



ONDERNEMINGSPLAN 2021-2025

de Woningstichting



INHOUD

Voorwoord	4
Wat we al samen doen	5
Uitdagingen voor de toekomst	6
Waar staan en gaan we voor tot eind 20215?	8
Onze kernwaarden	8
Onze visie	9



Onze prioriteiten

1. Meer mensen een thuis	10
--------------------------	----



2. Betaalbaar wonen	12
---------------------	----



3. Een fijne buurt	14
--------------------	----



Onze randvoorwaarden

A. Professionele organisatie en dienstverlening	16
---	----



B. Kwaliteit en verduurzaming	18
-------------------------------	----



C. Slimmer samenwerken	20
------------------------	----



D. Zorg en wonen als gezamenlijke opgave	22
--	----



VOORWOORD

Als we in de afgelopen periode één ding hebben geleerd, is het dat gezondheid boven alles gaat en dat een woning veel meer is dan een dak boven je hoofd. Het is een thuis, een thuis dat we juist in deze tijd meer nodig hebben dan ooit. Het is onzeker wat de economische gevolgen zijn van corona. Daarom wordt onze hoogste prioriteit voor 'meer mensen een thuis' door het bijbouwen van sociale huurwoningen, zodat nog meer mensen in Wageningen hun thuis bij ons kunnen vinden.

Onze tweede prioriteit hangt hiermee nauw samen: 'betaalbaar wonen' door het betaalbaar houden van de woonlasten van onze huurders. Wij zijn er om mensen met een kleine portemonnee een betaalbaar fijn thuis te bieden. We zijn er trots op dat de woonlasten van onze huurders gemiddeld lager liggen dan in heel Nederland en dat willen we de komende jaren vasthouden.

Onze derde prioriteit is het zorgen voor 'een fijne buurt'. De coronacrisis heeft nog duidelijker gemaakt dat een thuis naast een woonplek ook een leer-, werk-, recreëer- en zorgplek is. Een fijne buurt maakt van een huis een thuis, een veilige, schone, groene woonomgeving en fijn contact met de burens. Hiervoor hebben we elkaar nodig, als huurders en medewerkers.

Om onze ambities waar te maken, hebben we vier randvoorwaarden opgesteld. Ten eerste gaan we door op het in 2020 ingezette pad om onze organisatie en dienstverlening verder te professionaliseren. Wij willen onze contactmogelijkheden met onze huurders verder

optimaliseren en onze processen verbeteren zodat onze betrokken medewerkers onze huurders nog beter op weg kunnen helpen.

Ten tweede gaan we bij een flink deel van onze huizen groot onderhoud uitvoeren, de kwaliteit verbeteren en verduurzamen gericht op wooncomfort en gebruiksgemak. We maken onze woningen klaar voor de toekomst en houden ze betaalbaar.

Ten derde gaan we nog slimmer samenwerken met onze huurders, de gemeente en onze netwerkpartners. Alleen zo kunnen we de gezamenlijke uitdagingen in Wageningen en de regio Foodvalley zo goed mogelijk oppakken.

En ten vierde zetten wij ons in voor wonen en zorg als gezamenlijke opgave om huurders te helpen met passende huisvesting. Maar ook om de juiste netwerkpartner(s) te vinden voor de groeiende groep huurders die zorg nodig heeft.

Zo zorgen we er in de komende jaren voor dat al onze huurders – ongeacht hun situatie – een betaalbaar thuis in een fijne buurt hebben.



ANNELIES BARNARD
Directeur / Bestuurder

I. WAT WE AL SAMEN DOEN

We zijn trots op ons nieuwe ondernemingsplan 2021 - 2025 'Een betaalbaar thuis in een fijne buurt'. Dit is samen met onze medewerkers, huurders, de gemeente Wageningen, netwerkpartners en collega woningcorporaties gemaakt. We hebben gekeken naar onze opgaven en prioriteiten voor Wageningen. Met deze inzichten hebben we een visie en dit plan opgesteld. We geven prioriteit aan die thema's die voor onze (toekomstige) huurders in Wageningen het allerbelangrijkst zijn. Hiermee geven we invulling aan onze missie 'Samen thuis in de buurt'.

TROTS OP WAT WE HEBBEN BEREIKT

De afgelopen jaren hebben we veel voor onze huurders bereikt. Een belangrijke doelstelling was "nog dichterbij onze huurders in de buurten te zijn". Onze medewerkers komen veel in onze buurten en bij onze huurders thuis.

Ook bij groot onderhoud en verduurzaming van onze woningen hebben we flinke stappen gezet. Zoals bij de flats Pomona/Asterstraat, waar de woningen wat betreft uiterlijk een ware metamorfose ondergingen.

