



Open kaart over 2010

Het jaarverslag overzichtelijk gepresenteerd



Woningstichting Nijkerk

info@wsnijkerk.nl
www.wsnijkerk.nl

Bezoekadres

Van 't Hoffstraat 40, 3863 AX Nijkerk

Postadres

Postbus 98, 3860 AB Nijkerk

Telefoon (033) 247 74 00

Ons volledige jaarverslag kunt u downloaden op www.wsnijkerk.nl



Met zorg- en welzijnsinstellingen werken we samen vanuit wederzijds respect, waarbij alle partijen optimaal de eigen expertise kunnen inzetten. Al verschillende mooie projecten waren het resultaat. Resultaten waar de Nijkerkse samenleving profijt van heeft. Bijvoorbeeld op het gebied van de combinatie wonen en zorg, het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed, zoals gezondheidscentra, en het verbeteren van de leefbaarheid. Ook nemen we deel aan de door de gemeente ingestelde Regiegroep Wonen, Welzijn en Zorg. In dit kader ondertekenden we met de deelnemende partijen een intentieovereenkomst ten behoeve van het Uitvoeringsprogramma Woonservicezones.

Resultaten in 2010

- Samen met de stichtingsbesturen Corlaer en OranjeVeste begeleidden we de bouw van de twee multifunctionele gezondheidscentra: Corlaer en De Nije Veste. Totaal 5.000 m² zorg voor alle Nijkerkers. In 2010 vierden we het bereiken van het hoogste punt van beide projecten.
- Voor zorginstelling Careander verbouwden we het voormalige postkantoor en dienstwoning tot De Postkamer; een ruimte waar Careander dagbesteding biedt aan 20 cliënten, waaronder het runnen van een winkeltje en restaurant. In november werd het project opgeleverd.
- In overleg met zorginstelling 's Heeren Loo werkten we aan de ontwikkeling van een beschermd wonen project voor negen van hun cliënten.
- In 2010 startten we met een onderzoek naar de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een derde zorgzone in Paasbos. Dit vloeit voort uit het Uitvoeringsprogramma Woonservicezones. We ondernamen stappen om een geschikte locatie aan te kopen en hebben de gemeente gevraagd of zij willen meewerken met de aanpassing van het bestemmingsplan.
- We schonken € 2.914 aan de Stichting Maatschappelijke Huisvesting Eemland. Deze stichting verleent financiële steun aan instellingen die voorzien in maatschappelijke huisvesting en stimuleert daarmee hun werkzaamheden. Onze schenking is bedoeld als bijdrage aan de oplossing van de dak- en thuislozen problematiek.



Met onze nieuwbouwprojecten voorzien we in de groeiende behoefte aan betaalbare en kwalitatief goede woonruimte in Nijkerk. Daarbij is het belangrijk dat we voldoende grondposities verwerven. Bij nieuwbouw hanteren we zo veel mogelijk de eisen van Woonkeur, zodat de toegankelijkheid, gebruiksvriendelijkheid en toekomstwaarde van onze woningen zijn gewaarborgd. Onze nieuwbouwwoningen zijn energiezuinig zodat huurders meer comfort en minder energiekosten hebben. Bij nieuwbouwprojecten signaleren en benutten we kansen voor de samenleving optimaal. Zo konden we dankzij de overeenkomst met projectontwikkelaar Vos & Teeuwissen woningen die eigenlijk voor de koopsector ontwikkeld zouden worden, als huurwoningen bouwen. Ook de schoollocaties konden daardoor worden herontwikkeld.

Resultaten in 2010

- Oplevering van 42 huurwoningen in De Terrassen fase 2: 21 rijwoningen (Distelvlinder en Daghauwoog) en 21 appartementen (Zijdevlinder).
- Oplevering van 19 Koopgarantwoningen in De Terrassen fase 2.
- We zijn bezig met de bouw van 20 Koopgarantwoningen (type twee-op-één woningen).
- In de derde en laatste fase van De Terrassen bouwen we 24 huurwoningen en 28 Koopgarantwoningen.
- We zijn bezig met de bouw van twee multifunctionele gezondheidscentra (De Nije Veste in het centrum en Corlaer op het bedrijventerrein naast de wijk De Terrassen).
- In het voormalige postkantoor en de bijbehorende dienstwoning hebben we het werk- en dagbestedingsproject de Postkamer opgeleverd.
- In overleg met zorginstelling 's Heeren Loo ontwikkelen we in een voormalig woonhuis een beschermd wonen project voor negen van hun cliënten.
- We ondertekenden een principe overeenkomst met ontwikkelaar Aprisco voor de overname van 20 huurappartementen in het project Oosterpoort.
- We werkten mee aan de ontwikkeling van de nieuwe structuurvisie voor de binnenstad door zitting te nemen in de hiervoor ingestelde Adviesraad.



