



Ondernemingsplan Woonbedrijf: Samen, doordacht en duurzaam



De omgeving van Woonbedrijf is flink aan het veranderen. Dit vraagt van ons dat we meeveranderen en heeft de nodige impact op onze organisatie. Wij staan als Woonbedrijf tussen de bewoners, midden in de buurt. We kijken steeds wat er leeft en hoe we onze ambities daarop kunnen aanpassen. Hoe houden we woningen betaalbaar? Hoe kunnen we onze toegevoegde waarde als woningcorporatie veiligstellen? In deze versie van het ondernemingsplan kun je lezen wat we onze veranderende omgeving te bieden hebben en hoe we dit gaan doen. In alles wat we doen staat onze bewoner centraal.

1. Visie op trends in de omgeving

Kan iedereen nog wel blijven meedoen?

Onze regio is in trek bij hoogopgeleide (buitenlandse) werknemers en studenten. Ook is er sprake van verdere vergrijzing. Deze ontwikkelingen stellen andere eisen aan de woningvoorraad van Woonbedrijf, denk hierbij aan minder vierkante meters of aan andere woonvormen. Onze woningvoorraad bestaat nu voornamelijk uit grondgebonden eengezinswoningen.

De behoefte aan sociale huurwoningen gaat naar verwachting stijgen. Woonbedrijf zal hiervan naar verhouding een deel voor haar rekening nemen. Tegelijk heeft een groeiende groep problemen met het vinden van betaalbare huisvesting. De 'inclusieve samenleving' staat onder druk. Kan iedereen nog wel blijven meedoen? En verder wordt het werk

van woningcorporaties steeds ingewikkelder door meer partijen, steeds meer regels, strikter toezicht en mondigere consumenten.

Onze missie is en blijft

"Wij vinden dat iedereen goed moet kunnen wonen, in een woning met kwaliteit, in een leefbare buurt. En dat daarbij niemand mag worden uitgesloten. Met ons werk willen we een bijdrage leveren aan een betere wereld. We willen werken aan een maatschappij die is gebaseerd op rechtvaardigheid en waarin duurzame keuzes worden gemaakt. We wachten niet af, maar leveren vanuit onze eigen kwaliteit en verantwoordelijkheid een bijdrage aan het realiseren van die betere wereld. Deze bijdrage zit in kleine dingen, dichtbij onszelf, in ons werk. Het begint met betaalbaar wonen voor mensen die zich bij ons thuis voelen."

Visie Woonbedrijf

We streven steeds naar het beschikbaar hebben en houden van een grote voorraad betaalbare en duurzame huurwoningen.

Door onze aanwezigheid in de buurten en ervaring met een gebiedsgerichte aanpak weten we wat er leeft en speelt. We blijven werken aan leefbare buurten en een 'inclusieve samenleving'. Dit begint altijd bij onze kerntaak: het verhuren van sociale huurwoningen. Samen met bewoners, gemeente en andere partners hebben we de komende jaren niet alleen aandacht voor betaalbaarheid en beschikbaarheid, maar ook voor maatschappelijke opgaven, zoals duurzaamheid. We kijken steeds welk effect ons werk heeft op onze bewoners, gaan zorgvuldig om met de (maatschappelijke) middelen en richten ons in de eerste plaats op de buurten met ons woningbezit.

Duurzaamheid en digitalisering

De regels op het gebied van energie, afvalverwerking en hergebruik van materialen worden steeds strenger en mensen steeds milieubewuster. Dat heeft effect op onze investeringsmogelijkheden, maar veranderingen bieden ook kansen. Zo kunnen we door verdere digitalisering en robotisering veel dagelijkse werkzaamheden online aanbieden.

Visie Woonbedrijf

Dankzij technologische ontwikkelingen kunnen we de relatie met de bewoners en andere partijen versterken. Hiermee sluiten we beter aan bij wensen en vraagstukken van het wonen in de buurt.

2. De identiteit van Woonbedrijf

Stadse corporatie

We zijn als **stadse corporatie** gespecialiseerd in het werken aan complexe en dynamische woonvraagstukken in de buurt en de stad. We richten ons op vraagstukken in met name Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Veldhoven en Helmond. Dit is de kern van ons werkgebied. We werken samen met andere partijen en ons uitgangspunt is altijd: een goede woning in een leefbare buurt.

Dichtbij de bewoner

We werken **dichtbij** de bewoners en spreken hun taal. We kijken steeds welk effect ons werk heeft op de bewoners in hun woning. Dankzij nieuwe technologie weten we wat er bij bewoners speelt en kunnen we daar op anticiperen.

Rentmeesterschap

We gaan als **rentmeester** zorgvuldig om met de beschikbare middelen en de belangen van onze samenwerkingspartners. Onze duurzame keuzes zijn gericht op onze doelstelling: betaalbare huurwoningen voor onze doelgroep, nu en in de toekomst.





