



**Passie
voor wonen
in
Velsen**

Passie voor de klant

Woningbedrijf Velsen realiseert zich dat de klant belangrijk is. Niet elke klant heeft dezelfde wensen, behoeften en gewoonten. Wij spelen daarop in door goed naar de klant te luisteren en deze te betrekken bij ons werk.

Passie voor de maatschappelijke opgave

Woningbedrijf Velsen zoekt naar oplossingen voor de complexe (woon)vraagstukken in de gemeente Velsen. We ondernemen actie waar het gaat om de kwaliteit van wonen en de leefomgeving. Samenwerken is nodig om het gewenste resultaat te bereiken.

Passie voor (werken bij) de organisatie

Woningbedrijf Velsen investeert in haar medewerkers. De veranderende processen vragen nieuwe competenties, samenwerking en initiatief van de medewerkers. We geven hen de kans te leren, zich te ontwikkelen en te blijven groeien.

Passie voor de gemeente en de regio

Woningbedrijf Velsen is er van overtuigd dat de unieke kenmerken van de gemeente Velsen, zee, strand, Corus, het Noordzeekanaal en de zeven woonkernen, kansen bieden. Wij leveren graag een bijdrage aan discussies en initiatieven die zorgen dat die kansen benut worden.



*Beleidsvisie
2008-2011*



Woningbedrijf Velsen

Inhoud



Passie voor wonen in Velsen

Onze missie

Meer dan wonen alleen

Ambitie

Verantwoordelijk

Maatschappelijk

Investeren

Samenwerken

Speerpunten

- Herstructurering en nieuwbouw

- Beheer van woningen en woonomgeving

- Dienstverlening

- Interne organisatie

Uitdaging



Passie voor wonen in Velsen!

Woningbedrijf Velsen is de grootste woningcorporatie in Velsen en dat schept verplichtingen. Het woningbezit is verdeeld over een aantal woonkernen met grote onderlinge verschillen: de 'stad' IJmuiden met een zeer eenzijdige woningvoorraad, het boven het Noordzeekanaal gelegen Velsen-Noord, het bijna monumentale Velsen-Zuid, Velsbroek met veel nieuwbouw en Driehuis, Santpoort-Noord en Santpoort-Zuid als dorpse kernen met een aantrekkelijk woonklimaat.

Wij voelen ons verantwoordelijk voor duurzame kwaliteit van wonen in de verschillende kernen. We zijn ons er van bewust dat het belangrijk is dat we maatwerk leveren met respect voor de eigenheid van de verschillende woonkernen. Om deze uitdaging succesvol aan te gaan, is overtuiging, gedrevenheid en enthousiasme nodig. Van alle betrokkenen, van onze medewerkers en van onze partners vragen we de komende jaren in elk geval één ding: Passie voor wonen in Velsen!



De missie

Woningbedrijf Velsen investeert als maatschappelijk ondernemer in vastgoed en klantgerichte producten en dienstverlening om voor een diversiteit aan doelgroepen, en met name voor mensen in een kwetsbare positie, goed wonen en leven in de woonkernen en wijken van de gemeente Velsen te realiseren.

Meer dan wonen alleen



Woningbedrijf Velsen ontwikkelt zich tot 'woon'-corporatie. Het gaat om meer dan wonen alleen. De omgeving is voor veel huurders een belangrijke factor als het gaat om de tevredenheid. Net zoals het contact met de buurt. Anderen voelen zich juist minder betrokken bij het wel en wee van de buurt. Het gemeenschapsgevoel in de buurt of het dorp komt onder druk te staan en het draagvlak voor voorzieningen op buurtniveau vermindert. Tegelijkertijd zien we dat vooral mensen met een laag inkomen en ouderen steeds afhankelijker worden van deze voorzieningen. Deze ontwikkelingen vragen om

nieuwe en moderne vormen van sociaal beheer. Wij richten ons niet alleen op het bouwen en beheren van huurwoningen. De afgelopen jaren hebben we ook woningen gebouwd en direct verkocht. In beide gevallen is het doel inwoners van Velsen meer keus te bieden. Ook onze andere activiteiten staan in dienst van de inwoners van Velsen. Dit doen we door voor meer keuzemogelijkheden te zorgen. En ook door onze inspanningen op het gebied van ondersteuning van de zeggenschap van huurders, kopers en woningzoekenden te vergroten.

Ambitie



Woningbedrijf Velsen is een vooruitstrevende, ambitieuze woningcorporatie, die zich veel gelegen laat liggen aan haar sociale doelstelling. We zijn nuchter, maar zetten ons met passie in voor de volkshuisvesting in de gemeente Velsen. Weten waar we vandaan komen, weten voor wie we het doen en weten met wie we kunnen en willen samenwerken. En het gaat niet alleen om de woningen, het gaat ook om de omgeving waar die woningen in staan.



