verantwoording aflegt aan de Raad van Commissarissen. Het managementteam bestaat naast de Directeur-Bestuurder uit het Hoofd Woondiensten. SEW is een informele organisatie, zodat medewerkers ook buiten de formele overlegstructuren gemakkelijk informatie uitwisselen.

2.4.5 Inkoop

Grootonderhoud en renovatiewerkzaamheden worden uitbesteed aan aannemers, nadat concurrerende offertes zijn vergeleken.

“SEW bouwt voor uw toekomst”

Tenslotte

Dit ondernemingsplan is een verkorte weergave van de visie en de plannen van de Stichting Eelder Woningbouw voor de komende zes jaar. Een plan waarop de organisatie aangesproken wil worden. Het is echter geen statisch document. SEW wil ontwikkelingen tijdig signaleren en daar actief op inspelen want: **“SEW bouwt voor uw toekomst”**.