

Missie

In het (concept) ondernemingsplan 'Wonen & leven in Teylingen, *uitdagingen in crisistijd*' is voor 2014 tot en met 2018 de focus van Vooruitgang op een integrale aanpak van de woningmarkt verwoord. Daarin is het belangrijk dat we verantwoorde keuzes blijven maken, zonder dat dit ten koste gaat van de sociale doelgroep. Dit tegen de achtergrond van genoemde maatschappelijke ontwikkelingen en veranderende wet- en regelgeving. Onze missie als kompas waarop we varen is gericht op het waarborgen van deze sociale doelstelling:

Vooruitgang in wonen & leven:
Wij geven door ondernemerschap invulling aan onze maatschappelijke rol.
Vooruitgang is een betrouwbare partner die als regionale speler lokaal verankerd is bij duurzame gebiedsinrichting met aandacht voor mens en woning.

Onder duurzame gebiedsinrichting verstaan wij:

actief bijdragen aan maatschappelijke en economische ontwikkelingen op het gebied van wonen, maatschappelijk vastgoed en de sociaal, culturele leefomgeving met het streven om bij te dragen aan leefbare wijken, nu en in de toekomst.

Speerpunten 2014 t/m 2018

Vanuit de bovenstaande koers en missie komen we tot de volgende drie speerpunten voor 2014 tot en met 2018, die verder worden uitgewerkt en geconcretiseerd in ons ondernemingsplan. Randvoorwaarde hierbij is het beheersen van kosten, risico's en bedrijfsprocessen zodat we 'in control' zijn.

1. Bedienen van een brede doelgroep

We gaan voor een woningvoorraad die geschikt en betaalbaar is voor een brede doelgroep die afhankelijk is van een huurwoning. Gelet op de demografische ontwikkeling in Teylingen, en het perspectief dat onze lokale woningmarkt biedt, maken we daarin onderscheid naar:

Doelgroep naar inkomen

- ✓ de inkomensgroep tot € 34.678,- (2014), waaraan we conform de huidige wet- en regelgeving minimaal 90% van onze vrijkomende sociale huurwoningen aan toewijzen.
- ✓ de zogenaamde 'middeninkomens' (€ 34.678,- tot € 43.000,-): Op termijn willen we maximaal 20% van onze portefeuille voor deze groep reserveren, aangezien deze groep teveel verdient voor een sociale huurwoning maar te weinig voor een koopwoning. Bovendien biedt dit segment van de portefeuille kansen voor bewoners die nu scheefwonen, maar geen alternatief hebben.

Doelgroep naar beleid

- ✓ We zijn er voor de groep senioren. De sterke stijging van het aandeel 65-plus en met name 75-plus, in combinatie met de ontwikkeling op het terrein van wonen en zorg, vraagt om een gerichte aandacht voor de doelgroep senioren. Het bieden van perspectief in zowel de huidige woningvoorraad, het toevoegen van appartementen met lift en de afstemming met zorgpartners is daarin leidend.
- ✓ We zijn er voor de groep zorgbehoevenden: de mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. In samenwerking met partners op het terrein van welzijn en zorg pakken we deze vraagstukken op.

We zijn er voor de groep jongeren en (jonge) gezinnen, die huisvesting zoeken in zowel het sociale als de duurdere huur. Met het handhaven van betaalbaarheidsklassen, de inzet op doorstroming (ook van senioren) en het verbreden van ons aanbod duurdere huur proberen we deze groep te behouden.

Bovendien bieden we met verkoop van bestaand bezit een passend alternatief, en bouwen we zo aan een gedifferentieerde samenstelling van koop en huur in de wijk.

2. Investeren in kwaliteit

Voor de periode 2013 – 2018 staat het investeren in de kwaliteit van onze woningvoorraad centraal. Dit is nodig, om te komen tot een afgestemd aanbod voor de gemeente Teylingen. Dit betekent dat we de aankomende periode:

- ✓ elk jaar gemiddeld 2% van onze voorraad vernieuwen, dat betekent over 5 jaar (2014 t/m 2018):
 - circa 100 woningen renoveren en daarmee de levensduur verlengen;
 - circa 100 woningen met nieuwbouwkwaliteit toevoegen aan onze portefeuille;
- ✓ naast bovenstaande inzet een aanjaagfunctie vervullen om investeerders/particulieren op het terrein van wonen te stimuleren om, in afstemming en samenhang met de Vooruitgang, te zorgen voor een kwalitatief goede en aansluitende woningvoorraad in Teylingen;
- ✓ investeren in zowel de woning als woonomgeving, om met aantrekkelijke en gedifferentieerde wijken woongenot te bevorderen en de waarde van ons vastgoed op peil te houden.

3. Als netwerkpartner in verbinding

De opgave die we hebben en de rol die we willen spelen op de woningmarkt in Teylingen, vraagt om een netwerkpartner die in verbinding staat met haar omgeving. Gelet op onze schaalgrootte maar ook gezien onze primaire verantwoordelijkheid, kunnen en doen we namelijk niet alles zelfstandig. We zien echter wel dat vraagstukken op het terrein van wonen, zorg en welzijn op elkaar ingrijpen. De kwaliteit van wonen, maar met name de kwaliteit van leven in Teylingen staat hierin centraal. Daarom is het van belang dat we als relatief kleine organisatie de verbinding opzoeken met partners die op deze vraagstukken een rol van betekenis hebben. Uitgangspunt daarin is dat we met elkaar gaan voor de vitaliteit van de buurten en wijken, die onderdeel uitmaken van Teylingen. Daarmee houden we het belang en de waarde van ons vastgoed in stand en zijn we beter in staat om snel in te spelen op bewegingen in de woningmarkt en de vraag van onze (toekomstige) klanten. Bij deze inzet past een organisatie die:

- **ondernemend** is: We zijn maatschappelijke ondernemers die betrokken vanuit het terrein van wonen samen met onze partners gaan voor een integrale aanpak om het woon- en leefplezier van onze bewoners te bevorderen.
- **lokaal en sociaal betrokken** is: We zijn lokaal en sociaal betrokken bij het wonen en leven in Teylingen. We spelen in op de behoeften die er leven en maken daarin waar nodig gebruik van ons netwerk. Onze regionale inspanningen en contacten zijn hierin ondersteunend.
- **Betrouwbaar** is: Door ervaringen, transparantie en overleg weten zowel bewoners als partners wat ze aan ons hebben. We komen onze afspraken na, leveren kwaliteit en zijn aanspreekbaar op onze resultaten.