



Groen
Wonen Vlist



Koersplan 2024-2027

Samen bouwen aan **Groen Wonen**

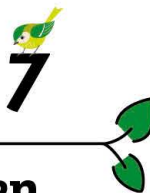


Iedereen heeft recht op **Groen Wonen**



Koersplan 2024-2027

Samen bouwen aan Groen Wonen



Daar gaat Groen Wonen samen met alle andere betrokkenen in de gemeente Krimpenerwaard aan werken in 2024-2027. We gebruiken bewust het woord “werken”. Te lang, te vaak en door teveel partijen is er gesproken over het oplossen van de uitdagingen die er voor ons liggen, zoals het tekort aan betaalbare woningen en het terugdringen van de CO₂-uitstoot.

Groen Wonen staat voor het juiste “doen” in de periode 2024-2027. Geen ellenlange beleidsdocumenten waar vele personen en organisaties iets van moeten vinden, maar een pragmatische, wendbare en resultaatgerichte houding in de juiste richting. Daar ligt ons onderscheidend vermogen: persoonlijk, besluitvaardig en resultaten boeken.

Onze essentie ligt bij het creëren van een thuisgevoel voor onze bewoners en woningzoekenden. Je thuis is een plek waar je veilig bent, waar je jezelf kunt zijn en het is een belangrijke voorwaarde voor je bestaanszekerheid. Wij zien een betaalbare woning als grondrecht, waar wij als maatschappij gezamenlijk voor moeten zorgen.

Als Groen Wonen dragen we daaraan bij in de gemeente Krimpenerwaard middels duurzame, betaalbare en gezonde woningen, in een prettige woonomgeving. We hebben een aantal stevige ambities te verwezenlijken

de komende periode. Daarbij zien we ook meerdere belemmeringen. Wij zijn echter positief over wat er wel mogelijk is en zullen dit met boeren nuchterheid laten zien de komende periode.

Dit kunnen wij echter niet alleen. Een belangrijke voorwaarde is dat we hierin gezamenlijk met onze huurdersvereniging Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist, de gemeente Krimpenerwaard en andere samenwerkingspartners anders gaan samenwerken. Een gebieds-gerichte benadering maakt dat we voor Haastrecht, Stolwijk en Vlist vanuit een gezamenlijke visie kunnen werken aan deze ambities.

Hierbij is het van belang de belangen van de bewoners en ondernemers weer meer centraal te stellen en hen een plek te geven in het behouden van de vitaliteit van de dorpen. We willen het collectieve gevoel weer terug brengen in onze dorpen.

Belangrijk is ook dat we ervoor zorgen dat onze organisatie pro actief is, ondernemend en stabiel met vitale medewerkers en dat we goed ondersteund worden door onze processen en digitale mogelijkheden. Hieraan zullen we blijvend werken om onze dienstverlening goed vorm te kunnen geven.

Wij zijn trots op waar we nu staan. Het visitatierapport 2019-2022 toont aan dat we op de goede weg zijn. Maar we zullen de komende periode keihard moeten blijven werken aan voldoende duurzame, betaalbare woningen en zorgen dat de woonomgeving leefbaar blijft. Wij willen daarin net dat stapje meer zetten, lef tonen waar dat mogelijk is en dat doen we door goed te luisteren en te kijken naar onze omgeving.

Ik wil alle betrokkenen die mee hebben gedacht in het tot stand komen van dit Koersplan danken voor de inspirerende input en dialogen die we hebben gevoerd.

Nu gaan we aan het werk!

Gerwin Kamps

Directeur-bestuurder **Groen Wonen**



Samen bouwen aan



Historie – waar komen we vandaan?

Groen Wonen is de afgelopen jaren onderweg van een beheerorganisatie naar een meer proactieve samenwerkingsgerichte organisatie. We werken aan de ontwikkeling van extra woningen, de verduurzaming van ons bezit, het vormen van (overkoepelend) beleid en de samenwerking met o.a. Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist en de gemeente Krimpenerwaard.

Deze lijn willen we graag voortzetten gezien de huidige maatschappelijke ontwikkelingen.

Heden – waar staan we nu?

In de gemeente Krimpenerwaard ondervinden we momenteel de gevolgen van een oververhitte vastgoedmarkt. Deze wordt gekenmerkt door een schrijnend tekort aan beschikbare betaalbare woningen en sterk stijgende prijzen. Tegelijkertijd ondergaat de samenstelling van de bevolking ingrijpende veranderingen, met huishoudens die steeds kleiner worden, vergrijzing en een aanzienlijke instroom door voornamelijk binnenlandse migratie.

Op zowel nationaal, regionaal als lokaal niveau is de vraag naar beschikbare woningen veranderd. De behoefte aan extra woningen in de gemeente Krimpenerwaard is aanzienlijk toegenomen ten opzichte van de verwachtingen uit 2019. In de recent herziene woonvisie van 2023 wordt de ambitie uitgesproken om tot 2040 maar liefst 4.000 nieuwe woningen toe te voegen, waarvan 30% sociale huur. Groen Wonen omarmt deze ambitie en streeft ernaar in de komende jaren een bijdrage te leveren aan deze inhaalslag.

Groen Wonen zet zich in voor het aanbieden van kwalitatieve en betaalbare huurwoningen binnen een prettige en veilige woonomgeving. Onze ambitie reikt tot 2050, waarin we onszelf ten doel stellen om onze woningen te verduurzamen, aardgasvrij en CO₂-neutraal te maken.

Tegelijkertijd zien we de wachttijden voor sociale huurwoningen steeds verder oplopen. Om het tekort aan betaalbare huurwoningen aan te pakken, is het noodzakelijk om in de komende jaren aanzienlijk meer woningen te realiseren in de gemeente Krimpenerwaard.

Daarnaast staat de versterking van de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpskernen hoog op de agenda. Het behouden van vitaliteit en leefbaarheid vereist meer dan alleen het bieden van goede woonmogelijkheden. Aspecten zoals voorzieningen, ontmoetingsplekken en een goede samenwerking tussen alle betrokkenen spelen hierbij een cruciale rol.

Concreet streeft Groen Wonen naar het verwezenlijken van vier essentiële doelstellingen:

- het versneld verduurzamen van onze woningen
- het waarborgen van de betaalbaarheid van woningen
- het vergroten van de beschikbaarheid van woningen
- het behouden van de leefbaarheid in Haastrecht, Stolwijk en Vlist





Koers Groen Wonen

Missie

We bieden voldoende duurzame, passende en betaalbare woningen in een leefbare woonomgeving in Haastrecht, Stolwijk en Vlist.

Onze visie

Samen Bouwen aan Groen Wonen. Wij willen onze naam eer aan doen, dus Groen Wonen zet actief in op duurzaamheid. Wij vinden dat we een voorbeeldfunctie hebben om samen de CO₂-uitstoot terug te dringen en zo een bijdrage te leveren aan het tegengaan van klimaatverandering. Volgens ons is een betaalbaar dak boven je hoofd een grondrecht. Wij zijn dan ook vastbesloten om te voorzien in de essentiële behoefte aan huisvesting in de Krimpenerwaard. We stellen de leefwereld van huurders en woningzoekenden centraal en streven naar een gezonde, sociale gemeenschap. We kunnen dit niet alleen. Dit vraagt om een gebiedsgerichte benadering met al onze samenwerkingspartners.



