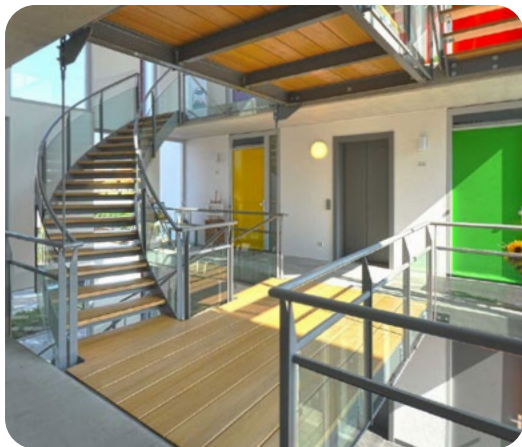




Lek en Waard
Wonen



Ondernemingsplan 2022-2025



Waar staan we voor?

Onze missie

Ontwikkelingen en opgaven

Wat willen we bereiken?

Samen Bouwen aan Vertrouwd Wonen

Op weg naar een passende woningvoorraad
voor mensen die willen huren in Molenlanden



Lek en Waard
Wonen

Waar staan we voor?

Onze missie

Ontwikkelingen en opgaven

Wat willen we bereiken?

Waar staan we voor?

Lek en Waard Wonen

Wij zijn een maatschappelijk betrokken, initiatiefrijke en sociale onderneming. Wij verhuren en beheren circa 2.450 woningen en 200 overige vastgoedeenheden in de gemeente Molenlanden. Vanuit de woningmarktregio behoren wij tot Woongaard. Binnen deze regio vindt de woonruimteverdeling plaats. Voor het huisvesten van kwetsbare doelgroepen werken we samen met partners in de woningmarktregio Drechtsteden. Daarnaast werken wij bij het invullen van onze maatschappelijke taken regionaal samen met partners in de Alblasserwaard en de Drechtsteden en provinciaal in Zuid-Holland-Zuid verband.

Als woningcorporatie zijn wij stevig in de samenleving geworteld, met in ons handelen nadrukkelijk aandacht voor het in stand houden van een evenwichtige gemeenschap met focus op het individu en duurzaamheid.

Binnen de gemeente Molenlanden zijn wij momenteel actief in zes kernen, te weten de dorpen Kinderdijk, Nieuw-Lekkerland, Streefkerk, Groot-Amers en Langerak en de stad Nieuwpoort.

In de komende jaren zullen wij ons primair blijven richten op deze kernen. Dit doen wij vanuit onze overtuiging: **Samen bouwen aan vertrouwd wonen.** Hiermee gaan wij binnen onze taakstelling de komende jaren **op weg naar een passende woningvoorraad voor mensen die willen huren in Molenlanden.**

Indien de maatschappelijke taakstelling binnen de kernen van onze gemeente waar wij nu niet actief zijn, niet ingevuld kan worden door onze collega corporaties, dan zullen wij verkennen of wij hierin onze rol kunnen pakken. De focus leggen wij in beginsel op het samenwerken met onze collega corporaties, waarbij wel kritisch gekeken zal worden of de schaalgrootte van onze organisatie, gekoppeld aan de ambities en uitdagingen die wij willen realiseren, op termijn toekomstbestendig is. Doel is om zowel de invulling van de taakstelling als de financiële continuïteit te kunnen blijven garanderen.



Waar staan we voor?

Onze missie

Ontwikkelingen en opgaven

Wat willen we bereiken?

Onze missie

Samen bouwen aan vertrouwd wonen

Onze kerntaak is het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van woningen binnen onze maatschappelijke taakstelling, die passend zijn bij de woonvraag en de inkomensposities van mensen die nu al wonen, willen blijven wonen of willen komen wonen in de gemeente Molenlanden. Daarbij vinden wij iedereen even belangrijk en streven wij naar diversiteit in ons woningaanbod. Dit om te komen tot een evenwichtige opbouw van de kernen en buurten waarin wij nu al actief zijn of de komende jaren zullen worden.

Vertrouwd, het gevoel van veiligheid en het in stand houden van de sociale cohesie en leefbaarheid spelen daarbij een belangrijke rol. Jong, oud, alleen, samen of als gezin. Iedereen is hierbij voor ons belangrijk.

Vanuit onze maatschappelijke taak dragen wij ook zorg voor het huisvesten van vergunninghouders en mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Iedereen verdient een gelijke kans.

Het gaat ons om het bieden van goede kwalitatieve en duurzame woningen die ook op termijn betaalbaar en passend zijn bij de persoonlijke woonbehoefte en inkomensontwikkeling van de individuele huurder. Dit vraagt om een goede verbinding met onze huidige en toekomstige huurders, goede samenwerking met stakeholders, nieuwe kaders met behoud van ruimte voor maatwerk en een moderne manier van klantdienstverlening.

Dit alles geeft ons richting voor de komende jaren. We gaan **op weg naar een passende woningvoorraad voor mensen die willen huren in Molenlanden**. Wij kunnen dit niet alleen. Lek en Waard Wonen, huurders en stakeholders gaan **Samen bouwen aan vertrouwd wonen**.



