



# Koersplan 2024-2028

Wassenaarsche Bouwstichting

7 mei 2024

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Voorwoord</b>	<b>2</b>	5.2.3	Duurzame bedrijfsvoering	9
<b>2</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>	5.2.4	Aardgasvrij	9
2.1	Organisatie	3	5.2.5	Klimaatadaptief en circulair	9
2.2	Urgente maatschappelijke opgaven	3	5.3	Veilige en vitale wijken	9
2.3	Uitdagingen	3	5.3.1	Draagkracht	10
2.4	Ons antwoord	3			
<b>3</b>	<b>Onze ambitie</b>	<b>4</b>			
3.1	Voldoende passend	4			
3.2	Toekomstbestendig	4			
3.3	Betaalbaar	5			
3.4	Veilige en vitale wijken	5			
<b>4</b>	<b>Onze kernwaarden</b>	<b>6</b>			
<b>5</b>	<b>Onze doelen</b>	<b>8</b>			
5.1	Voldoende, passend en betaalbaar	8			
5.1.1	Streven naar de bouw van 170 passende en betaalbare woningen	8			
5.1.2	Kwalitatieve voorraad	8			
5.1.3	Beter benutten van ons huidige vastgoed	9			
5.1.4	Stimuleren van doorstroming	9			
5.2	Toekomstbestendig	9			
5.2.1	Isoleren	9			
5.2.2	Zonnepanelen	9			

# 1 Voorwoord

Voor u ligt het *Koersplan 2024-2028* van de Wassenaarsche Bouwstichting. Het geeft ons de komende jaren richting en focus. We staan voor grote opgaven, zoals de woningnood, een toenemend aantal mensen dat een steuntje in de rug kan gebruiken, klimaatverandering en een groeiende vergrijzing. Het stelt ons als corporaties voor grote uitdagingen. We kunnen de dingen niet blijven doen zoals we deden. Het vraagt een andere aanpak. Een aanpak waarin we als organisatie verder professionaliseren, moderniseren en nog steviger samenwerken met anderen, zoals andere corporaties, gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties. Hierbij stellen we vanzelfsprekend onze (toekomstige) bewoners centraal. We gunnen eenieder die dit nodig heeft een passende, toekomstbestendige en betaalbare woning in een veilige en vitale wijk.

Bij de Wassenaarsche Bouwstichting dromen we van een wereld waarin iedereen een prettig en veilig thuis heeft, in een gezonde, sociale en groene omgeving. Een wereld waarin mensen de steun krijgen die ze nodig hebben. Waarin mensen eenvoudig en snel het huis kunnen vinden dat bij ze past. Aan die droom willen wij zoveel en zo goed als mogelijk bijdragen. Want dromen worden alleen werkelijkheid als we samen de handen uit de mouwen steken en de goede dingen doen. Wat we gaan doen de komende jaren en hoe we dit gaan doen, beschrijven we daarom zo concreet mogelijk in dit koersplan.

Dat we geloven in de kracht van samen, komt ook tot uiting in dit koersplan. Dit plan is namelijk tot stand gekomen met de zeer waardevolle input van bijvoorbeeld een vertegenwoordiging van onze huurders (waaronder het bestuur van de Huurdersvereniging De Wassenaarsche), enkele wethouders en andere vertegenwoordigers van de gemeente Wassenaar en Westland, partners in het veld van zorg en welzijn, leveranciers, de raad van commissarissen en alle collega's. De gesprekken die we gevoerd hebben waren inspirerend en waardevol. Zonder hun betrokkenheid had dit koersplan niet op deze wijze vorm kunnen krijgen. Ik dank hen allen hiervoor.

Persoonlijk kijk ik er enorm naar uit om de beschreven ambities waar te maken. Samen met al onze partners, alle collega's en onze (toekomstige) bewoners. Dit koersplan markeert het begin van een mooie nieuwe reis samen. Laten we er iets moois van maken.

Ik wens u allen heel veel leesplezier.