Onze waarden

Wat Groen Wonen onderscheidt, is onze nabijheid tot bewoners, korte communicatielijnen en onze pragmatische en besluitvaardige aanpak. We stellen onszelf het doel een proactieve, ambitieuze en lerende organisatie te worden en zijn. Dit vertaalt zich niet alleen in ons financiële perspectief, maar ook in onze gebiedsgerichte benadering, waarin we innovatie omarmen. We werken vanuit onderstaande waarden aan merkbare resultaten voor onze huurders en woningzoekenden.

- **We hebben aandacht** voor onze bewoners en woningzoekenden. We luisteren, zijn zichtbaar in en betrokken bij de woon- en woonomgeving. We hebben een open houding en opereren niet vanuit de systeemwereld maar vanuit de bedoeling waarin de leefwereld van ieder uniek individu centraal staat.
- **We doen het samen** met alle betrokken belanghebbenden zoals bewoners, woningzoekenden, Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist, de gemeente Krimpenerwaard, onze collega corporaties, Welzijn Krimpenerwaard en onze leveranciers. Ieders belang is waardevol en wordt meegenomen in de keuzes die gemaakt worden.
- **We zijn betrouwbaar en gewoon.** We garanderen een goede kwaliteit dienstverlening. We garanderen een goede woon- en woonomgeving, onze basis kwaliteit is goed. We springen echter niet in op elke nieuwe ontwikkeling die zich voordoet. We leggen de lat niet iedere keer hoger als goed al goed is. We leren wel en reflecteren regelmatig op hoe we het doen, we zijn in beweging.
- **We zijn ambitieus** in de resultaten die we willen halen voor onze bewoners en woningzoekenden. We willen ervoor zorgen dat we voldoende betaalbare woningen hebben voor hen die daar behoefte aan hebben. We willen onze woningen zo snel als mogelijk naar energieneutraal brengen en daarbij een goede kwaliteit dienstverlening verzorgen. We zoeken kennis en ervaring uit ons netwerk en omgeving om de ambities waar te maken.



**De toekomst:
waar gaan we naartoe?**



Hoe gaan we dit doen?

We kunnen niet alles tegelijk en ook is ons vermogen niet tot alles in staat. Daarom moeten we keuzes maken. Het overzicht laat onze prioritering zien. De opgaven staan daarbij centraal en daartoe richten wij onze organisatie in.

We kiezen ervoor om Duurzaamheid als grootste prioriteit te positioneren. We doen dit omdat we voor de lange termijn een leefbare woon- en woonomgeving willen realiseren voor onze bewoners. Met deze keuze werken we ook direct aan de betaalbaarheid en leefbaarheid voor onze huidige en toekomstige bewoners.

Om onze ambities te realiseren, vinden wij het van belang om gebiedsgericht te werken met onze partners vanuit een integrale visie. Daarnaast is het belangrijk dat onze organisatie op orde is. Dit zijn de randvoorwaarden voor succes.



Deze opgaven staan bij Groen Wonen Vlist centraal:



Externe samenwerking

Gebiedsgericht werken is een manier van samenwerken, met als doel om gezamenlijk met verschillende partijen de leefbaarheid, veiligheid en sociale betrokkenheid in de verschillende kernen te versterken.

Pagina 6



Duurzaamheid

We dragen bij aan het terugdringen van de CO₂-uitstoot. We willen ons onderscheiden in een duurzame woningvoorraad. We bouwen aan een vitale en duurzame organisatie en vereniging.

Pagina 9



Betaalbaarheid

We houden de woonlasten voor onze huurders betaalbaar en daarmee zijn onze woningen bereikbaar voor degene die ons nodig hebben.

Pagina 12



Beschikbaarheid

We voorzien in voldoende passende woningen. We voegen duurzame nieuwe woningen toe. We hebben aandacht voor nieuwe woonconcepten en wonen met zorg.

Pagina 15



Leefbaarheid

We hebben aandacht voor leefbaarheid, met als doel schoon, heel en veilig. We signaleren en dienen als katalysator.

Pagina 18



Organisatie

We zorgen ervoor dat onze organisatie de ambities kan waarmaken.

Daarbij hanteren wij de volgende pijlers;

- ➔ Dienstverlening
- ➔ I&A
- ➔ HR
- ➔ Financiën

Pagina 21

Samenwerking met andere corporaties



Samenwerking

Groen Wonen Vlist



Samen bouwen aan externe samenwerking



Maatschappelijke ontwikkelingen zoals individualisering, de extramuralisering van de zorg en daardoor het langer zelfstandig thuis wonen maken dat de veerkrachtigheid van dorpen en gemeenschappen afneemt. Problemen die ontstaan, zijn ingewikkeld, vaak domeinoverstijgend en kunnen niet meer door de bewoners of één enkele partij worden opgelost.

Hoewel we allemaal ons uiterste best doen om de inwoners van de Krimpenerwaard zo goed mogelijk te bedienen, merken we in de praktijk dat de verschillende partijen langs elkaar heen werken, of elkaar in de weg zitten. De samenwerking is reactief van aard en versnipperd. Dit uit zich in escalaties van zorg- en overlastcasussen en afnemende veerkracht en leefbaarheid in onze kernen.

We willen dit beter doen voor onze inwoners door gebiedsgericht te gaan samenwerken.

Dit is volgens ons een belangrijke voorwaarde om de ambities die er liggen te verwezenlijken.

Gebiedsgericht werken is een manier van samenwerken, met als doel om gezamenlijk met verschillende partijen de leefbaarheid, veiligheid en sociale betrokkenheid in de verschillende kernen te versterken. Het gaat uit van de behoefte van de bewoners en ondernemers die een dorp maken en op deze behoeften maken partijen samen plannen. Want bewoners, ondernemers en verenigingen

vormen het leven van het dorp of de buurt. De kernen in de Krimpenerwaard hebben daarin allemaal een eigen karakter. De uitdagingen van Schoonhoven Noord zijn anders dan die van Lekkerkerk of de Vlist. De uitdagingen van Gouderak zijn anders dan die van Haastrecht.

Wij zetten ons in om gebiedsgericht samen te gaan werken in de keten van wonen, zorg, welzijn en veiligheid. Dat is effectief samenwerken.

Wat levert het op?

Wij zien een grote meerwaarde in een gezamenlijke gebiedsgerichte werkwijze in de Krimpenerwaard. Een gebiedsgerichte aanpak levert het volgende op:

- **De buurt van de bewoner:**

Het eigenaarschap van de buurt komt bij de buurt te liggen. Bewoners weten het beste wat er speelt, waar behoefte aan is en waar zij hulp bij nodig hebben.

- **Gedeelde visie:**

Bewoners en professionals delen samen een visie op de buurt. Samen werken we aan onze gemeenschappelijke doelen en weten we wie daaraan wat kan bijdragen.

