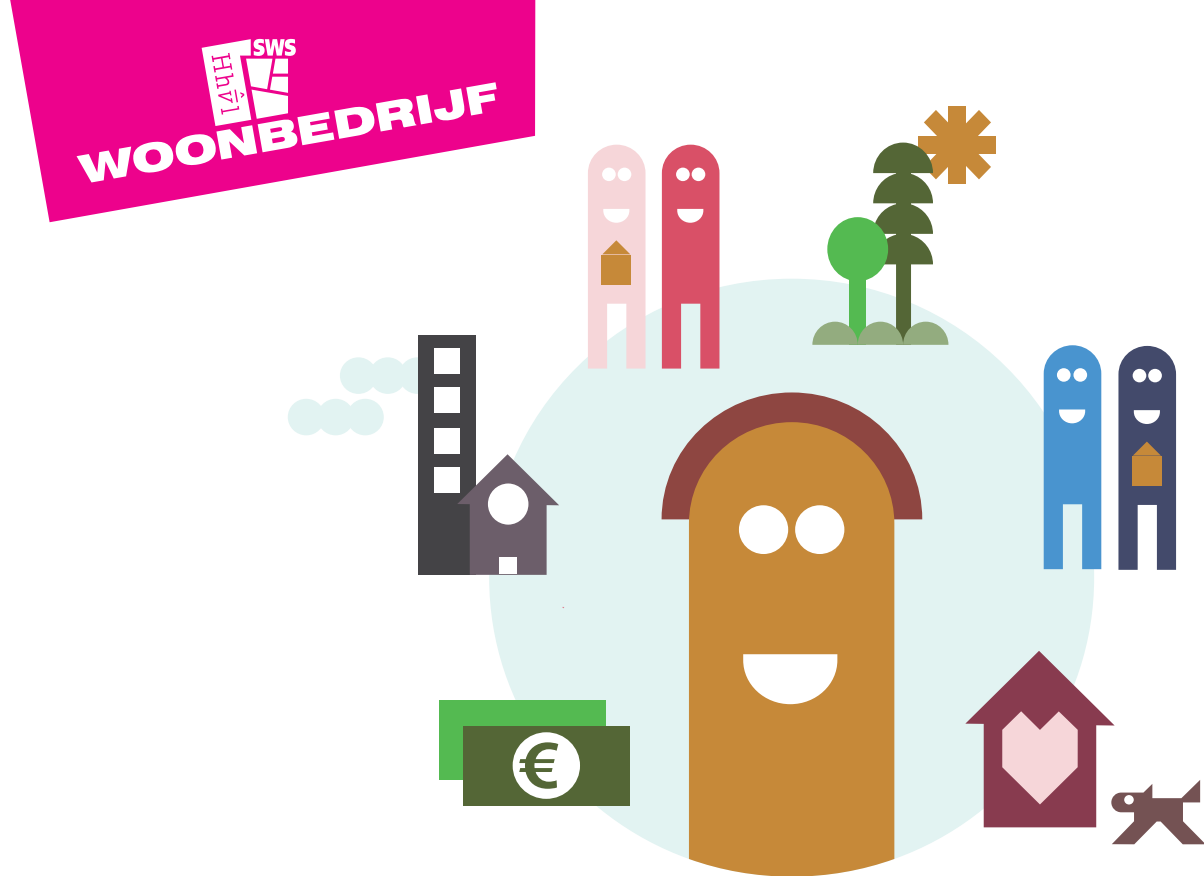




Samenvatting strategie Woonbedrijf (2023-2027)

Samen, doordacht en duurzaam

Woonbedrijf staat tussen de bewoners, midden in de buurt. We kijken steeds naar wat er leeft en hoe onze ambities daarop aansluiten. Hoe houden we woningen betaalbaar? Hoe zorgen we voor fijn & ongestoord wonen? In de strategie lees je over onze missie en doelen. In alles wat we doen, staat onze bewoner centraal.