*Isis Desumma*

## 2 Inleiding

Wie door de provincie Zuid-Holland fietst, begrijpt onmiddellijk waarom mensen hier zo graag wonen. De provincie is zeer divers. We hebben mooie stranden en duinen, prachtige bossen, tuin- en landbouw en dorpen en steden met elk een eigen karakter. Als Wassenaarsche Bouwstichting zitten we in de periferie van de grote stad. Dicht bij levendige en bedrijvige grote steden, maar ook dicht bij groen en de natuur. De kernen waarin wij zitten kennen een ondernemende cultuur en hechte gemeenschappen, waarin mensen elkaar kennen en naar elkaar omzien.

Onze mooie ligging heeft ervoor gezorgd dat in het verleden veel échte ambachtslieden naar onze omgeving zijn getrokken. Onze huurders zijn van oudsher veelal landarbeiders: grondwerkers, tuinknechten, bloemisten en wegwerkers. Daarnaast waren er veel bewoners werkzaam in de bouw als timmerman, schilder, metselaar en opperman. Door onze ligging vlak bij de haven woonden er ook zeelieden in onze wijken. De huidige hardwerkende Wassenaarse mentaliteit vloeit voort uit deze geschiedenis en is daarbij tekenend voor de Wassenaarsche Bouwstichting.

### 2.1 Organisatie

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft een rijke geschiedenis die zijn oorsprong zag op 15 november 1912. We hebben een rijk verleden en zijn als organisatie toekomstbestendig ingericht. We hebben een organisatiestructuur en formatie die past bij onze ambities. De juiste mensen zitten op de juiste plek, krijgen een passende beloning en worden in hun werk goed gefaciliteerd. We zijn een prettige en moderne werkgever. We stimuleren het integraal werken, vanuit het perspectief van de bewoner. We zijn een lerende organisatie en verbeteren continu onze processen, kennis, vaardigheden en bedrijfsvoering. We communiceren correct en begrijpelijk.

Wij zijn een pragmatische organisatie met een groot hart voor de mensen binnen de gemeenten waarin wij actief zijn. Voorheen was dit alleen de gemeente Wassenaar. Door de overname van woningen van Vestia hebben we nu ook een fors deel van ons bezit in de gemeente Westland. Daarnaast zijn we actief binnen de gemeenten Den Haag en Leidschendam-Voorburg. Wij

zetten ons binnen de gemeenten breed in. Primair voor de sociale doelgroep, maar daarnaast ook voor de lage middeninkomens en starters op de koopwoningmarkt. Momenteel bieden we circa 2.800 huishoudens een dak boven het hoofd en verhuren we diverse andere eenheden waaronder ontmoetingscentra en zorgvastgoed.

### 2.2 Urgente maatschappelijke opgaven

Voor de komende jaren zien we een aantal urgente maatschappelijke opgaven: een toenemend woningtekort, een groeiende groep mensen die moeilijk kan rondkomen, klimaatverandering, vereenzaming, vergrijzing en een tekort aan passende woon(zorgvormen) voor aandachtsgroepen (zoals ouderen en mensen met een psychische kwetsbaarheid).

### 2.3 Uitdagingen

De volkshuisvestelijke uitdagingen die volgen uit deze maatschappelijke opgaven zijn omvangrijk. Denk hierbij aan de opgaven op het gebied van nieuwbouw, leefbaarheid en duurzaamheid. Onze ambities moeten we realiseren in een wereld die zich laat kenmerken door een dynamisch politiek speelveld, schaarste van mensen, grondstoffen, energie en op termijn mogelijk zelfs drinkwater. Het behalen van onze ambities, in dit ingewikkelde speelveld, vraagt veel van onze organisatie. En het vraagt om zeer intensieve samenwerking met anderen. Dergelijke grote uitdagingen bied je immers niet alleen het hoofd. Daarom zoeken we zeer actief de samenwerking op met de andere spelers in dit veld. Samen zijn we meer dan de som der delen.