- **Verbondenheid:**

De gevoelde kloof tussen bewoners en professionals wordt verkleind, omdat er meer verbinding en ontmoeting ontstaat.

- **Betere samenwerking:**

We zorgen voor betere beleids- en werkafstemming tussen partijen, zodat ze efficiëntere dienstverlening en meer passender diensten kunnen afleveren.

- **Passend aanbod:**

We gaan van een aanbodgerichte houding naar een vraaggestuurde houding. Hierdoor sluit het aanbod beter aan op de behoeften en wensen in de buurt. Hierbij geven we de professionals in het gebied de ruimte om hun werk te doen.

- **Meer veerkracht:**

Een buurt krijgt de handvatten om zelf beter met maatschappelijke vragen om te gaan, zelf oplossingen te bouwen en zich zelf als gemeenschap sterker te ontwikkelen. Hierdoor is de buurt beter in staat om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen of verhelpen (bijv. eenzaamheid) en gewenste ontwikkelingen te versnellen (bijv. bewonersinitiatieven).



Samen komen we verder dan alleen

Het netwerk van Groen Wonen bestaat uit de volgende partijen: huurders, Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist, gemeente Krimpenerwaard, collega-corporaties (QuaWonen en Mozaïek Wonen) en Welzijn Krimpenerwaard. We werken ook samen met de Maatschappelijke opvang in Gouda, Krimpenerwaard Intercultureel, Housing First en hebben contacten met de verschillende zorgpartijen die actief zijn in ons werkgebied zoals de Vierstroom, Fundis Vastgoed en Liezeborgh. We hebben de ambitie om de samenwerking in het netwerk te intensiveren. We horen het graag als u ook wilt bijdragen aan deze missie!

We nemen de tijd om te komen tot een passende gebiedsgerichte aanpak. Het proces vergt commitment en het kan 10 tot 20 jaar duren voordat het compleet ingericht is. Het is een kwestie van consistentie, continuïteit en het bouwen aan vertrouwen om hierin samen te groeien. Echter, de eerste effecten zijn al snel na de start te zien. Deels door daar het gesprek over aan te gaan, maar nog meer door eens op een, twee of drie plekken aan de gang te gaan. Leren door te doen, in dit geval wordt dat ook ontwikkelen door te doen. De gebiedsgerichte aanpak krijgt zo stap voor stap vorm in de Krimpenerwaard.



Concrete doelstellingen:

- ➔ We stellen de bewoners centraal. We betrekken hen actief van visievorming tot uitvoering.
- ➔ We gaan met onze partners in gesprek om:
 - Ze beter te leren kennen.
 - De urgentie van het vraagstuk en deze manier van werken duidelijk te maken.
 - Een gezamenlijke visie, doelen en verantwoordelijkheden op te stellen.
- ➔ We beginnen klein in één of meerdere pilots. Komen we uit op een win-win situatie, dan gaan we door. Zo niet, dan kijken we naar de verbetermogelijkheden of stoppen we.
- ➔ We gaan een strategisch partnership aan met vaste ketenpartners op het gebied van:
 - Verduurzaming
 - Dagelijks onderhoud
 - Nieuwbouw
 - Voor planmatig onderhoud hebben we de voorkeur om samen te werken met lokale partners.Ook zorgen we er bij een partnership voor dat we zelf de controle houden op de zaken die we uitbesteden.
- ➔ We (onder)zoeken de samenwerking met andere corporaties. Hierbij houden we vast aan onze eigen ambities en kijken wat daarbij past. We zien kansen op het gebied van:
 - Bedrijfsvoering
 - Nieuwbouw (denk o.a. aan een gezamenlijk programma van eisen en het ontwikkelen van herhaalbare woonconcepten).



Duurzaamheid

Terugdringen van
de CO_2 -uitstoot

Duurzame
woningvoorraad

Samenwerken

Bouwen aan 'n vitale en
duurzame organisatie

Groen
Wonen Vlist

Samen bouwen aan duurzaamheid



Maatschappelijke context

In een tijd waarin de gevolgen van klimaatverandering steeds voelbaarder worden, hebben woningcorporaties een cruciale rol bij de verduurzaming van en klimaatadaptatie in de gebouwde omgeving.

Door schaalgrootte zijn corporaties in staat efficiënt te verduurzamen met een lagere warmtevraag en een lagere energierekening voor huurders tot gevolg. Dit brengt technische uitdagingen met zich mee, maar ook een maatschappelijke verantwoordelijkheid om de leefbaarheid en betaalbaarheid van woningen te waarborgen.

Samen met heel veel andere partijen hebben we als doel om ervoor te zorgen dat er geen CO₂-uitstoot meer in de gebouwde omgeving is in 2050. Om dat te bereiken moeten alle woningen van het aardgas af en overstappen op een andere bron voor verwarming en warm water.

Bij verduurzaming wordt ook de kwaliteit en het comfort van de woning verbeterd.

In de Nationale Prestatieafspraken spreken we af dat er na 2028 geen sociale huurwoningen meer zijn met energielabel E, F en G.

Daarnaast spreken we af dat we in 2030 al een aanzienlijk deel van onze voorraad aardgasvrij hebben gemaakt en toekomst klaar hebben geïsoleerd. Zonder dat dat voor de huurder extra kosten oplevert.

Lokale context & gebiedsgericht werken

Van de totale woningvoorraad in de gemeente Krimpenwaard is 27% van corporaties. Het gaat om 5.500 sociale huurwoningen. Net als wij hebben alle corporaties in onze regio de afgelopen jaren flinke stappen gezet op het gebied van verduurzaming.

Samen met de gemeente werken we aan het versnellen van de isolatiedoelen en de doelen voor overstap op de (hybride) warmtepomp en aan het verkennen van kansen voor kleinschalige warmteoplossingen.



De woon- en omgevingsvisie voor de Krimpenaarwaard zetten in op 3 belangrijke speerpunten:

1. Gezond en veilig woon- en leefklimaat.

Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving nemen we gezondheidseffecten mee in onze afweging. Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigen tot bewegen, aandacht voor groen en water, elkaar ontmoeten, ontspanning, een goede milieukwaliteit, balans tussen geluid en stilte, klimaatbestendigheid en een goede toegang tot voorzieningen.

2. Klimaat adaptieve inrichting in de kernen.

We gaan wateroverlast, droogte en hittestress tegen. Bij nieuwe ontwikkelingen zoals nieuwe wijken maken we gebruik van de kwaliteit van het (onderliggende) landschap voor verkoeling en afvoeren van water.

3. Samen biodiversiteit vergroten.

We willen de biodiversiteit in onze leefomgeving vergroten. Dit doen we door het combineren van natuur- en landschapsontwikkeling bij nieuwbouw en renovatie.

Samen met de gemeente Krimpenwaard werken we aan het Uitvoeringsprogramma Warmtetransitie 2024-2030.



Koers Groen Wonen

Onze visie

Wij willen onze naam eer aan doen, dus **Groen Wonen** zet actief in op duurzaamheid. Wij vinden dat we een voorbeeld-functie hebben om samen de CO₂-uitstoot terug te dringen en zo een bijdrage te leveren aan het tegengaan van klimaatverandering. We hebben een morele verplichting naar toekomstige generaties om hierin actief beleid te voeren. Daarom investeren we in de verduurzaming van ons bezit. Als gevolg daarvan wonen onze huurders in kwalitatief goede woningen en houden we hun energiekosten en daarmee de totale woonlasten betaalbaar.

