

A photograph of two men standing in a grassy garden area. The man on the left is older, with glasses, wearing a blue jacket and holding a long wooden handle. The man on the right is younger, wearing a grey hoodie, with his arm around the older man's shoulder and holding a green-handled tool. In the background is a modern, multi-story apartment building with dark brown walls and orange-brown window frames and doors. A wheelbarrow is partially visible in the lower left foreground.

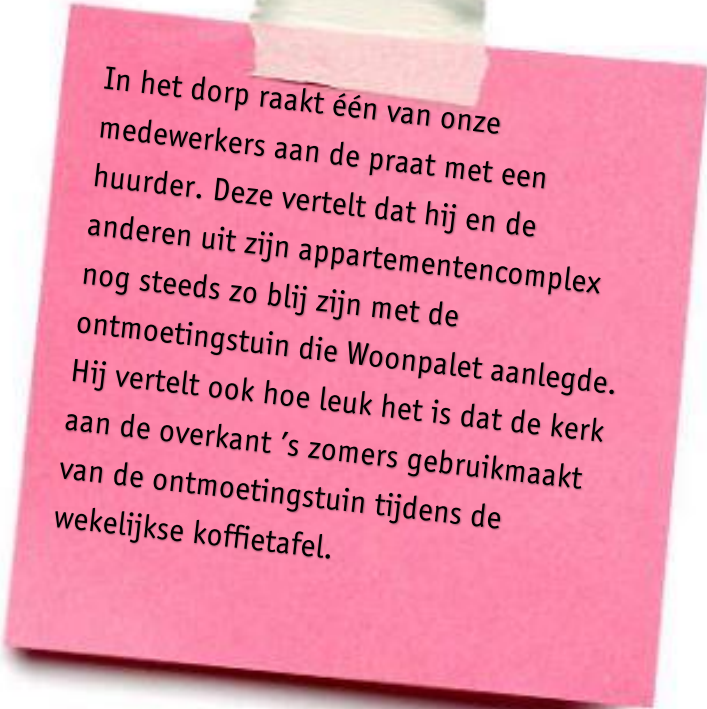
Betaalbaar, duurzaam en goed wonen
Daar doen we het voor

Ondernemingsplan Woonpalet
2023 - 2025

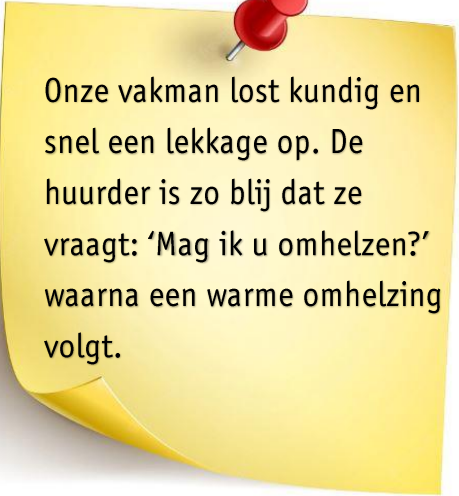
 **Woonpalet**



We krijgen een kaartje
van een ouder echtpaar.
'Dank jullie wel voor de
nieuwe keuken. Het is
de mooiste uit de
straat.'



In het dorp raakt één van onze
medewerkers aan de praat met een
huurder. Deze vertelt dat hij en de
anderen uit zijn appartementencomplex
nog steeds zo blij zijn met de
ontmoetingstuin die Woonpalet aanlegde.
Hij vertelt ook hoe leuk het is dat de kerk
aan de overkant 's zomers gebruikmaakt
van de ontmoetingstuin tijdens de
wekelijkse koffietafel.



Onze vakman lost kundig en
snel een lekkage op. De
huurder is zo blij dat ze
vraagt: 'Mag ik u omhelzen?'
waarna een warme omhelzing
volgt.

Inhoudsopgave

1. Missie en visie	p. 4
2. Leeswijzer	p. 5
3. Grafische weergave programmalijnen ondernemingsplan	p. 6
1. Passende woningen bouwen	p. 8
2. Verduurzamen	p. 10
3. Investeren in sociale duurzaamheid	p. 13
4. Verder professionaliseren organisatie	p. 17
5. Versterken samenwerking met partners	p. 20
6. Financiële continuïteit borgen	p. 23
4. Onze plannen uitgezet in de tijd	p. 25

1. Missie en visie

Onze missie is om betaalbare, duurzame en goede huisvesting te bieden aan mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

In de eerste plaats richten we ons op de huisvesting van huishoudens met lagere inkomens en andere kwetsbare groepen. Onder de kwetsbare doelgroepen vallen bijvoorbeeld mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking, ouderen, statushouders en urgenten. Voor deze doelgroepen houden we voldoende betaalbare woningen toegankelijk. Ook de middeninkomens zien we als onze doelgroep. Uiteraard zijn ook andere doelgroepen welkom bij ons.

