



**PRE**

w o n e n

**Definitief Bod**

30 april 2020

*30 april 2020*

## **Voorwoord**

Pré Wonen is een woningcorporatie actief in Zuid-Kennemerland en de IJmondregio met Haarlem en Beverwijk als kerngemeenten. Ook Zandvoort zien we als een belangrijke gemeente in de regio. We zijn een daadkrachtige corporatie, actief in meerdere kerngemeenten en willen in de regio een betekenisvolle rol spelen voor huurders, gemeenten en andere stakeholders in de volkshuisvesting. We hebben een passende schaal, de professionaliteit, de uitvoeringskracht en de investeringsruimte om de volkshuisvestelijke opgave in ons werkgebied waar te maken. Pré Wonen vindt dat iedereen een fijn thuis verdient.

Vanuit onze regionale verantwoordelijkheid en betrokkenheid gaat Pré Wonen graag in op de vraag om het bezit van De Key over te nemen en daarmee te zorgen voor continuering van de gewenste volkshuisvestelijke prestaties in Zandvoort. Voor ons is het vanzelfsprekend om in ons werkgebied, en dus ook in Zuid-Kennemerland, volkshuisvestelijke vraagstukken af te stemmen met huurders, de collega-corporaties en de gemeenten. Zandvoort past uitstekend in het werkgebied van Pré Wonen, ook gelet op de ambtelijke fusie tussen Haarlem en Zandvoort.

Wij kunnen en willen zorgen dat de volkshuisvesting in Zandvoort ook in de toekomst optimaal wordt bediend. Graag lichten we in dit document toe waarom Pré Wonen met haar hart voor huurders, haar samenwerkingsgerichtheid en haar organisatiekracht een geschikte kandidaat is om het Zandvoorts bezit van De Key over te nemen.

30 april 2020



afbeelding: Udo Geisler, flickr.com

*30 april 2020*

# **Volkshuisvestelijke visie**

30 april 2020

## Toegevoegde waarde van Pré Wonen in Zandvoort

Zandvoort is een aantrekkelijke stad aan zee, beschikt over goede voorzieningen en een gezond ondernemersklimaat. Het is tegelijk een hechte gemeenschap waar veel inwoners met veel plezier leven en werken. De leefbaarheid in de verschillende buurten is voldoende tot uitstekend. We zien dat de aantrekkingskracht van Zandvoort vergroot en dat in de regio Zuid-Kennemerland de mobiliteit toeneemt, ook voor bewoners die behoren tot de sociale doelgroep. We zien dat onder meer terug in het groeiend aantal verhuisbewegingen tussen Zandvoort en Haarlem en vice versa. De druk op de woningmarkt neemt daardoor toe en de kansen voor sommige groepen op woonruimte nemen af. Met name jongeren, starters en senioren hebben minder kansen op een betaalbare woning en dat geldt ook voor woningzoekenden met een middeninkomen. Kortom, Zandvoort kent een serieuze (sociale) woningopgave. Dat betekent dat er een groeiende behoefte is aan betaalbare woningen, maar ook aan zorgtoegankelijke woningen voor kwetsbare bewoners als senioren. Pré Wonen is een voorstander van het faciliteren van het aanpassen van de eigen woning en we ondersteunen in andere gemeenten projecten als 'Ouder worden & prettig wonen' en de regionale campagne 'Langer zelfstandig thuis wonen'. Voor ouderen heeft De Key met de gemeente Zandvoort en de huurdersorganisatie HPZ afspraken gemaakt over 'Passend Wonen'. Deze afspraken zetten wij vanzelfsprekend voort en zullen deze na een gezamenlijke evaluatie zo nodig bijstellen. Ook wij zijn van mening dat er woningen beschikbaar moeten komen voor jongeren in de gemeente.

Voor wat betreft het toevoegen van noodzakelijke woningen zal de portefeuillemanager van Pré Wonen samen met onze assetmanagers, en in goed overleg met de gemeente, onderzoek doen om verdichtingsmogelijkheden in Zandvoort te verkennen.

Vanzelfsprekend wil de gemeente graag nieuwbouw realiseren, de doorstroming stimuleren en aan de slag met vernieuwende woonconcepten. Pré Wonen kent dit type vraagstukken en gaat graag in gesprek met de gemeente, de bewoners en overige (markt)partijen over het realiseren van passende oplossingen.