Onze ambitie

De ambitie van Groen Wonen is om de woningvoorraad voor 2050 energieneutraal te maken. Sinds 2019 zijn we daarom aan de slag gegaan met grootschalige verduurzamingsingrepen en is er afgesproken dat alle nieuwbouwwoningen gasloos en energieneutraal worden ontwikkeld. Dit moet uitmonden in minimaal label B van de woningvoorraad in 2028 exclusief woningen die onderdeel zijn van een herontwikkelingslocatie. De komende 4 jaar verkennen we samen met de gemeente Krimpenerwaard wat we kunnen betekenen op het gebied van klimaatadaptatie.



Concrete doelstellingen:

Verduurzaming

- ➔ Onze woningen hebben eind 2028 allemaal minimaal label B tenzij ze onderdeel zijn van herontwikkeling.
- ➔ We plaatsen jaarlijks op 50 woningen zonnepanelen.
- ➔ We treffen isolerende maatregelen bij woningen met een slecht energielabel (E, F en G). Dit doen we in projectvorm, bij mutatie of vraag gestuurd.
- ➔ We onderzoeken en experimenteren in deze periode hoe we ons huidige woningbezit naar gasloos kunnen krijgen.
- ➔ We maken in de periode 2026-2030 100 woningen gasloos.
- ➔ Samen met de gemeente onderzoeken we in 2024-2025 de haalbaarheid en meerwaarde van kleinschalige collectieve warmteoplossingen in de bestaande voorraad.
- ➔ We creëren in 2024 een strategisch partnership met een aannemer voor samenwerking op het gebied van verduurzaming voor de periode 2025-2029.
- ➔ Ons eigen kantoor is in 2026 minimaal energieneutraal.
- ➔ Onze bedrijfsvoering is in 2030 energieneutraal.
- ➔ We willen onnodige vertraging en procedures tegengaan. We willen samen met de gemeente onderzoeken hoe we bijvoorbeeld het vergunningen proces kunnen verbeteren.

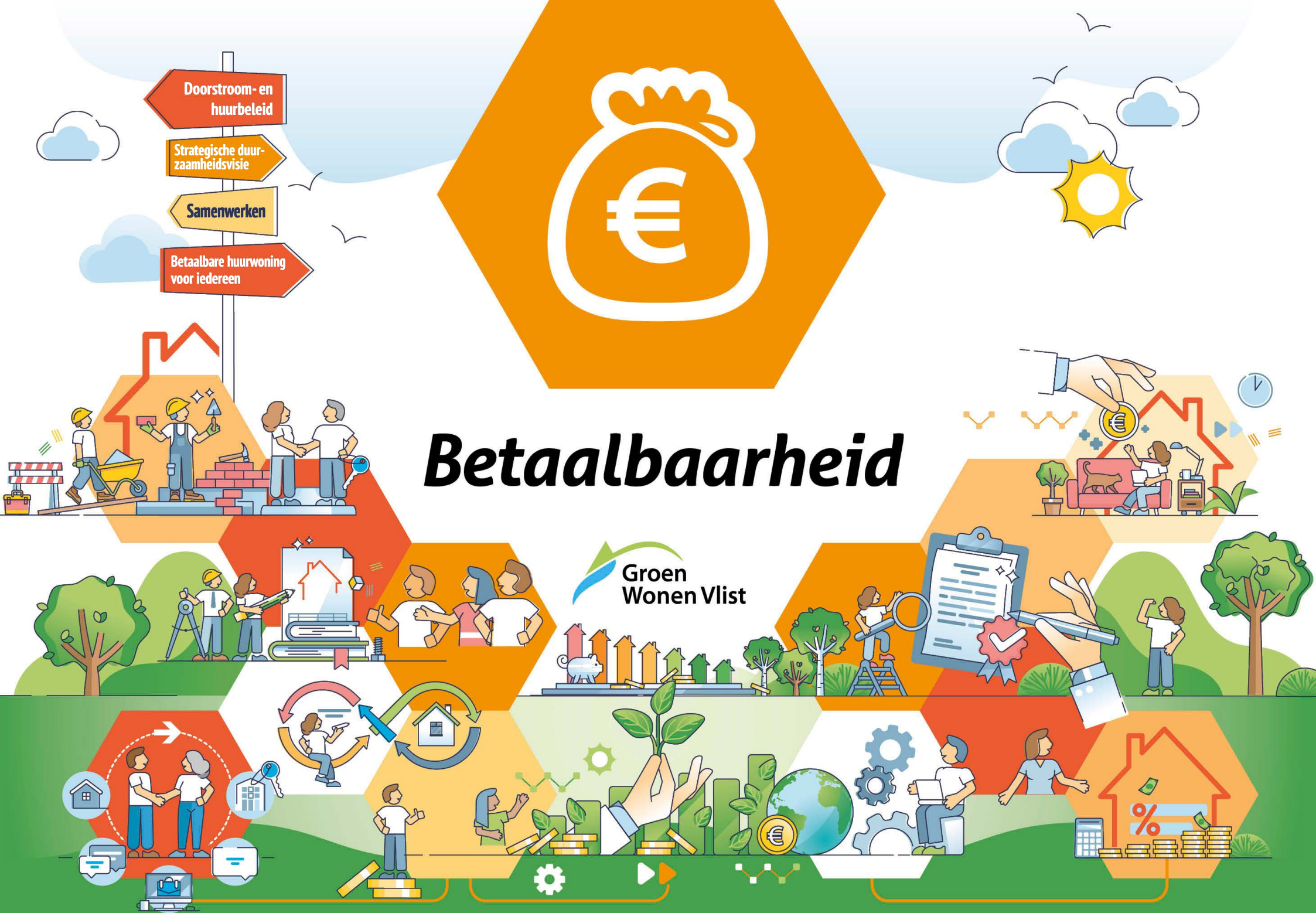
Klimaatadaptatie en circulariteit

- ➔ In 2024 herijken we onze strategische duurzaamheidsvisie om deze onderwerpen een plek te geven in onze lange termijn strategie. Denk hierbij ook aan maatregelen rondom circulariteit en bodemdaling.
- ➔ We werken samen met de gemeente en andere partners in deze periode aan een klimaat adaptieve woonomgeving.
- ➔ We ontwikkelen ons verder in vraagstukken rondom voorkomen hittestress (denk hierbij aan het plaatsen van zonwering) en circulariteit.
- ➔ We kijken bij mutatie naar de mogelijkheden voor het vergroenen van de tuin. We stellen gereedschap beschikbaar voor het onderhouden van tuinen. We onderzoeken met de gemeente de mogelijkheden voor aanvullende maatregelen om groene tuinen en geveltuinen te stimuleren (denk aan acties als tegelwippen).

