

Wonen Witter

TOEKOMSTBESTENDIG

Strategisch Plan 2020-2024



Definitieve versie, d.d. 28 augustus 2019

INHOUD

Inleiding

Strategische thema's

1.

Wonen waar je je prettig voelt; *een goed thuis*

2.

Wonen voor de toekomst; *een energiezuinig huis*

3.

Wonen passend bij je portemonnee; *betaalbaarheid en beschikbaarheid*

4.

Samen kom je verder

5.

Een financieel gezonde organisatie

INLEIDING

Dit is het Strategisch Plan van Wonen Wittem voor de jaren 2020 tot en met 2024. Dit plan heeft de titel *“Toekomstbestendig”* gekregen. Daarmee drukken we uit dat onze organisatie een solide basis heeft en klaar is voor de uitdagingen van de toekomst. In dit plan schetsen we deze uitdagingen en daarmee samenhangend de visie van Wonen Wittem voor de komende jaren.

Eenzijds is de toekomst visie van Wonen Wittem een logisch gevolg van het proces dat we in de afgelopen jaren, ondersteund door ons vorige Strategische Plan *“Wonen met Lokale Kracht”*, hebben ingezet. Op basis hiervan hebben we onze organisatie ingrijpend omgebouwd naar een regie-organisatie door de behoeften op het gebied van vastgoedbeheer steeds meer in te vullen met ketenpartners. Daarnaast hebben we ook geïnvesteerd in ons ICT-systeem, zoals o.a. met de Corporatie Cloud. De Corporatie Cloud is een cloud-gebaseerd platform waarmee Wonen Wittem optimaal kan samenwerken met ketenpartners. Door deze maatregelen hebben we onze (bedrijfs)lasten kunnen verminderen en de efficiency kunnen verhogen. Tenslotte is vanuit het vorige Strategische Plan ook ingezet op toetreding tot de kern Gulpen door de aankoop van 12 nieuwbouwwoningen en een bestaand kantoorpand voor de herontwikkeling naar 6 sociale huurappartementen.

Anderzijds hangt de visie van Wonen Wittem ook samen met de ontwikkelingen in onze omgeving. Wat er verder gebeurt in ons werkgebied en onze sector, en wat in verband daarmee van ons gevraagd wordt, bepaalt mede waar onze aandacht en inzet in de komende jaren naar uit moet gaan.

Focus

Nu de grootste veranderingen bij Wonen Wittem zijn doorgevoerd kunnen we onze focus weer meer richten op de toekomstige uitdagingen zoals goede kwaliteit en betaalbaarheid van onze sociale huurwoningen, volop aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing en tevreden huurders. Dit alles rekening houdende met de kleinschaligheid van onze organisatie en ons werkgebied. Het Strategisch Plan 2020-2025 beschrijft langs vijf thema's de uitdagingen voor Wonen Wittem en de richting die wij dientengevolge willen voortzetten en/of op willen gaan.

Betrokkenheid

We doen ons werk vanuit een hoog ambitieniveau en met een compacte organisatie die slagvaardig en wendbaar is. De afstand tot onze klanten is zeer klein. Dit werkt naar twee kanten: de klant weet ons eenvoudig te vinden en wij zoeken de klant gemakkelijk op. Laagdrempeligheid staat voorop. We hechten veel waarde aan een persoonlijke benadering en besteden volop tijd aan persoonlijke aandacht. Daardoor weten we wat er speelt en wat de klant beweegt. In ons contact met klanten zijn we respectvol, open en eerlijk en bieden we ruimte voor keuzes. De klant weet immers het beste wat goed voor hem is.

Missie

Samen met onze huurders, (keten)partners en stakeholders werken we ook de komende jaren graag weer aan deze thema's om een bestendige toekomst van het wonen tegemoet te gaan. Dit alles vanuit onze ongewijzigde missie:

“Wonen Witem biedt, onder waarborging van haar (financiële) continuïteit, mensen die financieel gezien niet of moeilijk zelf in huisvesting kunnen voorzien, goede huisvesting met een goede prijs/kwaliteitverhouding”.