Wij onderscheiden ons van andere corporaties omdat we een jonge club zijn. Dat is natuurlijk ingegeven door het feit dat Zeewolde de jongste gemeente van Nederland is. Voordat Woonpalet er was, werden er (begin jaren '80) in Zeewolde al huurwoningen gebouwd onder de vlag van het ministerie van VROM. In 1993 ontstond daaruit Stichting Woningbouw Zeewolde, later Woonpalet geheten. Woonpalet heeft zich altijd uitsluitend op Zeewolde gericht en is daarmee lokaal zeer sterk geworteld. In onze visie kunnen wij onze missie het beste uitvoeren als we lokaal werken. Dit alles gecombineerd met medewerkers die gedreven zijn het goede te doen, maakt dat Woonpalet haar rol als dé woningcorporatie van Zeewolde waar kan blijven maken.

Kernwaarden

Onze kernwaarden zijn *betrokken*, *betrouwbaar* en *slagvaardig*. Mooie kreten die lekker klinken. Maar ook kreten waaraan wij ons optrekken. Wij vinden dat we ons werk alleen goed kunnen doen als we betrokken, betrouwbaar en slagvaardig zijn. Daarom hebben we onze organisatiecompetenties gekoppeld aan onze kernwaarden. Zo bepalen we onszelf telkens bij wat er van ons verwacht wordt.

Kernwaarden	Organisatiecompetenties
Betrokken	Inlevingsvermogen
Betrouwbaar	Integriteit
Slagvaardig	Besluitvaardigheid

2. Leeswijzer

Op pagina 2 las u zomaar wat voorbeelden uit de dagelijkse praktijk die we bij de koffieautomaat met elkaar delen, waarna we tegen elkaar zeggen: 'Ja, daar doen we het voor'. Weten waarvoor je de dingen doet en het resultaat daarvan zien, geeft veel voldoening. Weten waarvoor je de dingen doet, helpt ook om richting te geven aan de toekomst. Aan alles wat er op je pad komt aan opgaven en kansen.

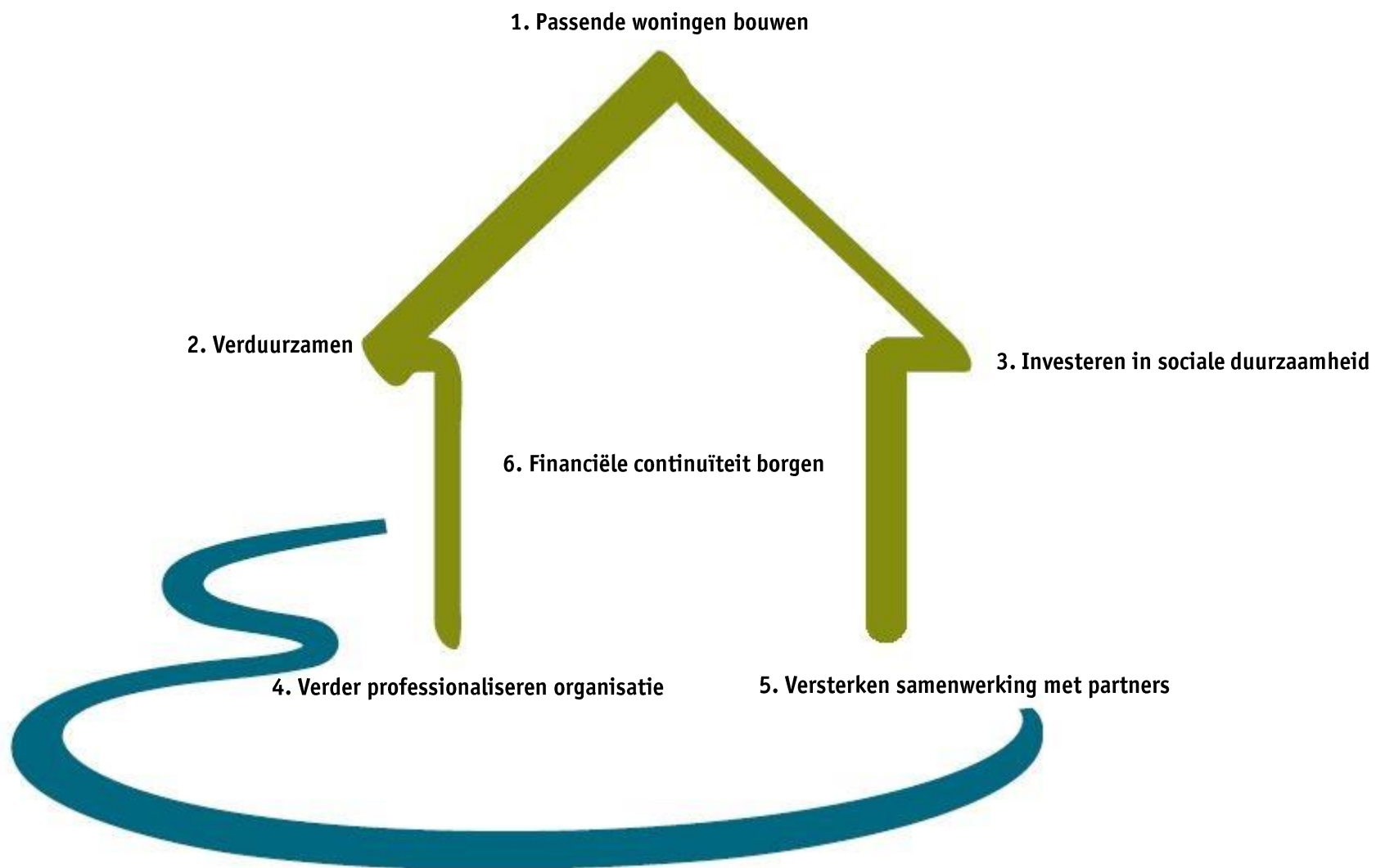
Die opgaven en kansen hebben we samen met samenwerkingspartners opgehaald. Gewoon door ze bij ons op kantoor uit te nodigen en letterlijk met ze in gesprek te gaan. We hebben deze gesprekken laten voeren door een extern bureau. Zo haalden we open en eerlijke verhalen op. Ook de visitatie – die in 2022 plaatsvond – zetten we in om informatie op te halen voor het ondernemingsplan. Dit alles resulteerde in een mooi overzicht van opgaven en kansen waarin we ons goed herkennen.