Dit thema werken we verder uit in:

- Strategische duurzaamheidsvisie
- Portefeuillestrategie





Samen bouwen aan betaalbaarheid



Maatschappelijke context

Door de energiecrisis en hoge inflatie van de afgelopen jaren is het voor steeds meer mensen moeilijk om hun hoofd boven water te houden. Het (minimum)inkomen en de bijstand blijken voor een grote groep mensen ontoereikend en ook middeninkomens komen regelmatig in de problemen.

Kortom, de bestaanszekerheid in Nederland staat onder druk. Steeds meer mensen kunnen niet goed rondkomen en daardoor niet of minder goed meedoen in de samenleving. Een van de onderdelen van bestaanszekerheid is een dak boven je hoofd. Daarin spelen corporaties een belangrijke rol. Zij zorgen voor betaalbare sociale huurwoningen.

In de Nationale Prestatieafspraken spreken we af dat per gemeente minimaal 30% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat. Daarnaast spreken we af dat de huren de komende jaren minder hard stijgen dan de lonen. Dat is gunstig voor de koopkracht van huurders en daarmee voor hun bestaanszekerheid.

Lokale context & gebiedsgericht werken

De woonvisie van de gemeente Krimpenerwaard stelt het doel om ieder nieuwbouwplan voor 75% uit betaalbare woningen (30% sociale huur, 20% midden huur, 25% betaalbare koop) te laten bestaan. Zowel in de woonvisie als in de lokale prestatieafspraken spreken we af dat we doorstroming in bestaande- en nieuwbouwwoningen bevorderen. Dit doen we door kwalitatief goede, betaalbare en levensloopgeschikte woningen toe te voegen.





Koers Groen Wonen

Onze visie

Groen Wonen voorziet in huisvesting voor mensen met een laag inkomen. We onderschrijven het belang van het hebben van voldoende betaalbare woningen. De woonlasten dienen als uitgangspunt voor de betaalbaarheid van onze woningen. Een belangrijke opgave is daarom om de woonlasten laag dan wel betaalbaar te houden en deze substantieel te verlagen bij het treffen van verduurzamingsmaatregelen.

Onze ambitie

Groen Wonen neemt de woonlasten van huurders als uitgangspunt voor het (ver)huurbeleid. Woonlasten zeggen zowel iets over de huurprijs als over de bijkomende energielasten. De kwaliteit van de woning hoort dus in relatie te staan tot de huurprijs. Om voor mensen met verschillende inkomens (passend bij de inkomensgrenzen van sociale huur) woningen beschikbaar te hebben, is het belangrijk dat onze woningportefeuille bestaat uit woningen met een verschillende huurprijs. We zorgen dat ons bezit hierop aansluit.



Concrete doelstellingen:

- ➔ We houden minimaal 85% van onze woningen betaalbaar voor mensen die recht hebben op huurtoeslag.
- ➔ We hanteren een streefhuur van 77% van de maximaal redelijke huur op basis van de woningwaardering.
- ➔ We verkennen in deze periode de mogelijkheid van het invoeren van een woonlastenquota.
- ➔ De gemeente heeft in de woonvisie opgenomen dat we minimaal 30% sociale huur in alle nieuwbouwprojecten in de gemeente Krimpenerwaard realiseren. Wij willen daar waar mogelijk een hoger percentage realiseren. Wij spreken de gemeente en ontwikkelaars daar actief op aan en leveren onze bijdrage.
- ➔ We zullen samen met de gemeente en andere corporaties in de Krimpenerwaard de Voorzieningenwijzer implementeren zodat we werken aan armoedebestrijding.

Dit thema werken we verder uit in:

- (ver)huurbeleid
- Strategische duurzaamheidsvisie

In gesprek over
nieuwbouwlocaties

Hoogbouw
onderzoeken

Samenwerken

Nieuwbouw inzetten
voor doorstroming

Beschikbaarheid

Groen
Wonen Vlist

Samen bouwen aan beschikbaarheid



Maatschappelijke context

We hebben landelijk te maken met een groot woningtekort. Daardoor is het voor veel mensen lastig om aan een geschikte woning te komen. Samen met vele andere partijen hebben corporaties een verantwoordelijkheid voor het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. Die woningvoorraad moet geschikt zijn voor verschillende doelgroepen.

In de regionale woondeal staat welke woningen in welke gemeente worden gebouwd. Daarnaast wordt er ook veel nagedacht over het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, door bijvoorbeeld het splitsen van woningen. In de Nationale Prestatieafspraken spraken we af dat corporaties naast sociale huurwoningen ook midden huurwoningen gaan bouwen.

Lokale context

In de woonvisie wordt de ambitie geuit om 4.000 woningen toe te voegen tot 2040 in de gemeente Krimpenerwaard. Dit zijn woningen in alle segmenten, maar 75% daarvan is betaalbaar. De gemeente streeft naar een verhouding van 40% grondgebonden en 60% nul treden woningen/ appartementen. Ook wil de gemeente een beroep doen op de lokale corporaties om een deel van de midden huur opgave te realiseren.

Het tekort aan bouwlocaties willen we (gemeente en corporaties) oplossen door aan de rand van 6 grotere kernen zoals Haastrecht en Stolwijk te gaan ontwikkelen. Dit is nog niet zomaar gerealiseerd aangezien de provincie Zuid Holland daar andere beelden bij heeft. Wij zullen de lobby hiervoor ondersteunen vanuit de gemeente.





Koers Groen Wonen

Onze visie

Groen Wonen zet in op het realiseren van nieuwbouw om de woningvoorraad te laten toenemen. Dit doen we met een gevarieerd woningaanbod zodat we voor verschillende doelgroepen een passend aanbod beschikbaar hebben. Als gevolg daarvan kunnen we de doorstroming op gang brengen zodat onze huurders in een passende woning wonen. We zoeken daarvoor de samenwerking met andere partijen op. We zijn bereid om in nieuwbouwplannen waar midden huur in voorkomt, te kijken of en welk deel daarvan wij voor onze rekening kunnen nemen. Dit mag echter niet ten koste gaan van het realiseren van sociale huurwoningen.

Onze ambitie

Groen Wonen wil woningen voor verschillende doelgroepen in haar bezit hebben. Echter is onze eerste focus dat de primaire doelgroep voldoende passende huisvesting heeft.

We streven ernaar om in de komende jaren in alle kernen woningen bij te bouwen. Daarbij kijken we naar ons bestaande bezit om te bepalen welk type woningen we voor welke doelgroep toevoegen. We breiden onze woningvoorraad uit door nieuwbouw en door herontwikkeling. Daarbij willen we ook passende woonconcepten en wonen met zorg realiseren. Daarnaast willen we dat ons doorstroombeleid mensen stimuleert om tijdig door te stromen naar een woning die beter bij hun situatie past (denk aan huishoudgrootte en leeftijd). Op die manier komen er woningen vrij voor andere doelgroepen en wonen zo veel mogelijk mensen in een bij hun situatie passende woning.