1.

Wonen waar je je prettig voelt; *een goed thuis*

Iedereen verdient een goed thuis. Een plek waar je je veilig en prettig voelt en waar je graag met familie en vrienden verblijft. Wij maken ons sterk voor comfortabele en gezonde woningen in een prettige woonomgeving, met een huurprijs die past bij de portemonnee van onze huurders. Wij zorgen voor een goed thuis.

Lokaal

Lokale verbondenheid is onze legitimatie. Kennis van de kernen waarin we actief zijn, is de basis van ons handelen. We kennen de dorpen, weten wat er speelt en zijn er zichtbaar aanwezig.

Dienstverlening

Iedere klant doet ertoe in onze dienstverlening. We kennen en herkennen die klant, weten wat er speelt en vinden een oplossing voor zijn vraag of probleem. Huurders kunnen ons altijd bereiken en benaderen en dat kan bij iedereen in onze organisatie. Als dat nodig is, zoeken wij zelf contact met de huurder. En als hij/zij niet naar ons toe kan komen, gaan wij naar hem/haar toe. We zijn altijd op zoek naar de vraag achter de vraag om passend maatwerk te bieden. Wij zijn buigzaam, maar geven ook duidelijke grenzen aan wanneer iets niet mogelijk is. Door dit maatwerk ervaart de klant onze dienstverlening als persoonlijk en betrokken.

Leefbaarheid

Er is sprake van een vermindering van de sociale cohesie en een teruglopende belangstelling voor actieve deelname aan het verenigingsleven. Een trend die wordt versterkt door het wegvallen van voorzieningen zoals een postkantoor, bank, bibliotheek, winkels of basisschool. Omgeving en buur(t) worden steeds minder belangrijk. Mensen leven steeds individualistischer. De zorg voor elkaar wordt minder. Wij merken dat de leefbaarheid hierdoor onder druk komt te staan. Op de langere termijn kan dit mogelijk ook een invloed hebben op de verhuurbaarheid.

Wij willen initiatieven van huurders op het gebied van leefbaarheid faciliteren. Bij leefbaarheid richten wij ons op het behoud en versterken van de fysieke en sociale kwaliteit in de kernen en buurten waar wij bezit hebben. Voorwaarde is daarbij dat onze activiteiten op dit vlak altijd een relatie met het wonen en ons werkgebied moeten hebben.

De participatiesamenleving

De overheid gaat er vanuit dat iedereen iemand heeft die kan helpen: kinderen, burens of vrienden. In de praktijk blijkt dit lang niet altijd zo te zijn. De overheidsmiddelen nemen af. Dit heeft tot gevolg dat er minder geld beschikbaar is voor voorzieningen. Huurders trekken vervolgens bij Wonen Wittem aan de bel (bijv. voor Wmo-zaken, huishoudelijke hulp e.d.). Voor zover mogelijk, en binnen de context van het Wmo-convenant met de gemeente, proberen we huurders hierbij van dienst te zijn.

Een goede buur

Wij zijn onderdeel van de dorpsgemeenschappen. Wij leveren daaraan onze bijdrage door goede en betaalbare huisvesting. Hierbij is de technische kwaliteit van een woning van groot belang, maar daarnaast hebben we ook aandacht voor de sociale aspecten van de woning. We weten dat geluidsoverlast en sociale veiligheid veel invloed hebben op de tevredenheid over het wonen.