**Op weg naar een passende woningvoorraad
voor mensen die willen huren in Molenlanden**

Waar staan we voor?

Onze missie

Ontwikkelingen en opgaven

Wat willen we bereiken?

Hoe we dit gaan doen vraagt om enige duiding

We zijn een sociaal maatschappelijke onderneming

In de basis zijn we een sociaal maatschappelijke onderneming. Meer dan voorheen zullen wij de vraagstukken vanuit zakelijkheid benaderen. Zakelijkheid in de vorm van professioneel en duidelijk maar altijd met menselijkheid centraal. We stimuleren eigen verantwoordelijkheid en het zelf kunnen regelen, zowel intern als bij onze huurders, maar we blijven bereikbaar voor de mensen die op dat punt hulp nodig hebben en bieden waar nodig maatwerk.

De vraag van de klant staat centraal

We kennen de echte woonvraag van onze klant, passend bij het huishouden, zorgbehoefte en de financiële draagkracht van de klant. Hierbij bieden wij - binnen kaders - ook ruimte voor flexibiliteit. Onze producten zullen daarmee steeds beter afgestemd zijn op de huidige en toekomstige vraag. Wij houden rekening met de specifieke vragen uit de kernen, die in iedere kern verschillend kunnen zijn.

We doen waar we goed in zijn

De focus komt echt te liggen op onze kerntaak: het verhuren, beheren en ontwikkelen van vastgoed. Hierbij kijken we naar wat we zelf kunnen. Is er een manier om het anders beter te doen, dan gaan we die niet uit de weg. We staan open voor experimenten maar verliezen daarmee de basisdienstverlening niet uit het oog.

Financiële continuïteit is de randvoorwaarde

We streven naar een gezonde financiële positie, niet alleen nu maar ook in de toekomst. Dit vraagt de komende jaren bijsturing om ook op termijn te kunnen blijven voldoen aan de maatschappelijke opgaven en ambities. Een nieuw huur- en verkoopbeleid is hierbij van belang. Het rendement dat wij behalen wordt ingezet voor het financieren van nieuwbouw en verduurzaming van onze portefeuille.



Waar staan we voor?

Onze missie

Ontwikkelingen en opgaven

Wat willen we bereiken?

We werken samen om meerwaarde te creëren

De komende jaren is ons handelen gericht op het **samen** met onze belanghebbenden **bouwen** aan de woonkwaliteit van onze woningen, buurten en kernen zodat mensen zich **vertrouwd** voelen in de woning en omgeving waarin zij **wonen**.

Het gaat ook over het **samen** met onze partners **bouwen** en onderhouden van woningen die kwalitatief, duurzaam en voor wat betreft de woonlasten - zoals **vertrouwd** - op een dusdanig niveau zijn dat onze huurders ook op lange termijn goed kunnen blijven **wonen**.

Tenslotte gaat het om hoe wij als team **samen** met onze ketenpartners **bouwen** aan onze dienstverlening en processen zodat onze doelgroep altijd kan **vertrouwen** op heldere antwoorden, duidelijke richtlijnen en waar nodig maatwerk zodat zij ook naar de toekomst toe bij ons terecht kunnen met hun vragen over **wonen**.

Samen

De komende jaren zullen wij sterker dan voorheen in gaan zetten op het thema **samen**.

Samen begint binnen onze organisatie. Het gaat over het samenwerken van onze collega's onderling, het team. Daarnaast gaat het ook over de samenwerking met ketenpartners en andere partners zoals onze IT-leveranciers. Gezamenlijk dragen wij zorg voor het behoud van onze hoge standaard van klantdienstverlening, nu en naar de toekomst toe.

Natuurlijk is **samen** voor ons ook het samenwerken met huurdersorganisatie Langs de Lek, met onze bewonerscommissies, VvE's en andere huurdersinitiatieven. Maar ook het samenwerken met stakeholders zoals zorgverleners, welzijnspartners, de gemeente en collega corporaties in Molenlanden is van belang.



En misschien nog wel het belangrijkste om te komen tot een passende woningvoorraad, is het samen met de individuele (potentiële) huurder verkennen van de werkelijke woonvraag een nadrukkelijk aandachtspunt. Alleen dan weten we of hetgeen wij **samen** doen ook bijdraagt tot de realisatie van onze taakstelling en ons uiteindelijke doel.

Bouwen

Dit lijkt iets vanzelfsprekends. Bij **bouwen** wordt gedacht aan het toevoegen van nieuwe woningen. Dit is wat hier ook wordt bedoeld. De komende jaren wil Lek en Waard Wonen zich meer gaan toeleggen op het toevoegen van nieuwe woningen in onze eigen kernen en eventueel ook in de kernen binnen de gemeente waarin wij nu nog niet actief zijn.

Maar **bouwen** zien wij breder.

Wij willen gaan bouwen aan ons eigen team dat de organisatie vormt. Dit door te investeren in competentieontwikkeling die past bij de opgaven die wij de komende jaren hebben.