Concrete doelstellingen:

- ➔ We willen in de periode 2024-2030 kwalitatief goede en levensloopbestendige woningen toevoegen in de verschillende kernen:
 - In Stolkwijk 100 woningen / in Haastrecht 60 woningen / in Vlist 20 woningen.
 - 70% van onze nieuwbouwwoningen is appartement.
 - We onderzoeken de optie om binnenstedelijk de hoogte integraal aan om ruimte voor groen en klimaatadaptatie te maken.
 - Bij de realisatie van midden huur stellen we ons constructief op, maar we nemen hier niet zelf het voortouw in.
 - Om de gezamenlijke nieuwbouw ambitie te realiseren, zetten we in op het opzetten van een taskforce met corporaties, gemeenten en ontwikkelaars.
 - We willen zowel in Haastrecht als Stolkwijk 20 tijdelijke woningen toevoegen voor 2028.
- ➔ We investeren in structurele, maar modulaire woningbouw zodat onze woningen in de verre toekomst verplaatsbaar zijn.
- ➔ We faciliteren en stimuleren nieuwe woonconcepten en geclusterde woonvormen voor ouderen en zorgbehoevenden.
- ➔ We kijken naar de mogelijkheid voor verdichting in ons eigen bezit (denk aan woningsplitsing en optoppen) en uitbreiding van onze eigen verkoopvijver om de voorraad goedkope koopwoningen te vergroten. Dit werken we uit in onze portefeuillestrategie.
- ➔ Met kernbinding bieden we onze eigen inwoners meer kans om aan een betaalbare huurwoning te komen.
- ➔ We zetten actief in op doorstroming.
 - We stellen in samenwerking met de andere corporaties een doorstroombemiddelaar aan in de Krimpenerwaard.
 - We zetten de van Groot naar Beter regeling in en onderzoeken samen met de gemeente de mogelijkheid voor een verhuiskostenvergoeding.
 - Senioren krijgen voorrang bij nieuwbouw wanneer ze een eengezinswoning van Groen Wonen achterlaten.
 - We intensiveren de communicatie richting potentiële doorstromers.

Dit thema werken we verder uit in:

- Portefeuillestrategie
- Financieel beleidsplan
- (ver)huurbeleid
- Doorstroombeleid
- Huisvestingsverordening





Tijdig signaleren
zonder te oordelen

Toekomstvisie
per kern opstellen

Samenwerken

Statushouders een
goede start geven

Leefbaarheid

Groen
Wonen Vlist



Samen bouwen aan leefbaarheid



Maatschappelijke context

Leefbaarheid komt steeds meer onder druk te staan door overlast, verloedering en armoede. Het woongenot dat bewoners beleven is afhankelijk van zowel de kwaliteit van de woning als de kwaliteit van de leefomgeving. Deze beide aspecten vragen om extra aandacht en extra investeringen in woningen, de leefomgeving, het welzijn van huurders en de sociale samenhang.

In de Nationale Prestatieafspraken spreken we af dat corporaties extra investeren in de aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. Ook investeren corporaties extra in schone, veilige wijken en sociale activiteiten in de buurt.

Lokale context & gebiedsgericht werken

In de gemeente Krimpenerwaard hebben we een zorgnetwerk, een project vroegsignalering, een convenant voorkoming huisuitzettingen en de voorzieningenwijzer. Toch zijn we vrij reactief ingericht. We willen in de gemeente naar een meer proactieve en preventieve signalering en opvolging op het gebied van leefbaarheid. Daarom pleiten we samen met Qua Wonen voor gebiedsgericht werken in de gemeente Krimpenerwaard.





Koers Groen Wonen

Onze visie

We hebben aandacht voor leefbaarheid, met als doel schoon, heel en veilig. We signaleren en dienen als katalysator. We investeren stevig in de lokale samenwerking door de invoering van een model van gebiedsgericht werken met alle betrokken partners in de Krimpenerwaard waarbij de bewoners centraal staan. Dit om vanuit een gezamenlijke visie en strategie te werken aan de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen en buurten. Zodat de verschillende dorpen meer vanuit een wij-gevoel dingen gaan oppakken.

Onze ambitie

We willen onze maatschappelijke rol in de verschillende kernen pakken. Dit doen we door zichtbaar en aanwezig te zijn. We creëren ontmoeting. We zijn betrokken door persoonlijk contact en we staan naast onze huurders. Samen met hen ontwikkelen we een toekomstvisie per kern. We werken nauw samen met onze maatschappelijke partners zoals gemeente, welzijnswerk en politie, om snel actie te ondernemen op signalen die we ontvangen.



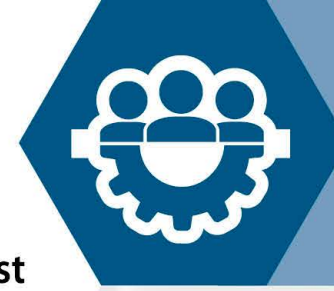
Concrete doelstellingen:

- ➔ We gaan werken met een gebiedsgerichte aanpak. Dit doen we in eerste instantie in een pilot. Zie daarvoor ook het hoofdstuk over externe samenwerking.
- ➔ We signaleren tijdig en zonder te oordelen. Zo nodig nemen we regie. We laten een casus niet los voordat een ander de casus overpakt, maar nemen geen verantwoordelijkheden over van anderen. Indien nodig escaleren we.
- ➔ We betrekken bewoners uit de verschillende kernen bij het opstellen van een toekomstvisie per kern.
- ➔ We realiseren in elk complex voor ouderen een ontmoetingsplek. Hier kijken we samen met ontwikkelende partijen naar.
- ➔ We stimuleren ontmoeting in de vorm van buurtborrels/ dorpsborrels.
- ➔ We nodigen huurders actief uit om te participeren. Wij nemen daarbij een faciliterende rol in. Denk bijvoorbeeld aan het ter beschikking stellen van gereedschap, het realiseren van een keukenblok in een gemeenschappelijke ruimte etc.
- ➔ We onderzoeken met de gemeente de mogelijkheden om maatregelen te stimuleren van groene tuinen en van geveltuinen.
- ➔ We werken samen met lokale partijen aan een verbeterde werkwijze om statushouders een goede start te geven.
- ➔ We stellen in 2024-2025 leefbaarheidsbeleid op om onze bijdrage in het verbeteren van de leefbaarheid wat betreft woon- en woonomgeving in Haastrecht, Stolwijk en Vlist te kunnen vaststellen.

Dit thema werken we verder uit in:

- Leefbaarheidsbeleid





Samen bouwen aan de *organisatie*

Om aan onze hoge ambities en doelstellingen te kunnen voldoen, moeten we onze organisatie goed op orde hebben. In dit hoofdstuk lichten we een aantal onderdelen toe.



Dienstverlening



Informatisering & Automatisering (I&A)



Human Resources (HR)



Financiën





Dienstverlening

Onze visie

We zijn onderweg om een proactieve, ambitieuze, lerende en samenwerkingsgerichte organisatie te worden. We zijn betrokken vanuit persoonlijk contact, staan naast onze huurders en zijn zichtbaar en aanwezig. Onze dienstverlening moet snel, efficiënt, doeltreffend en toegankelijk zijn.

