



Stek zet een stap verder

Koerswijziging

Goede, betaalbare woningen in prettige buurten. Dat is het doel van Stek. Maar om dat te blijven waarmaken, moet zij de komende jaren op sommige punten een andere koers varen. Veranderingen in regelgeving op het gebied van huisvesting zijn een belangrijke oorzaak. De markt is veranderd en woningcorporaties moeten meer gaan betalen aan de huurtoeslag. Voor Stek betekent dit 2 miljoen euro per jaar. Het beleid dat is uitgestippeld in haar ondernemingsplan *Stek aan zet* uit 2010 staat daarom onder druk. Stek moet haar plannen bijstellen. Niet alleen vanuit maatschappelijke overwegingen, maar ook om een financieel gezonde organisatie te blijven. Waar moet het beleid worden bijgestuurd? En wat blijft hetzelfde? In *Stek zet een stap verder* worden deze vragen beantwoord.



De koerswijzigingen zijn geschreven vanuit de zes resultaatgebieden waarop Stek zich richt: klant eerst, goede woningen, prettige buurten, maatschappelijk ondernemerschap, strategie en organisatie en goed werkgeverschap. Stek heeft hiermee duidelijke keuzes gemaakt en deze besproken met haar belanghouders. De uitwerking van de details volgt later.

Klant eerst

- Wie meer verdient dan € 33.614 mag geen sociale huurwoning meer betrekken. Huurders met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 zitten in de knel op de woningmarkt. Dat geldt niet voor zittende huurders. Maar verhuizen naar een andere sociale huurwoning kan dus niet. Stek onderzoekt voor welke vorm van wonen (koop of huur, nieuw of bestaand) deze huurdersgroep in aanmerking komt.

‘De huurder is én blijft het allerbelangrijkste voor Stek. Daar verandert niets aan’

Goede woningen

- Stek blijft investeren in goede woningen. Zij houdt daarom vast aan het groot onderhoudsprogramma. De woningen moeten hun kwaliteit behouden en aansluiten op de wensen van deze tijd.
- Stek brengt het aantal nieuwbouwwoningen terug van 1.500 naar 1.100 tot 2025. Dat is een daling van 400 woningen.
- Bij nieuwbouw bekijkt Stek nauwgezet welke doelgroep wordt bediend. Ouderen, starters en zorgbehoevenden hebben meer prioriteit dan reguliere huurders.
- Er worden koopwoningen gebouwd (onder meer voor de middeninkomens) op projectlocaties die aanvankelijk waren bestemd voor huurwoningen.

- De kosten voor het periodiek onderhoud aan woningen moeten omlaag met 10%. De kwaliteit van het onderhoud gaat niet verloren. Materialen, zoals verf, zijn verbeterd en hebben dus een langere levensduur. Ook zal een betere aanbesteding van de onderhoudswerkzaamheden leiden tot een verlaging van de kosten.
- Er worden 300 woningen meer verkocht dan eerder was berekend. De woningvoorraad moet wel blijven aansluiten op de doelgroepen. Daarom bekijkt Stek kritisch wat in eigen beheer blijft en wat wordt verkocht.
- Omdat Stek 2 miljoen per jaar meer moet gaan betalen aan de rijksoverheid, moet zij haar inkomsten verhogen. Stek verhoogt daarom de gemiddelde huurprijs van 70% naar 80%. Deze maatregel geldt alleen voor woningen die wisselen van bewoner. Voor zittende huurders verandert er niets.

Prettige buurten

- Stek blijft investeren in de buurten om de leefbaarheid te behouden of te verbeteren. Zo blijft Stek bijvoorbeeld een actieve bijdrage leveren aan veiligheid in de omgeving, speeltuinen en leuke initiatieven vanuit de buurt. Het wordt wel noodzakelijk om daarbij nog gericht te werken. De kosten moeten goed worden afgewogen tegen de (beoogde) resultaten.

Maatschappelijk ondernemerschap

- Stek wil het energieverbruik en daarmee de energiekosten van haar huurders terugdringen. Daarom past zij de woningen aan op energielabel C zodat minder CO² wordt uitgestoten.
- Huurders die een energiezuinige woning krijgen, moeten 60% van de kosten die zij besparen op energie als huurverhoging betalen.

Strategie

- Stek zoekt naar samenwerkingsverbanden met andere woningbouwcorporaties in de nabije omgeving. De corporaties kunnen bijvoorbeeld hun kennis en capaciteit delen op het gebied van bouwkunde, projectontwikkeling en onderhoudsdienst. Dit moet leiden tot een verlaging van de bedrijfskosten.

Organisatie en goed werkgeverschap

- Stek wil de kosten die zij maakt verlagen met 3,5% per jaar. In drie jaar tijd moeten deze bedrijfskosten zijn gedaald tot 10%.
- De komende jaren kijkt Stek naar efficiëntere werkmethoden, de inzet van nieuwe middelen en óf en hoe we lokaal aanwezig zijn in de drie gemeenten.



Stek

Postbus 126
2160 AC Lisse
T 0252 430 500
F 0252 430 505
info@stek-wonen.nl
www.stek-wonen.nl

Bezoekadres Lisse

Hobahostraat 90

Bezoekadres Hillegom

Hoofdstraat 33

Bezoekadres Voorhout

Agneshove 81