

De mens centraal



Koersplan

2025

Samenvatting

Onze kernwaarden



**We zijn
maatschappelijk
gedreven**



**We zijn helder
en duidelijk**



**We werken slim
samen**

Onze missie



"St Willibrordus is een lokaal verankerde woningcorporatie die de mens centraal stelt. Wij zetten ons in voor voldoende betaalbare woningen en bieden onze huurders een fijn thuis in een leefbare wijk."

De mens centraal

Onze speerpunten



Leefbare wijken en buurten

De leefbaarheid in sommige wijken en buurten van Wassenaar staat onder druk. Wanneer huurders problemen ervaren, onderzoeken wij samen de mogelijkheden voor maatwerkafspraken. Het belang van ontmoetingen neemt toe in onze samenleving. Daarom richten wij ons op een grotere betrokkenheid van huurders bij hun woning en woonomgeving.



Toevoegen van betaalbare woningen

Er is veel vraag naar huizen, en dat blijft zo. We kijken vooral naar nieuwe woningen, het liefst in wijken waar nu weinig corporatiewoningen zijn. Ook gebruiken we de bestaande woningen zo goed mogelijk.



Thuis voor alle doelgroepen

We willen jongeren en starters beter ondersteunen. We helpen oudere huurders om in hun woningen oud te worden, creëren gemeenschappelijke voorzieningen en bevorderen doorstroming. Daarnaast richten we ons meer op middeninkomens, zowel via nieuwbouw als door liberalisering van grotere bestaande woningen.



Colofon

Uitgave

Woningbouwvereniging St. Willibrordus
januari 2025

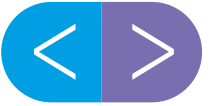
Het koersplan is opgesteld in samenwerking met management, medewerkers en belanghouders van St. Willibrordus.

Tekst en concept

Companen

Ontwerp en opmaak

Clownfish



Voorwoord

Met trots presenteren wij het nieuwe koersplan van Woningbouwvereniging St. Willibrordus, getiteld “De mens centraal”. Dit plan markeert een belangrijke mijlpaal voor onze organisatie en zet onze koers uit vanaf 2025.

Het opstellen van dit plan was een zorgvuldig proces waarbij we diverse sessies hebben gehouden met externe belanghouders, de huurdersvereniging Rozenstein, de raad van commissarissen, het managementteam en alle personeelsleden. Deze brede betrokkenheid heeft ervoor gezorgd dat het plan goed aansluit bij de behoeften en verwachtingen van onze organisatie en onze belanghouders. Samen hebben we een visie ontwikkeld die niet alleen inspeelt op de huidige uitdagingen, maar ook gericht is op een duurzame en leefbare toekomst voor al onze huurders.

De genoemde uitdagingen zijn complex. Enerzijds is er een enorme behoefte aan het bouwen van meer woningen, het verduurzamen van bestaande woningen, het leefbaar houden van wijken en dit alles met het betaalbaar houden van de huren. Anderzijds staan onze financiën onder druk. Dit maakt dat wij keuzes moeten maken over hoe wij onze middelen hiervoor inzetten. En dat wij weloverwogen prioriteiten stellen voor al deze opgaven.

We zijn bijzonder trots op de sterke lokale verankering van onze organisatie, zoals bevestigd in het visitatierapport van begin 2024. Onze maatschappelijke gedrevenheid en de waardering die we genieten onder huurders en samenwerkingspartners vormen de kern van ons succes. Dit nieuwe koersplan bouwt voort op deze solide basis en introduceert nieuwe prioriteiten die uiteraard “de mens centraal” blijven stellen.

Met dit plan willen we onze focus op duurzaamheid, beschikbaarheid van woningen en leefbaarheid van wijken verder versterken. We hebben ambitieuze doelen gesteld en zijn vastberaden om deze te realiseren.

We kijken ernaar uit om samen aan de slag te gaan en onze visie te realiseren. Het koersplan geeft richting aan onze inspanningen en helpt ons om effectief in te spelen op de uitdagingen en kansen die de toekomst biedt.

Marc Fischer
Directeur-Bestuurder



Inleiding

Het koersplan biedt een overzicht van onze doelstellingen, uitdagingen en strategieën voor de komende jaren.

Context en Achtergrond

Hoewel de omgeving nog steeds dynamisch is, blijven we ons richten op de mens als centraal punt van onze activiteiten. Onze sterke lokale verankering en maatschappelijke gedrevenheid zijn bevestigd in het visitatierapport van begin 2024, waarin onze reputatie en waardering onder huurders en samenwerkingspartners worden geprezen.