Verantwoordelijk

Woningbedrijf Velsen voelt zich verantwoordelijk voor de duurzame woonkwaliteit van de verschillende woonkernen. Wij zijn ons er van bewust dat van doelgerichte investeringen en adequaat beheer slechts sprake is als we maatwerk leveren. Maatwerk dat aansluit op een brede ontwikkelingsvisie voor de IJmond en met respect voor de eigenheid van de verschillende woonkernen. Veel jonge mensen en gezinnen vertrekken omdat er geen goede woonruimte voor hen is.

Mede door het uitblijven van passende nieuwbouw is er weinig doorstroming. Het woningmarktonderzoek laat dit in cijfers zien. Er is een overschot van 500 portiekflats en 300 goedkope huurwoningen, terwijl er een tekort is van 400 appartementen en 700 specifieke seniorenwoningen. De belangrijkste conclusie uit het onderzoek is dan ook dat het realiseren van voor ouderen geschikte woningen een doorstroming op gang brengt, waarvan gezinnen kunnen profiteren.



Maatschappelijk

Woningbedrijf Velsen heeft een maatschappelijke opgave. Bij het realiseren daarvan zijn de financiële mogelijkheden een belangrijke randvoorwaarde. Onze financiële positie is momenteel relatief sterk maar kent voor de langere termijn duidelijk haar grenzen. De omvangrijke investeringsopgave vraagt om een hoge prioriteit voor het vaststellen van de gewenste samenstelling van de vastgoedportefeuille en het realiseren van een woningvoorraad die kwalitatief goed is en is afgestemd op de vraag.

Investeren



Woningbedrijf Velsen stelt de komende periode vast wat de gewenste omvang van het eigen vermogen dient te zijn in relatie tot onze maatschappelijke opdracht in Velsen. We gaan uit van het handhaven van een minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen op basis van de bedrijfswaarde van 12,5%. Het eigen vermogen is een belangrijke waarde voor de herstructurering van de eenzijdige en kwalitatief verouderde woningvoorraad in veel delen van Velsen. We hebben grote plannen en er is dus veel geld nodig. In financiële zin blijft ons motto dan ook 'verdienen waar het kan, uitgeven waar het moet'.



Samenwerken

Woningbedrijf Velsen zet in op samenwerking met organisaties uit zorg, welzijn en onderwijs. Ook vinden we samenwerking nodig met partijen op buurt- en wijkniveau om in te kunnen zoomen op de problematiek van leefbaarheid en veiligheid. Om onze doelstellingen te kunnen realiseren, zullen we vaker het initiatief nemen met deze en andere partijen samen te werken.

Speerpunt

Vastgoed in herstructurering en nieuwbouw

Woningbedrijf Velsen wil meer variatie binnen de gemeente. De herstructurering biedt ons de kans meer differentiatie in woningtypen te realiseren. We bouwen huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen. Wij houden daarbij vast aan de prestatieafspraken met de gemeente en garanderen zo dat er voldoende huurwoningen blijven waarvoor huurtoeslag mogelijk is.

Een andere manier waarop we onze huurders meer keuze willen geven, is het te koop aanbieden van bestaande woningen.

Als eigenaar van een kwart van de woningen in de gemeente Velsen spelen wij een belangrijke rol in deze gemeente. Een rol die we ook in de toekomst willen vervullen. Wij willen daarom de komende jaren beheerst in omvang groeien.

Op dit moment is 56% van de huurders van onze woningen ouder dan 55 jaar. Deze situatie heeft gevolgen voor de ontwikkeling van de woningvoorraad, waarbij veiligheid, zorgniveau en comfort de sleutelwoorden zijn. Het tekort aan woningen die geschikt zijn voor senioren leidt ertoe dat we 30% van het woningbouwprogramma op deze groep richten.

We investeren in vastgoed dat past bij de brede benadering van wonen. Het gaat hierbij in het bijzonder om vastgoed zoals multifunctionele centra, wijksteunpunten, brede scholen, opvangfaciliteiten voor dak- en thuislozen en mensen die in (acute) woningnood komen. We intensiveren daarom onze relaties met organisaties die werkzaam zijn op de terreinen onderwijs, werkgelegenheid, opvang, welzijn en zorg.



Speerpunt

Beheer van woningen en woonomgeving

Woningbedrijf Velsen is van mening dat de samenstelling van ons onroerend goed het hart vormt van de strategie en de bedrijfsvoering. De manier waarop we bestaande complexen beheren is belangrijk voor een kwalitatief goede woningvoorraad in de toekomst. Onze voornemens voor dit beheer leggen we vast in complexbeheerplannen. Deze plannen geven bondige informatie over de kenmerken van de woningen, de omgeving en de voorzieningen. Ze vormen ook de basis voor de wijze waarop wij alle werkzaamheden uitvoeren op het gebied van verhuur, klantenbeheer, technisch beheer, sociaal - en strategisch beheer.

De komende jaren maken wij meer werk van het inzetten van eigentijdse vormen van sociaal beheer. Wanneer bewoners onderlinge

contacten ontwikkelen, kan er (meer) ruimte ontstaan voor buurtgevoel, onderlinge betrokkenheid en andere positieve ontwikkelingen. Wij ondersteunen het opzetten van zulke netwerken en investeren in buurtprojecten, onder andere door het aanstellen van sociaal wijkbeheerders. Wij zijn betrokken bij het wijkgericht werken in Zee- en Duinwijk en Velsbroek. Het gaat hierbij om het verbeteren van de leefbaarheid.