De gemeente heeft haar ideeën in de woonvisie en het uitvoeringsprogramma 2019-2025 verwoord. Zo wil zij de verkoop van sociale huurwoningen beperken, verruiming én verduurzaming van de sociale voorraad, het schiefwonen tegen gaan, de doorstroming bevorderen, startersleningen en blijversleningen aanbieden en een proef starten met een buurtbudget. Deze thema's zijn ons zeker bekend en we hebben in andere gemeenten ervaring opgedaan bij het vinden van lokale oplossingen voor deze vraagstukken. We willen dan ook graag onze kennis en ervaring delen en inzetten ten behoeve van de gemeente Zandvoort. Ook bij het strenger optreden tegen oneigenlijk gebruik van een sociale huurwoning vindt de gemeente Zandvoort Pré Wonen als een ervaren en actieve partner aan haar zijde.

De zorg en aandacht voor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad heeft prioriteit bij Pré Wonen. Voor Zandvoort geldt dat op een aantal plekken een kwaliteitsverbetering van de woningen nodig is. Wij hebben dat onderzocht, herkennen de problematiek en gaan dit op basis van de analyse en urgentie in goed overleg met huurders en gemeente oppakken. Ons uitgangspunt daarbij is dat we woningen met gewenst kwaliteitsniveau bieden en deze samen met gemeente en huurders willen verduurzamen. Periodiek inspecteren wij alle complexen en nemen onderhoudsmaatregelen op in de planning om te voorkomen dat technisch verval optreedt. Grotere verbeteringen bundelen we in renovatieprojecten in de meerjaren-investeringsbegroting.

Daarbij is het voor ons gebruikelijk om ook op buurt- en wijkniveau naar complexen te kijken. Onze buurtbeheerders - 'de ogen en oren in de wijk' - met wijkconsulenten en gebiedsregisseurs zijn daarbij belangrijke en ervaren krachten die door hun contacten met buurtbewoners de wensen van huurders uitstekend kunnen vertalen in een gerichte wijkaanpak.

Dat het nodig is om problematiek op de woningmarkt zoveel mogelijk in onderlinge samenhang te bezien en integraal aan te pakken, is voor ons essentieel en kenmerkend voor Pré Wonen. Zo zien we dat door de extramuralisering van de zorg, uitstroom uit de maatschappelijke opvang en de vergrijzing, het aantal kwetsbare huurders toeneemt. Als we deze ontwikkelingen verbinden met onder meer de regeling van passend toewijzen, dan constateren we het risico van concentratie van kwetsbare groepen huurders. In een dergelijke situatie is het noodzakelijk om, het liefst vroegtijdig, samen met de gemeente, en zorg- en welzijnsorganisaties, terug te kunnen vallen op een effectief netwerk op wijk- én bestuurlijk niveau om ondersteuning te kunnen verzorgen in kwetsbare gebieden. Het is vanzelfsprekend voor ons dat huisuitzetting zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Een andere belangrijke gezamenlijke taak voor corporaties en gemeenten is het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Hierover zijn afspraken gemaakt in de regio. Ook Zandvoort levert daaraan haar bijdrage.

### **Concluderend over de visie**

Pré Wonen kiest er bewust voor om als regionale woningcorporatie in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland te werken. Het is onze ervaring dat kansen en risico's op de woningmarkt niet ophouden bij gemeentegrenzen. Door deze focus aan te brengen is onze ervaring dat we efficiënter en effectiever de volkshuisvestelijke taak uitvoeren. Daarbij zijn we in staat te leren van onze vele partners en kunnen we bovenlokale volkshuisvestelijke vraagstukken adequaat aanpakken. Dat maakt dat Pré Wonen een organisatie is met uitvoeringskracht. We kiezen voor een brede taakopvatting. We bieden alle huurders 'een fijn thuis, om van daaruit mee te kunnen doen aan de samenleving'. Ook in Zandvoort!

Graag lichten wij de beoogde volkshuisvestelijke prestaties hieronder verder toe aan de hand van de criteria die benoemd zijn in de procesbrief.