Doelstellingen

De doelstellingen van dit plan zijn gericht op het inspelen op de veranderende woningmarkt en het aanbrengen van nieuwe prioriteiten. We willen de focus op de beschikbaarheid van woningen en de leefbaarheid van wijken versterken. De kern van onze missie blijft onveranderd: wij zijn een lokaal verankerde woningcorporatie die de mens centraal stelt en zich inzet voor voldoende betaalbare woningen en een leefbare woonomgeving.

Ons koersplan heeft onderstaande structuur meegekregen:

1. **Missie:** Hierin beschrijven we onze kernwaarden en de maatschappelijke drijfveren die ons handelen vormgeeft.
2. **Onze Maatschappelijke Opgaven:** Dit hoofdstuk behandelt de vier belangrijkste uitdagingen waar we voor staan: voldoende betaalbare woningen, veranderende doelgroepen, leefbare buurten en wijken, en een veranderend maatschappelijk speelveld.
3. **Speerpunten:** We hebben drie speerpunten geïdentificeerd voor de komende jaren: het toevoegen van betaalbare woningen, het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten, en het bieden van een thuis voor alle doelgroepen.
4. **Onze kernwaarden:** Dit deel gaat in op de kernwaarden die ons handelen sturen: maatschappelijk gedreven, helder en duidelijk, en slim samenwerken.
5. **Agenda voor de Komende Jaren:** Hierin werken we de speerpunten concreet uit in jaarplannen en beschrijven we de acties die we gaan ondernemen om onze doelen te bereiken.

Samenwerking

Dit koersplan geeft onze organisatie richting en zorgt ervoor dat we effectief kunnen inspelen op de uitdagingen en kansen die de toekomst biedt. Het belang van regionale samenwerking neemt toe. Samen met onze collega-corporaties in de regio Haaglanden staan we aan de lat voor forse nieuwbouwopgaven. In de regio zijn we met elkaar solidair aan de opgaven en neemt de onderlinge samenwerking toe.

Deze regionale samenwerking mag niet ten koste gaan van onze lokale verankering; we blijven ons inzetten voor het belang van onze Wassenaarse huurders en woningzoekenden. Door onze focus op de mens centraal te stellen, blijven we trouw aan onze missie en kunnen we een positieve impact hebben op onze leefomgeving.

De mens

Wanneer we spreken van “de mens centraal”, dan bedoelen we dit in brede zin:

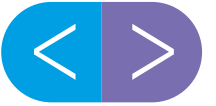
- Onze huurders en Huurdersvereniging Rozenstein.
- De woningzoekende die steeds langer op een wachtlijst staat om een woning te krijgen.
- Kwetsbare mensen die na een periode van zorg bij ons weer zelfstandig thuis gaan wonen.
- De medewerkers van onze organisatie die zich dagelijks inzet voor de opgaven.
- De mensen bij onze externe partners waarmee wij dagelijks samenwerken.

Missie

Wij werken vanuit de volgende missie:



“St Willibrordus is een lokaal verankerde woningcorporatie die de mens centraal stelt. Wij zetten ons in voor voldoende betaalbare woningen en bieden onze huurders een fijn thuis in een leefbare wijk”.



Maatschappelijke opgaven

Wij zien onze organisatie voor talrijke maatschappelijke uitdagingen gesteld. Deze laten zich in vier thema's bundelen:

a. Voldoende betaalbare woningen

De woningmarkt is meer overspannen dan ooit. We zien in de hele regio oplopende wachttijden voor een sociale huurwoning, wat duidt op een groeiend woningtekort. Op de koopwoningmarkt vertaalt de grote druk zich in sterk gestegen koopprijzen. Hierdoor is het nog moeilijker geworden om de stap te maken van een huurwoning naar een koopwoning, waardoor de doorstroming stopt en de mutatiegraad daalt.

De toenemende tekorten vragen om het toevoegen van betaalbare woningen. Dit wordt echter door tal van factoren geremd. Er zijn op verschillende terreinen tekorten: tekorten aan personeel in diverse sectoren, tekorten aan planologische capaciteit, en vooral ook een tekort aan geschikte bouwlocaties. Recent zijn daar problemen rond flora en fauna, stikstof en congestie op het stroomnetwerk bijgekomen.

