

Wonen Wittem

Een duurzaam thuis

Strategisch Plan 2025-2029



Datum: 22 mei 2024

INHOUD

Inleiding

Strategische thema's

1.

Wonen waar je je prettig voelt; *een goed thuis*

2.

Duurzaam wonen voor de toekomst; *een comfortabel (t)huis*

3.

Passend wonen; *betaalbaarheid en beschikbaarheid*

4.

Samen kom je verder

5.

Een financieel gezonde organisatie

INLEIDING

Dit is het Strategisch Plan van Wonen Wittem voor de jaren 2025 tot en met 2029. Dit plan heeft de titel *“Een duurzaam thuis”* gekregen. Hiermee willen we benadrukken dat wij, voor onze woningen en de dorpen waarin deze zich bevinden, staan voor goed wonen op een verantwoorde manier voor mens en milieu. Maar ook dat onze organisatie een solide basis heeft en klaar is voor de uitdagingen van de toekomst. In dit plan schetsen we deze uitdagingen en daarmee samenhangend de visie van Wonen Wittem voor de komende jaren.

In de afgelopen jaren hebben wij, ondersteund door ons vorige Strategische Plan *“Toekomstbestendig”*, op diverse terreinen forse stappen gezet. Onze organisatie is in de afgelopen 5 jaar meer en meer getransformeerd naar een regie-organisatie. We werken hierbij voor ons vastgoedbeheer intensief en op RGS-basis samen met onze ketenpartners. We hebben fors geïnvesteerd in onze ICT-systemen, zoals de Corporatie Cloud (platform voor een optimale samenwerking met onze ketenpartners), een nieuw strategisch vastgoedstuuringsprogramma en digitale factuurverwerking. Door al deze maatregelen hebben we onze (bedrijfs-)lasten kunnen verminderen en de efficiency kunnen verhogen. De kwaliteit van onze woningen houden we natuurlijk op peil. Daarbij zijn wij enkele jaren geleden, via een speciaal meerjarig programma, gestart met het verduurzamen ons woningbezit. Dit alles om onze huurders een eigentijds, energiezuinig en aangenaam onderdak te kunnen bieden.

Onze huurwoningen zijn alleen te vinden in de diverse woonkernen van de gemeente Gulpen-Wittem. De visie van Wonen Wittem hangt natuurlijk en nadrukkelijk samen met de ontwikkelingen in onze omgeving. De samenstelling van de maatschappij verandert voortdurend maar enkele trends zijn al geruime tijd duidelijk zichtbaar. Er komen steeds meer kleine huishoudens en voor Zuid-Limburg dient zich naast de daling van de beroepsbevolking ook de komende decennia een forse vergrijzingsgolf aan. Daarnaast is er ook steeds meer aandacht voor beperking van de totale woonlasten waarbij vermindering van de energielasten een steeds prominentere rol krijgt.

Onze aandacht zal de komende jaren dan ook zeker uitgaan naar thema's als voldoende beschikbare sociale huurwoningen, betaalbare woonlasten voor onze huurders én hoe dragen we bij aan de energietransitie en leefbaarheid in kernen en dorpen. Deze opgave realiseren we uiteraard niet alleen doch in nauwe samenwerking met onze stakeholders.

Focus

Onze focus richten we de komende jaren op voldoende beschikbaarheid van woningen alsmede goede kwaliteit en betaalbaarheid van onze sociale huurwoningen. Daarbij hebben we volop aandacht voor verduurzaming, woonlasten(energie)besparing en tevreden en betrokken huurders. Dit alles rekening houdende met de kleinschaligheid van onze organisatie en ons werkgebied. Het Strategisch Plan 2025-2029 beschrijft langs vijf thema's de uitdagingen voor Wonen Wittem en de richting die wij dientengevolge willen voortzetten en/of op willen gaan.

Betrokkenheid

We doen ons werk vanuit een hoog ambitieniveau en met een compacte organisatie die slagvaardig en wendbaar is. De afstand tot onze klanten is zeer klein. Dit werkt naar twee kanten: de klant weet ons eenvoudig te vinden en wij zoeken de klant gemakkelijk op. Laagdrempeligheid staat voorop. We hechten veel waarde aan een persoonlijke benadering en besteden volop tijd aan persoonlijke aandacht. Daardoor weten we wat er speelt en wat de klant beweegt. In ons contact met klanten zijn we respectvol, open en eerlijk en bieden we ruimte voor keuzes. De klant weet immers het beste wat goed voor hem is. Samen komen we tot een passende oplossing.

Missie

Met onze huurders, (keten)partners en stakeholders werken we ook de komende jaren gezamenlijk weer aan deze thema's, om zo een bestendige toekomst van wonen & vitale woonomgeving tegemoet te gaan. Dit alles vanuit onze ongewijzigde missie:

“Wonen Witterm biedt, onder waarborging van haar (financiële) continuïteit, mensen die financieel gezien niet of moeilijk zelf in huisvesting kunnen voorzien, goede huisvesting met een goede prijs/kwaliteitverhouding”.