## **Volkshuisvestelijke prestaties**

### **Investeringsprogramma**

Het investeringsbeleid van De Key in Zandvoort is transparant. De investeringsruimte voor Zandvoort ontstaat uit de exploitatie van het vastgoed in Zandvoort en uit opbrengsten van verkoop. 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. De Key gebruikt de inkomsten uit verhuur en verkoop in Zandvoort niet om projecten op andere locaties dan Zandvoort te realiseren. Er vindt dus geen afroming van investeringsruimte plaats. Het Definitieve Bod van Pré Wonen voor de overname van het Zandvoorts vastgoed van De Key is ook op dit beleidsprincipe gebaseerd. Deze investeringsruimte zal, op termijn, worden aangevuld door een efficiënte inzet van het eigen vermogen waardoor financiële ruimte ontstaat voor extra investeringen. Ook zal de ruimte worden vergroot door reductie van de bedrijfslasten en slimmere inkoop.

### **Investeringsprogramma nieuwbouw**

We constateren dat de druk op de sociale woningvoorraad in Zandvoort afgelopen jaren fors is toegenomen. Er is in het bijzonder behoefte aan appartementen voor jongeren en ouderen. Pré Wonen sluit aan bij de visie die De Key heeft opgesteld voor het Zandvoorts bezit, 'Ruimte voor evenwicht'. In de kern gaat het er om dat we in goed overleg zorgen voor een evenwichtige woningvoorraad die beter aansluit bij de wensen van jongeren én ouderen. Waar nodig c.q. mogelijk zal Pré Wonen dat doen in samenwerking met marktpartijen om te zorgen voor een gedifferentieerde toevoeging aan de voorraad. Pré Wonen neemt daarbij de sociale huurwoningen voor haar rekening en de marktpartij de overige woningen. We hebben positieve ervaringen met deze rolverdeling in andere gemeenten. Concreet betekent dit in Zandvoort dat we met de gemeente om tafel gaan om haar doelen, omschreven in het 'Uitvoeringsprogramma Wonen' te realiseren.

Het Corodex terrein is in Zandvoort de enige concrete uitbreidingslocatie waarvan De Key eigenaar is. Dat terrein gaat mee in de verkoop. De gemeente werkt momenteel met De Key aan de ontwikkeling van het Corodex terrein. Het is mooi dat deze ruimte er binnen de gemeente Zandvoort is.

Uit nadere analyse van de documentatie blijkt wel dat er nog veel onzekerheid rond deze potentiële bouwlocatie bestaat. We willen graag aansluiten bij de ambitie van de gemeente om deze locatie aan te wenden voor de bouw van een flink aantal sociale huurwoningen. Het spreekt voor zich dat Pré Wonen bij het realiseren van deze ambitie mede afhankelijk is van de planologische en stedenbouwkundige mogelijkheden. Deze zijn weer in belangrijke mate afhankelijk van de milieuruimte die er bestaat op het Corodex terrein. Gezien de ontwikkeling binnen de samenstelling en wensen van onze doelgroep zal de ontwikkeling van het Corodex-terrein met name gericht zijn op het realiseren van meergezinswoningen met lift, waarbij de oppervlakten variëren tussen de ca. 50 en 80 m<sup>2</sup>. Hierdoor is Pré Wonen in staat een gedifferentieerd aanbod aan te bieden in diverse huurprijsklassen en voor verschillende (ook bijzondere) doelgroepen. Omdat Pré Wonen primair tot taak heeft in huisvesting te voorzien voor mensen met een laag inkomen, zullen we op deze locatie geen nieuwe woningen in het middensegment ontwikkelen. Daar waar mogelijk en gewenst zoeken we de samenwerking met marktpartijen om te voorzien in de behoefte aan huurwoningen in het middensegment. Mocht in goed overleg met de gemeente blijken dat een meer gemengd woningbouwprogramma op het Corodex-terrein wenselijker is, dan wil Pré Wonen meewerken aan een grondruil om elders in de gemeente de sociale nieuwbouwwoningen te realiseren.

Naast het realiseren van woningen op het Corodex-terrein zal Pré Wonen zich, samen met de gemeente, inzetten om op andere locaties sociale huurwoningen te realiseren, waarbij samenwerking met marktpartijen ook van belang is. Ook op dit terrein hebben wij een constructieve en op samenwerking gerichte houding. Dat zit in het DNA van onze organisatie.

Binnen het bestaande bezit in Zandvoort zullen we altijd kijken naar verdichtingsmogelijkheden. Dat doen we ook in de andere gemeenten.