### 2.4 Ons antwoord

Het voorliggende koersplan is ons antwoord op deze uitdagingen en schetst onze ambitie. Hierbij maken we bewuste keuzes over wanneer we wat doen. Alles met het idee om de waarde voor onze (toekomstige) huurders te vergroten. Het plan is als volgt opgebouwd:

1. Onze ambitie
2. Onze kernwaarden
3. Onze doelen

## 3 Onze ambitie

*Wij bieden voldoende passende, toekomstbestendige en betaalbare woningen in veilige en vitale wijken, voor mensen die dit nodig hebben.*

### 3.1 Voldoende passend

Een dak boven het hoofd is een basisbehoefte voor ieder mens. Wij willen hier graag aan bijdragen door te zorgen voor voldoende, betaalbare woningen die passen bij de wens van verschillende mensen, in verschillende fasen van hun leven, binnen de gemeenten waarin wij actief zijn. Steeds meer mensen zitten klem op de woningmarkt. Het is één van onze belangrijkste uitdagingen van de komende periode, om het oplopende woningtekort tegen te gaan. Wij willen ervoor zorgen dat woningzoekenden zich niet geremd voelen in hun leven door hun woonsituatie.

Dit willen wij realiseren door:

- a. De komende periode meer woningen te realiseren
- b. Voor mensen met verschillende behoeften

### Meer woningen realiseren

De enige manier om het woningtekort werkelijk te doorbreken is door meer woningen te realiseren. Daarom zetten we stevig in op nieuwbouw. Ook kijken we voortdurend hoe we bestaande woningen en locaties zo goed mogelijk kunnen benutten. Bijvoorbeeld door te verdichten. We zijn wel afhankelijk van de gemeenten waarbinnen wij actief zijn. Vandaar dat we met hen de samenwerking opzoeken, om locaties realiseerbaar te maken en gezamenlijk te zoeken naar manieren om de woonkansen voor mensen te vergroten.

### Mensen met verschillende behoeften

Als er iets is wat we weten, dan is het dat ieder mens anders is. Verschillende mensen in verschillende levensfasen hebben verschillende behoeften. Deze diversiteit wordt weerspiegeld door ons bezit. We voorzien bijvoorbeeld in woningen voor jonge mensen die net uit huis gaan, gezinnen en senioren die moeilijker ter been worden. We zetten in op tijdige

doorstroming, zodat zoveel mogelijk mensen terecht kunnen in een voor hen passend huis. Als mensen tussen wal en schip terecht dreigen te komen, kijken we breed naar een passende oplossing. Dit doen we in samenwerking met onze netwerkpartners.

We kunnen ons geld maar één keer uitgeven. Daarom overwegen we binnen nieuwe projecten continu, op basis van wensen en ontwikkelingen, voor welke doelgroepen we het beste welke woningen kunnen realiseren. Hierbij sturen we waar mogelijk op een mooie combinatie van verschillende soorten huurders. De woonwens van deze huurder is het vertrekpunt.

### 3.2 Toekomstbestendig

We hebben een verplichting richting onze huidige huurders, maar we hebben ook een grote verantwoordelijkheid richting de huurder van morgen. Keuzes in het heden wegen we af tegen toekomstige belangen.

Daarom zorgen we:

- a. Voor kwalitatieve woningen
- b. Voor een duurzame woning en woonomgeving

### Kwalitatieve woningen

Woongenot voor onze huurders staat bij ons hoog in het vaandel. Hier draagt de kwaliteit van onze woningen aan bij. We bieden veilige en gezonde woningen. Dit gaat echter verder dan de technische staat van onze woningen. We weten bijvoorbeeld dat de bewoners zelf ook veel invloed hebben op zaken als woongenot en woonlasten. Vandaar dat wij actief inzetten op bewustwording bij huurders. Bijvoorbeeld bij zaken rondom de correcte omgang met systemen binnen het huis, zoals de ventilatie en verwarming.