We werken ook steeds beter samen met onze netwerkpartners en hebben onze woningen, ondanks alle investeringen en uitdagingen, betaalbaar gehouden met huurprijzen lager dan de gemiddelde huur in Nederland.

WAT WE DE AFGELOPEN JAREN HEBBEN BEREIKT:

- ▣ Betrokkenheid van huurders en hun tevredenheid over onze dienstverlening. We hebben de hoge waardering van de afgelopen jaren weten vast te houden.
- ▣ Goede samenwerking met onze netwerkpartners. Partners waarderen de korte lijnen van communicatie en een gevoel van gedeelde verantwoordelijkheid voor het welzijn van onze huurders en buurten.
- ▣ De waardering van onze huurders voor de inzet van onze medewerkers in alle buurten.
- ▣ Herstructurering van de wijk Patrimonium, de nieuwbouw in Kortenoord en de geplande nieuwbouw aan de Rooseveltweg, in Buitenoord en Torckdael. Bijzondere projecten als de bouw van Basisschool De Bijenkorf en de renovatie van de Stadsboerderij.
- ▣ Hogere kwaliteit van ons bezit. Wij hebben de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in het verbeteren en verduurzamen van onze woningen. We hebben sinds 2017 bij ongeveer 710 woningen groot onderhoud uitgevoerd (o.a. Pomona). Ook verwerken we jaarlijks ongeveer 6.500 reparatieverzoeken.
- ▣ Hogere duurzaamheid van onze woningen. Sinds 2008 hebben we ca. 35% (1.800) van al onze woningen met twee labelstappen verduurzaamd. In 2013 had ons bezit een gemiddelde Energie-index (EI) van 1,73, in 2019 1,60. Een mooi resultaat met een woningbezit dat voor een relatief groot deel uit jaren '70 (hoog)bouw bestaat.



2. UITDAGINGEN VOOR DE TOEKOMST

We realiseren ons dat ons werk nog niet klaar is. Sterker, we zien ontwikkelingen in de omgeving waardoor onze rol in Wageningen belangrijker wordt. De in de Foodvalley regio uitgesproken ambities en behoeften zijn groot. Zo groeit het tekort aan (sociale) huurwoningen voor starters en ouderen (met name een- en tweepersoonshuishoudens), moeten bestaande woningen worden verduurzaamd, van het gas af en moet groot onderhoud worden uitgevoerd. Ook groeit de druk op de leefbaarheid in onze buurten en blijven mensen die meer zorg en aandacht nodig hebben langer thuis wonen. Onze opgaven voor de toekomst zijn groot. We willen hieraan graag onze bijdrage leveren, maar moeten dat financieel ook kunnen. De grote belastingdruk, zoals de verhuurdersheffing op corporaties, helpt hierbij niet. Dat zijn de uitdagingen van nu. In dit ondernemingsplan houden we rekening met de toekomstige uitdagingen en scenario's voor de komende vijf jaar.

DE WOONCRISIS

Onze huurders hebben het over het algemeen financieel niet gemakkelijk. Het is onzeker wat de economische gevolgen van de coronacrisis zullen zijn. We verwachten dat hierdoor meer mensen op zoek moeten gaan naar een sociale huurwoning, waardoor de druk op de woningmarkt alleen maar verder toeneemt. Ook de leefbaarheid van buurten kan verder onder druk komen te staan als het aantal werkzoekenden groeit en er meer mensen thuis zitten, soms zonder toekomstperspectief. Op dit moment blijkt vanuit de woningmarkt-onderzoeken dat er in de periode tot aan 2030 maar liefst 800 extra sociale huurwoningen in Wageningen nodig zijn.

Uit het rapport Opgaven en middelen corporatiesector (2020) blijkt dat de opgaven voor corporaties wat betreft investeringen in duurzaamheid en nieuwbouw niet haalbaar zijn. Zij komen landelijk € 31 miljard tekort. In de Foodvalley ligt relatief gezien de grootste opgave. De opgaven zijn voor alle corporaties in deze regio groter dan de middelen die we ter beschikking hebben. Het gaat overigens niet alleen om extra middelen, er is in deze regio ook een tekort aan beschikbare bouwlocaties en procedures vragen erg veel tijd. Om de wooncrisis aan te pakken werkten we mee aan de landelijke 'actieagenda wonen', waarmee maar liefst 34 organisaties de urgentie van de wooncrisis aangeven maar ook met oplossingen komen. Het afschaffen van de verhuurdersheffing is zo'n oplossing. Het zou woningcorporaties in onze regio de mogelijkheid geven om jaarlijks zo'n 750 woningen extra bij te bouwen of 7.500 woningen extra te verduurzamen.