We werken vanuit de volgende kernwaarden:

- **Aandacht voor de huurder.** Groen Wonen is een kleine corporatie met een dorps karakter en heeft veel aandacht voor de huurder. De toewijding en betrokkenheid zijn groot.
- **Communicatief.** Groen Wonen is communicatief sterk. We doen dit proactief, wij zijn open, duidelijk en waar nodig creatief in de communicatie, bijvoorbeeld door de toepassing van humor.
- **Hulpvaardig.** Onze medewerkers willen de klant graag goed van dienst zijn. We zijn toegankelijk, klantvriendelijk en waar mogelijk zijn we bereid om mee te veren om de klant te helpen.
- **Betrouwbaar.** Onze medewerkers zijn betrouwbaar en integer. We maken gebruik van onze deskundigheid om de klant goed van dienst te zijn.

Onze ambitie

We zijn meer zichtbaar in de wijk en werken daarbij vanuit bovengenoemde kernwaarden. We doen het samen, we durven te confronteren, hebben doorzettingsvermogen en commitment. We ontwikkelen onszelf en reflecteren. En we vieren onze successen.



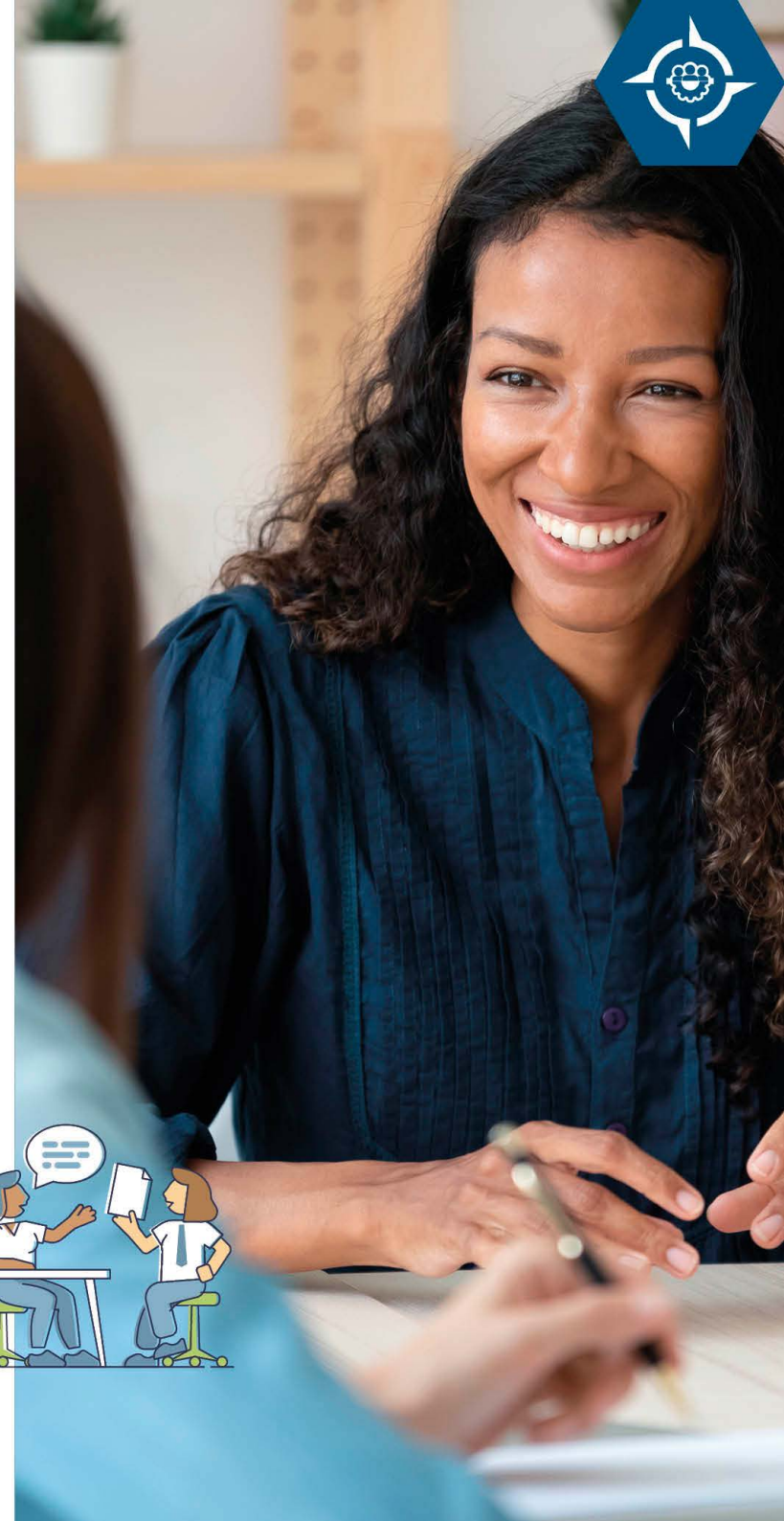
Concrete doelstellingen:

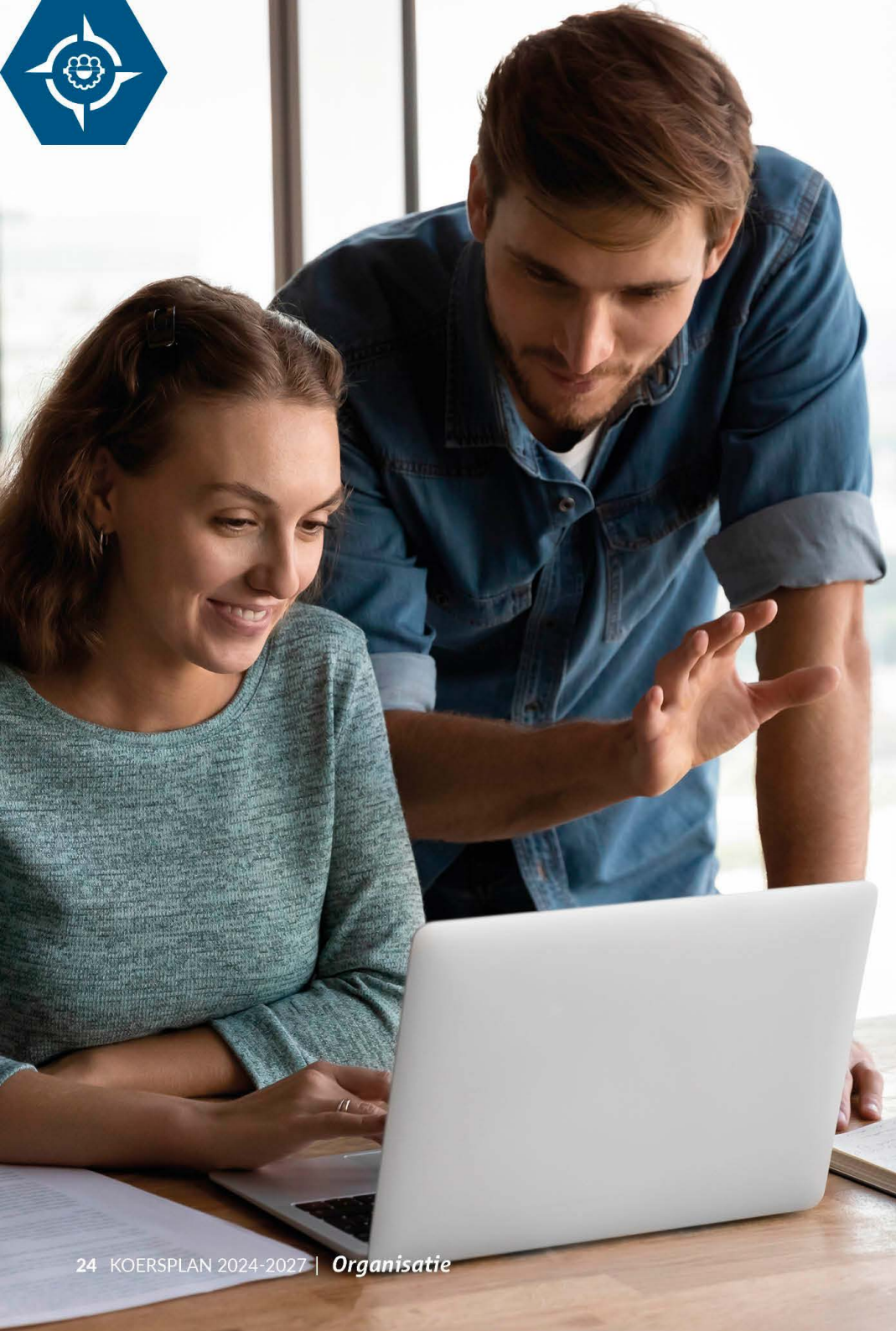
- ➔ We hanteren verschillende analoge en digitale communicatiekanalen zodat we voor al onze huurders zichtbaar en toegankelijk zijn. Denk hierbij aan aanwezigheid in de wijk, telefonische bereikbaarheid, langskomen op afspraak, contact via mail, website, socials en (nieuws)brieven.
- ➔ We ontwikkelen een digitaal huurdersportaal.
- ➔ We onderzoeken de samenwerking met andere corporaties voor bedrijfsvoering.