Tegelijkertijd maken de stijgende prijzen van grondstoffen, een stijgende rente en een toenemende inflatie nieuwbouw fors duurder en zetten de financiële parameters onder druk. De financiële middelen zijn niet onbeperkt en daarbinnen moeten keuzes gemaakt worden.

Naast nieuwbouw vragen renovatie en verduurzaming nog steeds een flinke inzet. Onze verduurzaming ligt goed op schema.

Er zijn verschillende redenen om onze inzet op verduurzaming voort te zetten:

- Het draagt bij aan de betaalbaarheid voor onze huurders, ook al omdat de sterk gestegen energieprijzen sommige huurders hard raken ("energiearmoede");
- Het draagt bij aan het verminderen van CO₂-uitstoot en het tegengaan van klimaatverandering;
- Investerings in de bestaande woningvoorraad dragen bij aan een gezond binnenklimaat en leiden tot meer wooncomfort.

Daarbij geldt wel dat, anders dan bij nieuwbouw, er nauwelijks inkomsten tegenover investeringen in verduurzaming en renovatie staan, omdat we de verduurzamingsmaatregelen zonder huurverhoging moeten doorvoeren. Dit kan invloed hebben op de keuzes die wij hierin maken.

b. Veranderende doelgroepen

Naast een kwantitatieve opgave, zien we ook een kwalitatieve uitdaging. Ruim de helft van onze woningen zijn eengezinswoningen, vaak groot en met binnentrappen. Tegelijkertijd zien we onze doelgroep gestaag veranderen van samenstelling. Wassenaar vergrijst, en de vraag naar gelijkvloerse woningen zal gaan stijgen. Ook neemt de gemiddelde huishoudensomvang steeds meer af: er komen meer één en tweepersoonshuishoudens. Op dit moment is al zo'n 70 procent van de woningzoekenden een huishouden van 1 of 2 personen. Onder die kleinere huishoudens zien we niet alleen ouderen maar tal van andere doelgroepen in omvang toenemen, zoals starters en jonge stellen die vaker en langer zijn aangewezen op de huursector, en daarnaast diverse urgente groepen zoals uitstromers uit de zorg en statushouders.

We zien dat er door de toename van deze doelgroepen een groeiende mismatch tussen vraag en ons aanbod ontstaat. De woningen die wél geschikt zijn voor de nieuwe doelgroepen, zoals gelijkvloerse woningen, kleinere woningen en woningen onder de 1e aftoppingsgrens, zijn bovendien niet gelijkmatig verdeeld over Wassenaar maar concentreren zich in een beperkt aantal buurten.

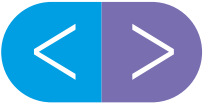
Naast de groei van de primaire doelgroep horen wij een toenemend pleidooi om meer te doen voor de lagere middeninkomensgroep. Door het gegroeide gat tussen huur en koop komt deze groep in toenemende mate klem te zitten. Vaak gaat het om vitale beroepen voor de samenleving, in sectoren als onderwijs en zorg. Het is belangrijk dat ook deze groep een plek weet te vinden in Wassenaar.

c. Leefbare buurten en wijken

Hoewel het fijn wonen is in Wassenaar en de problematiek zeker niet te vergelijken is met bepaalde wijken in grotere steden in de regio, ervaren wij wel een toenemende druk op de leefbaarheid in delen van ons woningbezit. Overlast, criminaliteit en gevoelens van onveiligheid komen vaker voor dan een aantal jaren geleden. Door de wettelijke plicht om passend toe te wijzen zien we een toenemende concentratie van kwetsbare huurders in delen van ons woningbezit: veel mensen met een laag inkomen, terugkeerders uit de zorg en statushouders. Een deel van deze huurders heeft moeite om rond te komen. Mensen die moeite hebben om zich staande te houden in de maatschappij hebben dikwijls minder mogelijkheden om zich druk te maken over de leefbaarheid in hun buurt of om iets te betekenen voor de wijk. Soms is dat ook merkbaar in de uitstraling van de buurt (achterblijvende zorg voor de tuin, het ontbreken van gordijnen, meer zwerfafval). Zorg en welzijn hebben minder tijd beschikbaar voor het begeleiden van deze groepen, waardoor mensen onvoldoende worden ondersteund en daardoor ook meer inzet van ons vragen.