We maken onderscheid tussen planmatig onderhoud en incidenteel onderhoud. Doel is altijd om de kwaliteit van de woning te verbeteren. Onder incidenteel onderhoud horen de reparatieverzoeken van huurders en het onderhoud dat nodig is als een woning vrijkomt en weer op het gewenste kwaliteitsniveau voor de volgende huurder gebracht moet worden (mutatieonderhoud). Dankzij onze inspanningen is de kwaliteit van onze huurwoningen goed. Bijna alle woningen zijn inmiddels voorzien van spouwisolatie en isolatieglas op de begane grond. Bij woningen die ouder zijn dan 15 jaar wordt, na verhuizing van de zittende huurder, standaard de elektrische installatie gekeurd.

Resultaten in 2010

- Bij negen woningen werd, na verhuizing van de zittende huurder, de bestaande houten vloer vervangen door een betonnen vloer.
- Landelijke primeur: we voorzagen 22 woningen van een isolerend en energieopwekkend dak ineen. We organiseerden hiervoor met Unidek en Nefit een persbijeenkomst voor regionale, lokale en landelijke media.
- We hebben ons energiebeleid vastgesteld met als doelstellingen dat ons gehele woningbezit in 2030 gemiddeld het energielabel B heeft. Woningen met energielabels E, F en G hebben uiterlijk in 2015 minimaal energielabel D.
- Aan planmatig onderhoud gaven we in 2010 ruim 2,3 miljoen euro uit. Werkzaamheden waren onder andere schilderwerk, herstellen van voegwerk, vervangen van CV-ketels, vervangen van rookmelders en het aanbrengen van zonnecollectoren, paneelisolatie en HR++ dubbelglas.
- Aan mutatieonderhoud (onderhoud na verhuizing zittende huurder) besteedden we gemiddeld € 1.243 per mutatie.
- Op het dak van de parkeergarage in de Oranjelaan hebben we een daktuin aangelegd. Omdat vanwege wateroverlast de ventilatieroosters dicht gemaakt moesten worden, hebben we deze ook omgetoverd tot mini-daktuinen.



OVER **LEEFBAARHEID**

9

We maken ons sterk voor leefbaarheid in de wijken waar we woningen verhuren. Samen met partners monitoren en verbeteren we de kwaliteit van de woonomgeving. Met de gemeente, politie en buurttoezichthouders is er nauwe samenwerking. Een vaste medewerker van WSN is dagelijks in de wijken aanwezig om ter plaatse de situatie in kaart te brengen en verbetervoorstellen te initiëren en uit te voeren.

OVER **LEEFBAARHEID**

Resultaten in 2010

- We organiseerden samen met Vluchtelingenwerk Nijkerk een welkomstbijeenkomst voor vluchtelingen en hun burens.
- De samenwerking met de gemeente en met de politie bij het beheer van de openbare ruimte, verliep positief.
- Bij de appartementencomplexen werken buurttoezichthouders die problemen signaleren en de juiste instanties inschakelen.
- De samenwerking met Buurtbemiddeling leidde er toe dat verschillende meldingen van burenoverlast succesvol konden worden behandeld. In totaal zijn 128 meldingen van overlast behandeld.
- In het kader van ‘schoon, heel en veilig’ hebben we acties uitgevoerd in verschillende buurten, zoals het aanpakken van onverzorgde achterpaden en loszittende stoeptegels.
- We waren betrokken bij het multidisciplinaire zorgoverleg. Vanuit deze samenwerking worden complexe probleemsituaties gesignaleerd en wordt hulp en ondersteuning geboden aan de betrokkenen.