MEER KWETSBARE HUURDERS

Wij zijn een sociale verhuurder en zijn er juist voor huurders die kwetsbaar zijn door een laag inkomen of bijvoorbeeld door psychische of fysieke problemen. Door het landelijke beleid van de deconcentratie van de zorg en het passend toewijzen is het aandeel kwetsbare huurders verder toegenomen. Een groter aandeel van onze huurders heeft een beperkte zelfredzaamheid. We zien de overlast toenemen, huurders voelen zich onveiliger en de oplossingen worden complexer. Het is niet altijd makkelijk deze doelgroep te bereiken. Wij willen als verhuurder met de gemeente en onze netwerkpartners, zoals de welzijns- en zorgpartijen, deze huurders in beeld en 'binnen boord' houden. Bijvoorbeeld door de aanwezigheid van buurtbeheerders in de complexen en buurten.

Armoede is ook een thema in Wageningen. Bijna 3.000 inwoners in de stad leven in armoede (Armoedemonitor gemeente Wageningen 2020). Een groot deel van hen woont in een woning van ons. Het is daarom ook belangrijk te blijven zorgen voor betaalbare woningen.

VERDUURZAMINGSOPGAVE RICHTING 2050

In december 2020 bereikte de EU een akkoord over de klimaatdoelen: ten minste 55% reductie uitstoot van broeikasgassen in 2030. In Wageningen staat duurzaamheid hoog op de agenda. Voor de bestaande woningen is de opgave om in 2030 gemiddeld energielabel A te bereiken en in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Dit is ook voor de woonlasten én het wooncomfort voor onze huurders belangrijk. Daarom gaan wij de komende vijf jaar verder met de verduurzaming van onze woningen én met het verduurzamen van onze eigen organisatie. Andere uitdagingen voor onze verduurzaming zijn de impact van de stikstof- en PFAS-crisis op de bouw.

ONZE ORGANISATIE & DIENSTVERLENING

We kijken voortdurend naar onze dienstverlening en hoe we onze huurders zo goed mogelijk kunnen helpen. We willen graag dat nog meer huurders en woningzoekenden meedenken en betrokken zijn bij ons beleid. Daarbij kijken we ook naar het verbeteren van onze communicatie met onze huurders en de mogelijkheden van digitale dienstverlening. Zodat we onze huurders kunnen helpen op de manier zoals zij dat graag willen, digitaal of persoonlijk.

De komende jaren hebben we in bepaalde beroepsgroepen te maken met een tekort aan professionals, simpelweg omdat er meer mensen met pensioen gaan dan er nieuw op de arbeidsmarkt bijkomen. De Woningstichting wil een aantrekkelijke werkgever zijn, met voldoende ontwikkel- en doorgroeimogelijkheden en een inspirerende werkomgeving.



3. WAAR STAAN EN GAAN WE VOOR TOT EIND 2025?

ONZE MISSIE: SAMEN THUIS IN DE BUURT

Door alle (toekomstige) ontwikkelingen zijn we alleen maar meer gesterkt in onze missie, het waarom we het doen.

We zijn een sociale woningcorporatie en bouwen en beheren betaalbare en duurzame woningen voor huurders die door inkomen of andere omstandigheden moeilijk in hun huisvesting kunnen voorzien. We bieden een thuis voor onze huurders in een fijne buurt. Onze betrokken medewerkers doen dit samen met onze huurders, de gemeente en onze netwerkpartners.

ONZE KERNWAARDEN

Wat ons kenmerkt zijn onze kernwaarden:

SAMEN

We kunnen het niet alleen en werken daarom graag samen met onze huurders, gemeente en netwerkpartners.



BETROKKEN

We weten wat er speelt omdat we dichtbij, vertrouwd en toegankelijk zijn.



Door vanuit deze kernwaarden te handelen, blijven we dicht bij onze missie en zijn we herkenbaar voor onze huurders en netwerkpartners.