Leefbaarheid is bij uitstek een terrein waar wij het niet alleen kunnen. Samenwerking in de gebiedsaanpak is essentieel, en hoewel de samenwerking met de gemeente en met diverse zorg- en welzijnspartijen een goede basis heeft, valt het beleid rond kwetsbare wijken wel te verbeteren. Het is belangrijk om deze gezamenlijke aanpak verder te versterken tot een soepel draaiende keten van wonen, welzijn en zorg. Het versterken van de sociale basis in een wijk en het aanwakkeren van draagkracht van onderop vraagt vaak een consequente inzet van welzijnswerk gedurende vele jaren.





d. Een nieuwe tijdgeest

De afgelopen jaren is de tijdgeest aan het veranderen. Het vertrouwen in het oplossend vermogen van de markt is afgenomen, terwijl het vertrouwen in de corporatiesector juist weer is toegenomen. De maatschappij vraagt meer sturing en regie van de overheid. Deels speelt dit op landelijk niveau. Er zijn Nationale Prestatieafspraken gemaakt met afspraken op tal van terreinen, van een eenmalige huurverlaging voor de laagste inkomensgroep tot het uitfasen van woningen met een energielabel E, F of G. De concept-Wet Versterking Regie Volkshuisvesting geeft de overheid extra mogelijkheden om meer te sturen op de realisatie en spreiding van betaalbare woningen, waarbij elke gemeente haar 'fair share' pakt. Ook de gewijzigde Huisvestingswet en de Wet Betaalbare Huur brengen nieuwe kaders met zich mee. Het belang van regionale samenwerking neemt toe: binnen de regio Haaglanden worden vraagstukken rond woningbouw en fair share in toenemende mate samen opgepakt. Dit kan betekenen dat als de opgaven binnen Wassenaar beperkt zijn, er vanuit de regio gevraagd wordt elders te investeren. Ook op lokaal niveau vraagt de veranderde tijdgeest om een nieuwe visie op partnerschap en samenwerking. Mogelijk verandert voor ons de relatie met de lokale overheid hierdoor ook.

Speerpunten

Vanuit onze missie zetten we bovenstaande uitdagingen om in een focus op drie speerpunten, die we in de uitvoeringsagenda voorzien van concrete activiteiten.

Voor de komende jaren zijn dit onze drie speerpunten:

Speerpunt 1
Het toevoegen van betaalbare woningen

Speerpunt 2
Leefbare wijken en buurten

Speerpunt 3
Thuis voor alle doelgroepen



Speerpunt 1 **Het toevoegen van betaalbare woningen**

Het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare woningen heeft voor ons de hoogste prioriteit. De vraag is groot en blijvend. De regio Haaglanden heeft zich in de Regionale Woondeal gecommitteerd aan het toevoegen van 21.000 sociale huurwoningen en 4.000 middeldure huurwoningen. Relatief gezien is dit een van de grootste opgave van heel Nederland. Wij willen daar onze bijdrage aan leveren.

We kijken daarbij primair naar nieuwbouw, maar willen ook de mogelijkheden in de bestaande voorraad optimaal benutten (denk aan woningdelen, kamerverhuur, splitsen en optoppen).

Het realiseren van nieuwbouw is een complex proces. Voor zowel het verkrijgen van nieuwe bouwlocaties als voor het versnellen van de nieuwbouwprocedures is een intensieve samenwerking met en voldoende ambtelijke capaciteit bij de gemeente Wassenaar nodig. Wij zijn hierover voortdurend in gesprek met de gemeente en proberen de gezamenlijke ambities om te zetten in meer slagkracht in de uitvoering.

Omdat ons woningbezit niet gelijkmatig over Wassenaar is gespreid, bouwen we er liefst juist ook woningen bij in buurten waar we nu nog weinig corporatiebezit hebben. Dit draagt bij aan een meer inclusieve gemeente. De ANWB-locatie biedt hier bijvoorbeeld mogelijkheden voor.

Ondertussen nemen we waar nodig zelf het initiatief en kijken we naar wat er mogelijk is. Deels is verdichting op eigen grond mogelijk door herstructurering. De afgelopen jaren is al ingezet op herstructurering. Dit heeft grote impact op onze huurders, onze organisatie en daarnaast op onze financiën.

Naast de nieuwbouwopgave zetten we de verduurzaming van de woningvoorraad voort. Ook dit zien we als het vergroten van de hoeveelheid betaalbare woningen, omdat een goed geïsoleerde woning bijdraagt aan lagere energielasten voor de bewoners. We stellen binnenkort een nieuw duurzaamheidsbeleid vast. Omdat er in Wassenaar op korte termijn geen warmtenet zal worden ontwikkeld, zetten wij voornamelijk in op het verder isoleren van ons woningbezit en onderzoeken daarnaast de mogelijkheid om via pilots reeds verduurzaamde woningen gasloos te maken.