#### **Investeringsprogramma bestaande voorraad: Duurzaamheid en onderhoudsbeleid**

Voor het beheer van het vastgoed in Zandvoort hanteert De Key het uitgangspunt dat zij het 'maatschappelijk vermogen als een goed rentmeester voor toekomstige generaties' wil beheren. Dat betekent dat De Key belooft om goed te zorgen voor het beheer en het kwaliteitsniveau van de woning door het plegen van goed onderhoud en het oppakken van de verduurzaming. Dat is ook voor Pré Wonen een vanzelfsprekend uitgangspunt. Voor huurders is een kwalitatief goede woning een belangrijk kenmerk van een 'fijn thuis', de missie van Pré Wonen.

Voor een toekomstbestendige woningvoorraad in Zandvoort is in de gedeelde volkshuisvestelijke visie bepaald dat dit een samenspel is van beschikbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid. Voor Pré Wonen is dit een logische combinatie waar we graag bij aansluiten. Wat betreft de verduurzaming van de sociale woningvoorraad in Zandvoort, zullen we handelen in lijn met de gemaakte afspraken tussen De Key en de gemeente Zandvoort. Daarbij zoeken we altijd naar mogelijkheden om het tempo van de verduurzaming van het vastgoed te versnellen. Pré Wonen gaat bij het invulling geven aan het duurzaamheidsbeleid uit van het implementeren van zogenoemde 'no regret'-maatregelen en gaat voornamelijk gebruik maken van bewezen toepassingen en technologieën. Hierbij ligt de focus in eerste instantie op het isoleren van vloeren, gevels en daken en het toepassen van zonnepanelen. Dure installatietechnische oplossingen (met meestal strikte regels rondom gebruik) leiden veelal tot een (onnodige) verhoging van de onderhoudskosten van woningen en zijn voor de huurder lang niet altijd gebruiksvriendelijk. Uitgangspunt bij het verduurzamen van woningen is voor Pré Wonen altijd dat de netto woonlasten van huurders niet zullen stijgen.

De komende jaren zal Pré Wonen in Zandvoort minimaal de onderhoudsactiviteiten uitvoeren zoals De Key deze heeft gepland. We hebben getoetst of de daarvoor gereserveerde financiële middelen toereikend zijn voor de gewenste kwaliteit en hebben geconcludeerd dat de middelen die hiervoor zijn gereserveerd in lijn liggen met wat nodig is. Daarbij hoort uiteraard een zorgvuldige en adequate uitvoering. Dat gaan wij regelen. In de correspondentie tussen de Huurdersorganisatie en De Key lezen wij over het ongemak dat huurders ervaren over wat zij achterstallig onderhoud noemen. Op dit moment hebben wij geen concreet beeld bij wat de betreffende huurders daarmee bedoelen, maar deze punten gaan we in goed overleg bespreken en oplossen. Daarnaast zal jaarlijks, voorafgaande aan het opstellen van de budgetten, een inspectieronde worden uitgevoerd om te beoordelen welke onderhoudsactiviteiten de komende jaren moeten worden uitgevoerd. Onze assetmanagers voeren



deze inspecties samen met het team Planmatig Onderhoud periodiek uit, zodanig dat Pré Wonen elke drie jaar een compleet en betrouwbaar overzicht heeft van de kwaliteit van de woningen. De inspectieronden kunnen er toe leiden dat extra onderhoudswerkzaamheden worden ingepland of dat wordt vastgesteld dat onderhoud aan onderdelen van de woning nog niet noodzakelijk is. Het doel is om de woningen in een goede staat van onderhoud te laten zijn, met een zorgvuldige en efficiënte inzet van de financiële mogelijkheden. In de samenwerkingsovereenkomst met onze huurdersvertegenwoordiging is vastgelegd dat zij adviesrecht hebben ten aanzien van de onderhoudsbegroting. Deze werkwijze continueren we natuurlijk in Zandvoort.

Onze werkwijze is er op gericht om huurders zo min mogelijk last te laten ondervinden van onderhoudsactiviteiten. Dit doen we bijvoorbeeld door het clusteren van verschillende onderhoudsactiviteiten en taken in één keer op te pakken, en niet op meerdere momenten aan de woning te werken. Daarnaast zetten we bij grote onderhoudsprojecten onze sociaal projectconsulenten in om, vooraf, tijdens en na de ingrijpende werkzaamheden aan de woning, huurders met raad en daad bij te staan. Om overlast voor de zittende huurder te voorkomen voeren we ook onderhoudswerkzaamheden uit bij mutatie. Groot bijkomend voordeel daarbij is een mooie opgeknapte woning voor de nieuwe huurder.