De visie van Wonen Wittem:

- Wonen Wittem is en blijft een sterk lokaal verankerde, zelfstandige woningcorporatie.
- Ons hart gaat uit naar de huurders in onze woonkernen. We zijn er thuis, hebben korte lijnen met onze huurders en spreken de taal en kennen de mensen.
- We zoeken samen met onze huurders en stakeholders naar prettige woon- en leefomgeving en zoeken oplossingen om huurachterstanden en woonoverlast te voorkomen of te beperken.
- Wij dragen, binnen onze beperkte (financiële) mogelijkheden, bij aan het behoud van vitale woonkernen waarin onze huurders graag wonen. Hierbij beschouwen we leefbaarheidstaken echter niet als onze kerntaak. Wij kunnen en willen deze alleen nog uitvoeren als de taken een directe relatie hebben met ons woningbezit én passen binnen onze financiële mogelijkheden.
- We streven naar tevreden huurders en zetten ons in op het realiseren van betaalbare kwaliteit in de ogen van de huurder. De Aedes Benchmark is daarvoor onze meetlat, waarbij we inzetten op een A-score voor de Huurderstevredenheid.

2.

Wonen voor de toekomst; een energiezuinig huis

Duurzaam wonen zegt iets over hoe energiezuinig een woning is en over hoe lang deze woning mee gaat. Bij het onderhoud van onze woningen houden we zoveel mogelijk rekening met de woonwensen van de huurders van nu en van de toekomst. Daarom willen we voor onze huurders kwalitatieve goed onderhouden en energiezuinige woningen. Dat is waar we de komende jaren in investeren.

Duurzaamheid

Energiebesparing en duurzaamheid staan hoog op de agenda van woningcorporaties. Het Ministerie, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang legden de gezamenlijke ambities en doelstellingen vast in het Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving. Als vertrekpunt bij de duurzaamheidsambitie zijn corporaties gehouden aan het behalen van een gemiddeld energielabel B in 2020 voor alle huurwoningen in Nederland. Momenteel worden er door de politiek aanvullende doelstellingen geformuleerd welke zullen worden vastgelegd in het klimaatakkoord. De verduurzaming van ons woning bezit is een forse opgave die, o.a. vanwege de verhuurdersheffing, door Wonen Wittem mogelijk niet altijd, tijdig en/of in z'n geheel gerealiseerd kan worden.

Daarnaast houdt het kabinet vast aan de Europese afspraken dat de CO₂-uitstoot in 2030 met 40% en in 2050 met 80% tot 95% moet zijn teruggedrongen op Europees niveau. Het streven is dat de gehele gebouwde omgeving in 2050 energieneutraal is. Ter ondersteuning en stimulering van deze ambitie heeft Aedes een 'Routekaart CO₂-neutraal 2050' opgesteld, waarin corporaties voor zichzelf en hun omgeving inzichtelijk kunnen maken op welke manier en met welke investering dit doel bereikt kan worden.

Duurzaam denken en werken is voor ons noodzakelijk. De bestaande portefeuille van Wonen Wittem kent een forse verduurzamingsopgave. Om in 2050 volledig CO₂-neutraal te kunnen opereren worden tot en met 2030 de eerste stappen gezet door het casco van alle woningen goed te isoleren. Hierbij komen de woningen met de laagste energielabels in principe het eerst aan de beurt. Daarnaast verwachten we dat door snelle technische innovaties de installaties in de komende jaren beter, kleiner

of goedkoper worden. Daarom gaan we deze pas vanaf 2030 aanpakken. Op deze manier verbeteren we geleidelijk de kwaliteit van ons bezit en verlagen we tegelijkertijd de woonlasten voor onze huurders. Natuurlijk houden we hierbij te allen tijde rekening met de financiële mogelijkheden van Wonen Wittem.

De visie van Wonen Wittem:

- In 2019 actualiseren we het duurzaamheidsbeleid van Wonen Wittem op basis van de hiervoor beschreven uitgangspunten.
- Onderdeel van het nieuwe duurzaamheidsbeleid is een Energiekalender voor de periode 2020-2030.
- We actualiseren jaarlijks onze complexstrategieën, factsheets en onderhoudsbegrotingen, waarbij de toekomstbestendigheid en duurzaamheid van de complexen nader wordt bekeken.
- Als werkorganisatie gaan we bewust om met duurzaamheidsaspecten en zullen we onze huurders informeren en motiveren dit ook te doen.

3.