Opzet ondernemingsplan

Aan de hand van alle opgaven en kansen, beschrijven we in dit ondernemingsplan verschillende programmalijnen, namelijk 'Passende woningen bouwen', 'Verduurzamen' en 'Investeren in sociale duurzaamheid'. Aan de basis van het werken aan deze programmalijnen, liggen de programmalijnen: 'Verder professionaliseren organisatie' en 'Versterken samenwerking met partners'. Dit alles kunnen we doen omdat we heel bewust 'Financiële continuïteit borgen'.

We beschrijven per programmalijn kort de context en daarna onze plannen. Elk plan is ondersteunend aan het antwoord op de opgaven. Zo is de cirkel rond.

3. Grafische weergave programmalijnen ondernemingsplan



3.1 Passende woningen bouwen

- ☞ Zodat wie recht heeft op een sociale huurwoning bij ons terecht kan.
- ☞ Omdat er een tekort is aan sociale huurwoningen in Zeewolde.

Context

Woonpalet heeft 2.000 woningen in Zeewolde. Door de ontwikkeling van de gemeente Zeewolde vanaf begin jaren '80 – toen was Zeewolde vooral in trek bij gezinnen – heeft de bouw van eengezinswoningen altijd voor de hand gelegen. Zodoende bestaat op dit moment 55% van het bezit van Woonpalet uit eengezinswoningen. Anno 2022 zien we het aantal één- en tweepersoonshuishoudens toenemen (ruim 85% van de woningzoekendenlijst bestaat uit deze doelgroep). Ook hebben we te maken met vergrijzing. De omvang van de kernvoorraad voor 2030 is in de Woonvisie geraamd op minimaal 2.130. Uit het woningmarktonderzoek van 2022, uitgevoerd voor Noord Veluwe en Zeewolde, blijkt dat er tot 2030 uitbreiding van de sociale huurvoorraad van circa 325 woningen nodig is. Partijen beschouwen dit als een voorlopige richtsnoer, houden marktontwikkelingen samen goed in de gaten en schakelen bij indien nodig. De aantallen in de regionale woondeal sluiten hier grosso modo op aan.

Dit gaan we doen

Tot en met 2025 bouwen we circa 140 nieuwe woningen

We stellen ons hierbij wendbaar op en sluiten telkens aan bij het tempo dat de gemeente aangeeft voor de dynamische groei van Zeewolde.

Plannen maken voor versnelling nieuwbouw

Uit de woonvisie blijkt dat de voorraad sociale huurwoningen in Zeewolde moet groeien. Tot waar onze financiële polsstok het toelaat, willen wij daaraan een bijdrage leveren. We werken graag samen met collega-corporaties om tempo te maken, bijvoorbeeld in bouwstromen en zeker als de opgave onze eigen pet te boven gaat. We kennen Zeewolde, kunnen het beheer doen van woningen gebouwd door collega-corporaties. Bovendien blijft het zo voor de woningzoekenden ook duidelijk. Zoek je een huurwoning in Zeewolde, dan schrijf je je in bij Woonpalet.

Maximaal 10 woningen verkopen per jaar

We verkopen beperkt woningen; maximaal 10 per jaar. Door woningen te verkopen, verjongt Woonpalet haar bezit, komen er koopwoningen vrij voor starters én werkt Woonpalet aan een goede mix van koop- en huurwoningen in Zeewolde. Met de opbrengst van de koopwoningen blijft Woonpalet investeren in vernieuwing en uitbreiding van de woningvoorraad.