Actuele context

We staan voor flinke opgaven. De leefbaarheid in buurten staat onder druk. De polarisatie en tweedeling in de samenleving is toegenomen. Dit heeft gevolgen voor het fijn & ongestoord wonen. Onze inzet met de buurtteams en samenwerking met bewoners en partners in de buurt is cruciaal. De economie draait goed, maar bewoners hebben te maken met inflatie en stijgende kosten voor energie en levensonderhoud. Vooral mensen met een kleine portemonnee hebben het moeilijk. De druk op de woningmarkt is hoog. De vraag naar woningen in het middenhuursegment neemt toe. De doorlooptijd van vergunningstrajecten, stijgende bouwkosten en een tekort aan personeel en materiaal zorgen nu voor problemen bij nieuwbouw. Daarnaast zijn de duurzaamheidsambities groot. Zeker nu bewoners te maken hebben met stijgende energieprijzen is versnelling hierin nodig.

Onze identiteit

We zijn een stadse corporatie, gespecialiseerd in complexe en dynamische woonvraagstukken. Ons kerngebied is Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Veldhoven, Best en Helmond. We werken dicht bij de bewoners en kijken steeds welk effect ons werk op hen heeft. We gaan als rentmeester zorgvuldig om met onze middelen en de belangen van onze samenwerkingspartners. We richten onze keuzes op onze doelstelling: betaalbare huurwoningen voor onze doelgroep, nu en in de toekomst.

Onze missie

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. Onze grootste maatschappelijke prestatie ligt in het beschikbaar hebben en houden van een grote voorraad betaalbare huurwoningen. 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.

Wat willen we bereiken?

We hebben 3 resultaatgebieden. Met de sport als voorbeeld gaan we voor olympisch goud met 'fijn & ongestoord wonen', voor een podiumplek met 'beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen' en voor olympische kwalificatie met 'duurzaamheid'.

1. Fijn en ongestoord wonen

Online dienstverlening is voor steeds meer bewoners vanzelfsprekend. We willen dat zij altijd en overal snel en gemakkelijk onze online diensten kunnen afnemen. Hierdoor verloopt onze dienstverlening efficiënt en wordt hoog gewaardeerd ('best in class'). De basis van onze (online) dienstverlening is op orde. Hierdoor hebben we meer tijd voor maatwerk en voor bewoners die buiten boord vallen. Onze medewerkers kennen de procedure, maar weten ook wanneer zij hiervan af moeten wijken.

We werken **buurtgericht** en zijn **zichtbaar in de buurt**.

We werken samen met bewoners en ketenpartners en hebben aandacht voor alle aspecten die bijdragen aan fijn ongestoord wonen. Dit resulteert in een **hogere waardering** voor het fijn en ongestoord wonen in een buurt.

2. Beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen

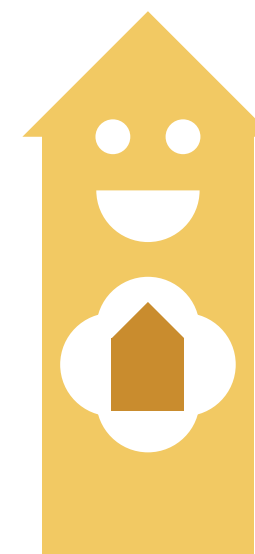
We willen de druk op de woningmarkt verlichten. Dit doen we via **nieuwbouw en transformatie** van al bestaande woningen. Zo sluiten we aan op de vraag naar kleinere, betaalbare en duurzame woningen. Naast onze reguliere doelgroepen richten we ons ook op de middeninkomens. Dit zorgt voor **doorstroming** en **grotere slaagkansen voor woningzoekenden**.

Onze woningen behoren tot de goedkoopste in de regio. We houden ze **betaalbaar** door een **eerlijke prijs** in relatie tot de kwaliteit van de woning te vragen.

Naast sloop en (vervangende) nieuwbouw kijken we ook naar andere instrumenten, zoals het verhuurbeleid, huurbeleid, verkoopbeleid etc. Hierdoor passen onze woningen beter bij de doelgroep, stimuleren we doorstroming in de woningmarkt, vergroten we de slaagkansen voor woningzoekenden en leveren we een bijdrage aan het fijn & ongestoord wonen in de buurt.

3. Duurzaamheid

Onze duurzaamheidsaanpak draagt bij aan het fijn en ongestoord wonen. Het zorgt voor meer comfort, een groenere omgeving en het draagt bij aan betaalbaar wonen. The Natural Step-methode is hiervoor ons raamwerk.