### Een duurzame woning en woonomgeving

De omgeving waarin onze woningen staan en wij allen wonen is aan het veranderen. Steeds vaker krijgen we te maken met de gevolgen van de klimaatverandering. De stijgende zeespiegel, buitensporige regenval en lange periodes van droogte hebben allemaal invloed op ons. Wij dragen daarom graag ons steentje bij, om ervoor te zorgen dat de wereld leefbaar blijft, voor

ons én de volgende generaties. Daarom hebben wij de afgelopen periode flink ingezet op het isoleren van onze woningen. Hierdoor verbruiken bewoners minder energie. Daarnaast bieden we onze huurders zonnepanelen aan en stimuleren wij de overstap op elektrisch koken.

### 3.3 Betaalbaar

De kloof tussen arm en rijk blijft groeien. Dit heeft als gevolg dat er steeds meer mensen zijn die moeite hebben om hun huur, hun boodschappen of hun energierekening te betalen. Wij maken ons hard voor deze mensen, door te zorgen voor betaalbare woningen.

Dat doen we door zoveel mogelijk betaalbare woningen te ontwikkelen. Maar ook door nieuwe huurders een woning aan te bieden die zoveel mogelijk past bij hun situatie en hun inkomen. We wijzen passend toe en we zorgen dat de huurlasten niet onnodig stijgen. Onze huren stijgen gemiddeld altijd minder dan de inflatie. Zo blijven de woningen betaalbaar. We verlagen ook de woonlasten van onze huurders door onze inzet op verduurzaming. Huurders met betalingsproblemen helpen we, als dat nodig is. Huurders die te maken krijgen met een inkomensterugval kunnen bij ons terecht voor advies of hulp. Huisuitzettingen puur op grond van huurachterstanden en betalingsproblemen proberen wij te voorkomen. Dit doen we door nauw samen te werken met de gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties.

### 3.4 Veilige en vitale wijken

We vinden het belangrijk dat iedereen prettig woont. Daarom investeren we niet alleen in kwalitatief goede woningen, maar ook in veilige en vitale wijken. We zijn onderdeel van de wijk en versterken het sociale weefsel. We zijn dagelijks in contact met onze bewoners. Woongeluk gaat immers verder dan de eigen woning. Het gaat ook om de kwaliteit van de woonomgeving. Om goed te kunnen leven en jezelf te kunnen ontplooiën, moet er een bepaalde mate van vertrouwen en veiligheid bestaan. Een buurt waarin mensen elkaar ontmoeten en elkaar helpen.

Daarom zetten wij in op:

- a. Gemengde wijken
- b. Hechte gemeenschappen
- c. Extra aandacht voor aandachtsgroepen

#### Gemengde wijken

Vaak zien we nog dat kwetsbare bewoners veelal in dezelfde wijken komen te wonen. Hierdoor ontstaan er wijken waarin de concentratie van deze bewoners groot is en de veerkracht van de wijk laag is. Dit kan voor problemen zorgen op het gebied van leefbaarheid. Vandaar dat we bij voorkeur wijken zien met een grote verscheidenheid mensen. Krachtige wijken met een verzameling van mensen met verschillende achtergronden, leefstijlen, interesses en sociaaleconomische posities. Daarom zetten we bij nieuwbouw in op gemengde projecten en benutten we ons toewijzingsbeleid ten behoeve van spreiding van aandachtsgroepen. Zo spannen we ons in voor meer kansengelijkheid en maken we buurten meer divers, prettiger en sterker.

#### Hechte gemeenschappen

We ondersteunen het behouden of creëren van hechte gemeenschappen. We investeren bijvoorbeeld in ontmoetingscentra in de wijk. We faciliteren zo ontmoetingen en sluiten aan bij lokale initiatieven. We trekken hierin op met bijvoorbeeld welzijnsorganisaties. We zijn zelf ook onderdeel van de gemeenschap. We zijn zichtbaar en actief in de wijk. We kennen onze bewoners, stimuleren initiatieven die zij initiëren en spelen in op hun behoeften.

#### Extra aandacht voor aandachtsgroepen

Er komen steeds meer aandachtsgroepen in onze wijken wonen. Bijvoorbeeld doordat de zorg in verpleeghuizen, GGZ-instellingen en maatschappelijke opvang onder druk staat. Het is van belang dat deze bewoners de juiste begeleiding krijgen. Om het wonen voor zichzelf en voor hun omgeving zo prettig mogelijk te maken. We werken op deze thema's effectief samen met zorg- en welzijnspartijen.