Mix in woningtypen nieuwbouw

Passend bij de opgave die er ligt, denken we qua nieuwbouw aan vernieuwende zelfstandige woonzorgvormen (zoals de Knarrenhof) en appartementen en rijwoningen vooral zo tussen 60 m² en 80 m². We gaan mee in de ontwikkeling om meer circulair en modulair te bouwen. Bijzondere aandacht blijven we houden voor de groeiende groep ouderen. Coloriet is daarbij voor ons dé samenwerkingspartner. Concrete uitwerking van het nieuwbouwprogramma krijgt z'n beslag in onze portefeuillestrategie, inclusief een doelgroep-analyse en doorkijk naar de toekomst.



3.2 Verduurzamen

- ☞ Zodat we in 2050 CO₂ neutraal zijn.
- ☞ Omdat we lage energielasten willen voor onze huurders, ons bezit toekomstbestendig willen houden en een bijdrage willen leveren aan het beperken van de opwarming van de aarde.

Context

Al onze woningen hebben een label C of hoger en gemiddeld heeft ons bezit label A. Dat betekent dat ons bezit relatief duurzaam is. Evengoed staan we voor een grote opgave, namelijk een CO₂-neutraal Woonpalet in 2050. Dat betekent dat we moeten verduurzamen.

Dit gaan we doen

Vorbereiden woningen naar gasloos

We brengen onze woningen naar gasloos in 2050. De stappen die we nu zetten, hebben als uitgangspunt: 'no regret'. De ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid volgen elkaar immers in razend tempo op dus we willen de flexibiliteit houden om telkens nieuwe keuzes te maken. Onze keuzes passen in ieder geval altijd binnen de gemeentelijke warmtetransitie visie. Anno 2023 kiezen we voor verduurzaming via twee sporen. Het plaatsen van een hybride warmtepomp en zonnepanelen bij cv-ketelvervanging, en 'losse' zonnepanelen.

Hybride warmtepomp

We grijpen het moment van ketelvervanging aan om de woningen voor te bereiden op gasloos ultimo 2050. Dat betekent dat wanneer in een bepaald complex woningen de ketel toe is aan vervanging, wij de ketel vervangen en er een hybride warmtepomp naast plaatsen. Dit alles gecombineerd met zonnepanelen. In de periode 2023 t/m 2025 is dit van toepassing op circa 320 woningen. We beginnen hier in 2023 mee in de wijk Zuid. Door de hybride warmtepomp bespaart de huurder gas en met de zonnepanelen wekt hij zijn eigen stroom op. Het voordeel van de hybride pomp is voor de huurder eenzelfde (of beter) comfortniveau en nauwelijks tot geen verandering in hoe de verwarming gebruikt wordt. Daarbij heeft de huurder direct financieel voordeel. Het voordeel dankzij de zonnepanelen delen we. Zo delen we samen de verantwoordelijkheid voor de verduurzaming, betaalt de huurder een deel van de investering terug en houdt hij onder aan de streep sowieso geld over.

Zonnepanelen

Per jaar bekijken we welke complexen in aanmerking komen voor 'losse' zonnepanelen. Die huurders ontvangen van ons bericht en van alle aanmeldingen samen maken we één project. In 2023 krijgen zo'n 90 huurders zonnepanelen aangeboden. In 2024 en 2025 krijgen zo'n 200 huurders zonnepanelen aangeboden in combinatie met een hybride warmtepomp. Elk jaar houden we ruimte voor 50 huurders die zich op eigen initiatief aanmelden voor zonnepanelen. Zij kunnen dan ook binnen dat ene project meedoen. Per jaar brengen we ook op maximaal 25 mutatiwoningen zonnepanelen aan.

Pilot all electric warmtepompen

In 2023 willen we bij 8 à 10 eengezinswoningen een all electric warmtepomp plaatsen. We doen een oproep onder de huurders van wie de ketel aan vervanging toe is, met de vraag wie hiervoor in aanmerking wil komen. We vragen bewust huurders zich hier zelf voor aan te melden, omdat we de pilot niet alleen op technisch vlak willen evalueren maar met name ook op het vlak van comfort en gebruiksgemak. Medewerking daarbij van huurders is dan ook essentieel. De uitkomsten van de evaluatie gebruiken we bij het beslissen over toekomstige duurzaamheidsmaatregelen.

Aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit

Bij nieuwbouwprojecten treffen we extra duurzame maatregelen conform de Duurzame Top 11 van de gemeente Zeewolde. Binnen de bestaande bouw treffen we maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarbij staan we open voor initiatieven van huurders. In 2023 gaan we bijvoorbeeld op verzoek van huurders een sedumdak realiseren bij appartementencomplex Pionier.



3.3 Investeren in sociale duurzaamheid

- ☞ Zodat we een bijdrage leveren aan welbevinden, buurtbinding, saamhorigheid en daarmee aan kwaliteit van leven en aan het vergroten van kansen.
- ☞ Omdat zelfredzame mensen op hun beurt een bijdrage kunnen leveren aan het leven van anderen.

