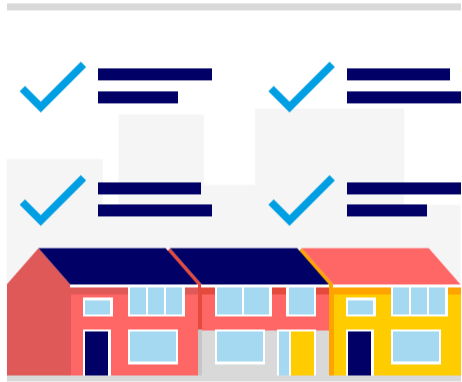




Wat voegt Pré Wonen toe?

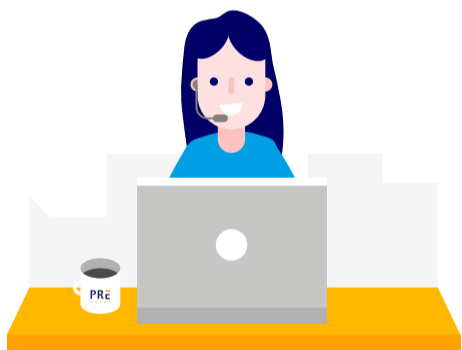
Pré Wonen is actief in Zuid-Kennemerland en de IJmondregio met Haarlem en Beverwijk als kerngemeenten. We zijn een daadkrachtige corporatie die actief is in een aantal kerngemeenten en spelen in de regio een betekenisvolle rol. We hebben een passende schaal, de professionaliteit, de uitvoeringskracht en de investeringsruimte om de volkshuisvestelijke opgave in ons werkgebied waar te maken. Bovendien hebben we een constructieve en op samenwerking gerichte houding.

Pré Wonen werkt in nabijheid van de huurders om hen 'een fijn thuis' te kunnen realiseren.



Huurbeleid

Het huurbeleid in Zandvoort werkt niet met streefhuurpercentages, maar met de wettelijke maximale huur. Het beleid van Pré Wonen wijkt hiervan af. In eerste instantie zetten we het huidige Zandvoorts beleid voort. We gaan onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om op termijn tot een uniform huurbeleid te komen.



Personeel

Pré Wonen vindt het belangrijk dat medewerkers deskundig, gemotiveerd en professioneel kunnen werken. We steken daarom geld en energie in individuele opleidingen en gezamenlijke activiteiten die hun prestaties en ontwikkeling ondersteunen.

De medewerkers van De Key, werkzaam in Zandvoort, kunnen tijdens het overnameproces kiezen of ze bij De Key willen blijven of in dienst treden bij Pré Wonen. Iedereen is van harte welkom. Graag gaan we in gesprek met de medewerkers hoe eenieder het best tot zijn recht kan komen.



Zandvoort

We gaan voor een sterke samenhangende regio waarin we actief zijn in een aantal kerngemeenten. Ook Zandvoort zien we als een belangrijke kerngemeente die goed aansluit bij ons huidige bezit. Concentratie van bezit in de regio maakt dat wij nog effectiever en efficiënter kunnen werken. We kunnen leren van elkaar en bovenlokale volkshuisvestelijke vraagstukken deskundig aanpakken.



Een evenwichtige woningvoorraad

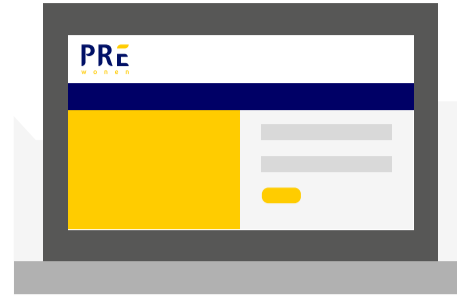
Via inkomsten uit verhuur en verkoop ontstaat ruimte om te investeren in nieuwbouw, transformatie en verduurzaming. Dit is ook nodig om in Zandvoort een evenwichtige woningvoorraad te krijgen. Ook Pré Wonen gebruikt de inkomsten uit verhuur en verkoop in Zandvoort alleen voor projecten in Zandvoort. Er is geen afroaming van investeringsruimte. De investeringsruimte vullen we op termijn aan door een efficiënte inzet van het eigen vermogen, door besparing op de bedrijfslasten, slimmere inkoop en met transformatie van de vastgoedportefeuille.