1.

Wonen waar je je prettig voelt; een goed (t)huis

Iedereen verdient een goed (t)huis. Een plek waar je je veilig en prettig voelt en waar je graag met familie en vrienden verblijft. Wij maken ons sterk voor comfortabele, energiezuinige en gezonde woningen in een prettige woonomgeving, met een huurprijs die past bij de portemonnee van onze huurders. Wij zorgen voor een goed thuis.

Lokaal

Lokale verbondenheid is onze legitimatie. Kennis van de kernen waarin we actief zijn, is de basis van ons handelen. We kennen de dorpen, weten wat er speelt. We zijn er zichtbaar aanwezig en benaderbaar.

Dienstverlening

Iedere klant doet ertoe in onze dienstverlening. We kennen en herkennen die klant, weten wat er speelt en vinden een oplossing voor zijn vraag of probleem. Huurders kunnen ons altijd bereiken en benaderen en dat kan bij iedereen in onze organisatie. De lijnen zijn kort! Als dat nodig is, zoeken wij zelf contact met de huurder. En als hij/zij niet naar ons toe kan komen, gaan wij naar hem/haar toe. We zijn altijd op zoek naar de vraag achter de vraag om passend maatwerk te bieden. Wij zijn buigzaam, maar geven ook duidelijke grenzen aan wanneer iets niet mogelijk is. Door dit maatwerk ervaart de klant onze dienstverlening als persoonlijk en betrokken.

Leefbaarheid

Er is de laatste jaren sprake van een sterke vermindering van de sociale cohesie en een teruglopende belangstelling voor actieve deelname aan het verenigingsleven. De individualisering van de samenleving is onomkeerbaar. Daarnaast zien we steeds meer kwetsbare bewoners in onze huurwoningen komen.

Een trend die enerzijds wordt veroorzaakt door overheidsbeleid en wordt versterkt door algehele maatschappelijke ontwikkelingen zoals verdere digitalisering en het wegvallen van voorzieningen zoals een postkantoor, bank, bibliotheek, winkels of basisschool in buurtschappen en dorpen. Omgeving en buurt(t) worden steeds minder belangrijk. Mensen (ook onze huurders) leven steeds individualistischer en trekken zich vaker terug achter hun voordeur. Hierdoor verliest men de connectie met buurt/wijk. De zorg en aandacht voor elkaar wordt hierdoor minder. Wij merken dat de leefbaarheid hierdoor onder druk komt te staan. Op de langere termijn kan dit mogelijk ook een invloed hebben op de verhuurbaarheid.

Wij willen initiatieven van huurders op het gebied van leefbaarheid faciliteren. Bij leefbaarheid richten wij ons op het behoud en versterken van de fysieke en sociale kwaliteit in de kernen en buurten waar wij bezit hebben. Voorwaarde is daarbij dat onze activiteiten op dit vlak altijd een relatie met ons woningbezit en ons werkgebied moeten hebben.

De participatiesamenleving

De overheid gaat er vanuit dat iedereen iemand heeft die kan helpen: kinderen, burens of vrienden. In de praktijk blijkt dit lang niet altijd zo te zijn. De overheidsmiddelen nemen af. Dit heeft tot gevolg dat er minder geld beschikbaar is voor voorzieningen. Huurders trekken vervolgens bij Wonen Wittem aan de bel (bijv. voor WMO-zaken, huishoudelijke hulp e.d.). Voor zover mogelijk, en binnen de context van zorgafspraken met de gemeente en zorginstellingen, proberen we huurders hierbij van dienst te zijn.

Daarnaast speelt het thema krapte op de arbeidsmarkt en voldoende beschikbaar personeel een steeds grotere rol voor alle bedrijven en organisaties. Samen met onze stakeholders zullen we de schouders eronder moeten zetten en werken naar een meer en meer zelf- en samenredzame woonomgeving. Alleen zo borgen we vitale veerkrachtige woonwijken en buurten voor de toekomst.

Een goede buur

Wij zijn onderdeel van de dorpsgemeenschappen. Wij leveren daaraan onze bijdrage door goede en betaalbare huisvesting. Hierbij is de technische kwaliteit van een woning van groot belang, maar daarnaast hebben we ook aandacht voor de sociale aspecten van de woning. We weten dat sociale veiligheid en overlastsituaties veel invloed hebben op de tevredenheid over het wonen.