Context

Goed wonen reikt verder dan de kwaliteit van de woning, het is ook de kwaliteit van de woonomgeving; een woonomgeving waarin mensen zich veilig en thuis voelen. De aangepaste Woningwet van 1 januari 2022 biedt corporaties de ruimte om samen met anderen te investeren in de woonomgeving. In de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd dat corporaties gaan investeren in het realiseren van buurtkamers. Daarin zijn corporaties, gemeenten, zorg- en welzijnspartijen samen met bewoners lokaal verankerd. Daarnaast mogen corporaties investeren in activiteiten die bijdragen aan sociale samenhang en ontmoeting tussen bewoners.

In de Nationale Prestatieafspraken is verder opgenomen dat er in het Volkshuisvestingsfonds € 600 miljoen beschikbaar is voor onder andere het verbeteren van de leefbaarheid, bijvoorbeeld voor ontmoetingsruimten en openbare ruimte.

In 2024 moeten alle gemeenten beschikken over een woonzorgvisie. Dit is een belangrijk middel om te komen tot verdere verbinding tussen gemeenten, maatschappelijke organisaties en zorgorganisaties. Een onderdeel van deze woonzorgvisie is een visie op de leefomgeving met voldoende voorzieningen.

Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoefte van ouderen. Over 20 jaar zijn er 1,6 miljoen 80 plussers in Nederland. Dat is twee keer zoveel als nu. Doordat het aantal ouderen toeneemt, groeit ook de groep die zorg nodig heeft. De vraag naar beschutte woonvormen neemt hierdoor toe. Naar verwachting hebben we in Zeewolde in 2030 zo'n 120 plekken nodig voor mensen met psychogeriatrische aandoeningen (zoals dementie) en zo'n 10 à 15 plekken voor mensen met somatische (lichamelijke) aandoeningen¹.

Door de hoge inflatie en de hoge energieprijzen zal er extra aandacht zijn om in een vroegtijdig stadium betalingsproblemen te signaleren en daarop te acteren. Het aantal huishoudens met een inkomen tot 120% van het maximum ligt in Zeewolde op circa 800. Dit zijn ook huishoudens waar mogelijk energiearmoede gaat spelen.

Door de individualisering zien we eenzaamheid toenemen onder ouderen en jongeren. Extra aandacht hebben voor eenzaamheid is dan ook van belang.

¹ Bron: woningmarktonderzoek Noord-Veluwe en Zeewolde, november 2022

Dit gaan we doen

Bijdrage leveren aan de mogelijkheid langer thuis te wonen

Het sociaal netwerk wordt naarmate mensen ouder worden steeds belangrijker. We zien dat ouderen veelal in en rondom het centrum wonen. Om te voorkomen dat ouderen moeten verhuizen omdat de trap een obstakel wordt, en ze dus uit hun sociale netwerk weg moeten, bieden we een oplossing. De woningen rondom het centrum (waar veelal ouderen gaan wonen), voorzien we bij mutatie van een tweede toilet op de verdieping, zodat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Huurders stimuleren om mee te denken over hun buurt

We zetten ons Wonen+ fonds in om ideeën van huurders die bijdragen aan goed wonen, financieel mogelijk te maken. Elk jaar stellen we € 2.000,- beschikbaar voor het realiseren van dit soort ideeën. Huurders weten tenslotte beter dan wij, wat bij hen een plus geeft aan wonen.

Stimuleren van het omzien naar elkaar

We organiseren jaarlijks de Beste Buur verkiezing samen met MDF en de gemeente. Dit biedt Zeewoldenaren de mogelijkheid om iemand die omziet naar de ander in het zonnetje te zetten.

Faciliteren van informatie uitwisseling van partners

We organiseren jaarlijks ten minste één themabijeenkomst met een samenwerkingspartner (al dan niet uit het sociaal domein). Een voorbeeld hiervan is een themabijeenkomst 'Veilige feestdagen' georganiseerd met de brandweer om veiligheid onder de aandacht te brengen.

Aanstellen sociaal wijkbeheerder

We stellen een sociaal wijkbeheerder aan. De werktitel van deze functie is 'buurtbouwer'. De buurtbouwer is de oren en ogen van Woonpalet in de wijk, staat voor goed wonen en draagt dat – op een positief stimulerende wijze – uit. Hij/zij is vraagbaak én iemand die signalen oppikt en verder brengt.

We houden onze wijken schoon, heel en veilig

Met de gemeente blijven we actief samenwerken om buurten leefbaar te houden op gebied van veiligheid en kwaliteit van de leefomgeving. We gaan daartoe regelmatig met de wijkbeheerders van de gemeente de wijk in om knelpunten te inventariseren en om bewoners aan te spreken.

Blijven zoeken naar de balans tussen reguliere en bijzondere woningzoekenden

We zien de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders toenemen en ook het huisvesten van de uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen neemt toe. Daarnaast huisvesten we urgenten en spoedzoekers. We zoeken naar een eerlijke verdeling van de woningen om een goede balans te houden waarbij al deze groepen met elkaar in wijken kunnen wonen en de leefbaarheid overeind blijft.