Waar staan we voor?

Onze missie

Ontwikkelingen en opgaven

Wat willen we bereiken?



Bouwen gaan we ook doen aan onze relaties. Sterker dan voorheen zal geïnvesteerd worden in stakeholdersbeleid, dit met als doel echte win-win situaties te creëren.

Bouwen is voor ons ook verbouwen. Daar waar de kwaliteit van woningen de afgelopen jaren nog is achtergebleven, zullen wij inventariseren wat gedaan moet worden zodat ook deze woningen weer voldoen aan de standaard van deze tijd.

Daarnaast zullen wij ons sterk gaan inzetten op het verder verduurzamen van de woningen. Dit primair vanuit de klimaatdoelstellingen voor 2050 maar, als bijkomend effect, ook vanuit de gedachte aan betaalbaarheid op de lange termijn.

Vertrouwd

Bij **vertrouwd** gaat het in eerste instantie om herkenbaar. In ons handelen streven wij naar herkenbaarheid, de huurder moet op ons kunnen vertrouwen. Dit wordt niet alleen door vertaald naar onze vertrouwde gezichten en een vertrouwde manier van dienstverlening maar ook naar ons handelen en manier van doen: de huurders moeten op ons handelen kunnen vertrouwen waarbij ons handelen aansluit op de wettelijke kaders die daarvoor bepalend zijn.

Maar **vertrouwd** is meer.

Huurders moeten ook op de kwaliteit van hun huis, op het onderhoud kunnen blijven vertrouwen.

Ook gaat het over de aandacht die wij geven aan woonlasten zodat deze blijven passen en er woonoplossingen worden geboden die passen bij de levensfase waarin een huurder zich bevindt.

Ten slotte zien wij **vertrouwd** als een thema dat gaat over de leefbaarheid in de kernen.

Hier zullen wij ons de komende jaren meer dan voorheen op gaan inzetten.

Waar staan we voor?

Onze missie

Ontwikkelingen en opgaven

Wat willen we bereiken?

Wonen

Dit is de belangrijkste uitdaging in de taakstelling waar wij als woningcorporatie voor staan. **Wonen** nu en in de toekomst, het bieden van een veilig dak boven het hoofd; dat is waarom wij bestaan. Wij willen ons de komende jaren meer dan voorheen gaan inzetten op de woonvraag die binnen de gemeente bestaat. Dit door goed te kijken naar wat wij met onze woningen gaan doen en nieuwe woningen, passend bij de vraagbehoefte, toe te voegen. Dit vraagt om een wijziging van onze strategische koers. Het wijzigen van ons portefeuilleplan en bijhorend huurbeleid krijgt dan ook hoge prioriteit. Doel is om echt aansluiting te krijgen bij de woonvraag, de planning van het groot onderhoud in de tijd goed weg te zetten, te sturen op leefbaarheid en dit alles met behoud van onze financiële continuïteit.



Hoe wij willen werken

Professioneel

We zijn proactief in ons werk. We werken vanuit duidelijke kaders en processen en dragen zorg dat de klant optimaal wordt bediend.

Als organisatie blijven we ons ontwikkelen, houden het kennisniveau op peil en gaan ondernemerschap niet uit de weg.

Duidelijk

We zijn duidelijk in wat we wel en wat we niet doen. We werken met uitlegbare kaders en passen alleen maatwerk toe als de situatie daar om vraagt.

In onze communicatie wordt kort en bondig aangegeven wat onze boodschap is en zorgen wij dat onze huurders weten wat komen gaat.

Samenwerkingsgericht

We zijn gericht op het opbouwen van duurzame samenwerkingsrelaties met onze huurders, ketenpartners en stakeholders omdat wij geloven dat vragen en dilemma's van nu en de toekomst beter gezamenlijk kunnen worden opgelost.

Menselijk

We werken vanuit ons hoofd maar ook nadrukkelijk met ons hart. We hebben oog voor het collectief maar ook voor het individu.

We kennen onze huurders en zij kennen ons. We hebben korte lijnen met hen en onze partners.

Ontwikkelingen en opgaven

De woningcorporatiesector is in de afgelopen jaren sterk veranderd. Het maatschappelijke, economische en politieke speelveld zorgt ervoor dat de ontwikkelingen snel gaan. Het afschaffen van de verhuurdersheffing biedt nieuwe mogelijkheden maar er wordt ook veel van ons verwacht. Met name het toevoegen van woningen en het vraagstuk rondom verduurzaming zorgen ervoor dat bewuste keuzes moeten worden gemaakt. We benoemen enkele ontwikkelingen en trends die essentieel zijn voor het bepalen van onze ambities, doelen en inzet voor de periode 2022-2025.