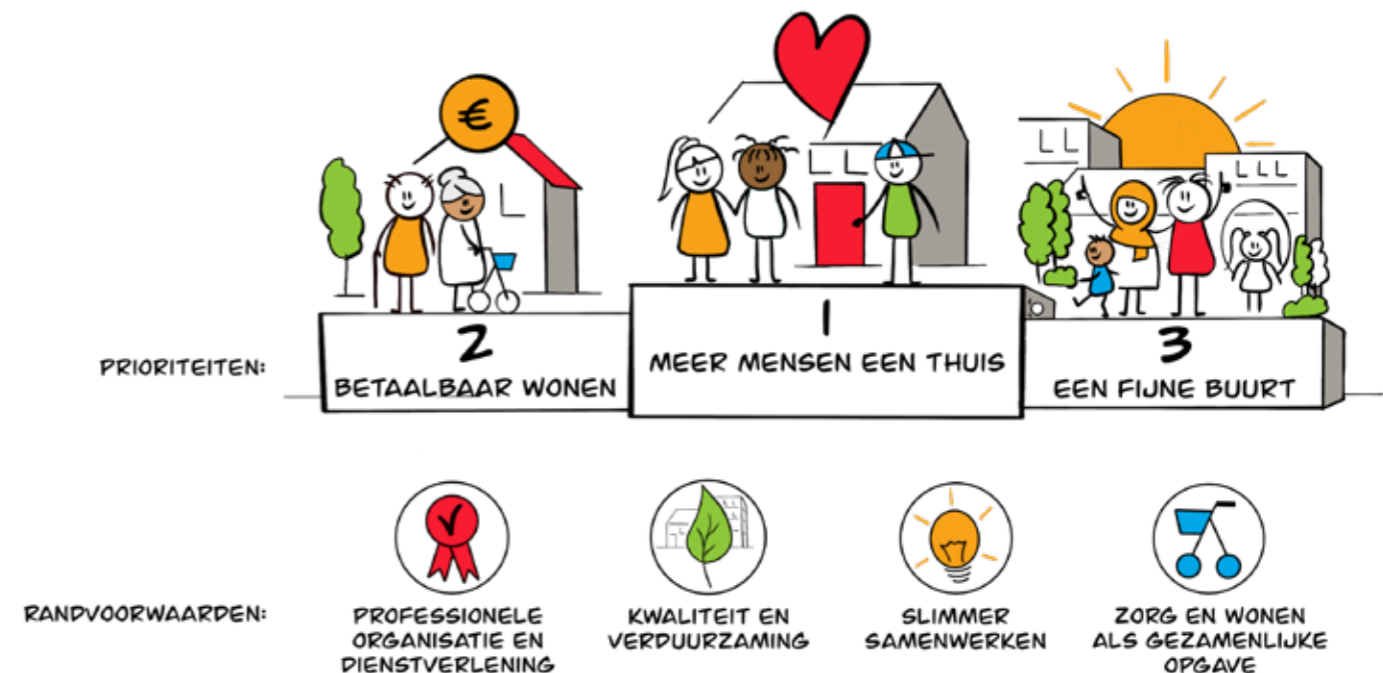
ONZE VISIE

We kunnen elke euro maar één keer uitgeven. Net als iedereen moeten we keuzes maken in hoe we ons geld en onze aandacht verdelen. Door die keuzes moeten we met beperkte middelen zoveel mogelijk voor onze (toekomstige) huurders betekenen. Voor al onze prioriteiten is slimmer samenwerken cruciaal. Het gaat dwars door alles heen en staat daarom expliciet in onze visie:

In 2025 bieden we minstens 175 meer huishoudens een betaalbaar thuis in een fijne buurt in Wageningen. Dát is waar wij de komende jaren samen met onze huurders, de gemeente, netwerkpartners en onze betrokken medewerkers voor gaan.

HOE KOMEN WE DAAR?

Om onze missie en visie te behalen hebben we prioriteiten en randvoorwaarden opgesteld. Deze hebben een samenhang, versterken elkaar en zijn noodzakelijk om onze doelstellingen te behalen.



PRIORITEIT I: MEER MENSEN EEN THUIS



Daarnaast helpen we onze huurders naar een nieuwe woning, als de oude woning niet meer past bij hun woonbehoefte of inkomen. We hebben een actief doorstroombeleid voor diverse doelgroepen, waarmee we een treintje van verhuisschakels op gang brengen. Dit leidt tot extra verhuizingen en geeft ons de ruimte om meer huurders en woningzoekenden een passende woning te bieden. We willen huiszettingen voorkomen, maar pakken woonfraude (onrechtmatig gebruik van een woning) hard aan. Ook hebben we in overleg met de gemeente ons verkoopbeleid aangepast, zodat onze huurders voorrang krijgen op vrijkomende woningen die wij verkopen.

Aan onze wachtlijsten zien we de vraag naar woningen oplopen voor onze sociale doelgroep met een laag of middeninkomen (met name een- en tweepersoons-huishoudens en ouderen). Uit het regionale Foodvalley woningmarktonderzoek (2020) komt naar voren dat er in Wageningen de komende tien jaar maar liefst 800 sociale huurwoningen extra nodig zijn.