Huurdersplatvorm Zandvoort

Huurdersorganisaties, zoals HPZ, zijn onze overlegpartners en een bron van kennis en ervaring om te zorgen voor een 'fijn thuis' voor onze huurders. Pré Wonen financiert hen om de werkzaamheden goed uit te kunnen voeren. Bij het opstellen van de prestatieafspraken is lokale inbreng van huurdersorganisaties een belangrijke kwalitatieve toevoeging.

We gaan graag in gesprek met HPZ over deelname in onze overkoepelende huurderorganisatie en over hoe daaraan invulling te geven. Dit in overleg met de twee andere huurdersorganisaties uit Zuid-Kennemerland en IJmond. Daarbij spreekt het voor zich dat HPZ haar profiel in Zandvoort behoudt.



Dienstverlening

Pré Wonen staat voor een excellente dienstverlening waarbij goed en vlot contact met de huurders cruciaal is. Zo kan de huurder via het klantportaal 'Mijn Pré Wonen' zijn eigen zaken regelen, is ons klantadviescentrum telefonisch en per mail bereikbaar, en zijn we benaderbaar via social media. Reparatieverzoeken indienen kan via mijn Pré Wonen of rechtstreeks bij één van onze drie vaste aannemers. Persoonlijk contact - onder meer door huisbezoek aan huis- behoort ook tot de mogelijkheden.



Bestaande voorraad en onderhoud

Pré Wonen staat voor het bieden van een 'fijn thuis' aan haar huurders. Daarom zorgen we onder meer voor kwalitatief goede woningen. Dit betekent dat we jaarlijks investeren in het behoud en het verbeteren van de kwaliteit, onder meer op het gebied van verduurzaming.

Voor een toekomstbestendige woningvoorraad in Zandvoort is in de volkshuisvestelijke visie bepaald dat dit een samenspel is van beschikbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid. De strategie van Pré Wonen sluit hierop aan. Wij zorgen voor een (verdere) verduurzaming van de sociale woningvoorraad in Zandvoort, in lijn met deze visie. Daar waar mogelijk zetten we in op een versnelling van de verduurzaming.

Uitgangspunt bij het verduurzamen van woningen is voor Pré Wonen altijd dat de woonlasten van huurders niet hoger worden.



Verkoopprogramma

De vraag naar sociale huurwoningen is groot en de slaagkans, zeker voor starters, ligt laag. De huidige beschikbare sociale woningvoorraad is hard nodig voor de huisvesting van de verschillende doelgroepen. Verkoop van sociale huurwoningen voor de komende periode is daarom ongewenst. Wel verkennen we de mogelijkheid om de verkoop van het niet-DAEB bezit te vergroten, uiteraard in samenspraak met de gemeente en de huurdersorganisatie.

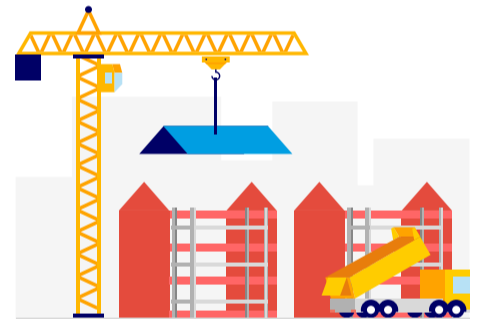


Beheer

Onze medewerkers zijn zichtbaar en benaderbaar werkzaam in de buurt en werken effectief en integraal samen. Buurtbeheerders - standaard aanwezig in de wijk - zien en horen zaken en handelen deze direct af. Zij werken samen met wijkconsulenten en gebiedsregisseurs om de wensen van de huurders te vertalen in een wijkgerichte aanpak.

Pré Wonen heeft een team dat zeer effectief en voortijdig huurachterstanden aanpakt. Ook voor overlastbestrijding en aanpak van woonfraude hebben we specialisten in huis. Consulenten wijkbeheer werken nauw samen met huurders aan projecten die de wijk 'schoon, heel en veilig' houden, én ze zijn een belangrijke schakel met lokale zorg- en welzijnsorganisaties.

Ons beleid is erop gericht om daar waar de leefbaarheid onder druk staat de inzet van mensen en middelen te vergroten, en daar waar prettig en veilig wonen gewoon is, te volstaan met de uitvoering van het reguliere werk.