Ons wettelijk kader: veranderd werkdomein

Sinds 1 januari 2022 is de nieuwe Woningwet van kracht. Deze Woningwet is gebaseerd op de evaluatie van de Woningwet uit 2015. De nieuwe Woningwet heeft als doel om de werking, uitvoerbaarheid en toekomstbestendigheid van de Woningwet te verbeteren. Ook wordt maatwerk beter mogelijk, komt er meer ruimte voor meer risicogericht toezicht en worden de administratieve lasten beperkt. Wijzigingen in de Woningwet waar wij in de planperiode rekening mee moeten houden zijn:

- Conform de nieuwe Woningwet moeten wij passend toewijzen continueren, echter wordt er meer ruimte geboden in de tijd en gedifferentieerd naar huishoudsamenstelling.
- De regels omtrent de realisatie en verhuur van maatschappelijk onroerend goed zijn aangepast. Dit biedt ons de ruimte om de komende jaren te verkennen of wij als Lek en Waard Wonen een nieuw kantoor centraal binnen de gemeente Molenlanden kunnen gaan betrekken.
- Leefbaarheid krijgt een belangrijke plaats en biedt meer mogelijkheden dan voorheen zolang ze maar passen binnen artikel 51 van het BTIV. Wij kiezen ervoor de activiteiten af te stemmen in het driehoeksoverleg tussen gemeente, huurdersorganisaties en corporaties.
- Nieuw is dat wij als corporatie werkzaamheden mogen verrichten voor



derden. Wij deden dit al voor de gemeente maar zullen de komende periode gaan aftasten of wij werkzaamheden van onze collega-corporaties op deelgebieden kunnen invullen. Hierdoor ontstaat in de dienstverlening schaalvergroting, hetgeen onze organisatie attractiever kan maken op het gebied van aantrekkelijk werkgeverschap.

- Voor niet DAEB gelden duidelijke regels. Als corporatie kiezen wij er vooralsnog voor om binnen het zo geheten 'verplicht regime' te blijven opereren. Blijkt uit de marktvraag dat er meer behoefte is aan bijvoorbeeld middenhuur woningen dan zullen wij gedurende de planperiode overwegen een separate administratie te gaan voeren.
- Duurzaamheid neemt in de nieuwe regelgeving een belangrijke plaats in. Verduurzamen is een expliciete taak van corporaties. Ook is er meer ruimte om energie op te wekken en de opbrengst te delen met huurders.
- De wet stelt dat wij moeten opereren in de lokale driehoek van gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties. De gemeente is verplicht een woonvisie op te stellen. Als afgeleide hiervan worden prestatieafspraken gemaakt.
- Er geldt sinds 1 januari 2022 de mogelijkheid om als corporatie ook buiten het kerngebied te opereren, mits hiervoor een ontheffingsprocedure is doorlopen.

Waar staan we voor?

Onze missie

Ontwikkelingen en opgaven

Wat willen we bereiken?

Onze klant van de toekomst, veranderende woonbehoefte

In 2022 hebben wij een analyse uitgevoerd ten aanzien van de werkelijke woonvraag van mensen die ingeschreven staan bij Woongaard als woningzoekende. Ook is onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van de inkomenspositie. Hierbij is gekeken naar mensen die ingeschreven staan en nu al wonen in de gemeente Molenlanden en naar mensen die actueel reageren op woningen in Molenlanden. Conclusie is dat zowel de jongeren als de nieuwe generatie ouderen veelal aangewezen zijn op sociale huurwoningen maar een dusdanig inkomen hebben dat ze niet in aanmerking komen voor een sociaal betaalbare woning.

Wij zijn van mening dat dit moet leiden tot een ander huurbeleid en differentiatie in huurprijsklassen van onze woningvoorraad.

Bij woningtoewijzing speelt het inkomen van een kandidaat een belangrijke rol. Inschrijfduur en het inkomen bepalen hoe hoog een kandidaat op de reactielijst eindigt. Kijken wij naar de inkomens die geregistreerd staan in de zoekprofielen van mensen die wonen en willen wonen in Molenlanden, dan zien we daar een

verschuiving. Steeds meer huishoudens hebben een betere inkomenspositie, waardoor binnen de gemeente een duidelijke verschuiving is ontstaan van behoefte aan zogeheten 'betaalbaar laag' en 'betaalbaar hoog' woningen naar 'sociaal duur' en 'midden huur'. De komende jaren zal Lek en Waard wonen de focus dan ook op 'sociaal duur' en 'midden huur' gaan leggen.

Ook gezien de ontwikkeling van de rente is de verwachting dat met name de doelgroep die voorheen een woning kon kopen, steeds meer aangewezen is op dure sociale huur en middenhuur binnen de gemeente Molenlanden. Dit heeft dan ook sterke invloed op ons huurbeleid en de differentiatie in huurprijsklassen van onze woningvoorraad. Ten slotte zien wij ook binnen de gemeente Molenlanden de gezinssamenstelling langzaam veranderen. Met name steeds meer ouderen zijn alleenstaand, maar ook jongeren blijven steeds vaker alleen. Op dit moment sluit de woningportefeuille niet aan op deze veranderende woonvraag. Dit vraagt om transformatie.