De visie van Wonen Wittem:

- Wonen Wittem is en blijft een sterk lokaal verankerde, zelfstandige woningcorporatie.
- We zijn een regie-organisatie die met (RGS-) partnerships prima haar taken verricht.
- Ons woningbezit bevindt zich vooralsnog uitsluitend in het sociale (DAEB) segment; op basis van diepgaande /voorafgaande verkenningen sluiten wij toekomstig bezit in het zogenaamde 'midden-huur' segment echter niet uit.
- Ons hart gaat uit naar de huurders in onze woonkernen. We zijn er thuis, hebben korte lijnen met onze huurders, zijn laagdrempelig benaderbaar, spreken de taal en kennen de mensen.
- We zoeken samen met onze huurders en stakeholders naar een prettige woon- en leefomgeving en zoeken oplossingen om huurachterstanden en woonoverlast te voorkomen of te beperken.
- Wij dragen, binnen onze (beperkte) financiële mogelijkheden, bij aan het behoud van vitale leefbare woonkernen waarin onze huurders graag (willen) wonen. Hierbij beschouwen we leefbaarheidstaken echter niet als onze primaire kerntaak. Wij kunnen en zullen deze alleen uitvoeren als de taken een directe relatie hebben met ons woningbezit, onderdeel zijn van een gezamenlijke aanpak met onze stakeholders én passen binnen onze financiële mogelijkheden.
- We streven naar tevreden huurders en zetten ons in op het realiseren van betaalbare woonkwaliteit in de ogen van de huurder. De Aedes Benchmark is daarvoor onze meetlat, waarbij we inzetten op een A-score voor het onderdeel huurderstevredenheid.

2.

Duurzaam wonen voor de toekomst; een comfortabel (t)huis

Duurzaam wonen zegt niet alleen iets over hoe energiezuinig een woning is, maar ook over hoe lang deze woning mee gaat en zaken als circulariteit. Bij het onderhouden van onze huurwoningen houden we zoveel mogelijk rekening met de woonwensen van de huurders van nu en de voorspelde ontwikkelingen in de toekomst. Daarom willen we voor onze huurders kwalitatieve goed onderhouden en energiezuinige woningen met een goed uitrustingsniveau waar het comfortabel wonen is. Dat is waar we, net als de voorgaande jaren, ook de recente en komende jaren volop in gaan investeren.

Duurzaamheid

Energiebesparing en duurzaamheid staan hoog op de agenda van woningcorporaties. O.a. het Ministerie, Aedes en de Woonbond hebben in de Nationale Prestatieafspraken 2022 afspraken gemaakt over het versnellen van de verduurzaming van het corporatiebezit. Als vertrekpunt bij de duurzaamheidsambitie zijn corporaties reeds vanaf 2020 gehouden aan het behalen van een gemiddeld energielabel B. Het woningbezit van Wonen Wittem heeft dit streven eind 2023 bereikt.

Met de Nationale prestatieafspraken mogen er vanaf 1 januari 2028 géén woningen meer met een E,F, of G-energielabel zijn. De verduurzaming van ons woning bezit is een forse opgave die Wonen Wittem in 2022 inhoud geeft middels een meerjarig DCI -verduurzamingsprogramma. De komende jaren continueren wij dit programma. De verwachting is dat we eind 2026 niet meer over woningen met een E,F, of G-energielabel beschikken en ons bezit in 2030 een gemiddeld A-energielabel kent.

Daarnaast zijn er landelijke en Europese afspraken dat de CO₂-uitstoot in 2030 met 40% en in 2050 met 80% tot 95% moet zijn teruggedrongen op Europees niveau. Het streven is dat de gehele gebouwde omgeving in 2050 energieneutraal is. Ter ondersteuning en stimulering van deze ambitie kijken we naar de Regionale Energietransitie Strategie (RES) en de gemeentelijke transitievisie warmte. De 'Aedes Routekaart CO₂-neutraal 2050' helpt corporaties om voor zichzelf en hun omgeving inzichtelijk te maken op welke manier en met welke investering dit doel bereikt kan worden.

Duurzaam denken en werken is voor ons noodzakelijk. Om in 2050 volledig CO₂-neutraal te kunnen opereren worden tot en met 2030 met het DCI-uitvoeringsprogramma al grondige stappen gezet door het casco van alle woningen (als 'no-regret' maatregel) zo optimaal als mogelijk te isoleren. Aanvullend zijn we in 2023 gestart met het plaatsen van zonnepanelen op ons woningbezit. Hierbij komen de woningen met de laagste energie labels in principe het eerst aan de beurt. Daarnaast verwachten we dat, door snelle technische innovaties, de installaties in de komende jaren beter, kleiner en goedkoper worden. Daarom gaan we deze pas na 2030 op grotere schaal aanpakken. Op deze manier verbeteren we geleidelijk de kwaliteit van ons bezit en verlagen we tegelijkertijd de woonlasten voor onze

huurders. Natuurlijk houden we hierbij te allen tijde rekening met de financiële mogelijkheden van Wonen Witterm.