## 4 Onze kernwaarden

Deze ambitie vraagt van ons een bepaalde manier van werken. Onze organisatie is het best te beschrijven aan de hand van onze drie kernwaarden: samenwerkingsgericht, betrokken en professioneel. Hieronder schetsen we deze kernwaarden.

### *Samenwerkingsgericht*

We leven in een wereld waarin de maatschappelijke opgaven steeds complexer worden. Deze opgaven kunnen we niet eigenstandig het hoofd bieden. Daarom is het van groot belang dat we samenwerken met onze partners. Dat doen we op thema's als het realiseren van meer nieuwbouw, leefbaarheid, vergrijzing, duurzaamheid en zorg.

- In de gemeenten waarin we werkzaam zijn, komen we nog niet tot voldoende passende en betaalbare woningen. De komende jaren zetten we intensief in op het versterken van onze relatie met de gemeenten. Door een duurzame relatie op te bouwen kunnen we gezamenlijk toewerken naar inclusieve gemeenten met woonkansen voor iedereen.
- We zoeken actief de samenwerking met zorgpartijen, bijvoorbeeld om uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang mogelijk te maken. Hierbij worden duidelijke afspraken gemaakt, om optimale begeleiding te garanderen. Zo bieden we deze nieuwe huurders een volwaardige kans om te re-integreren in de maatschappij.
- Naast zorgpartijen werken we ook nauw samen met welzijnsorganisaties. Doordat wij aanwezig zijn in de wijk, kunnen we vanuit onze signalerende rol partijen attent maken op bewoners die mogelijk wat extra hulp kunnen gebruiken.
- Met onze partners en belanghebbenden investeren we in zaken als duurzaamheid en de leefbaarheid in de wijk.
- Als kleine corporatie zijn we op een aantal vlakken kwetsbaar. De impact van bijvoorbeeld verloop en verzuim is op een kleine organisatie groter en het is lastiger om gespecialiseerde functies in huis te halen. Daarbij komen er forse opgaven op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en in de woonomgeving op ons af. Daarom kijken we naar mogelijkheden om intensiever samen te werken met andere corporaties in de regio. We delen bijvoorbeeld kennis, kunde, mensen en middelen. We kiezen steeds de samenwerkingsvorm die het beste past. Door slim samen op te trekken

dragen we maximaal bij aan onze gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave.

- Ook intern werken we slim samen en goed integraal. We bezien zaken in samenhang, weten elkaar te vinden en kijken over onze eigen afdeling heen.

### *Betrokken*

De betrokkenheid bij onze (toekomstige) huurders tekent ons als organisatie. We staan dicht bij onze huurders. We hechten veel waarde aan onze onderlinge relatie en zetten ons optimaal in voor hun woongenot.

- De huurder staat bij ons écht centraal. We betrekken hen daarom bij relevante beslissingen. Hun perspectief verrijkt onze besluitvorming. Daarom organiseren we effectieve bewonersparticipatie en investeren we in een goede samenwerking met de huurdersvereniging. Binnen de Wassenarsche Bouwstichting kennen wij diverse vormen van bewonersparticipatie, zoals de Huurdersvereniging De Wassenarsche (HVW) en bewonerscommissies, complexgroepen en projectgroepen. De samenwerking met en de stevigheid van de huurdersvereniging willen we komende jaren verbeteren. We vinden het belangrijk dat onze (toekomstige) huurders goed vertegenwoordigd zijn.
- We zijn zichtbaar in de wijk. Collega's van de servicedienst rijden rond in onze busjes door de wijk, op weg naar bewoners die ons nodig hebben. Ook onze opzichters, wijkbeheerders en huismeester zijn aanwezig in de wijk en in de complexen. Zij zorgen daar voor voldoende kwaliteit en veiligheid en zijn onze ogen en oren in de buurt. Ze weten wat er speelt en hoe het met onze bewoners gaat. Ze zijn zichtbaar, benaderbaar en aanspreekbaar. Ook bieden of verwijzen ze naar passende hulp, als dat nodig is. Bij overlastmeldingen bemiddelen ze, woonfraude bestrijden ze en ze zetten zich maximaal in om mensen met betalingsproblemen te helpen.
- Betrokken betekent ook dat we dingen bezien vanuit verschillende invalshoeken en vervolgens optimale keuzes maken. Daar communiceren wij tijdig, correct en eerlijk over. Door duidelijk, vriendelijk en betrouwbaar te zijn, versterken we het vertrouwen bij onze huurders.
- We krijgen al regelmatig complimenten over de omgang met onze bewoners (zo blijkt ook uit ons KWH-rapport), maar de communicatie willen nog verder verbeteren. We willen digitaal contact bijvoorbeeld