Bij duurzaamheid werken we aan 4 thema's

- **Inspireren en aanjagen:** we willen het bewustzijn en duurzamer woongedrag vergroten bij onszelf, samenwerkingspartners en bewoners.
- **Duurzame energie:** we streven naar CO2-neutraal wonen in 2050. We verbeteren de energetische kwaliteit van onze woningen. In 2027 willen we 80% van de woningen met de labels E, F, of G hebben aangepakt.
- **Gesloten kringlopen:** voor onderhoud, nieuwbouw en renovatie gebruiken we circulaire materialen. De uitstroom van materialen (bij sloop en onderhoud) wordt zoveel mogelijk hergebruikt.
- **Natuurlijke stad:** we willen meer aandacht geven aan het verduurzamen van de leefomgeving. Niet alleen voor de leefbare stad, maar ook als middel tegen hittestress en wateroverlast.

We innoveren door slim te volgen. We maken slim gebruik van **bewezen oplossingen** en kennis en ervaring van marktpartijen. Nieuwe technologieën en (product)oplossingen vragen om experimenten. We volgen deze op de voet, maar werken alleen mee aan innovaties als een experiment naar verwachting binnen 3 jaar een bewezen oplossing biedt.

Organisatie

Fijn & ongestoord wonen is onze **drijfveer**. Hiervoor investeren we in onze medewerkers; **betrokken medewerkers** zorgen voor **betrokken bewoners**. Woonbedrijf heeft een **positief imago**. De bewoners en medewerkers zijn onze belangrijkste ambassadeurs. We zijn het **leukste bedrijf** om voor te werken en een **aantrekkelijke werkgever**. Onze medewerkers zijn een **afspiegeling van de maatschappij**. We zijn een **sociale onderneming**: ons werk is een hefboom om (meer) maatschappelijke impact te genereren. **Continu leren en verbeteren** is vanzelfsprekend en we **delen onze kennis en ervaring** met andere partijen. We organiseren ons werk slim en effectief, en werken intensief samen met ketenpartners. We zijn kostenbewust en blijven een **betaalbare organisatie**.

Overzicht resultaatgebieden en (sub)doelen

Resultaatgebied: Fijn en ongestoord wonen

- **(Online) dienstverlening**
Doel 2027: Bewoners waarderen dienstverlening als 'best in class'. We hebben de basis ('happy flow') op orde.
- **Fijn wonen**
Doel 2027: Bewoners waarderen fijn wonen in woning en buurt significant hoger dan in 2022.
- **Maatwerk**
Doel 2027: Medewerkers kennen de procedure en weten wanneer ze hiervan moeten afwijken om maatwerk te leveren.

Resultaatgebied: Beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen

- **Transformatie portefeuille**
Doel 2027: Het transformeren van onze woningvoorraad zoals beschreven in de wensportefeuille.
- **Betaalbare huurwoningen**
Doel 2027: Woningen behoren tot de goedkoopste in de regio.
- We hebben een goede prijs-kwaliteitverhouding. Onze woningen hebben een eerlijke prijs.
- **Kans op de woningmarkt**
Doel 2027: We vergroten de slaagkansen voor woningzoekenden. We bevorderen de doorstroom om verhuisketens tot stand te brengen.

Resultaatgebied: Duurzaamheid

- **Inspireren en aanjagen**
Doel 2027: Alle bewoners accepteren ons aanbod aan duurzaamheidsmaatregelen.
- **Natuurlijke stad**
Doel 2027: Het groen in de buurt is getransformeerd naar biodiversiteit label B zoals de gemeente Eindhoven die hanteert.
- **Circulariteit**
Doel 2027: Het 'Nieuwe Normaal' (volgens Cirkelstad) is geïmplementeerd in onze strategieën.
- **Duurzame energie**
Doel 2027: We hebben ongeveer 80% van onze E-, F- en G-labels uitgefaseerd.
- **Innoveren als 'smart follower'**
Doel 2027: 10 pilots, waarvan de helft wordt uitgewerkt tot de 'standaard van morgen'.