De visie van Wonen Witterm:

- We geven uitvoering aan het actuele duurzaamheidsbeleid van Wonen Witterm op basis van de hiervoor beschreven uitgangspunten.
- Verduurzamen doen we enerzijds als kwaliteitsimpuls voor ons woningbezit en anderzijds voor wooncomfort en lagere woonlasten voor onze huurders.
- Onderdeel van het duurzaamheidsbeleid is de Energiekalender voor de periode 2025-2030 opgenomen in ons meerjarig DCI-programma.
- Wij hebben uiterlijk ultimo 2026 geen woningen meer in bezit met energielabel E, F of G.
- Ons woningbezit kent in 2030 een gemiddeld energielabel A.
- Installatietechnische aanpassingen op grotere schaal voorzien wij, gelet op de snelle technologische ontwikkelingen, pas vanaf 2023.
- We actualiseren jaarlijks onze complexstrategieën, factsheets en onderhoudsbegrotingen, waarbij de toekomstbestendigheid en duurzaamheid van de complexen nader wordt bekeken.
- Als werkorganisatie gaan we bewust om met duurzaamheidsaspecten en zullen we onze huurders informeren en motiveren dit ook te doen.
- We verjongen waar mogelijk ons woningbezit.
- Onze nieuwbouwwoningen voldoen aan de hoge standaard van duurzaamheidsmaatregelen en zijn voorzien van eigentijdse technieken welke het wooncomfort voor onze huurders optimaliseren.

3.

Passend wonen; betaalbaar en beschikbaar

De kerntaak van Wonen Wittem is om ervoor te zorgen dat er voldoende betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar zijn in de gemeente Gulpen-Wittem voor de huisvesting van onze primaire doelgroep. In de Lokale Woonvisie 2018-2025 van de gemeente Gulpen-Wittem zijn de doelgroepen en omvang van de (wenselijke) sociale huurwoningvoorraad in kaart gebracht. In het meest recente woningbehoefte onderzoek (STec groep) in de gemeente uit 2022 is de woonopgave in beeld gebracht. In de Wensportefeuille 2016-2026 van Wonen Wittem staat beschreven hoe de betaalbare en beschikbare woningvoorraad van Wonen Wittem zich dient te ontwikkelen en welke mogelijkheden er zijn om hierop bij te sturen.

Woningmarkt

We zorgen er voor dat we voldoende woningen hebben om onze doelgroepen te kunnen bedienen. Daarvoor bekijken we in hoeverre het aanbod aan sociale huurwoningen aansluit bij de omvang van de doelgroepen, nu en in de toekomst.

De verwachte bevolkingskrimp in de gemeente Gulpen-Wittem blijft (net als in andere Zuid-Limburgse gemeenten) achter. Er is echter wel sprake van een lichte bevolkingsdaling (periode 1999-2023 gemiddeld jaarlijks verschil van -0,37%). Deze afvlakking van de daling is vooral te wijten aan een positief migratiesaldo. Volgens de Progneff prognose zet deze trend door in de periode 2025-2035 en neemt de bevolking alsnog, beetje bij beetje, af tot een niveau van 12.500 inwoners in 2035. Op het vlak van huishoudensontwikkeling wordt een stijging van het aantal huishoudens voorzien tot 2030. Echter, op de langere termijn voorziet de prognose een verdere daling van het aantal huishoudens. Dit gaat gepaard met een lager aandeel startershuishoudens en minder oudere doorstromers. Tevens zien we sinds enkele jaren de trend bij huishoudverdunding. Er zijn steeds meer kleine een-/tweepersoonshuishoudens en éénouder huishoudens. Deze groep zal naar verwachting de komende periode verder toenemen. Het betreft hier niet alleen ouderenhuishoudens, maar ook steeds meer, internationale studenten, kenniswerkers en overige arbeiders welke nodig zijn in onze regio gelet op de afname van de beroepsbevolking.

Huishoudensontwikkeling

De huishoudensontwikkeling heeft gevolgen voor de toekomstige woningbehoefte. De komende jaren komt door vergrijzing de nadruk meer op nultredenwoningen en appartementen voor senioren te liggen. Er is meer risico op overschotten in het grondgebonden koopsegment, deels doordat ouderen de oude grondgebonden woning verlaten, deels wegens minder behoefte vanuit jonge mensen door krimp. En de uitbreidingsbehoefte naar nultredenwoningen/appartementen is verdeeld over zowel huur- als koopsegment.

Voor het verkrijgen van voldoende aanbod voor de doelgroep Starters ligt de focus met name op de bestaande woningvoorraad. Met een groter aanbod betaalbare starterswoningen binnen onze bestaande voorraad kan een deel van de jongeren, lees: zij die niet per definitie willen vertrekken vanwege studie of werk, behouden worden binnen de gemeente. Daarnaast wordt door de gemeente ingezet op tijdelijke en flexibele woningbouw (flexwoningen) om tegemoet te komen aan eventuele acute woonbehoefte van deze doelgroep.