beter mogelijk maken en kijken wat we kunnen doen om het contact nog slimmer te organiseren. Zodat bewoners sneller een correct antwoord krijgen en beter weten waar ze aan toe zijn. Daar waar dat gewenst is blijven we persoonlijk en dichtbij.

- Voor onze huurders zijn onze vastgoedpartners een verlengstuk van onze organisatie. Zij komen namens ons bij bewoners over de vloer. Daarom maken we met hen duidelijke kwaliteitsafspraken. We zijn goede opdrachtgevers en zij dragen onze kernwaarden uit. De samenwerking evalueren we regelmatig, om er zelf van te leren en gezamenlijk onze dienstverlening verder te verbeteren.

### Professioneel

We zijn een professionele organisatie, waar gedreven en kundige mensen werken. We zijn toekomstbestendig ingericht en we hebben aandacht voor onze collega's.

- Onze collega's zijn het hart van onze organisatie. Bij ons werken professionele, open en betrokken mensen, pragmatisch en gericht op continu verbeteren. Als organisatie vinden we de duurzame inzetbaarheid van onze collega's essentieel. We vinden het belangrijk dat iedereen mentaal en fysiek fit en flexibel blijft. We bieden ruimte voor groei en ontwikkeling. Zo blijven we als organisatie wendbaar en toegerust op de toekomst. We hebben aandacht voor werkgeluk en een gezonde balans tussen werk en privé. We koesteren diversiteit, omdat verschillende invalshoeken ons verrijken.
- We zijn een lerende organisatie. We koesteren wat goed gaat en we blijven altijd kritisch kijken naar wat beter kan. We optimaliseren bijvoorbeeld voortdurend onze processen. We streven altijd naar effectief en efficiënt werken.
- Waar het kan automatiseren, digitaliseren en standaardiseren we onze werkprocessen. Zo versnellen en versimpelen we zaken voor onze bewoners. Het maakt de kans op fouten en fraude kleiner. Digitale informatie helpt ons bovendien om ons een goed beeld te vormen van wat er bij onze bewoners leeft en hoe het met ons vastgoed gaat. Zo kunnen we hier effectief op inspelen en kunnen we onze bewoners beter van dienst zijn. We gaan uiteraard verstandig om met de digitale informatie over onze bewoners.

- We bereiken de beoogde ambities, omdat we als organisatie eigenaarschap en ondernemerschap stimuleren. We zetten de huurder centraal en voelen ons verantwoordelijk voor de volledige afhandeling van de klantvraag. We werken goed samen, omdat we werken volgens 'Triple A': Afstemmen, Afspreken en vervolgens Aanspreken, als dat nodig is.
- We zijn een financieel gezonde organisatie en onze bedrijfsvoering is op orde. We zijn kritisch op hoe we onze middelen optimaal inzetten. Het vermogen van de Wassenaarsche Bouwstichting bestaat uit maatschappelijk geld. Dit betekent dat wij zakelijke afwegingen maken in het belang van onze continuïteit en de meerwaarde voor onze (toekomstige) huurders.
- Waar mogelijk maken we slim gebruik van wat er al ontwikkeld is in de sector. We volgen sectorstandaarden of zaken die andere corporaties bedacht of ontwikkeld hebben wanneer dat kan. Zo voorkomen we dat we onnodig zelf het wiel uitvinden.