Speerpunt 2 **Leefbare wijken en buurten**

De leefbaarheid in een deel van de wijken en buurten van Wassenaar staat onder druk. Omdat we 'de mens centraal' stellen, beperkt onze zorg zich niet tot de muren en het dak.

Wanneer een huurder in problemen komt, bijvoorbeeld bij betalingsproblemen en schulden, dan kijken wij of het mogelijk is om maatwerkafspraken te maken. Wij komen vaak bij mensen achter de voordeur en zijn daardoor een belangrijke partner om problematiek te herkennen en hulp in te roepen bij zorg en/of welzijn. Vaak is er meer aan de hand dan alleen schulden; wij stemmen de aanpak dan af met welzijnspartners om mensen uit de schulden te houden of schakelen met zorgorganisaties om gezamenlijk op te kunnen trekken bij huurders die meervoudige problemen ondervinden.

Een fijn thuis is meer dan een woning alleen, en vraagt om een prettige en veilige woonomgeving en een fijn samen wonen in de buurt. Wij zetten daarom gericht in op het vergroten van de betrokkenheid van huurders bij elkaar en bij hun wijk en het opzetten van stevigere buurtnetwerken. Door contacten te leggen en onderling te verbinden versterken we de sociale basis in de wijk. Hiermee investeren we in het vergroten van de eigen verantwoordelijkheid van huurders om hun woning en woonomgeving (zowel hun burens als de fysieke woonomgeving) te kennen en te onderhouden.

We zetten waar mogelijk meer in op gemengde wijken om polarisatie en segregatie tegen te gaan.

Er is meer inzet nodig voor een 'zachte landing' van kwetsbare aandachtsgroepen, en het belang van ontmoeting neemt toe als we als samenleving het 'omzien naar elkaar' willen versterken. Als woningcorporatie kunnen we dit niet alleen. We zetten in op versterking van de samenwerking op wijkniveau, met een gezamenlijke wijkaanpak samen met diverse partijen zoals de collega-corporatie, de gemeente en diverse partijen in zorg en welzijn.

De Wassenaarse corporaties hebben samen met de gemeente het initiatief genomen tot het opstellen van een woonzorgvisie, die kaders zal bieden voor het versterken van de samenwerking: eerst op visieniveau in de woonzorgvisie, maar daarna ook in de uitwerking per wijk



Speerpunt 3 **Thuis voor alle doelgroepen**

We gaan de komende jaren ons doelgroepgerichte beleid meer vormgeven. We willen meer kunnen betekenen voor jongeren en starters, die nu vaak geen kant op kunnen in de klemzittende woningmarkt. Wij staan open voor manieren om de bestaande woningvoorraad optimaler te benutten en intensiever te laten bewonen.

Het landelijk beleid rond de toenemende vergrijzing zet vooral in op 'langer thuis wonen'. Wij willen onze oudere huurders daar zo goed mogelijk bij ondersteunen, ofwel bij het oud worden in hun huidige woning, ofwel bij het doorstromen naar een voor senioren geschikte woonvorm (gelijkvloers en waar mogelijk ook geclusterd met gezamenlijke voorzieningen). Omdat doorstroming ook andere groepen aan een nieuwe woning kan helpen, kijken we hoe we doorstroming kunnen bevorderen.

Ook kiezen we er bewust voor om meer te gaan doen voor middeninkomens. Deze groep heeft het zwaar op de woningmarkt. Voorheen zagen we deze groep niet als een deel van onze doelgroep, maar hun situatie wordt zo nijpend dat wij dit hebben heroverwogen. Deze grotere inzet kan vorm krijgen in nieuwbouw, maar wellicht juist ook door het liberaliseren van grote woningen in de bestaande voorraad. Inzet voor de middeninkomensgroepen kan soms ook ten goede komen aan de sociale doelgroep: het is denkbaar dat de realisatie van gemengde projecten makkelijker is, en een groter aanbod van middeldure huurwoningen kan de doorstroming uit de sociale huur laten stijgen.