Woningbouw voor de doelgroep bijzondere aandachts-/doelgroepen wordt gerealiseerd binnen het bestaand vastgoed of op locaties waar een dergelijke herbestemming ruimtelijk en volkshuisvestelijk verantwoord is.

In 2024 zal de Gemeente Gulpen-Wittem haar Lokale Woonvisie actualiseren. Daarnaast wordt er gewerkt aan een Woon-Zorgvisie waarbij ook de woonbehoefte van bijzondere aandachts-/doelgroepen in kaart zal worden gebracht.

Landelijke ontwikkelingen

Er is tot 2030 een drastisch tekort aan betaalbare woningen. Het Rijk en de provincie willen derhalve meer inzetten op realisatie en versnelling van woningbouwprojecten. De aanstaande Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv) heeft als doel het juridisch instrumentarium van gemeenten, provincies en het rijk te versterken, omdat de actuele opgave groot is en er gecoördineerde en sturende inspanning van alle overheden nodig is. Er zijn onvoldoende woningen, een onevenwichtige verdeling van de woningvoorraad tussen gemeenten en onvoldoende wederkerigheid bij de uitvoering van de lokale opgaven. Gebleken is dat de optelsom van lokale afwegingen lang niet altijd gelijk is aan de landelijke behoefte. De regering heeft het in ere herstellen van de volkshuisvesting tot één van de prioriteiten van haar beleid gemaakt. Meer regie vanuit het Rijk acht men wenselijk. Het Rijk zet hierbij de lijnen uit en stelt normen, provincies coördineren en gemeenten sturen op lokaal niveau.

Het wetsvoorstel Wvrv bevat wijzigingen in verschillende wetten, zoals de Omgevingswet, Woningwet, Huisvestingswet 2014 en Wet maatschappelijke ondersteuning 2015. Deze wijzigingen zullen middels lagere regelgeving worden uitgevoerd. Op hoofdlijnen houdt het wetsvoorstel in dat de overheid op drie aspecten meer regie wil nemen :

1. Regie op aantallen woningen en locaties

In het wetsvoorstel wordt Volkshuisvesting toegevoegd aan de doelen van de Omgevingswet. In de Omgevingsvisie wordt het woonbeleid op hoofdlijnen uitgezet, in samenhang daarmee wordt in het wetsvoorstel een verplicht volkshuisvestingprogramma voorgeschreven. Hierin concretiseren Rijk, provincie en gemeenten hun woonbeleid met een aantal verplichte volkshuisvestelijke onderdelen. De realisatie van voldoende aantallen betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen is daarbij een expliciet verplicht onderdeel. Het volkshuisvestingprogramma is getrapt opgebouwd; het gemeentelijke volkshuisvestingprogramma sluit aan op het provinciale volkshuisvestingprogramma en deze sluit

aan op het volkshuisvestingprogramma van het Rijk. Hiermee wordt beoogd duidelijkheid over de te realiseren opgave te scheppen, ook richting corporaties en marktpartijen.

2. Regie op betaalbare woningen en evenredige verdelingen van de woningen

Er is een nieuwe balans nodig in de woningvoorraad van gemeenten. In de verplichte volkshuisvestingsprogramma's moet het beheer van de woningvoorraad geconcretiseerd worden. Er moet een meer evenwichtige verdeling komen in de woningvoorraad, zodat de woningen voor de juiste doelgroepen zijn en op de juiste manier gebruikt worden. Beoogd wordt om tot een evenwichtige verdeling in de woningvoorraad te komen met als doel de bouw van twee derde betaalbare woningen.

3. Verstevigen van lokale prestatieafspraken

Van corporaties worden verlangd naar redelijkheid bij te dragen aan het nieuwe gemeentelijke volkshuisvestingprogramma. Meer regie zal plaatsvinden door voor meer wederkerigheid te zorgen tussen gemeenten, corporaties en huurderorganisaties.

Langer thuis – de nieuwe norm

De ouderenzorg moet anders georganiseerd worden in Nederland, vinden de verschillende partijen in de ouderenzorg. Ouderen van nu zijn vitaler en leven langer, ook met chronische ziekten. Zij willen en kunnen langer zelfstandig zijn dan de ouderen van een generatie geleden. Zij willen meer regie houden op hun leven en als zij zorg nodig hebben, willen zij dat de zorg niet hun leven bepaalt, maar dat zorg hen ondersteunt om hun eigen dingen te blijven doen.

Bovendien is de verwachting dat door de vergrijzing de komende jaren steeds meer mensen een beroep zullen gaan doen op ouderenzorg. Tegelijkertijd zal het aantal mensen dat werkt in de zorg en het aantal mantelzorgers niet in dezelfde mate toenemen. Dat betekent dat als we de ouderenzorg blijven houden als het is, sommige mensen niet de zorg krijgen die ze nodig hebben. Daarom moet de zorg anders georganiseerd worden.