## 5 Onze doelen

Onze ambitie hebben we vertaald naar een aantal concrete doelen, waarmee we de komende jaren nadrukkelijk aan de slag gaan. De hoofddoelen sluiten aan bij onze ambitie en daaronder staan een aantal subdoelen die een concrete uitwerking geven aan het hoofddoel.

### *Voldoende, passend en betaalbaar*

1. We streven naar het bouwen van 170 passende en betaalbare woningen tot en met 2028, waarvan een deel middenhuur.
2. We zorgen dat onze woningen kwalitatief in orde zijn.
3. We gaan ons huidig vastgoed beter benutten.
4. We stimuleren doorstroming van bewoners.

### *Toekomstbestendig*

5. We faseren al onze E, F en G-labels uit en zetten de benodigde stappen om ons overige bezit nóg beter te isoleren.
6. We gaan tot en met 2028 8.000 zonnepanelen plaatsen en stimuleren bewustwording onder bewoners over energieverbruik.
7. We gaan door met de verduurzaming van onze bedrijfsvoering.
8. We zetten de eerste stappen naar het aardgasvrij maken van onze bestaande woningen.
9. We onderzoeken mogelijkheden om klimaatadaptief en circulair te bouwen, onderhouden en slopen.

### *Veilige en vitale wijken*

10. We versterken de draagkracht binnen onze wijken en buurten.

Per doel lichten we hierna toe wat we de komende jaren gaan doen om deze te realiseren.

## 5.1 Voldoende, passend en betaalbaar

De beschikbaarheid van wonen staat in heel Nederland onder druk. Dit raakt de mensen met een laag inkomen, maar ook zeker lage middeninkomens en starters op de koopwoningmarkt.

### 5.1.1 Streven naar de bouw van 170 passende en betaalbare woningen

We spannen ons keihard in om nieuwe huurders een passend, prettig en betaalbaar huis te bieden. Dat betekent dat we zoveel mogelijk bouwen en dat waar we moeten slopen, we meer woningen terugbouwen. Hiervoor maken we slim gebruik van nieuwe ontwikkelingen, zoals de [Bouwstroom Haaglanden](#)<sup>1</sup>. Dat maakt het mogelijk om relatief snel, betaalbaar en kwalitatief goed te bouwen.

We onderscheiden ons doordat we verschillende typen woningen bouwen, passend voor verschillende mensen met verschillende woonwensen. We staan open voor nieuwe initiatieven, bijvoorbeeld rondom geclusterd wonen en kijken of we dit kunnen faciliteren.

### 5.1.2 Kwalitatieve voorraad

We houden onze woningen in goede staat. Zo zorgen we ervoor dat huurders prettig wonen en onze voorraad klaar is voor de toekomst. We zorgen dat we geen woningen met een slechte kwaliteit<sup>2</sup> hebben, tenzij deze in sloop/nieuwbouw zitten. De ontwikkeling van ons vastgoed sluit aan bij de veranderingen in onze omgeving en bij de behoefte van (toekomstige) bewoners.

<sup>1</sup> Woningcorporaties in de regio Haaglanden slaan door samenwerking in de Bouwstroom Haaglanden de handen ineen om gezamenlijk 2.000 conceptwoningen in te kopen.

<sup>2</sup> Onder een slechte kwaliteit worden woningen met een conditiescore van 5 (slechte conditie) of 6 (zeer slechte conditie) volgens de NEN 2767 bedoeld.

### 5.1.3 Beter benutten van ons huidige vastgoed

We kijken hoe we ons huidige vastgoed beter kunnen benutten. Bijvoorbeeld door bedrijfsruimten om te bouwen naar woningen. Ook stimuleren we optimaal gebruik van ons vastgoed. Onder andere door mogelijkheden tot woningdelen te verkennen.