Het Zandvoorts bezit van De Key heeft ook een aantal 'probleem complexen', die door De Key zijn benoemd en waarvoor de De Key herstelmaatregelen heeft ingezet. Er is nader onderzoek gepleegd naar de feitelijke toestand van de 'probleem complexen' en de herstelwerkzaamheden. We constateren dat de herstelwerkzaamheden leiden tot een bouwtechnische kwaliteitsverbetering van de complexen. Met De Key leggen we concrete afspraken vast over afronding en overdracht van de op dit moment onder handen zijnde onderhoudswerkzaamheden in deze zogenoemde 'probleem complexen'. We hebben ook geconstateerd dat in een aantal van deze complexen aanvullende maatregelen nodig zijn. Daarvan hebben we een indicatief beeld omdat we niet in staat waren om de woningen aan de binnenkant te inspecteren. We gaan dit vraagstuk in overleg met de huurderscommissies van de betreffende complexen bespreken en oppakken. Uiteraard zal ook Huurders Platform Zandvoort (HPZ) hierbij betrokken worden.

### **Huurbeleid**

Uitgaande van het principe dat De Key Zandvoort beschouwt als een op zichzelf staande businesscase, zal Pré Wonen het huidige huurbeleid van De Key in Zandvoort in eerste instantie voortzetten. We moeten onderzoeken of het wenselijk en mogelijk is om op termijn tot een uniform huurbeleid te komen binnen Pré Wonen. Voor alle duidelijkheid, Pré Wonen maakt in haar beleid geen gebruik van waarborgsommen en zal ook in Zandvoort geen waarborgsommen in het huurbeleid opnemen.

In de prestatieafspraken tussen de gemeente en De Key is afgesproken dat De Key 75% van de sociale huurwoningen toewijst aan mensen die recht hebben op huurtoeslag en 25% van de sociale huurwoningen toewijst aan de secundaire doelgroep. De jaarlijkse huurverhoging zoals De Key deze per 1 juli 2020 invoert, is voor ons een gegeven en kent een beperkte opslag boven inflatie. Mogelijke uitzonderingen hierop zijn huren die veel lager zijn dan de maximale huur (minder dan 80%). Dit zijn herkenbare uitgangspunten voor Pré Wonen waar we ons aan conformeren.

### **Verkoopprogramma bestaande voorraad**

De woningmarkt in Zandvoort staat net als de woningmarkt in Zuid-Kennemerland, onder druk. Ook de vraag naar sociale huurwoningen is de afgelopen periode toegenomen en de slaagkans, zeker voor starters, ligt laag. De huidige beschikbare sociale woningvoorraad is hard nodig voor de huisvesting van de verschillende doelgroepen. Dat maakt voor de komende periode de verkoop van sociale huurwoningen ongewenst. Alleen als er nieuwbouw wordt gerealiseerd, kan er weer ruimte komen voor verkoop. Wel willen we de mogelijkheid verkennen om de verkoop van het niet-DAEB bezit te vergroten om zo de investeringsruimte te verruimen. Uiteraard zullen we dit in samenspraak doen met de gemeente en de huurdersorganisatie.



## Visie op beheer en dienstverlening aan huurders

Pré Wonen wil haar huurders een goede betaalbare woning in een prettige woonomgeving bieden. Daar hoort uitstekende dienstverlening bij. De kwaliteit van de dienstverlening van Pré Wonen meten we periodiek via KWH, het landelijke kwaliteitscentrum voor woningcorporaties. De resultaten worden intern besproken en er vindt terugkoppeling plaats naar de huurdersorganisaties. De kern van onze dienstverlening bestaat uit de begrippen: uitblinken, samenwerken en maatwerk als dat nodig is.

### Beheer

Verschillende functies (woonfraude, overlast, huurincasso, consultants wijkbeheer) hebben naast hun specialisme een gebiedsgerichte samenwerking. Buurtbeheerders zijn standaard aanwezig in de wijk. Deze medewerkers zien en horen zaken en handelen deze direct af. De lijntjes met de organisatie zijn kort. Op deze manier is Pré Wonen zichtbaar en benaderbaar in de buurt en zijn we ook in staat effectief en integraal samen te werken. Dat doen we geregeld op locatie, bijvoorbeeld in een buurthuis. In Zandvoort zal Pré Wonen een 'loket' de komende jaren (en zo lang als nodig) openhouden.