Wonen passend bij je portemonnee; betaalbaar en beschikbaar

De kerntaak van Wonen Wittem is om ervoor te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn in de gemeente Gulpen-Wittem voor de huisvesting van onze primaire doelgroep. In de Lokale Woonvisie 2018-2025 van de gemeente Gulpen-Wittem zijn de doelgroepen en omvang van de (wenselijke) sociale huurwoningvoorraad in kaart gebracht. In de Wensportefeuille 2016-2026 van Wonen Wittem staat beschreven hoe de betaalbare en beschikbare voorraad zich ontwikkelt en welke mogelijkheden er zijn om hierop bij te sturen.

Woningmarkt

We zorgen er voor dat we voldoende woningen hebben om onze doelgroepen te kunnen bedienen. Daarvoor bekijken we in hoeverre het aanbod aan sociale huurwoningen aansluit bij de omvang van de doelgroepen, nu en in de toekomst.

In de periode 2017-2025 krimpt de bevolking in de gemeente Gulpen-Wittem met 5%. Volgens de Progneff prognose zet deze trend door in de periode 2025-2035 en neemt de bevolking af tot een niveau van 12.500 inwoners in 2035 (krimpt van 13% ten opzichte van 2017). Op het vlak van huishoudensontwikkeling wordt een lichte daling van het aantal huishoudens voorzien in de periode 2017-2025. Echter, op de lange plantermijn (2025-2035) voorziet de prognose ook een forse daling van het aantal huishoudens van in totaal 6%. Verder nemen in de periode 2017-2025 de oudere huishoudens in omvang toe en dalen de aantallen startershuishoudens en oudere doorstromers licht. Verder speelt het fenomeen van de huishoudverdunding; het aantal eenpersoonshuishoudens zal toenemen en het betreft vooral oudere huishoudens.

Op basis van voorgaande prognoses omschrijft gemeente Gulpen-Wittem in haar Lokale Woonvisie 2018-2025 een aantal doelgroepen van beleid, te weten Starters, Oudere Doorstromers, Langer Thuiswoners en Bijzondere Doelgroepen.

- Voor het verkrijgen van voldoende aanbod voor de doelgroep Starters wordt de focus met name gelegd naar de bestaande woningvoorraad om toekomstig overschot te voorkomen. Daarnaast wordt ingezet op tijdelijke en flexibele woningbouw om tegemoet te komen aan eventuele acute woonbehoefte van deze doelgroep.
- Woningbouw voor de doelgroepen Oudere Doorstromers en Bijzondere Doelgroepen wordt gerealiseerd binnen de kernen en binnen het bestaand vastgoed of op locatie waar een dergelijke herbestemming ruimtelijk en volkshuisvestelijk verantwoord is. Bij nieuwe woningbouwinitiatieven binnen de kernen, al dan niet binnen het bestaand vastgoed gelegen, waarvoor een planologisch besluit is vereist, wordt aangestuurd op het (deels) realiseren van woningen voor deze doelgroepen.
- De gemeente faciliteert door middel van mogelijke duurzaamheidsregelingen en informatieverstrekking om het langer thuis wonen mogelijk te maken en te bevorderen voor de doelgroep Langer Thuiswoners.

In de komende jaren kunnen we dus rekenen op veranderingen van leeftijden en gezinssamenstelling van onze huurders. Dit betekent ook dat woonwensen veranderen. Een senior zonder thuiswonende kinderen heeft immers andere woonwensen dan een jongere die voor het eerst op zichzelf gaat wonen. De sociale woningvoorraad moet daarbij passen. Voor ons betekent het dat we aansluiten bij de woonwensen van de doelgroepen van nu en die van de toekomst.

We houden de sociale woningvoorraad de komende jaren dus minimaal op peil. Dit doen we door levensduur verlengende ingrepen, door - op zeer beperkte schaal - te slopen, vernieuwbouwen en nieuw te bouwen waar dat nodig en mogelijk is. Daarnaast zorgt ons ingezette meerjarig huurbeleid voor beschikbaarheid en betaalbaarheid.