Nieuwbouw

De druk op de sociale woningvoorraad in Zandvoort is de afgelopen jaren fors toegenomen. Er is vooral behoefte aan appartementen voor jongeren en ouderen. Pré Wonen zorgt daarom waar nodig en mogelijk in samenwerking met marktpartijen voor een gedifferentieerde toevoeging aan de voorraad, waarbij we de sociale huurwoningen voor onze rekening nemen en marktpartijen de overige woningen.

Het Corodex-terrein is de enige concrete uitbreidingslocatie. We sluiten graag aan bij de ambitie van de gemeente om deze locatie aan te wenden voor de bouw van een flink aantal sociale huurwoningen.

Pré Wonen zet zich ook, samen met de gemeente en marktpartijen, in om op andere locaties sociale huurwoningen te realiseren. Verder kijken we binnen het bestaande bezit in Zandvoort altijd naar verdichtingsmogelijkheden.

Volkshuisvestelijke accenten



Huurbeleid senioren

In Zandvoort hanteert men het beleid 'Passend Wonen Zandvoort'. Pré Wonen heeft de 'Ouder worden & Prettig wonen' regeling. Beide regelingen dragen bij aan het begeleiden van senioren naar een andere passende woning met behoud van de huidige huur. Deze senioren laten een woning achter die beschikbaar komt voor andere doelgroepen. Een regeling die dus uitstekend aansluit bij het beleid van Pré Wonen.



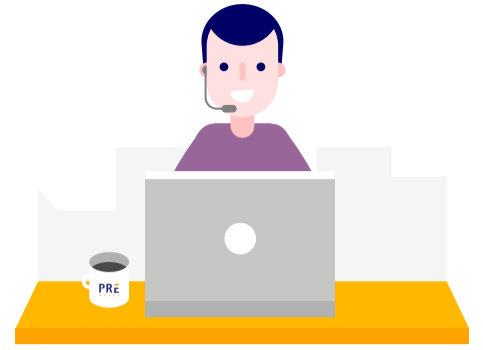
Loketfunctie

Medewerkers van Pré Wonen functioneren zichtbaar en benaderbaar in de wijk. Wijk- en woonconsulenten werken standaard een aantal dagdelen in een buurt- of wijkcentrum. Buurtbeheerders zijn altijd aanwezig in de wijk. Zij zien en horen zaken en kunnen daar naar handelen. De lijntjes zijn kort tussen collega's en met onze partners. In Zandvoort wil Pré Wonen het loket de komende jaren zeker openhouden.



Ambtelijk en bestuurlijk aanspreekpunt

We hebben een open houding en zijn graag sparring- en gesprekspartner over zaken waar we een gezamenlijk belang zien. Onze adviseur Strategie is op ambtelijk niveau direct aanspreekpunt in alle gemeenten waar we actief zijn. Voor het college van B&W is de bestuurder van Pré Wonen de gesprekspartner. Deze rolverdeling zetten we natuurlijk voort in Zandvoort.



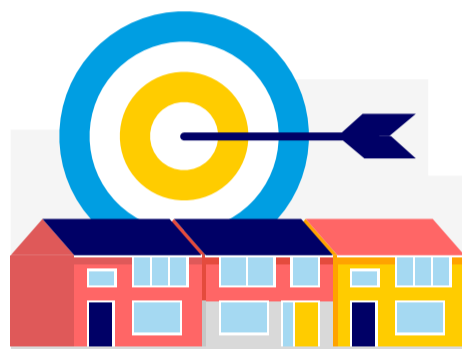
Personeel

Pré Wonen vindt het belangrijk dat medewerkers deskundig, gemotiveerd en professioneel kunnen werken. We steken daarom geld en energie in individuele opleidingen en gezamenlijke activiteiten die hun prestaties en ontwikkeling ondersteunen.



Woonruimteverdeelsysteem

Pré Wonen is naar volle tevredenheid aangesloten bij Woonservice IJmond-/Zuid-Kennemerland. Het systeem werkt snel en doeltreffend en biedt potentiële huurders voordelen. Ook Zandvoort heeft hiermee goede ervaringen.



Vastgesteld beleid

Het doel van de transactie is om te zorgen dat de volkshuisvestelijke activiteiten in Zandvoort worden voortgezet. Dat betekent we beloven aan de gemeente en huurders nakomen.



Overname leningen

Bij een op zichzelf staande businesscase hoort een 'gezonde leningenportefeuille' die voldoet aan de normen van de Aw/WSW. De rentelasten zijn daarnaast redelijk zodat er voldoende middelen over blijven voor betaalbaarheid, onderhoud en volkshuisvestelijke investeringen.