Onze stakeholders: veranderende samenwerkingsverbanden

Lek en Waard Wonen kenmerkt zich doordat de corporatie midden in de maatschappij opereert. Wij proberen onze lijnen naar onze klanten kort te houden en passen onze dienstverlening aan op de omstandigheid van de klant. Om dit te realiseren werken wij binnen ons werkgebied al sinds jaren samen met onze collega corporaties, de gemeente en het sociaal team. Ook zijn onze contacten met de politie goed.

Er is sprake van een intensieve samenwerking met de huurdersorganisatie Langs de Lek. Met deze huurdersvertegenwoordiging zijn duidelijke afspraken gemaakt en wordt op gelijkwaardig niveau samengewerkt, ook in de lokale driehoek met de gemeente. Al deze samenwerkingsverbanden zullen in de komende periode worden gecontinueerd. Waar wel meer aandacht naartoe zal gaan dan voorheen, is de samenwerking met welzijnsorganisaties en zorginstellingen. We zullen de komende jaren, door beter met deze instanties samen te werken, onze dienstverlening en de ondersteuning van huurders die een steuntje in de rug nodig hebben, verder optimaliseren.



Waar staan we voor?

Onze missie

Ontwikkelingen en opgaven

Wat willen we bereiken?

Wat willen we bereiken?

Vanuit het in maart 2022 vastgestelde koersplan is een doorvertaling gemaakt naar de doelen die wij de komende jaren willen bereiken. De looptijd van het ondernemingsplan is vier jaar maar sommige uitdagingen vergen een langere tijd.

Daar waar in ons koersplan twaalf doelen stonden benoemd, zijn de uitdagingen in het ondernemingsplan meer geclusterd en geconcretiseerd. Dit om de ambities ook daadwerkelijk te realiseren en monitoren.

We hebben zes kerndoelen bepaald waar we ons de komende jaren op willen richten. Daarmee leggen we de nadruk op de huidige en toekomstige vraag van huurders, de belangrijkste volkshuisvestelijke opgaven in ons werkgebied, verduurzaming en onderhoud en de optimalisatie van onze organisatie.



Voldoende en passende woningen

Ambitie

De komende jaren zetten wij in op de groei van onze woningportefeuille. Binnen ons ambitieuze nieuwbouwprogramma leggen we de nadruk op bouw van appartementen en/ of andere nultredenwoningen. Hiermee komen we tegemoet aan de groeiende vraag naar huurwoningen die passend zijn voor met name kleine huishoudens van alle leeftijden. Daarnaast moeten de woningen die wij toevoegen ook financieel passend zijn. Zoals de woonvraag zich nu ontwikkelt, betekent dit het toevoegen van woningen in de huurcategorie 'sociaal duur' en 'midden huur'. Hierbij hebben we speciaal aandacht voor zelfstandig blijven en wonen met zorg.

Doel

Wij leveren tussen 2022 en 2025 minimaal 138 woningen op. Daarnaast starten wij de realisatie van nog eens 61 woningen, en wordt de ontwikkeling van nog eens ca. 100 woningen voor de opvolgende vier jaar gestart. Het streven is om bij al deze ontwikkelingen minimaal 70% gelijkvloerse woningen toe te voegen passend bij de reguliere woonvraag maar ook bij een verandering in een zorgvraag, naar de toekomst toe.

Onze inzet

- Om meer woningen toe te voegen is grond nodig. De komende jaren wordt sterk ingestoken op de verwerving van grond in overleg met de gemeente. Daarnaast hebben wij een aantal eigen locaties waarbij na sloop, nieuwbouw mogelijk is. In dat geval moet er wel altijd sprake zijn van de mogelijkheid tot verdichting. Grote uitdaging hierbij zal de gemeentelijk parkeernorm zijn.

Waar staan we voor?

- We realiseren de komende jaren 24 nieuwbouwwoningen op de Middelweg in Nieuw-Lekkerland, 14 woningen in Langerak-Zuid en 20 tijdelijke woningen op het Kooikerspad in Streefkerk.
- We starten een studie voor de realisatie van een nieuw dorpshuis en vijf woningen op de locatie van De Vijf Lelies te Streefkerk,
- We starten de realisatie van de Mourik-locatie in Groot-Ammers met als doel 75 nieuwbouwappartementen te realiseren en daarnaast te starten met de realisatie van 30 woningen op De Boomgaard (ook in Groot-Ammers) en te starten met de realisatie van 20 woningen in Nieuw-Lekkerland Oost.
- Voor de Wilhelminastraat in Langerak wordt een studie gedaan naar sloop- nieuwbouw of renovatie. In het geval van nieuwbouw is het doel 36 nieuwbouwwoningen te realiseren. Ook gaan we een studie doen naar de mogelijkheden op de locatie aan de Marslaan/Plutostraat in Nieuw-Lekkerland. Hier moeten circa 48 woningen gerealiseerd kunnen worden.
- We starten de verkenning naar groot onderhoud op de locatie Bij de Waterschuur in Nieuwpoort
- Daarnaast wordt gekeken naar de verdere uitbreidingsmogelijkheden in Nieuw-Lekkerland Oost met nog eens 20 woningen. Realisatie hiervan zal pas na 2025 plaatsvinden. We beperken onze verkoopportefeuille tot woningen die echt geen bijdrage meer leveren aan de woningportefeuille en zetten de opbrengst van verkoopwoningen in om woningen toe te voegen.
- We stellen nieuw huurbeleid vast waardoor de huurprijs categorieën beter aansluiten bij de woonvraag van woningzoekenden. Hierdoor zijn er meer passende woningen [voor mensen die willen huren in Molenlanden](#). Concreet krijgen hierdoor jongeren en ouderen meer kansen.