Onze eerste prioriteit is daarom voor meer mensen een thuis. Dit doen we door de komende jaren minstens 175 sociale huurwoningen bij te bouwen; voor 175 huishoudens een thuis. Minstens 175, omdat we ons best gaan doen om nóg meer woningen te bouwen. We zijn al begonnen aan de bouw van Buitenoord in Kortenoord, Torckdael fase 3 en de ontwikkeling van de oude Ireneschool locatie aan de Rooseveltweg.

Om de nieuwbouwpogave te realiseren, hebben we meer bouwlocaties nodig. Samen met de gemeente, provincie en projectontwikkelaars moeten wij hier naar op zoek. In de woningmarktstrategie van de gemeente Wageningen staat in hoofdlijnen dat 30% van de nieuwbouwwoningen beschikbaar moet zijn voor de sociale doelgroep.

Ook zoeken we naar creatieve oplossingen. Denk hierbij aan extra verdieping(en) toevoegen op bestaande bouw, modulaire (waarbij grote delen in de fabriek zijn gemaakt) of tijdelijke bouw, ombouwen van kantoren of zelfs aankoop van woningen. We zoeken met de gemeente ook naar alternatieve financiering om nog meer woningen toe te kunnen voegen. We blijven lobbyen om de enorme belastingdruk op corporaties van tafel te krijgen, zodat we dat geld kunnen investeren in onze woningen.

HIER GAAN WE VOOR:

- ❖ We hebben minstens 175 sociale nieuwbouw huurwoningen toegevoegd aan onze woningvoorraad.
- ❖ We zetten maximaal 25% van onze vrijkomende woningen in voor doorstroming van onze huurders.
- ❖ We hebben met de gemeente en meerdere ontwikkelaars plannen gemaakt om op een creatieve manier te zorgen dat we van 2025 tot en met 2030 minimaal 400 extra sociale huurwoningen kunnen toevoegen.



PRIORITEIT 2: BETAALBAAR WONEN



We zijn en blijven er voor mensen die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien. Een grote groep van onze huurders heeft het niet ruim en leeft van een bijstands- of (AOW)uitkering. Daarom vinden wij het belangrijk ervoor te zorgen dat de woonlasten van onze huurders niet hoger worden, zodat zij in hun huis kunnen blijven wonen.

Het is ons doel dat minimaal 90% van onze huurders in een voor hen betaalbare woning woont. We kijken hierbij naar de totale woonlasten die naast de huur ook bestaan uit energielasten. We hebben daarom een gematigd huurbeleid: voor de huurders met een beperkt inkomen, stijgen de huren gemiddeld hooguit gematigd mee. We verlagen de energielasten voor onze huurders door het isoleren van de woningen.

Wij doen ons best om mensen met schulden en andere problemen tijdig te helpen, samen met de gemeente en met andere netwerkpartners. Daarnaast geven we voorlichting, zoeken met onze huurders naar een oplossing, stimuleren het volgen van een budgettraining en zetten de energiecoach van de gemeente in.

Bij het toewijzen van woningen zorgen we ervoor dat de prijs-kwaliteitverhouding van een woning past bij de portemonnee van de huurders. Ook blijven we ons inzetten voor sterke buurten door huurders met verschillende inkomens gespreid te huisvesten.

HIER GAAN WE VOOR:

- ❖ We zorgen dat minimaal 90% van onze huurders in een voor hen betaalbare huurwoning woont.
- ❖ We sturen met ons huurincassobeleid actief op het voorkomen van huurachterstanden bij onze huurders en werken mee aan het gemeentelijk armoedebeleid en schuldhulpverlening.
- ❖ We bepalen de streefhuren van onze woningen op basis van een goede prijs- kwaliteitverhouding met de totale woonlasten als uitgangspunt.



PRIORITEIT 3: EEN FIJNE BUURT



Voor ons is een woning niet alleen een dak boven je hoofd, het is een thuis. Daar hoort de buurt ook bij. Daarom geven wij in overleg met de huurders en de gemeente extra aandacht aan de leefbaarheid van onze buurten, zodat deze goed blijft of verbetert.

We willen dat iedereen – ook kwetsbare huurders of huurders met een zorgprofiel – én hun burens zich thuis voelen in een fijne buurt. Ons uitgangspunt is een evenredige balans in onze complexen zodat niet meer dan 20% van de woningen bewoond wordt door kwetsbare huurders. Tenzij het complex bestemd is voor een specifieke doelgroep. Dit kunnen we niet alleen. We gaan hiervoor nog slimmer samenwerken met onze huurders, de gemeente en onze netwerkpartners. Wij zijn een eerste aanspreekpunt voor onze huurders, signaleren problemen zo vroeg mogelijk en helpen waar dat kan. Waar wij dat niet kunnen, vinden we de juiste hulp onder regie van de gemeente.