Daarbij is het voor ons gebruikelijk om ook op buurt- en wijkniveau naar complexen te kijken. Onze buurtbeheerders - 'de ogen en oren in de wijk' - met wijkconsultanten en gebiedsregisseurs zijn daarbij belangrijke en ervaren krachten die door hun contacten met buurtbewoners de wensen van huurders uitstekend kunnen vertalen in een gerichte wijkaanpak. Zij dragen bij aan de lokale binding met Zandvoort. Lokale verankering is dus gewaarborgd.

In het kader van goed beheer van de woning en de woonomgeving werkt Pré Wonen met een team dat zeer effectief en vaak voortijdig huurachterstanden aanpakt. Ook voor overlastbestrijding en aanpak van woonfraude hebben we specialisten in huis. Voor de goede samenwerking met bewoners hebben we consultants wijkbeheer in dienst. Denk daarbij aan het organiseren van leefbaarheidsprojecten waarbij zij samen met huurders concreet invulling geven aan de begrippen 'schoon, heel en veilig'. Zij zijn daarbij ook een belangrijke schakel met bijvoorbeeld lokale zorg- en welzijnsorganisaties. Het beleid van Pré Wonen 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, volstaan we met de uitvoering van het reguliere werk.

### Dienstverlening

Pré Wonen staat voor een excellente dienstverlening aan haar huurders waarbij goed en vlot contact cruciaal is. Zo kan de huurder via het klantportaal 'Mijn Pré Wonen' zoveel mogelijk zijn eigen zaken regelen. Daarnaast is ons klantadviescentrum telefonisch en per mail bereikbaar. Ook zijn we via social media rechtstreeks benaderbaar. Reparatieverzoeken kunnen ingediend worden via Mijn Pré Wonen of rechtstreeks bij één van onze drie vaste aannemers. Mocht een huurder er toch niet in slagen om ons te bereiken via de reguliere kanalen, dan is maatwerk - onder meer door bezoek aan huis - altijd mogelijk. We constateren dat er een groeiende groep huurders problemen ondervindt in het op de rails krijgen en houden van het eigen leven. Dienstverlening aan deze kwetsbare huurders is veelal ingewikkeld en vraagt vaak de samenwerking met andere partijen, onder meer sociale wijkteams, waar wij eveneens aan deelnemen. We zijn namelijk dienstverleners die een oplossing voor onze huurders willen vinden. Het verlenen van zorg laten we graag aan onze gespecialiseerde partners.

## **Personeelsbeleid**

Pré Wonen wil uitblinken in haar dienstverlening. Daarvoor is het nodig dat medewerkers deskundig, gemotiveerd en professioneel hun werk kunnen uitvoeren. Daar doen we onderzoek naar en we steken geld en energie in projecten die medewerkers in hun prestaties en ontwikkeling ondersteunen

De medewerkers van De Key werkzaam in Zandvoort krijgen gedurende het overnameproces de keuze ofwel bij Pré Wonen in dienst te treden, ofwel bij De Key in dienst te blijven. Daarom kan over precieze invulling nog geen uitspraak worden gedaan. Naar aanleiding van de gegevens die door De Key zijn verschaft, kan al wel gezegd worden dat het personeel met een vast dienstverband bij De Key van harte welkom is bij Pré Wonen. Dat biedt extra mogelijkheden voor continuïteit van de werkzaamheden, want zo blijft kennis van huurders en de woningvoorraad beschikbaar. We gaan graag in gesprek met de medewerkers om te onderzoeken hoe eenieder het best tot zijn recht kan komen in de nieuwe situatie.

## **Visie op samenwerking met de gemeente Zandvoort**

Als regionale woningcorporatie heeft Pré Wonen bezit in meerdere gemeenten: Beverwijk/Heemskerk, Bloemendaal, Haarlem en Heemstede. Ook al zijn er natuurlijk overeenkomsten, toch heeft elke gemeente haar eigen wensen, accenten en mogelijkheden. Dat maakt dat wij enerzijds steeds op zoek zijn naar de verbinding tussen de individuele gemeente en de daar actieve corporaties. Anderzijds leggen we zoveel mogelijk de verbinding met wat op lokaal niveau speelt, maar waar regionaal een oplossing voor mogelijk c.q. wenselijk is. Een gemeenschappelijk woonruimteverdeelsysteem is daarvan een mooi voorbeeld. We zien dan ook onze regionale inzet, en zeker onze ervaring in samenwerking op bestuurlijk en beleidsniveau als een vertrouwenwekkend vertrekpunt voor een productieve samenwerking met de gemeente Zandvoort. Wij hebben een open houding en zijn graag sparrings- 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 graag voort in Zandvoort.