Op verschillende manieren betrekken we huurders bij beleid en plannen en luisteren we naar hun wensen en ideeën. Het overleg met een huurdersvertegenwoordiging is voor ons uitermate belangrijk. Daarom hebben we veel energie gestoken in het werven van leden voor de nieuw te formeren Huurdersbelangenvereniging. Deze groep huurders fungeerde in eerste instantie als klankbordgroep gedurende het onderzoek naar de fusie. Toen de fusie niet doorging, heeft de groep, onder begeleiding van de Woonbond, zich georiënteerd op verschillende vormen van participatie. Dat leidde tot het besluit om als onafhankelijk en formeel adviesorgaan verder te gaan.

Resultaten in 2010

- We overlegden met bewoners van een aantal appartementencomplexen over leefbaarheidsvraagstukken. Ook vertegenwoordigers van de gemeente en de wijkagent waren er, wanneer dat nodig was, bij aanwezig.
- Bij de regionale en onafhankelijke Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied zijn in 2010 geen klachten over WSN ingediend.
- Trouwe huurders die 25 jaar in dezelfde woning woonden, beloonden we met een cheque van € 350 die zij kunnen besteden bij een aantal geselecteerde bedrijven voor woongerelateerde artikelen of diensten. We konden 33 huurders met deze woonduurbeloning blij maken.
- Huurders informeren en betrekken we op verschillende manieren. Bijvoorbeeld met het magazine Wonen en de vernieuwde website die in 2010 online ging.
- Huurders hebben de keuze om bepaalde verbeteringen in of aan hun woning zelf aan te brengen of dat door ons te laten doen. Bijvoorbeeld het aanbrengen van centrale verwarming, dubbel glas of dakisolatie.
- Bij groot-onderhoudsprojecten waarbij keukens, badkamers en toiletten vervangen worden, geven we huurders veel keuzevrijheid. Zij mogen, soms tegen bijbetaling, zelf hun keuken en tegels voor badkamer en toilet kiezen uit ons uitgebreide assortiment.



Bij WSN werken 38 enthousiaste en deskundige medewerkers. Zij zetten zich elke dag in voor onze huurders en partners. WSN is dé sociale huisvester in Nijkerk en kent de lokale markt uitstekend. Ons primaire doel is het bieden van kwalitatief goede en betaalbare woningen voor mensen die niet zelfstandig in hun eigen woonruimte kunnen voorzien, het leveren van woondiensten en het zorgen voor een leefbare woonomgeving voor onze huurders. Als maatschappelijk betrokken ondernemer werken we samen met partners met wie we de Nijkerkse samenleving van dienst kunnen zijn. Zoals de gemeente, zorginstellingen, maatschappelijke organisaties en welzijnsinstellingen.

Resultaten in 2010

- Na zorgvuldig onderzoek en intensief overleg kon de meerwaarde van een fusie met collega-corporatie Woningstichting Barneveld niet worden aangetoond en is besloten om de fusie niet te laten doorgaan.
- We verhuren ruim 3.000 woningen. Het merendeel zijn eengezinswoningen in de prijsklassen tussen € 361 en € 652 per maand.
- We verkochten 13 Meerkeuzewoningen, daarvan werd één woning opnieuw verkocht na terugkoop.
- Er waren 1.453 woningzoekenden bij ons ingeschreven, in 2009 waren dat er 1.632.
- 82% van de woningzoekenden zijn 1- en 2 persoonhuishoudens. De meesten zijn tussen de 21-30 jaar (48%). Het merendeel van de woningzoekenden zijn starters (57%).
- Er kwamen 189 bestaande huurwoningen beschikbaar. We konden 42 mensen aan een nieuwbouw huurwoning helpen.
- We verwelkomden een nieuw Hoofd Woondiensten.
- Onze nieuwe website ging in het voorjaar online. Informatie is hierop beter vindbaar en woningzoekenden kunnen via internet veel zaken met ons regelen, inclusief het zoeken van en reageren op een woning.
- Er kwamen 31 urgentieaanvragen binnen, daarvan zijn er 21 toegekend. In 2009 waren er 62 urgentieaanvragen.
- Helaas moesten we in 6 gevallen overgaan tot een ontruiming vanwege huurachterstand.
- Ons energiebeleid en het nieuwe Ondernemingsplan werden vastgesteld.