### 5.1.4 Stimuleren van doorstroming

We stimuleren doorstroming. Enerzijds realiseren we meer geschikte woningen waar mensen naartoe kunnen verhuizen. Anderzijds zetten we in op persoonlijk contact en bewustwording om mensen te helpen vroegtijdig over een vervolgstap in hun wooncarrière na te denken. Voor mensen die graag willen verhuizen naar een meer geschikte woning onderzoeken we samen wat de mogelijkheden zijn om doorstroming te faciliteren.

## 5.2 Toekomstbestendig

Duurzaamheid staat bij ons hoog in het vaandel. De keuzes die we maken bij nieuwbouw en renovatie dragen bij aan een prettig leefklimaat en een betere wereld. Door goed in te zetten op verduurzaming wonen onze bewoners in prettige en toekomstbestendige huizen, met lagere woonlasten.

### 5.2.1 Isoleren

De komende jaren zorgen we dat we geen woningen meer met een E, F of G-label in ons bezit hebben. We hanteren de geldende normen bij isolatie<sup>3</sup>.

### 5.2.2 Zonnepanelen

We zetten ons beleid voort om binnen projecten zonnepanelen aan te bieden. Daarnaast investeren we in (onderzoek naar) alternatieve, slimme en duurzame manieren om energie op te wekken. We helpen bewoners ook om verstandig met hun energie om te gaan. Zo hebben onze huurders een lagere energierekening én een warm huis in de winter.

<sup>3</sup> Woningcorporaties hebben te maken met een norm voor de isolatie van woningen: de zogenoemde **Standaard**. Deze Standaard stelt de maximale netto warmtevraag vast voor verschillende soorten woningen.



### 5.2.3 Duurzame bedrijfsvoering

We zetten de verduurzaming van onze bedrijfsvoering voort. Tot op heden rijden we al elektrisch en hebben we een duurzaam hoofdkantoor met zonnepanelen. In de komende jaren gaan we onderzoeken hoe we ESG (Environmental, Social en Governance) kunnen integreren binnen onze bedrijfsvoering. Dit helpt ons om bewuste keuzes te maken op het gebied van duurzaamheid.

### 5.2.4 Aardgasvrij

Binnen de gemeenten waarin wij actief zijn ligt er een transitievisie warmte. Deze visie biedt echter nog weinig handvatten in de exacte route richting aardgasvrij. Vandaar dat wij ons primair focussen op maatregelen die in elke situatie wenselijk zijn, zoals isoleren en het faciliteren van elektrisch koken. Wanneer concrete projecten zich voor doen, dan sluiten wij hier graag op aan. Wel altijd met het belang voor onze huurders voorop.

### 5.2.5 Klimaatadaptief en circulair

Waar mogelijk bouwen we klimaatadaptief. Dit betekent dat onze manier van bouwen helpt bij het omgaan met het veranderende klimaat. Hiermee bereiden we onze voor op zaken als hittestress, droogte en wateroverlast en proberen we het effect hiervan op onze huurders te verminderen. Daarnaast kijken we naar mogelijkheden om circulair te bouwen, onderhouden en slopen. Zo anticiperen we op de schaarste van grondstoffen en verkleinen we onze impact op het milieu. In deze zoektocht trekken we nauw op met onze vastgoedpartners.

## 5.3 Veilige en vitale wijken

We zetten in op sterke wijken en buurten ten behoeve van de kansengelijkheid binnen onze gemeenten.

### 5.3.1 Draagkracht

We voegen verschillende woningtypen toe binnen onze wijken en buurten. Hierdoor komen er meer verschillende soorten mensen bij elkaar te wonen en voorkomen we een concentratie van aandachtsgroepen. Daarnaast faciliteren we ontmoeting in onze wijken. Bijvoorbeeld door onze ontmoetingscentra beschikbaar te stellen voor de mensen in de wijk. Wanneer mensen elkaar beter kennen, zijn ze vaak ook geneigd meer van elkaar te accepteren en elkaar te helpen. Met de gemeente, huurdersorganisatie en andere samenwerkingspartners zijn we aanwezig en leveren we vanuit onze rol een bijdrage aan een prettige wijk.