Leefbaarheidsmonitor

Eens in de vijf jaar laat Woonpalet de leefbaarheid in Zeewolde onderzoeken. Dit onderzoek staat gepland voor 2024.

Buurtbemiddeling

Dankzij buurtbemiddeling kunnen wij huurders die een conflict hebben met hun burens doorverwijzen naar opgeleide buurtbemiddelaars. Wij blijven een actieve rol spelen in dit project van MDF door, samen met gemeente, een financiële bijdrage te leveren en deel te nemen in de stuurgroep.



3.4 Verder professionaliseren organisatie

- ☞ Zodat we kunnen blijven doen waarvoor we zijn; Betaalbare, duurzame en goede huisvesting bieden aan mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.
- ☞ Omdat het verder professionaliseren van Woonpalet randvoorwaardelijk is voor het bereiken van onze doelstellingen.

Context

Woonpalet is als organisatie volop in ontwikkeling. In 2022 hebben we de afdeling Vastgoed uitgebreid en we startten het jaar 2023 met de nieuwe directeur-bestuurder. We haalden mooie cijfers bij de in 2022 gehouden visitatie over de periode 2018 t/m 2021. Op alle onderdelen scoorden we boven de norm. Ook in de Aedes benchmark 2022 scoorden we goed. Op Huurdersoordeel, Bedrijfslasten en Onderhoud & Verbetering een B en een mooie A op Duurzaamheid. De lat ligt hoog.

Dit gaan we doen

Governance verder inbedden

We versterken onze organisatie met een controller en bestuurssecretaris. We doorlopen de plan-do-check-act-cyclus gestructureerd, evalueren projecten en voeren regelmatig de dialoog over kansen en risico's. Zodat we in control zijn en ons zo veel mogelijk kunnen focussen op voor de huurder en woningzoekende 'het goede doen'.

Financiële ruimte inzetten

We zoeken, op basis van een duurzaam bedrijfsmodel, onze rek op. Met name om binnen onze mogelijkheden - wendbaar en op tempo - het tekort aan betaalbare woningen terug te dringen.

Gemiddeld een 8 voor dienstverlening vasthouden

We blijven de continue meting van het KWH gebruiken om onze dienstverlening te verbeteren. We hebben daarbij aandacht voor onze communicatie richting huurders en het afhandelen van reparatieverzoeken bijvoorbeeld. Huurders en woningzoekenden betrekken we hierbij. Zo proberen we gemiddeld een 8 te blijven scoren voor onze dienstverlening.

De huurders en woningzoekenden nog meer digitaal van dienst zijn

Sinds 2012 is het gehele proces van inschrijven als woningzoekende tot en met het reageren op woningen bij Woonpalet al digitaal. Het melden van reparatieverzoeken kan bij ons sinds 2018 via onze website. Onze digitale dienstverlening breiden we verder uit. We gaan ons woonruimteverdeelportaal vernieuwen en ons huuropzeittingsproces geheel digitaliseren. We blijven oog houden voor wie minder digitaal vaardig is. Aan hen blijven we maatwerk bieden.

Betrokken, betrouwbaar en slagvaardig

We leven ons in onze huurders in, we doen wat we zeggen en geven snel en gericht antwoord op vragen. We communiceren op een positieve, toegankelijke manier en denken in 'wat wel kan'. We werken vanuit een krachtige standaard mét ruimte voor maatwerk.

Medewerkerstevredenheidsonderzoek

Elke drie jaar voert Woonpalet een medewerkerstevredenheidsonderzoek uit. In 2023 gebeurt dat weer.



3.5 Versterken samenwerking met partners

- ☞ Zodat we krachten bundelen en ook alle vraagstukken die verder reiken dan puur en alleen de woning kunnen oppakken.
- ☞ Omdat goed wonen meer is dan een woning. Het is ook een fijne buurt, veiligheid en het hebben van een 'thuis gevoel'.

Context

Aan de basis van het bouwen van passende woningen, van het verduurzamen van bestaand bezit en van het investeren in sociale duurzaamheid, ligt het hebben van stevige samenwerkingsverbanden. Daarom is dit expliciet één van de programmalijnen waar we in de komende periode aandacht voor hebben. De basis in Zeewolde is goed. Woonpalet weet zich omringd door tal van partijen die allemaal hetzelfde doel hebben; werken aan betaalbaar, duurzaam en goed wonen.

Dit gaan we doen

Wij blijven onderdeel uitmaken van een stevig vangnet

De korte lijnen die we met onze partners hebben, onderhouden we niet alleen maar we gaan deze versterken. Met Coloriet zetten we vol in op het bouwen van een woonzorg-complex in 2025 met daarin ruimte voor ontmoeting. Niet alleen voor de bewoners van het complex maar ook voor de buurt.

Benodigde convenanten onderhouden en sluiten

We onderhouden en sluiten convenanten met partners om overlast en huisuitzettingen te voorkomen waarbij we in geval van overlast Buurtbemiddeling inzetten om grote problemen te voorkomen. We zetten ons in om het Overleg Vangnet te reactiveren en hopen dat op korte termijn de wet rondom het delen van noodzakelijke gegevens ruimte biedt om dit verder in te vullen.