Met het Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) programma leggen de verschillende partijen uit de ouderenzorgsector een nieuwe norm vast: zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan. De partijen in de ouderenzorg werken toe naar ouderenzorg en -ondersteuning waarbij ouderen zo veel mogelijk zelfredzaam zijn door zo nodig (opnieuw) aanleren van vaardigheden, fit blijven, hulpmiddelen gebruiken en hulp uit de omgeving.

Ook wordt het uitgangspunt dat zorg digitaal wordt geleverd als dat kan. Of het nu gaat om beeldbellen met de wijkverpleegkundige, een robotje dat je met een stem herinnert aan het innemen van medicatie of een sensor die de verpleegkundige alarmeert als je bent gevallen; innovatie kan de kwaliteit van zorg verhogen en zorgverleners ontlasten. En tot slot is het uitgangspunt om thuis te wonen, tenzij dat niet meer kan. Daarvoor moeten er geschikte woningen voor ouderen beschikbaar komen en moet er goede, passende zorg aan huis geleverd worden. Het doel van het WOZO-programma is om de komende jaren een verandering op gang te brengen waardoor deze nieuwe norm in heel Nederland werkelijkheid wordt.

In de komende jaren kunnen we dus rekenen op volop veranderingen in gezinssamenstelling van onze huurders, vraag naar levensloopbestendige woningen maar ook aandacht voor faciliteiten om langer thuis te kunnen wonen. Voor ons betekent het dat we zullen moeten aansluiten bij de veranderende woonwensen van de doelgroepen en gewijzigd overheidsbeleid nu en in de toekomst.

Huurbeleid

Als sociale huisvester zetten we ons in voor voldoende betaalbare sociale huurwoningen voor mensen die dat vanwege hun (inkomens)situatie nodig hebben. De overheid stelt regels vast voor onder meer het huurprijsbeleid, de huurtoeslag en het (passend) toewijzen van sociale huurwoningen.

Betaalbaar wonen garanderen, dat is en blijft onze kerntaak. Dat is niets nieuws, maar wel iets dat steeds belangrijker wordt. Voor ons betekent dit dat wij de huren betaalbaar willen en moeten houden en dat wij voldoende tijd moeten steken in het voorkomen van huurachterstanden. We zien dit als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van huurders, corporatie, huurdersvereniging en overheid.

De visie van Wonen Wittem beschikbaarheid:

- We houden de sociale woningvoorraad de komende jaren dus minimaal op peil. Dit doen we door levensduur verlengende ingrepen, door - op beperkte schaal - te slopen, vernieuwbouwen en nieuw te bouwen waar dat nodig en mogelijk is.
- Wij blijven ons volledig richten op de doelgroep uit onze missie. Uiteraard met inachtneming van de wettelijke regels dienaangaande.
- Betaalbaarheid en bereikbaarheid van onze woningen voor onze doelgroep heeft absolute prioriteit. Datzelfde geldt ook voor het steeds aanwezig zijn van voldoende woningen voor onze doelgroep. We kijken daarbij met name naar de beschikbaarheid van woningen voor (alleenstaande) ouderen en jongeren. De betaalbaarheid en beschikbaarheid bevorderen wij op drie manieren: ons huurprijsbeleid, onze benadering van het duurzaamheidsbeleid en het matchen van vraag en aanbod.
- Wij hebben nadrukkelijk oog voor de behoefte van ouderen om zo lang mogelijk goed en zelfstandig thuis te kunnen blijven thuis wonen. Hetzij door maatregelen binnen de bestaande woning of maatregelen gericht op doorstroming naar een andere (geschikte) woning. Uiteraard en waar nodig in samenspraak met zorgverleners en – instellingen.
- We zijn een gedegen volkshuisvestelijke partner en zoeken naar kansen om de sociale woningvoorraad verder uit te breiden.

De visie van Wonen Wittem betaalbaarheid:

- Wij hanteren een meerjarig huurbeleid in lijn met de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken en de (daarop gebaseerde) wetgeving.
- Het huurbeleid doet recht aan de verhouding tussen de prijs en de kwaliteit van een woning.
- In het kader van de regels voor passend toewijzen zorgen wij altijd voor een, op de vraag afgestemd en voldoende aanbod van woningen met huren beneden de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag.
- Wonen Wittem onderkent de noodzaak van een gematigde huurprijsontwikkeling voor de primaire en secundaire doelgroep en houdt hier met haar streefhuurbeleid én bij de jaarlijkse huurverhoging rekening mee.
- Wonen Wittem kent geen initiële huurprijzen boven de liberalisatiegrens.

4.

Samen kom je verder

Wij zijn betrokken bij onze huurders, onze stakeholders en woonomgeving, waarbij wij nadrukkelijk geloven in samenwerken. Het belang van onze huurders, nu en in de toekomst, staat hierbij voorop. We ervaren dat je samen verder komt dan alleen. Daarom werken we als maatschappelijke organisatie samen met huurders, stakeholders en (keten)partners met wie we onze ambities kunnen waarmaken. Dat doet een ieder vanuit zijn eigen expertise, rol en verantwoordelijkheid.