We ondersteunen en stimuleren bewonersinitiatieven die bijdragen aan verbinding in de buurt, aan meer contact tussen burens, aan het veiligheidsgevoel en aan een schone buurt. Bewoners weten zelf het beste hoe zij samen zorgen voor een fijne buurt. Ook proberen we, met de gemeente, buurtvoorzieningen op te zetten en buurten klaar te maken voor klimaatverandering, bijvoorbeeld door aanleg van meer groen in de buurt.

Tot slot proberen we in de toewijzing van woningen rekening te houden met de draagkracht van de buurt.

HIER GAAN WE VOOR:

- Onze inzet op sociaal beheer richt zich vooral op de buurten waar dat het meest nodig is. Minimaal 85% van onze huurders is tevreden en geeft hun buurt een 7 of hoger.
- Door actief sociaal beheer werken we intensiever samen met onze huurders, stimuleren we bewonersinitiatieven en betrokkenheid en versterken we de zelfredzaamheid van onze huurders.
- Onze (kwetsbare) huurders én hun burens wonen naar tevredenheid in onze buurten. Dit bereiken we door onze (vroeg)signaleringsfunctie in de buurt en door slimme samenwerking met onze netwerkpartners.



RANDVOORWAARDE A: PROFESSIELE ORGANISATIE EN DIENSTVERLENING



De opgaven waar we voor staan zijn al groot en worden steeds groter en complexer. Daarbij is de toekomst onzeker en moeten we wendbaar blijven om met de steeds snellere ontwikkelingen in de buitenwereld mee te bewegen. Dit kunnen wij alleen als onze eigen organisatie op orde is, we financieel gezond zijn en de medewerkers in een prettige en goede werkomgeving hun werk kunnen doen. Daarom investeren we in onze eigen professionalisering, in automatisering van onze processen en in onze eigen huisvesting. Tegelijkertijd moeten we koersvast zijn in onze prioriteiten en voorkomen dat we van alles wat doen. We willen onze doelstellingen halen, dit vraagt steeds meer van onze organisatie en onze medewerkers. Daarom blijven we beide ontwikkelen.

We zijn al op de goede weg. Intern willen we onze kernwaarden nóg meer beleven. Wij kunnen onze doelen alleen samen bereiken; als betrokken collega's en met onze huurders, de gemeente en onze netwerkpartners. Zodat we nog meer betrokken zijn bij elkaar en bij onze huurders. Vanuit dit idee hebben we in 2020 ons organisatieontwikkelingsplan 'Thuis geven!' opgesteld en de organisatiestructuur opnieuw ingericht om zo processen en medewerkers en onze opgaven in de stad beter op elkaar af te stemmen. Dit ondersteunen we intern door trainingen op maat voor alle medewerkers, met ons programma Leren & Verbeteren, met slimme digitalisering en automatisering. Dit helpt ons om professioneler, proces- en projectgericht te werken, zodat we onze huurders nog beter kunnen ondersteunen met al hun huidige en toekomstige woonvragen.

Een belangrijke stap in onze ontwikkeling is het samen opstellen van dit ondernemingsplan. Al onze medewerkers hebben bijgedragen om onze prioriteiten en randvoorwaarden te bepalen. Ook onze huurders, de gemeente en netwerkpartners hebben een belangrijke inhoudelijke bijdrage geleverd aan dit plan.

Ons uiteindelijke doel is dat huurders én medewerkers zich prettig en thuis voelen in hun woon- en werkomgeving.

Om verantwoorde keuzes te kunnen maken voor het realiseren van onze opgaven, is het nodig dat we continu inzicht hebben in onze financiële situatie. Door professioneler en project- en procesgericht te werken hebben we structureel aandacht voor onze financiële sturing. Met oog voor onze financiële continuïteit zetten we de ruimte die we hebben, zo goed mogelijk in voor onze opgaven. Zo zorgen we dat we niet alleen in de komende jaren kunnen investeren, maar ook in de toekomst.

HIER GAAN WE VOOR:

- ✦ We werken samen op basis van onze kernwaarden 'samen' en 'betrokken'. En (zelf)reflectie, evalueren en feedback zijn voor ons een normale manier van doen.
- ✦ Ons organisatieontwikkelingsplan 'Thuis geven!' (proces- en projectmatig werken, prettige samenwerking, passende huisvesting en beter werkende systemen en voorzieningen) leidt tot klantgerichte processen, hogere kwaliteit en draagt bij aan tevreden huurders en een plezierige werkomgeving voor onze medewerkers.
- ✦ We zorgen voor financiële continuïteit en zetten ons maatschappelijk vermogen binnen de hieruit volgende grenzen zo goed mogelijk in.