Onze missie

Ontwikkelingen en opgaven

Wat willen we bereiken?



- Gebaseerd op de woonvraag wordt gekeken of wij meer woningen kunnen verhuren in de huurprijs categorie 'midden huur'. Dit binnen de kaders van de 5% vrije ruimte. Daarna bepalen wij of de focus op 'midden huur' moet worden uitgebreid.
- Indien mogelijk wordt voor specifieke doelgroepen gekeken naar de transformatie van woningen waardoor ten behoeve van de taakstelling meer mensen onderdak kunnen vinden in één woonhuis. Dit met als doel doorstroming te kunnen realiseren.
- Tenslotte gaat de komende jaren veel aandacht naar het vraagstuk wonen en zorg. Samen met de gemeente en zorgpartijen zal gekeken worden hoe onze portefeuille duurzaam inzetbaar blijft voor mensen die een veranderende woonbehoefte krijgen door de vraag naar zorg.

Waar staan we voor?

Onze missie

Ontwikkelingen en opgaven

Wat willen we bereiken?

Groeien naar een duurzamere woningvoorraad

Ambitie

De komende jaren verbeteren wij de energieprestatie van onze woningen. Daarmee leveren we een bijdrage aan de vermindering van de CO²-uitstoot en verbeteren we het wooncomfort en het binnenklimaat in de woning. De focus zal liggen op het verder isoleren van de woningen en het omschakelen naar duurzame warmtebronnen. Ook houden we de ontwikkelingen in het kader van een warmtenet nauwlettend in de gaten en vertalen dat indien nodig door naar onze uitvoeringsstrategie.

Doel

In 2025 heeft onze woningportefeuille een energie index van gemiddeld 1,2 (Label B), en wordt zoveel mogelijk energie opgewekt door het gebruik van natuurlijke bronnen.

Onze inzet

- Alle woningen van huurders die hieraan mee willen werken zijn voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie.
- Muteren woningen van mensen die niet wilden meewerken aan verduurzaming, dan worden ze op het moment van mutatie alsnog voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie.
- Er wordt naar gestreefd om al in de planperiode zoveel mogelijk EFG-woningen te renoveren zodat ze voldoen aan nieuwe energieprestatie-eisen. Er wordt sterk ingezet op de uitvoering van groot onderhoud projecten aan de Schoonenburglaan in Nieuw-Lekkerland, aan de Wilhelminastraat in Langerak (indien geen sloop) en Bij de Waterschuur in Nieuwpoort.
- Er wordt een studie opgestart voor renovatie en/of transformatie van Nieuw- Lekkerland West.
- Onze nieuwbouwwoningen voldoen aan de BENG normen.

- Al onze grondgebonden woningen waarvan de daken geschikt zijn voor zonne-energie en ruimte hebben voor minimaal zes panelen, krijgen een aanbod de panelen bij ons, ofwel via een ketenpartner af te nemen. Als huurders de panelen bij ons afnemen, betalen ze hiervoor via de servicekosten.
- Onze meergezinswoningen worden voorzien van zonnepanelen via een energiecoöperatie waarvan huurders zelf lid zijn.
- Investeren in onze bestaande woningen doen we tijdens natuurlijke momenten van groot onderhoud en door projectmatige woningverbetering. Ons uitgangspunt is niet alleen de duurzaamheid te optimaliseren maar ook de CO² uitstoot te reduceren. Hier zal bij de afwegingen van de onderhoudsprojecten expliciet bij stil worden gestaan. Dit gaan we ook doen ten aanzien van de onderhoudsprojecten in onze appartement-gebouwen.
- Binnen onze VvE's werken wij voor het huurdersdeel mee aan verduurzamingsacties.
- We informeren onze huurders actief over duurzaamheidsmaatregelen die ze zelf kunnen nemen. Dit doen wij zelf maar ook in samenwerking met de gemeente en collega corporaties.
- We participeren actief in de RES en ondersteunen de gemeente bij de verkenning naar het aanbrengen van een lokaal warmtenet in Nieuw-Lekkerland en Nieuwpoort.
- We doen, indien gewenst, mee aan een pilot voor alternatieve warmtebronnen en energieopwekking.



Waar staan we voor?

Onze missie

Ontwikkelingen en opgaven

Wat willen we bereiken?