Om als woningcorporatie goed te kunnen functioneren in het dynamische werkveld is nauwe samenwerking met huurders, huurdersvereniging, overheid, ketenpartners, zorg- en welzijnsinstellingen en maatschappelijke organisaties een randvoorwaarde. Wij zien onszelf als een sociaal netwerkpartner in deze keten. Met deze partners streven we dan ook naar een bestendige en constructieve samenwerking, met begrip voor elkaars positie en belangen.

Wij zijn open en eerlijk. Het bouwen aan vertrouwen zien wij als een continu proces, zowel binnen de organisatie als in relatie met onze huurders, onze stakeholders en (keten)partners. We zijn oprecht naar elkaar toe en staan open voor feedback. We werken prettig samen met gemeente Gulpen-Wittem en Huurdersvereniging Wittem. We maken afspraken over welke prestaties we van elkaar verwachten. We weten elkaar vaker en op het juiste moment te vinden. Los van de verplichting vanuit de Woningwet loont dit samenwerken daadwerkelijk en bouwen we dit steeds verder uit.

(Keten)partners

De vraagstukken in onze omgeving vragen om oplossingsgerichte samenwerking. Ook vanuit kostenoverwegingen zijn wij gebaat bij efficiënte en effectieve werkwijzen. Het werken met bestendige samenwerkingspartners draagt daaraan bij. Daarom kiest Wonen Wittem waar mogelijk voor langlopende relaties met opdrachtnemers. We zijn een regie-organisatie en zoeken op zoveel mogelijk vlakken naar Resultaat gericht samenwerking (RGS-) partnerships. De laatste jaren hebben we op het gebied van dagelijks onderhoud en veel planmatig onderhoud deze samenwerking reeds geëffectueerd. Het bundelen van opdrachten voor veel werkzaamheden is aantrekkelijk voor zowel de opdrachtgever (financieel voordeel) als de opdrachtnemers (grotere orderportefeuille), maar zeker ook voor onze huurders. We evalueren jaarlijks de dienstverlening van onze RGS-partners en professionaliseren waar zich kansen voordoen. We zijn tevreden met het functioneren van deze samenwerkingsvorm en kijken binnen de organisatie voortdurend welke onderdelen we op deze manier nog effectiever en efficiënter kunnen maken.

Huurdersvereniging Wonen Wittem

Huurders hebben belang bij een goede en sterke vertegenwoordiger. De betrokkenheid van onze huurders is formeel gewaarborgd door een goed samenspel met Huurdersvereniging Wittem. De Woningwet geeft de huurdersvereniging zeggenschap en invloed op het beleid van de corporatie. Zo geeft de Woningwet huurders ook de mogelijkheid mee te praten over bijvoorbeeld prestatieafspraken. Dit sluit perfect aan op de beweging in de samenleving waarin burgers steeds meer invloed willen hebben, maar ook krijgen. De huurdersvereniging vormt een kritisch en deskundig klankbord voor ons. Deze betrokkenheid zetten wij op een goede en positieve wijze voort.

Gemeente Gulpen-Wittem

Wij zijn werkzaam in de gemeente Gulpen-Wittem. De gemeente is een belangrijke stakeholder voor ons en wij zijn een belangrijke partner voor de gemeente. Onze individuele inzet en investeringen renderen beter als we het beleid en de maatregelen goed op elkaar afstemmen. Daarom blijven we onze relatie met de gemeente versterken.

Zorginstellingen

Sinds jaren zijn Envida, Sevagram en Meander de partners van Wonen Wittem voor het leveren van zorg in onze woningen en voor onze huurders. De vraag van onze huurders naar zorg zal door de toenemende vergrijzing alleen maar groter worden. De complexiteit en de omvang van de zorgvraagstukken zal zoals eerder reeds vermeld verder toenemen. Onze huurders zijn gebaat bij keuzevrijheid en hulp bij vraagstukken rondom zorg en begeleiding. We willen zeker met het Rijksprogramma WOZO, dan ook goede afspraken met de zorgverleners maken opdat onze huurders zo lang mogelijk in hun vertrouwde woonomgeving kunnen blijven wonen.

De visie van Wonen Wittem:

- We werken nauw samen met Huurdersvereniging Wonen Wittem, gemeente Gulpen-Wittem, onze (keten)partners en overige stakeholders.
- Onze voornemens en maatregelen willen we vastleggen in concrete, meerjarige prestatieafspraken met de gemeente Gulpen-Wittem.
- We delen kennis en werken waar mogelijk samen met woningcorporaties verbonden aan DOMAAS en MKW.
- We maken onderdeel uit van leerplein CorpoConnect. Zo houden we onze kennis op peil en zorgen we voor loopbaanontwikkeling van ons personeelsbestand.
- Wonen Wittem zal de huurdersvereniging faciliteren op het gebied van kennis en kunde om deze voortdurend op peil houden.
- We continueren, versterken en onderzoeken de mogelijkheden van RGS (keten)partnerschap.
- In het kader van leefbare vitale wijken en dorpen zoeken we samenwerking met maatschappelijke, zorg- en welzijnsorganisaties.
- We anticiperen adequaat op technologische ontwikkelingen en integreren deze in onze werkorganisatie.