RANDVOORWAARDE B: KWALITEIT EN VERDUURZAMING



Met ons dagelijks-, planmatig- en mutatie-onderhoud zorgen we voor de kwaliteit van onze woningen. De komende vijf jaar verbeteren we de kwaliteit van onze woningvoorraad verder. Concreet, verrichten we groot onderhoud aan 520 woningen, met name in de wijk de Nude. Dat is ongeveer 10% van onze woningen. Naast het groot onderhoud verduurzamen we deze woningen met aandacht voor wooncomfort, veranderende woonwensen onder andere als gevolg van de coronacrisis, het gebruiksgemak en de betaalbaarheid van woonlasten. Zodat onze huurders, de woningen én de buurt klaar zijn voor de toekomst.

Ons doel is dat onze woningen in 2025 10% minder CO₂ uitstoten per m². Hiermee trekken we de lijn door van de afgelopen vier jaar, waarin we al ongeveer 10% van ons bezit verduurzaamden. We willen nog meer woningen verduurzamen en klimaatbestendig maken, waarbij we betaalbare woonlasten als uitgangspunt nemen. We koppelen de verduurzaming aan het geplande onderhoud. Dit is het meest (kosten)efficiënt en zo houden we de overlast voor de huurders en buurt zo beperkt mogelijk. Waar en als dat kan halen we de woningen van het gas af. Hierbij verliezen we het wooncomfort, gebruiksgemak en de betaalbaarheid van woonlasten van onze huurders niet uit het oog.

Huurders kunnen ook zelf aan de slag met verduurzaming van hun woning. Wij bieden duidelijke informatie over de kosten en de te volgen procedures. Samen met de huurders kijken we naar de mogelijkheden, eventueel in samenwerking met de energiecoach van de gemeente.

Wij werken ernaartoe dat wij in 2050 CO₂-neutraal zijn. Daarvoor hebben we wel steun van de overheid nodig. Als er meer middelen beschikbaar komen, kunnen wij onze ambities versnellen. Voor die extra middelen gaan wij ons hard maken, met de gemeente en onze netwerkpartners. Ook onderzoeken we welke bijdrage wij kunnen leveren aan de gemeentelijke visie qua klimaatadaptatie en circulariteit.

HIER GAAN WE VOOR:

- We hebben groot onderhoud uitgevoerd bij 520 woningen en de kwaliteit van onze woningen is op orde. Met aandacht voor woonlasten, wooncomfort, gebruiksgemak en een lage Energie-Index.
- Onze woningen stoten gemiddeld 10% minder CO₂ warmte uit per m² (2020: 20,4) en zijn in 2050 CO₂-neutraal.
- We zijn samen met onze huurders, de gemeente en netwerkpartners actief betrokken bij de energietransitie met kwaliteit en betaalbaarheid voor onze huurders als belangrijkste uitgangspunten.



RANDVOORWAARDE C: SLIMMER SAMENWERKEN



We realiseren ons maar al te goed dat we onze opgaven niet alleen kunnen bereiken. Samen staan we sterker. Samen intern, maar ook extern. Slimmer samenwerken gaat om het hebben van gemeenschappelijke verantwoordelijkheid en ieder vanuit zijn eigen rol en zijn eigen verantwoordelijkheid. Dat vraagt om een andere manier van samenwerken.

Samenwerking is nu al belangrijk en wordt steeds belangrijker, omdat steeds meer (zorg) taken van de overheid in de maatschappij terecht komen. Wij pakken hierin onze rol met, en onder, regie van de gemeente. Deze rol komt altijd voort uit onze missie: het zorgen voor een betaalbaar thuis in een fijne buurt. Dat kan bijvoorbeeld door leefbaarheidsprojecten uit te voeren, samen op te trekken voor meer middelen of door woningen voor huurders met een zorgvraag te bouwen of aan te passen. We richten ons op die activiteiten waarmee we met de middelen die we hebben het maximale voor onze huurders bereiken. Om dit te realiseren stemmen we met alle netwerkpartners onze rollen en verantwoordelijkheden af en waar nodig leggen we dit vast in convenanten.

We hebben onze ideeën en ambities besproken met onze huurders, de gemeente en onze netwerkpartners. Zo weten we wat we van elkaar mogen verwachten. De afstemming van verwachtingen, met name met de gemeente Wageningen, gaan we op alle niveaus in onze organisaties doen. We willen slim informatie met elkaar delen en van elkaar leren.