Huurbeleid & Sociaal Huurakkoord

Betaalbaar wonen garanderen, dat is en blijft onze kerntaak. Dat is niets nieuws, maar wel iets dat steeds belangrijker wordt. Voor ons betekent dit dat wij de huren betaalbaar laag willen en moeten houden en dat wij voldoende tijd moeten steken in het voorkomen van huurachterstanden. We zien dit als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van huurders, corporatie, huurdersvereniging en overheid.

In december 2018 heeft AEDES met de Woonbond overeenstemming bereikt over een nieuw Sociaal Huurakkoord. Onder verwijzing naar dit Sociaal Huurakkoord en de afspraken met onze huurdersvertegenwoordiging is de insteek van Wonen Wittem als volgt:

- Wij conformeren ons aan het Sociaal Huurakkoord afgesloten tussen Aedes en de Woonbond, zoals geldend tot en met 2021.
- Uiteraard houden we ons aan vigerende wet- en regelgeving, zoals met betrekking tot het toewijzen van de woningen (de 80/10/10-regel) en het passend toewijzen (de 95-procentnorm).
- In het kader van het verbeteren van de betaalbaarheid bedraagt de jaarlijkse huursomstijging maximaal de inflatie van het voorgaand jaar.
- Voor de huuraanpassing bij mutatie is het uitgangspunt dat deze mede wordt bepaald door het streefhuurbeleid.
- Wat iemand kan en wil betalen aan wonen is erg afhankelijk van de situatie waarin iemand zich bevindt en welke wensen en behoeften iemand heeft. In de sociale huursector zijn strakke afspraken gemaakt over wat betaalbaar is, zodat wonen voor elke portemonnee haalbaar is. Via het passend toewijzen volgen wij de normen van betaalbaarheid voor het grootste deel van onze huurders.

De visie van Wonen Wittem:

- Wij blijven ons volledig richten op de doelgroep uit onze missie. Uiteraard met inachtneming van de wettelijke regels dienaangaande.
- Betaalbaarheid en bereikbaarheid van onze woningen voor onze doelgroep heeft absolute prioriteit. Datzelfde geldt ook voor het steeds aanwezig zijn van voldoende woningen voor onze doelgroep. We kijken daarbij met name naar de beschikbaarheid van woningen voor (alleenstaande) ouderen en jongeren. De betaalbaarheid en beschikbaarheid bevorderen wij op drie manieren: ons huurprijsbeleid, onze benadering van het duurzaamheidsbeleid en het matchen van vraag en aanbod.
- Wij hanteren een meerjarig huurbeleid in lijn met het Sociaal Huurakkoord tussen AEDES en de Woonbond en de daarop gebaseerde wetgeving.
- Het huurbeleid doet recht aan de verhouding tussen de prijs en de kwaliteit van een woning.

- In het kader van de regels voor passend toewijzen zorgen wij altijd voor een, op de vraag afgestemd en voldoende aanbod van woningen met huren beneden de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag (€ 607,46 resp. € 651,03 afhankelijk van grootte huishouden, prijspeil 2019).
- Wonen Wittem onderkent de noodzaak van een gematigde huurprijsontwikkeling voor de primaire en secundaire doelgroep en houdt hier met haar streefhuurbeleid én bij de jaarlijkse huurverhoging rekening mee (e.e.a. cf. de Wensportefeuille 2016-2026).
- Wonen Wittem kent geen huurprijzen boven de liberalisatiegrens.

4.

Samen kom je verder

Wij zijn betrokken bij onze huurders, onze stakeholders en bij elkaar en geloven in samenwerken. Het belang van onze huurders, nu en in de toekomst staat hierbij voorop. We ervaren dat je samen verder komt dan alleen. Daarom werken we als maatschappelijke organisatie samen met huurders, stakeholders en (keten)partners met wie we onze ambities kunnen waarmaken. Dat doet een ieder vanuit zijn eigen expertise, rol en verantwoordelijkheid.