3. Positionering Woonbedrijf

We zien onze dienstverlening als een noodzakelijke, maar ongewenste onderbreking van *fijn en ongestoord wonen*. Ook als de bewoner er zelf om vraagt of als wij een oplossing bieden voor een hinderlijke situatie. Daarom kijken we altijd naar de impact voor de bewoner. We toetsen steeds vooraf waar bewoners behoefte aan hebben. Onze focus verschuift van waardering voor de dienstverlening naar het continu leveren van fijn en ongestoord wonen vanuit het perspectief van de bewoners. Daarom spreken we voortaan ook over bewoners en niet langer over klanten.

“Woonbedrijf werkt aan fijn en ongestoord wonen voor onze bewoners. Wat fijn wonen is, is voor iedereen verschillend. De beleving van onze bewoners is sturend in de uitvoering van ons werk.”

We zijn duidelijk in wat we (kunnen) doen en komen onze afspraken na. We bieden fijn en ongestoord wonen voor iedereen. We sluiten niemand op voorhand uit en huisvesten ook mensen die fijn wonen kunnen verstoren. Dit hoort bij onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en is vastgelegd in onze missie.

We zullen onze repeterende werkzaamheden steeds vaker online aanbieden. Dit is kostenefficiënter, flexibeler en handiger (24/7) voor de bewoners. Hiermee kunnen we bovendien data verzamelen over achtergronden, noden en behoeften van bewoners en buurten.

4. Resultaatgebieden: wat willen we bereiken?

We hebben gekozen voor drie resultaatgebieden. Met de sport als voorbeeld zijn dit onze ambities: olympisch goud voor ‘fijn en ongestoord wonen’, een olympische podiumplek voor ‘beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen’ en olympische kwalificatie voor ‘duurzaamheid’. Naast het vaststellen van de hoogte van de meetlat geeft deze keuze aan wat de prioriteit van de resultaatgebieden is.

1. Fijn en ongestoord wonen

We willen dat bewoners fijn kunnen wonen en zich thuis voelen in hun woning en buurt. Wat fijn wonen is vragen we hen vooraf, zodat onze aanpak van hieruit start. Deze manier van doen en denken is onze gezamenlijke werkbasis.

Online dienstverlening

Voor de bewoners is onze dienstverlening iets eenmaligs. Daarom gaan we onze organisatie anders inrichten. We willen via ‘Mijn Woonbedrijf’ een online relatie met de bewoners. Zij kunnen hier ook terecht voor informatie en transacties.

Inclusieve samenleving

We willen dat iedereen aan de samenleving kan meedoen. We huisvesten dus ook bewoners die een verstoring kunnen zijn voor het fijn wonen. Dit doen we vanuit onze kennis van de buurt en samen met onze partners in de buurt.

2. Beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen

Vergrijzing en de toename van 1-persoons huishoudens hebben effect op het woninggebruik. Door de sterke economie zien we een groei van de stad en daarmee ook groei van de vraag naar sociale huurwoningen. Woonbedrijf zal haar aandeel in deze groei leveren. Daarnaast hebben we een voorraad goede, grote woningen met een relatief lage prijs. Verder moeten we nog veel stappen maken om in 2050 CO2-neutraal te kunnen zijn. Dit vraagt om een transformatie van onze woningvoorraad naar meer kleinere, betaalbare en duurzame woningen.

Eerlijke prijs en kostenbewust

We willen een grote voorraad betaalbare huurwoningen beschikbaar hebben en houden, nu en in de toekomst. Daarbij kijken we ook naar de betaalbaarheid voor de volgende generatie bewoners en welke investeringen hiervoor nodig zijn. Onder betaalbaarheid verstaan we in de eerste plaats een eerlijke prijs in relatie tot de kwaliteit van de woning. Om de huurprijzen nu en straks betaalbaar te houden moeten we ook letten op onze bedrijfs- en onderhoudskosten.

3. Duurzaamheid

Onze ambitie is duidelijk: betaalbaar wonen in een duurzame woning, betaalbaar voor zowel bewoner als Woonbedrijf. We werken aan het verminderen van de CO2-uitstoot van onze woningvoorraad om in 2050 de doelstelling uit het klimaatakkoord te bereiken. The Natural Step is hiervoor ons raamwerk. Voor de komende vier jaar maken we de volgende keuzes:

Verduurzamen door bewezen oplossing

We willen efficiënt werken met zo min mogelijk overlast voor de bewoner. Daarom kiezen we voor bewezen maatregelen (zoals schilisolatie en zonnepanelen). We voeren ze zoveel mogelijk uit op ‘natuurlijke momenten’: bij mutatie, planmatig onderhoud en renovatie. Daarmee willen we het tempo van verduurzaming gaan verhogen.

Innoveren door slim te volgen

De ontwikkelingen op het gebied van duurzame energie en hergebruik van materialen volgen elkaar snel op. Nieuwe technologieën en (product) oplossingen vragen om pilots en experimenten. We volgen ze op de voet, maar werken alleen mee aan innovaties, als een experiment naar verwachting binnen 3 jaar een bewezen oplossing biedt.

In ons kerngebied Eindhoven-Veldhoven-Geldrop-Helmond wonen onze bewoners fijn en ongestoord voor een eerlijke prijs in een duurzame woning