We waarderen de opzet van onze participatie met de Participatiecommissie. Zij organiseert de inspraak van huurders. We willen graag dat nog meer huurders, maar ook woningzoekenden, meedenken en betrokken zijn bij ons beleid. We communiceren op verschillende manieren, passend bij de diversiteit van onze huurders; persoonlijk of digitaal, via de bewonerscommissies, themabijeenkomsten en werkgroepen.

Ook willen we met collega-corporaties in de Foodvalley intensiever en slimmer samenwerken en op gedeelde belangen onze krachten bundelen. We zijn transparant over onze prestaties naar onze partners en staan open voor feedback.

HIER GAAN WE VOOR:

- We werken samen met onze huurders en netwerkpartners (ieder vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid) aan het bieden van een thuis in een fijne buurt voor al onze huurders in de stad.
- We werken met al onze netwerkpartners aan een maatschappelijke (uitvoerings)agenda.
- We werken (nog) intensiever samen met de corporaties in de Foodvalley en verenigen onszelf met de gezamenlijke belangen.



RANDVOORWAARDE D: ZORG EN WONEN ALS GEZAMENLIJKE OPGAVE



We vinden het belangrijk dat we onze huurders een thuis bieden waar ze fijn kunnen wonen en leven. Ook huurders die zorg en/of ondersteuning nodig hebben. Dit is onder andere vanwege de aankomende vergrijzing een groeiende uitdaging. Vereenzaming is steeds vaker een thema voor onze huurders. Het overheidsbeleid is erop gericht dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, ook als zij kwetsbaar zijn of een zorgvraag hebben. Nu is ongeveer 10% van onze huurders ouder dan 75 jaar. Zelfstandig blijven wonen betekent volgens ons niet per definitie in dezelfde woning blijven wonen. Door het scheiden van wonen en zorg en door beperkte beschikbaarheid van speciale huisvesting, zoals bijvoorbeeld beschermd wonen of maatschappelijke opvang, is er steeds meer behoefte aan slimme tussenvormen en voorzieningen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Voorbeelden hiervan zijn het Groene Hofje in Nieuw Korteoord, waar jongvolwassenen begeleid en toch zelfstandig kunnen wonen en Torckdael fase 3, waar 15 mensen met een verstandelijke beperking begeleid gaan wonen. Met ons ouderenproject bieden we huurders vanaf 65 jaar de mogelijkheid om binnen Wageningen te verhuizen naar een kleinere gelijkvloerse woning met één of meerdere slaapkamers. Waar mogelijk en als het leidt tot doorstroming, onderzoeken we de mogelijkheid om ouderenhoningen te realiseren via nieuw- of ombouw.

Wij zijn geen zorgorganisatie. De gemeente neemt de regie en verantwoordelijkheid voor zorg en ondersteuning van de inwoners. We pakken onze rol in het (vroeg) signaleren van zorggerelateerde problemen. Het maken van preventie-afspraken vinden we belangrijk, zodat onze huurders eerder, vroegtijdig via netwerkpartners de hulp kunnen krijgen die zij nodig hebben. We willen ook bewoners samenbrengen, zodat zij betrokken zijn en naar elkaar omkijken. Samen staan we sterker. Wij vinden het belangrijk dat de zorg en ondersteuning goed georganiseerd is. Want als dit niet zo is, hebben onze huurders daar last van. We zien dit als een gezamenlijke opgave en werken hiervoor de komende jaren intensief samen met onze huurders, de gemeente en onze netwerkpartners.

We werken samen op basis van drie pijlers:

- Voldoende en divers aanbod aan woningen.
- Voldoende en passende zorg en ondersteuning.
- Wonen en zorg zijn een gezamenlijke verantwoordelijkheid. We stellen gezamenlijk een uitvoeringsagenda op en voeren deze uit.

In elk van deze pijlers pakken wij de taak die past bij onze rol als woningcorporatie.

HIER GAAN WE VOOR:

- We werken samen met huurders, de gemeente en netwerkpartners vanuit één uitvoeringsagenda, op basis van de ambities uit het statement Wonen en zorg 'Een thuis in Wageningen'. Hieronder valt onder andere de opgave om onze oudere huurders of mensen met een ondersteuningsvraag een passende woning te bieden.
- We maken preventie-afspraken, zodat huurders via netwerkpartners tijdig de hulp kunnen krijgen die zij nodig hebben. We pakken onze eigen rol op en werken mee aan de oplossing. De regie ligt bij de gemeente en zorg- en welzijnspartners.
- We hebben een uitgewerkte visie op diversiteit in ons woningaanbod en we experimenteren met verschillende woonvormen.





EEN BETAALBAAR THUIS IN EEN FIJNE BUURT

Ondernemingsplan 2021 – 2025 de Woningstichting, Wageningen