Om als woningcorporatie goed te kunnen functioneren in het dynamische werkveld is nauwe samenwerking met huurders, huurdersvereniging, overheid, ketenpartners, zorg- en welzijnsinstellingen en maatschappelijke organisaties een randvoorwaarde. Wij zien onszelf als een sociaal netwerkpartner in deze keten. Met deze partners streven we dan ook naar een bestendige en constructieve samenwerking, met begrip voor elkaars positie en belangen.

Wij zijn open en eerlijk. Het bouwen aan vertrouwen zien wij als een continu proces, zowel binnen de organisatie als in relatie met onze huurders, onze stakeholders en (keten)partners. We zijn oprecht naar elkaar toe en staan open voor feedback. We werken prettig samen met gemeente Gulpen-Wittem en Huurdersvereniging Wittem. We maken afspraken over welke prestaties we van elkaar verwachten. We weten elkaar vaker en op het juiste moment te vinden. Los van de verplichting vanuit de Woningwet loont dit samenwerken daadwerkelijk en bouwen we dit steeds verder uit.

(Keten)partners

De vraagstukken in onze omgeving vragen om oplossingsgerichte samenwerking. Ook vanuit kostenoverwegingen zijn wij gebaat bij efficiënte en effectieve werkwijzen. Het werken met bestendige samenwerkingspartners draagt daaraan bij. Daarom kiest Wonen Wittem waar mogelijk voor langlopende relaties met opdrachtnemers. Op het gebied van dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud is deze samenwerking reeds geëffectueerd. Het bundelen van opdrachten voor onderhoud is aantrekkelijk voor zowel de opdrachtgever (financieel voordeel) als de opdrachtnemers (grotere orderportefeuille), maar zeker ook voor onze huurders. Binnen de organisatie bekijken we welke onderdelen op deze manier nog meer efficiënter kunnen worden opgepakt.

Huurdersvereniging Wittem

Huurders hebben belang bij een goede en sterke vertegenwoordiger. De betrokkenheid van onze huurders is formeel gewaarborgd door een goed samenspel met Huurdersvereniging Wittem. De Woningwet geeft de huurdersvereniging zeggenschap en invloed op het beleid van de corporatie. Zo geeft de Woningwet huurders ook de mogelijkheid mee te praten over bijvoorbeeld prestatieafspraken. Dit sluit perfect aan op de beweging in de samenleving waarin burgers steeds meer invloed willen hebben, maar ook krijgen. De huurdersvereniging vormt een kritisch en deskundig klankbord voor ons. Deze betrokkenheid zetten wij op een goede en positieve wijze voort.

Gemeente Gulpen-Wittem

Wij zijn werkzaam in de gemeente Gulpen-Wittem. De gemeente is een belangrijke stakeholder voor ons en wij zijn een belangrijke partner voor de gemeente. Onze individuele inzet en investeringen renderen beter als we het beleid en de maatregelen goed op elkaar afstemmen. Daarom blijven we onze relatie met de gemeente versterken.

Zorginstellingen

Sinds jaren zijn Sevagram en Meander de partners van Wonen Wittem voor het leveren van zorg in onze woningen en voor onze huurders. De vraag van onze huurders naar zorg zal door de toenemende vergrijzing alleen maar groter worden. De complexiteit en de omvang van de zorgvraagstukken zal eveneens toenemen. Onze huurders zijn gebaat bij keuzevrijheid en hulp bij vraagstukken rondom zorg en begeleiding. We willen dan ook in de toekomst goede afspraken met de zorgverleners maken opdat onze huurders zo lang mogelijk in hun vertrouwde woonomgeving kunnen blijven wonen.

De visie van Wonen Wittem:

- We werken nauw samen met Huurdersvereniging Wittem, gemeente Gulpen-Wittem, onze (keten)partners en overige stakeholders.
- In 2019 willen we een aantal voornemens en maatregelen vastleggen in concrete, meerjarige prestatieafspraken met de gemeente Gulpen-Wittem.
- We delen kennis en werken waar mogelijk samen met woningcorporaties verbonden aan DOMAAS.
- Wonen Wittem zal de huurdersvereniging faciliteren op het gebied van kennis en kunde om deze voortdurend op peil houden.