Betaalbare woningen

Ambitie

De komende jaren vormen wij onze portefeuille om naar een voorraad die aansluit bij de woonvraag van [mensen die willen huren in Molenlanden](#). Dit doen wij door nauwkeurig te kijken naar de inkomenscategorïën van de woningzoekenden. Gekoppeld hieraan wordt ook gekeken naar de woonlasten in totaliteit met als doel te komen tot een woningvoorraad waar sprake is van evenwichtigheid. Het inkomen moet niet alleen aansluiten op de huurprijscategorie maar ook op de overige woonlasten die horen bij de woning. Dit betekent dat de meest energiezuinige woningen een hogere huurprijs mee krijgen dan de woningen die minder energiezuinig zijn. Onze woningportefeuille is dan ook gedifferentieerd in verschillende huurprijscategorieën. Om de evenwichtigheid tussen woonlasten en huurprijs te behalen wordt op basis van onderzoek een inschatting gedaan naar waar het evenwicht zou moeten liggen.



Doel

In 2023 is een huurbeleid geïmplementeerd dat aansluit op de woonvraag en de inkomenscategorïën van actuele huurders en woningzoekenden. Daarbij heeft minimaal 70% van de woningvoorraad nu en in de komende drie jaar een actuele huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (betaalbaar hoog).

Onze inzet

- We ontwikkelen een streefhuurbeleid waarmee we de komende jaren kunnen voldoen aan de prestatieafspraken betreffende betaalbaarheid.
- We voeren een huurbeleid dat zorgt voor een gelijkmatige verdeling in lastendruk.
- We dragen zorg voor onderhoudsacties en bieden verduurzamingsoplossingen aan tegen een passende vergoeding om zo de totale woonlasten te beperken.
- We monitoren constant de betaalbaarheid van de huren voor onze zittende huurders en bepalen jaarlijks aan de hand daarvan het percentage huuraanpassing.
- We verhuren een deel van onze woningvoorraad als midden huur. Het betreft woningen die kwalitatief niet passend zijn in de sociale woningvoorraad en waar vraag naar is door huishoudens met een middeninkomen.
- We informeren onze huurders actief over extra toeslagen en subsidies vanuit gemeente en rijk, die een tegemoetkoming vormen voor de doelgroepen die dat nodig hebben.

Waar staan we voor?

Onze missie

Ontwikkelingen en opgaven

Wat willen we bereiken?

Leefbare kernen voor nu en in de toekomst

Ambitie

Voor ons gaat prettig wonen over meer dan alleen de woning. Het gaat ook over de woonomgeving met verschillende woningtypen, voorzieningen en sociaaleconomische draagkracht van een specifieke buurt en kern. Leefbaarheid vraagt om diversiteit. De komende jaren willen wij ons inzetten om de kernen waar wij actief zijn, leefbaar te houden. Dit kunnen wij niet alleen. Leefbaarheid is nadrukkelijk ook van de mensen zelf die in een wijk wonen en van de gemeente. De komende jaren spelen wij indien nodig wel een activerende rol maar we zullen het wel echt samen moeten doen.

Doel

De leefbaarheid van een kern gaan wij in 2023 en 2025 meten met als doel te komen tot een verbetering in de door onze huurders ervaren leefbaarheid.

Onze inzet

- Onze opzichters, complexbeheerders en andere medewerkers met klantcontact komen met grote regelmaat in de buurten en kernen. Als zij buiten kantoor opereren hebben ze een luisterend oor voor eventuele leefbaarheidsproblemen.
- Onze medewerkers lopen herkenbaar rond.
- Wanneer er sprake is van overlast, ongewenst gedrag of vervuiling, ondernemen de medewerkers actie voor een verbetering van de situatie. Bij voorkeur in overleg met betreffende bewonerscommissie.
- Eigen verantwoordelijkheid van bewoners is wel altijd het uitgangspunt.
- We trekken samen op met onze huurdersorganisatie Langs de Lek om de kernen leefbaar te houden.
- Samen met de huurdersorganisatie proberen we een bredere groep huurders te betrekken, waardoor meer diversiteit ontstaat in de vertegenwoordiging.

- We dragen zorg voor een tuinbeleid dat wij - voor al onze huurders met een tuin - na vaststelling en in overleg met de huurdersorganisatie, voor alle huurders proberen in te zetten.
- We richten ons met onze activiteiten alleen op onze woningen en gebouwen en de directe omgeving daar omheen. De activiteiten die wij doen passen binnen de Woningwet en sluiten aan op artikel 51 BTIV.
- Wij voeren een leefbaarheidsscan uit om te bepalen welke straten, buurten en kernen de komende jaren aandacht nodig hebben. Op basis daarvan wordt een gericht actieplan opgesteld en wordt gekeken of het huurbeleid zo ingezet kan worden dat er meer diversiteit komt in en rondom de betreffende complexen.
- Met de gemeente wordt in overleg gegaan hoe de kernen op lange termijn leefbaar te houden zijn. Hierbij zal aandacht zijn voor de instandhouding van maatschappelijke voorzieningen binnen de kern.
- Lek en Waard Wonen vindt het belangrijk dat er extra aandacht uitgaat naar brandveiligheid op plekken waar senioren en mensen met een beperking wonen. In 2023 willen wij voor al onze woon-zorg complexen een veiligheidsrisico analyse maken en op basis hiervan waar nodig verdere aanpassingen aanbrengen.
- Eind 2022 worden binnen de gemeente Molenlanden uitgangspunten voor een woonzorgvisie vastgesteld. Deze zijn in concept gereed. Lek en Waard Wonen is meegenomen in het proces van totstandkoming van deze uitgangspunten en gebruikt dit document als kapstok om te komen tot interne beleidsvorming op het gebied van wonen en zorg in 2023.