## **Visie op samenwerking met huurdersvertegenwoordiging**

Pré Wonen vindt het van belang dat huurders een huurdersorganisatie vormen die kan optreden als overlegpartner om belangrijke kwesties te bespreken. De overlegwet is daarbij feitelijk het wettelijk kader. De intentie tot samenwerken en de overtuiging dat beide partijen daarbij gebaat zijn, is leidend. Het is daarbij logisch dat Pré Wonen middelen ter beschikking zal stellen aan huurdersvertegenwoordiging zoals Huurders Platform Zandvoort (HPZ) om haar werk goed te kunnen doen.

Als lokale vertegenwoordiger van de huurders uit Zandvoort is HPZ intensief betrokken bij keuzes die gemaakt worden over hún woningen, in hún Zandvoort. Ook in Beverwijk, in Haarlem, Bloemendaal en Heemstede werken we met lokale huurdersvertegenwoordiging die als het om organisatie-brede issues gaat prima samenwerken en tot een gezamenlijk advies komen. Juist bij het opstellen van de prestatieafspraken is lokale inbreng van huurdersvertegenwoordiging een belangrijke kwalitatieve toevoeging.

Het lijkt vanzelfsprekend dat HPZ met behoud van haar eigenheid soepel invoegt in deze samenwerkingsconstructie. We gaan graag in gesprek met HPZ over participatie in een overkoepelende huurderorganisatie en over hoe daar samen met de andere huurdersorganisaties, invulling aan te geven. Natuurlijk is daarin ook een rol weggelegd voor de huidige twee Bewonerskernen: Zuid-Kennemerland en IJmond.

We zijn ervan overtuigd dat een beter resultaat voor de huurder bereikt wordt als we vooral mét de huurder spreken over wat voor hen er toe doet bij het realiseren van een 'fijn thuis voor iedereen.' Om actief de bewoners te benaderen om hun stem te horen én te luisteren, hanteert Pré Wonen op dit moment de volgende instrumenten:

#### 'De Voorkamer'

Dit is een groep actieve huurders die wij vooraf betrekken bij het tot stand komen van beleid of die als klankbord fungeert over onderwerpen die de huurders raken. Zij krijgen daarbij alle ruimte om input van andere huurders voor hun advies op te halen.

#### Bewonerscommissies

Zij zijn betrokken bij het beheer op complex- en buurniveau. Zij hebben contact met de consultants van Pré Wonen en buurtbeheerders. Zij hebben contact over de 'dagelijkse zaken' zoals onderhoud, overlast en leefbaarheid. Jaarlijks organiseren we met de leden van de Bewonerscommissies, en de Bewonerskernen een excursie waarbij een actueel thema centraal staat.

#### Projectcommissie

Deze worden opgericht op dat moment dat een renovatie of sloop-nieuwbouw project in voorbereiding is. Sociaal projectcoördinatoren zijn hierbij voor de leden van de commissie de directe aanspreekpunten. Het gaat in deze situaties, waar eventuele tijdelijk vervangende woonruimte gevonden moet worden, om intensieve contacten.

#### Bewonerskernen

Er zijn momenteel twee overkoepelende huurdersorganisaties 'Bewonerskern IJmond' voor Beverwijk en 'Bewonerskern Zuid-Kennemerland' voor Haarlem, Heemstede en Bloemendaal, die gezamenlijk betrokken zijn bij advisering over beleid, het maken van prestatieafspraken en andere organisatiebrede onderwerpen. Zij overleggen hierover zo'n 6 keer per jaar met de bestuurder.

#### Digitaal klantenpanel

Voor specifieke onderzoeken of enquêtes hebben zich zo'n 500 huurders aangemeld voor deelname aan een klantenpanel. We gaan dit panel in de toekomst vaker inzetten.

Het lijkt ons vanzelfsprekend wanneer we deze invulling van participatie ook in Zandvoort toepassen.



Afbeelding: Metro Centric, flickr.com