Visie op regionale samenwerking ontwikkelen

Er komen grote opgaven op ons af. Niet alleen op het gebied van duurzaamheid en betaalbaarheid, maar ook op gebied van nieuwbouw. De wereld om ons heen verandert op dat front ook. Er worden regionale woondeals gesloten en woningmarktregio's aangewezen. Wij blijven onze rol als dé lokale woningcorporatie waarmaken en houden ondertussen wat om ons heen gebeurt nauwlettend in de gaten. Wij zijn een nuchtere partner: samenwerking moet écht iets toevoegen. En waar dat waardevol is, zitten wij aan tafel om met potentiële partners te bespreken waar we gezamenlijke kennis en middelen kunnen inzetten in het belang van de volkshuisvesting. Omdat we die gesprekken op een goede manier willen voeren, ontwikkelen we een visie op regionale samenwerking.

Klantenpanel opzetten

Huurders zijn een belangrijke samenwerkingspartner, daarom geven we ze invloed. We bieden waar mogelijk keuze, bijvoorbeeld bij onderhoud en nieuwbouw. Huurders en woningzoekenden laten we meedenken. We bieden daar op laagdrempelige manieren gelegenheid toe, in de vorm van klantenpanels en bijeenkomsten.

Gezamenlijke vangnetten organiseren

Om energiearmoede, maar ook andere sociaal maatschappelijke problemen zoals eenzaamheid in een vroegtijdig stadium te signaleren werken we actief samen met MDF. Met PostNL en MDF onderzoeken we welke mogelijkheden er zijn om de handen ineen te slaan voor het signaleren van en voorkomen van eenzaamheid.

Pilot pauzewoningen evalueren

Op verzoek van de gemeente verhuren we vier pauzewoningen aan spoedzoekers. Toewijzing vindt plaats in samenspraak met MDF. Omdat het een pilot betreft, evalueren we elk jaar hoe de toewijzing, verhuur en uitstroom verloopt met Gemeente en MDF. De uitkomsten van de jaarlijkse evaluatie zijn de input voor de in 2027 te nemen beslissing over het handhaven, uitbreiden of stoppen van het verhuren van pauzewoningen aan spoedzoekers.

Evalueren en herijken prestatieafspraken met Gemeente en HBZ

In de met Gemeente en HBZ opgestelde prestatieafspraken 2023 - 2025 ligt onze gezamenlijke visie vast op hoe we goed wonen in Zeewolde behouden en stimuleren. De prestatieafspraken evalueren en herijken we jaarlijks met Gemeente en HBZ.



3.6 Borgen financiële continuïteit

- ☞ Zodat we optimaal blijven presteren binnen de financiële kaders.
- ☞ Omdat we onze maatschappelijke rol en verantwoordelijkheid nemen om uitvoering te geven aan de Nationale Prestatieafspraken.

Context

We schrijven ons ondernemingsplan in een roerige en onzekere tijd. Door de oorlog in Oekraïne zijn de energieprijzen door het dak gegaan en is de inflatie tot ongekende hoogte gestegen. In het verlengde hiervan zijn de bouwkosten en bedrijfslasten flink toegenomen en vertoont de rente een sterke opwaartse beweging. Tegenwind in het licht van de in de zomer 2022 overeengekomen Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting. Ambitieuze maatschappelijke opgaven voor de nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en de betaalbaarheid van wonen. Wij nemen als maatschappelijke organisatie onze verantwoordelijkheid en rol en zetten ons maximaal in om uitvoering te geven aan de Nationale Prestatieafspraken binnen de gestelde financiële kaders.

Dit gaan we doen

Sturen op positieve rendementen op het beschikbare vermogen

Die zetten we vervolgens in ten behoeve van onze omvangrijke maatschappelijke ambities.

Optimaal blijven presteren binnen de financiële kaders

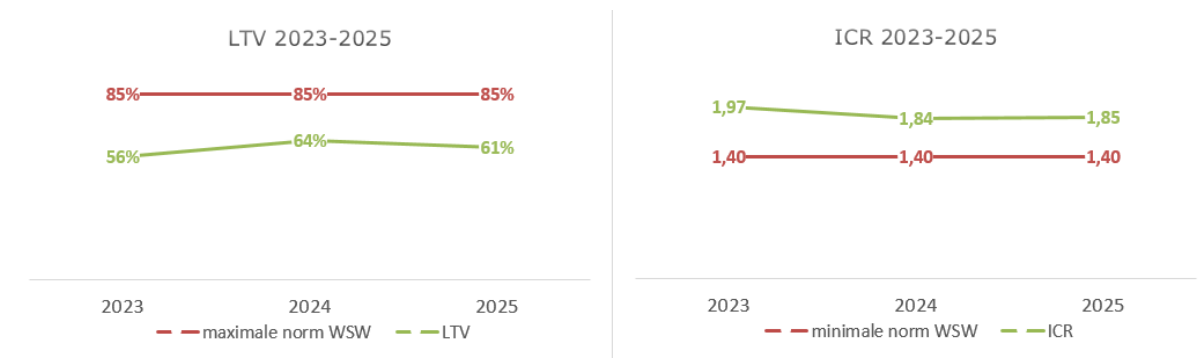
Al onze financiële ratio's bevinden zich binnen de door onze toezichthouders gestelde kaders. Uit de doorrekening in onze Meerjarenbegroting/Jaarplan 2023 blijkt dat onze maatschappelijke ambities op met name de nieuwbouw en verduurzaming van ons bezit omvangrijk zijn maar tot en met 2030 financieel haalbaar. Gezien onze kasstromen gaat dit echter gepaard met een oplopend lening niveau. Dit vraagt van ons, met name als gevolg van de onzekere economische ontwikkeling, voortdurende monitoring en sturing, want op de lange termijn kunnen financieringsproblemen ontstaan.