Waar staan we voor?

Onze missie

Ontwikkelingen en opgaven

Wat willen we bereiken?

Toekomstbestendige en klantgerichte dienstverlening

Ambitie

Lek en Waard Wonen levert een hoge kwaliteit aan klantdienstverlening. Onze ambitie is dit niveau vast te houden maar wel te moderniseren. Ons uitgangspunt hierbij is keuze. Zelfredzame klanten moeten bij ons de mogelijkheid krijgen dingen zelf te regelen, digitaal. Voor mensen die wel hulp nodig hebben, dragen wij zorg voor gepaste begeleiding. Hierbij is altijd sprake van persoonlijk contact, bij ons op kantoor, op locatie in het wijk- of buurtcentrum of eventueel zelfs bij de huurder thuis.

Doel

We scoren minimaal een 8.0 op het KWH label (of soortgelijk), maar het cijfer is niet het doel. Het kerndoel is om de aandachtspunten in onze dienstverlening te achterhalen, waardoor we in beeld krijgen op welke manier we de klant nog beter kunnen bedienen.

Onze inzet

- We streven naar een resultaatgerichte dienstverlening door huurders een kans te geven hun klacht of reparatieverzoek digitaal te volgen.
- We moderniseren onze klantdienstverlening door de introductie van een klantportaal. Dit klantportaal moet zowel web-based zijn als gebruikt kunnen worden op een mobile device. Hiermee kunnen zelfredzame huurders 24 uur per dag informatie inwinnen en mutaties doen in hun eigen dossier.
- We introduceren een nieuw communicatiekanaal: Whats-app. Huurders kunnen van 8.30 – 16.30 appen

- De openingstijden van de balie worden aangepast van 8.00 – 13.00 uur en op vrijdag van 8.00 – 12.00 uur.
- We ontwikkelen een nieuw klantdienstverleningsconcept. Door de openingstijden aan te passen ontstaat in de middag ruimte om de klantdienstverlening anders in te vullen. Doel is om meer zichtbaar te worden in onze kernen. Ons team zet zich in om de klant vanuit specialismen op een optimale manier te kunnen bedienen en daar waar het kan op een projectmatige manier.
- We geven op heldere en simpele wijze online informatie over onze organisatie, onze dienstverlening en primaire processen. [De vaardigheden van onze medewerkers ontwikkelen mee met de digitalisering.](#)
- We starten met aftersales voor de uitvoering van reparatieonderhoud, mutatieonderhoud, contractonderhoud en onze planmatige projecten.
- We starten met het actiever monitoren van de dienstverleningskwaliteiten van onze ketenpartners.



Waar staan we voor?

Onze missie

Ontwikkelingen en opgaven

Wat willen we bereiken?

Ondernemende en betrouwbare samenwerkingspartner

Ambitie

We willen door onze belanghebbenden en stakeholders gezien worden als een sociale partner voor het creëren van een goede en veilige woonomgeving. We willen gezien worden als een maatschappelijk ondernemer, die initiatief neemt, betrouwbaar is, zoekt naar samenwerking en, als het nodig is, duidelijk en zakelijk communiceert zonder de menselijke kant van de zaak te verliezen. Hiervoor zoeken wij de komende jaren meer de connectie op met onze stakeholders en betrekken we ze bij volkshuisvestelijke dilemma's en strategische keuzes.

Doel

We willen een beter contact onderhouden met onze stakeholders, zodat wij gezamenlijk dilemma's oppakken die wij alleen niet kunnen oplossen.

Onze inzet

- We werken samen met de gemeente aan de nieuwe woonvisie en spreken nieuwe prestatieafspraken af met de gemeente, collega corporaties en huurdersorganisaties.
- We komen de prestatieafspraken na. Dit monitoren wij jaarlijks en rapporteren hierover aan zowel de huurdersorganisatie als de gemeente.
- Waar nodig stimuleren wij de afspraakpartners om ook hun prestaties na te komen.



- We houden een stakeholdersregister bij, waarbij gekeken wordt welke relaties binnen onze stakeholderscontacten echt bijdragen aan onze volkshuisvestelijke uitdagingen. Dit zal zorgen voor meer inzicht en gaan bepalen welke stakeholders wij nu al goed betrekken en welke stakeholders meer aandacht of juist minder aandacht moeten hebben.
- We betrekken de huurdersorganisatie bij onze strategische keuzes en beleid.