Dit thema werken we verder uit in:

- Dienstverleningsconcept





Informatisering & Automatisering (I&A)

Onze visie

Wij vinden dat onze dienstverlening snel, efficiënt, doeltreffend en toegankelijk moet zijn. Door handmatige handelingen te vervangen door systemen ontstaat ruimte. Daardoor hebben we meer tijd voor extra ondersteuning of het bieden van maatwerk aan huurders die minder zelfredzaam zijn.

Onze ambitie

We willen dat we I&A altijd als ondersteuning op de bedrijfsvoering inzetten waarbij we de primaire processen en ons dienstverleningsconcept als uitgangspunt nemen. We focussen ons op onze kernactiviteiten en besteden daarom onze ICT-beheertaken uit. Het I&A beheer beleggen we breed in de organisatie en we zorgen dat alle medewerkers op I&A gebied eigen verantwoordelijkheid nemen. We kiezen voor standaard software en integrale oplossingen om een functioneel brede oplossing te verkrijgen met een relatief beperkte beheerlast. Tenslotte is het belangrijk dat onze I&A-middelen veilig (data beschermd) en betaalbaar zijn.



Concrete doelstellingen:

- We houden de besturing van I&A op orde door beleidsvorming, uitvoering van (jaar)plannen en het (extern) beleggen van taken.
- We toetsen de I&A beveiliging en krijgen deze verder op orde.
- We zetten I&A in om ons dienstverleningsconcept te realiseren.
- We verkennen of we met andere systemen of leveranciers betere resultaten kunnen behalen.

Dit thema werken we verder uit in:

- I&A beleid



Human Resources (HR)

Onze visie

Willen we de opgaven die er liggen aan kunnen, dan zullen we onze kwetsbaarheid moeten verlagen. Dit doen we door meer in teams te gaan opereren met een gezamenlijke taakopvatting, denk hierbij aan de profielen Wonen, Onderhoud en Beleid/strategie. Het voordeel daarvan is dat deze teams ervoor kunnen zorgen dat de werkzaamheden die er liggen binnen dat team ook gezamenlijk gedragen kunnen worden, ook als er iemand tijdelijk uitvalt door wat voor reden dan ook. De kennis- en ervaring kan breed gedeeld worden binnen het team zodat iedereen hierin ook kan groeien. Daarnaast gaat iedereen ook meer zelfstandigheid en eigenaarschap ervaren op de taakgebieden waar zij verantwoordelijk voor zijn.

Onze ambitie

Met het verrijken van functies (de omzetting naar generieke functies met een nadere duiding), het optimaliseren van de bedrijfsprocessen, het opnieuw beschrijven van de resultaatgebieden en het toevoegen van competenties aan de functieprofielen, wordt aan de organisatie een impuls gegeven die nodig is om te voldoen aan een toekomstbestendige corporatie. We optimaliseren de organisatie door teams te vormen (beleid/strategie, wonen en onderhoud) waarbij functieprofielen beschreven worden die passend zijn bij deze filosofie. We gaan daarbij gebruik maken van coördinatoren die procesverantwoordelijk zijn in de teams Wonen en Onderhoud. De directeur-bestuurder blijft hiërarchisch verantwoordelijk voor alle medewerkers.



Concrete doelstellingen:

- We ontwikkelen de komende jaren onze organisatieoptimalisatie verder door. Dit doen we door goed te monitoren en evalueren.
- We maken gebruik van tijdelijke inhuur voor piekbelasting, denk bijvoorbeeld aan de oplevering van een nieuw complex.
- In 2024 ontwikkelen we vitaliteitbeleid wat we jaarlijks zullen evalueren.

Dit thema werken we verder uit in:

- De organisatieoptimalisatie monitor
- Vitaliteitbeleid



Financiën

Onze visie

Groen Wonen stuurt op een optimaal evenwicht tussen het maximaal realiseren van de volkshuisvestelijke ambities en het waarborgen van de financiële continuïteit. We willen dat onze huurders weten dat ze in de woning kunnen blijven wonen die ze van ons huren én dat we aanvullende ambities waar kunnen maken.

Onze ambitie

Groen Wonen heeft een gezonde financiële uitgangspositie. We willen onze investeringskracht inzetten voor de grote volkshuisvestelijke opgaves van deze tijd, maar willen daarbij geen onnodige financiële risico's te lopen. We streven naar een duurzaam bedrijfsmodel. Met de kennis van nu kunnen wij onze doelstellingen realiseren.



Concrete doelstellingen:

- Concreet betekent dit dat Groen Wonen stuurt op het realiseren van de doelen uit het koersplan, waarbij de vastgestelde financiële normen vanuit ons financieel beleidsplan niet worden overschreden binnen de, in de meerjarenbegroting doorgerekende, termijn.
- In 2024 herijken we ons investeringskader.
- Vanaf 2026 zullen we onze bedrijfslasten weer terug gaan brengen naar minimaal label B in de benchmark van corporaties met onze omvang.

Dit thema werken we verder uit in:

- Financieel beleidsplan
- Investeringskader



Koersplan 2024-2027

Samen bouwen aan **Groen Wonen**



VOLG ONS    

www.groenwonenvlist.nl