- Ten behoeve van de uitvoering van de duurzaamheidswerkzaamheden tot 2030 onderzoeken we de mogelijkheden van een langjarig contract met één (keten)partner. Ter voorbereiding hierop zal de technische en energetische kwaliteit van het bezit van Wonen Witterm op vhe-niveau nauwkeurig in kaart worden gebracht. Onderdeel hiervan is ook een conditiemeting van het volledige bezit.

5.

Een financieel gezonde organisatie

Financiële continuïteit is de belangrijkste randvoorwaarde van een bedrijf. Onze huurders en stakeholders verdienen een organisatie die doelmatig en efficiënt omgaat met geld en tijd. We willen wonen nu en later betaalbaar houden en zijn uiterst kritisch op onze uitgaven.

De normen die de financiële toezichthouders stellen worden hierbij als norm gehanteerd, waaraan Wonen Wittem vanzelfsprekend wil en moet blijven voldoen. Tegelijkertijd mogen onze huurders en stakeholders verwachten dat we in staat zijn flexibel te reageren op ontwikkelingen. We reorganiseerden daarom tot een solide en gezonde regieorganisatie die maatschappelijk geld optimaal inzet. We verantwoordden ons daarover aan alle stakeholders, inclusief onze huurders. We zetten onze beschikbare middelen de komende jaren optimaal in. Daarbij calculeren we een aantal risico's in, zodat we niet bij iedere tegenvaller of beleidswijziging onze ambities moeten bijstellen. Maar onze portemonnee moet ook in de toekomst voldoende gevuld blijven, zodat we kunnen blijven doen wat nodig is.

Governance

Bij Governance gaat het om goed, degelijk, transparant en integer bestuur. Huurders en stakeholders moeten erop kunnen rekenen dat Wonen Wittem goed bestuurd wordt. Zij mogen ons hierop aanspreken én wij leggen actief verantwoording af. We werken met een professionele organisatie. Het interne toezicht is georganiseerd vanuit een betrokken Raad van Commissarissen, die op professionele wijze invulling geeft aan haar rol. We onderschrijven de Governancecode woningcorporaties.

De integriteitscode houden we levend door hier op regelmatige basis aandacht aan te schenken, zowel binnen de Raad van Commissarissen, het Bestuur als bij de medewerkers. Onze integriteitscode is geen dichtgetimmerd en uitpuittend reglement. We gaan uit van de verantwoordelijkheid en professionaliteit van onze medewerkers en monitoren of onze waarden worden nageleefd. De integriteitscode is daarbij een hulpmiddel. We spreken elkaar aan op niet-integer gedrag. Ook in onze relaties met leveranciers passen wij deze code toe.

De visie van Wonen Wittem:

- Wonen Wittem is een stabiele organisatie met een solide financiële positie. Dat willen wij zo houden om ook in de toekomst onze volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Gulpen-Wittem te kunnen vervullen.
- Wij voldoen aan het wettelijke toetsingskader (Aw/ILT), de financiële ratio's (WSW) en scoren goed op de 24 business risks (WSW).
- Wij vinden dat de doelmatigheid van een corporatie niet alleen financieel beoordeeld moet worden, maar ook moet worden gerelateerd aan de kwaliteit van dienstverlening en onze volkshuisvestelijke opgave. Dit laat uiteraard onverlet dat ook Wonen Wittem een sobere en doelmatige bedrijfsvoering nastreeft.
- Wonen Wittem hecht veel waarde aan transparantie over haar dienstverlening. De Aedes Benchmark gebruiken we om te laten zien aan de samenleving hoe we als maatschappelijke organisatie presteren.
- We voldoen volledig aan de Governancecode 2015 en aan de regelgeving vanuit de Woningwet.
- We borgen onze financiële continuïteit.