Wij ondernemen actie als het gaat om het bestrijden en oplossen van problemen die huurders ervaren. Of dat nu komt door een alledaagse ruzie, criminaliteit, vandalisme of psychosociale factoren. Ook hier zoeken we samenwerking met andere organisaties, vooral bij het oplossen van de zwaardere vormen van overlast.



Dienstverlening

Woningbedrijf Velsen voert sinds enige jaren het KWH-huurlabel, de norm voor onze prestaties en dienstverlening. Onze onderhoudsdienst (Aannemerij) werkt hard aan het behalen van het MQM-label. Dit certificaat staat garant voor het leveren van kwaliteit specifiek op het gebied van het dagelijks onderhoud. We willen het certificaat in 2009 halen.

Onze huurders kunnen gebruik maken van verschillende diensten, zoals het serviceabonnement, de schoonmaakcontracten voor portieken en de begeleiding bij de aanvraag van woningverbetering. Ook noemen we (medische) aanpassingen aan de woning, hulp bij de aanvraag van huurtoeslag en advies bij urgentieaanvragen.

Naast het bestaande aanbod aan activiteiten en producten, willen we in kaart brengen wat we onze huurders nog meer kunnen bieden.

Wij denken aan tussenvormen van huur en koop, schuldhulpverlening en afkoop van onderdelen van het huurdersonderhoud.

Om de betrokkenheid over en weer te vergroten, blijven wij investeren in de contacten met bewonerscommissies. Wij spreken met hen over de planning van het onderhoud, de beheerplannen per complex en de wijkontwikkelingen. Het overleg met de Huurdersraad, als overkoepelende bewonersorganisatie, vormt het platform voor zaken van meer algemene en beleidsmatige aard. Dit zijn het huur- en investeringsbeleid, nieuwbouw- en herstructureringsplannen en het vormgeven van de interactie- en overlegstructuur. Ook gaan wij aan de slag met het opzetten van een klantenpanel en met vormen van participatie, zoals interactieve planvorming bij herstructurering.



Speerpunt

Interne organisatie

Woningbedrijf Velsen vindt het belangrijk het beleid en de activiteiten die daaruit voortvloeien op transparante wijze te verantwoorden. Dat stelt eisen aan de bedrijfsvoering, inrichting van de organisatie en beheersing van de werkprocessen.

Wij zijn ons er van bewust dat we werken met maatschappelijk kapitaal. Een stevige maatschappelijke inbedding is dus belangrijk. Wij willen de deuren open zetten, transparant zijn, onze doelstellingen ter discussie stellen en ons verantwoorden over de realisatie ervan. Bij projecten ter verbetering van de leefbaarheid, veiligheid en openbare ruimte vormt de wijk of de buurt het ideale schaalniveau. Voor de belangrijke vraagstukken van werkgelegenheid zijn stedelijke en regionale netwerken nodig om tot resultaten te komen. Wij spannen ons op dit gebied in door een samenwerkings-

verband aan te gaan met een regionale praktijkopleidingen, waarvoor we stage- en leerwerkplaatsen inrichten.

Onze doelstellingen zijn ambitieus. Onze organisatie en werkwijze passen we daarop aan. Wij beseffen dat deze ambitie door onze medewerkers gedragen moet worden. We verwachten van hen meer initiatief, nieuwe competenties voor de veranderende bedrijfsprocessen en een grote mate van samenwerking. Hiervoor is meer nodig dan alleen informatie. De medewerkers hebben recht op goede begeleiding en op de mogelijkheid ontbrekende competenties te verwerven. Essentieel is de aandacht voor de motivering, de begeleiding, coaching, (bij)scholing en training van medewerkers. Het voortdurend investeren in de gewenste bedrijfscultuur is van groot belang.



Uitdaging

Woningbedrijf Velsen gaat de uitdaging aan de opmerkelijke combinatie van verscheidenheid in de woonkernen enerzijds en de eenzijdigheid en veroudering in IJmuiden anderzijds het hoofd te bieden. Dat doen wij met overtuiging, gedrevenheid en enthousiasme. En bovenal Passie!



Colofon

Tekst	Woningbedrijf Velsen
Opmaak	Ozingavorm BNO
Fotografie	Foto Hans de Groot Hans van der Mast Fotografie FritsdeBeer.com
	Is Maatwerk Woningbedrijf Velsen
Drukwerk	CSL
Oplage	750

Dit is een eenmalige uitgave van Woningbedrijf Velsen.
november 2008

Lange Nieuwstraat 630
1971 GM IJmuiden

telefoon (0255) 56 65 66
fax (0255) 56 65 11

Postbus 279
1970 AG IJmuiden

info@wbvelsen.nl
www.wbvelsen.nl



Woningbedrijf Velsen

Meer informatie kunt u vinden op www.wbvelsen.nl