In onderstaande grafiek geven we nader inzicht in onze kasstromen (bedragen x € 1 miljoen) over de periode 2023-2025.



De operationele kasstroom ad € 9,2 miljoen is van voldoende omvang om de kosten van verduurzaming ad € 6,8 miljoen (investeringen bestaand bezit) te financieren. Er resteert een positief saldo van € 2,4 miljoen. Dit positieve saldo, aangevuld met de kasstroom uit de verkoop (31 woningen), is met een bedrag van € 10,7 miljoen ontoereikend om de kosten van de omvangrijke nieuwbouw (103 sociale huurwoningen) ad € 28,6 miljoen te dekken. In de periode 2023-2025 zal de leningschuld toenemen met een bedrag van circa € 17,9 miljoen. Dit heeft effect op de financiële ratio's echter deze blijven ruim binnen de door de toezichthouders gestelde minimale en maximale waarden.

Onderstaand hebben wij het verloop van de ratio's grafisch weergegeven.



LTV = Loan To Value. Het geeft het percentage aan waarin de nominale schuld afgezet tegen de (beleids)waarde van de woningen.

ICR = rentedekkingsgraad. Het geeft aan hoeveel keer de rentelasten kunnen worden betaald uit de operationele

4. De acties uitgezet in de tijd

Programmalijn	2023	2024	2025
---------------	------	------	------

1. Passende woningen bouwen			
Mosselhof, 11 appartementen	x		
De Zoeker en De Verwachting, 32 appartementen	x		
Locatie Havenkwartier, circa 60 woningen		x	
Nader te bepalen locatie, circa 30 woningen			x
Verkoop maximaal 10 bestaande huurwoningen	x	x	x

2. Verduurzamen			
Voorbereiden naar aardgasloos huurwoningen wijk Zuid	x		
25 mutatiewoningen voorzien van zonnepanelen	x	x	x
Aan max 50 huurders op aanvraag zonnepanelen leveren	x	x	x
Pilot all electric warmtepompen bij 8 à 10 eengezinswoningen	x		
Extra duurzame maatregelen treffen bij nieuwbouw conform de Duurzame Top 11 van de gemeente Zeewolde	x	x	x
Aanbrengen sedumdak Pionier	x		

3. Investeren in sociale duurzaamheid			
Tweede toilet bij mutatiewoningen in het centrum	x	x	x
Realiseren ideeën van huurders die een plus geven aan Wonen	x	x	x
Beste Buur verkiezing	x	x	x
Organiseren themabijeenkomst met samenwerkingspartner	x	x	x
Aanstellen sociaal wijkbeheerder	x		
Goed gebalanceerd huisvesten bijzondere en reguliere doelgroepen	x	x	x
Uitvoeren leefbaarheidsonderzoek		x	
Actieve deelname Buurtbemiddeling (financiële ondersteuning en deelname aan stuurgroep)	x	x	x

Programmalijn	2023	2024	2025
---------------	------	------	------

4. Verder professionaliseren organisatie			
Governance verder inbedden	x	x	x
Gemiddeld een 8 voor dienstverlening vasthouden	x	x	x
Woonruimteverdeelportal vernieuwen	x		
Huuropzeeggingsproces digitaliseren	x		
Medewerkerstevredenheidsonderzoek	x		

5. Versterken samenwerking met partners			
Met Coloriet een woonzorgcomplex ontwikkelen in Havenkwartier		x	
Reactiveren overleg Vangnet	x		
Visie op regionale samenwerking ontwikkelen		x	
Klantenpanel opzetten	x		
Pilot signaleren eenzaamheid met PostNL en MDF	x		
Evalueren toewijzing, verhuur en uitstroom pauzewoningen met MDF en Gemeente	x	x	x
Evalueren en herijken prestatieafspraken met Gemeente en HBZ	x	x	x

6. Borgen financiële continuïteit			
Sturen op positieve rendementen op het beschikbare vermogen	x	x	x
Optimaal blijven presteren binnen de financiële kaders	x	x	x