5.

Een financieel gezonde organisatie

Financiële continuïteit is de belangrijkste randvoorwaarde van een bedrijf. Onze huurders en stakeholders verdienen een organisatie die doelmatig en efficiënt omgaat met geld en tijd. We willen wonen nu en later betaalbaar houden en zijn uiterst kritisch op onze uitgaven.

De normen die de financiële toezichthouders stellen worden hierbij als norm gehanteerd, waaraan Wonen Wittem vanzelfsprekend wil en moet blijven voldoen. Tegelijkertijd mogen onze huurders en stakeholders verwachten dat we in staat zijn flexibel te reageren op ontwikkelingen. We zijn een solide en gezonde (regie)organisatie die maatschappelijke gelden optimaal inzet. We verantwoorden ons daarover aan alle stakeholders, inclusief onze huurders. We zetten onze beschikbare middelen de komende jaren optimaal in. Daarbij calculeren we een aantal risico's in en houden een "vluchtstrook aan", zodat we niet bij iedere tegenvaller of beleidswijziging onze ambities moeten bijstellen. Maar onze portemonnee moet ook in de toekomst voldoende gevuld blijven, zodat we kunnen blijven doen wat nodig is voor de volkshuisvestelijke opgave en taken binnen de gemeente.

Governance

Bij Governance gaat het om goed, degelijk, transparant en integer bestuur. Huurders en stakeholders moeten erop kunnen rekenen dat Wonen Wittem goed bestuurd wordt. Zij mogen ons hierop aanspreken én wij leggen actief verantwoording af. We werken met een professionele organisatie. Het interne toezicht is georganiseerd vanuit een betrokken Raad van Commissarissen, die op professionele wijze invulling geeft aan haar rol. We onderschrijven de Governancecode woningcorporaties.

De integriteitscode houden we levend door hier op regelmatige basis aandacht aan te schenken, zowel binnen de Raad van Commissarissen, het Bestuur als bij de medewerkers. Onze integriteitscode is geen dichtgetimmerd en uitpuittend reglement. We gaan uit van de verantwoordelijkheid en professionaliteit van onze medewerkers en monitoren of onze waarden worden nageleefd. De integriteitscode is daarbij een hulpmiddel. We spreken elkaar aan op niet-integer gedrag. Ook in onze relaties met leveranciers passen wij deze code toe.

Bedrijfsvoering

We zorgen voor een solide (financiële) bedrijfsvoering met voldoende bekwame medewerkers, bestuurders en RvC leden. Er is volop kennis en (jarenlange) ervaring aanwezig. Daarnaast een goede mentaliteit en arbeidsethos alsmede een groot verantwoordelijkheidsgevoel en een prima teamspirit. Echter de huidige personeelsgroep is de komende periode (gefaseerd) aan "verjonging" toe. Middels strategische personeelsplanning borgen we onze continuïteit.

We zien dit nadrukkelijk als een kans om met nieuw jong personeel met frisse blik en nieuw elan ons op de toekomst voor te bereiden.

De visie van Wonen Wittem:

- Wonen Wittem is een stabiele organisatie met een solide financiële positie. Dat willen wij zo houden om ook in de toekomst onze volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Gulpen-Wittem zelfstandig te kunnen vervullen.
- Wij voldoen aan het wettelijke toetsingskader (Aw/ILT), de financiële ratio's (WSW) en scoren goed op de business risks (WSW).
- Wij vinden dat de doelmatigheid van een corporatie niet alleen financieel beoordeeld moet worden, maar ook moet worden gerelateerd aan de kwaliteit van dienstverlening en onze volkshuisvestelijke opgave. Dit laat uiteraard onverlet dat ook Wonen Wittem een sobere en doelmatige bedrijfsvoering nastreeft.
- Wonen Wittem hecht veel waarde aan transparantie over haar dienstverlening. De Aedes Benchmark gebruiken we om te laten zien aan de samenleving hoe we als maatschappelijke organisatie presteren.
- We voldoen volledig aan de vigerende Governancecode Woningcorporaties en aan geldende wet- en regelgeving.
- We borgen onze financiële continuïteit en zorgen voor voldoende financiële buffers.
- We werken pro actief en op passende wijze aan een op haar taken goed voorbereide en toegeruste werkorganisatie. Strategische personeelsplanning is hierbij, zowel kwalitatief als kwantitatief, absoluut noodzakelijk.