Met het vervallen van de 'markttoets' is het voor woningcorporaties ook weer toegestaan om te bouwen voor middeninkomens. Onze organisatie valt op dit moment echter onder het 'verlicht regime' en heeft geen aparte niet-Daebtak. Hierdoor heeft het meer willen doen voor middeninkomens wel organisatorische consequenties. Deze gaan we de komende tijd in kaart brengen: kunnen we aan de veranderende opgaven voldoen binnen het verlicht regime? Wordt de wetgeving op dit punt veranderd en welke consequenties heeft dat? En wat betekent het eventueel loslaten van het verlicht regime voor de interne organisatie?



Onze kernwaarden

We hanteren als organisatie drie kernwaarden. Deze kernwaarden geven weer hoe wij ons handelen vormgeven en met welke inzet we onze missie en speerpunten tot realisatie gaan brengen.

Kernwaarde 1: **We zijn maatschappelijk gedreven**

Vanuit 'de mens centraal' hebben wij een maatschappelijke drijfveer en de wil om de huurder en woningzoekenden te helpen. De visitatiecommissie noemde dit het sterke 'sociale hart' van de organisatie, dat vooral behouden moet blijven. Onze medewerkers werken sterk vanuit gedrevenheid. We staan dicht bij onze huurders. De menselijke maat staat in onze aanpak centraal, we handelen vanuit empathie en met een luisterend oor. We proberen huurders te activeren, hun zelfredzaamheid te vergroten en ze met elkaar te verbinden, zodat wij de druk op de organisatie kunnen verminderen en onze focus kunnen behouden.

Onze organisatie is klein maar wel innovatief en creatief, zodat onze schaal ons niet belemmert bij het vinden van oplossingen. Wat ons bindt is dat we het wonen in Wassenaar mooier willen maken en er écht willen zijn voor onze huurders.



Kernwaarde 2: **We zijn helder en duidelijk**

Het centraal stellen van de mens begint met goed communiceren. We communiceren helder over onze inzet en onze ambities, zodat de huurder duidelijkheid heeft over onze aanpak. Daarbij komen we onze afspraken na, zodat we een betrouwbare verhuurder en samenwerkingspartner zijn. Onze afspraken zijn niet vrijblijvend, en we zijn zakelijk waar dat nodig is. Dat de mens centraal staat wil niet zeggen dat altijd alles kan. Wij passen als organisatie deze kernwaarde nadrukkelijk ook intern toe. We gaan de komende jaren onze interne processen en systemen verder professionaliseren en informatie beter vastleggen. We verbeteren het vormgeven van intern beleid aan de hand van risicoscenario's en verbeteren de interne rapportages. Door het vergroten van interne duidelijkheid over rol- en taakverdeling en het versterken van de processen gaan we effectiever en doelmatiger werken en gaan we de hoge werkdruk tegen. Efficiënter werken geeft onze organisatie meer rust, waardoor we interne energie kunnen omzetten in externe energie. Waar nodig zullen we de organisatie hiervoor tijdig versterken door de inzet van extra formatie en het binnenhalen van aanvullende kennis.



Kernwaarde 3: **We werken slim samen**

Onze kleine schaal en grote benaderbaarheid worden door veel externen als belangrijk pluspunt ervaren. Het handhaven van onze schaal staat daarom voorop. Een fusie is niet aan de orde, maar intensiever samenwerken in de regio zeker wel. Wie niet groot is moet slim zijn. Om die reden gaan we bewust werken aan het versterken van onze strategische kant: we willen creatief zijn, strategisch denken en lef tonen waar nodig. Daarnaast versterken we de samenwerking met derden: met onze huurders en onze huurdersorganisatie, met de Wassenaarsche Bouwstichting, met de andere corporaties in de regio Haaglanden, met partijen in Zorg en Welzijn, met de gemeente, met aannemers en leveranciers. We blijven in gesprek met de leden van onze vereniging over de toekomst van deze rechtsvorm. We werken samen vanuit een gemeenschappelijk doel: het verbeteren van het woonklimaat in Wassenaar. Het versterken van de samenwerking is vooral gericht op het sneller met elkaar kunnen schakelen en het beter uitwisselen van kennis en ervaring. Minder overleg, minder iedereen zelf het wiel laten uitvinden, meer actie vanuit een gezamenlijk gevoelde urgentie en verantwoordelijkheid. De samenwerking wordt daarmee hechter en minder vrijblijvend, maar zonder ons onder te laten sneeuwen bij grotere partners en zonder onze eigen identiteit te verliezen.



Agenda voor de komende jaren: **hoe gaan we dit realiseren?**

De drie speerpunten werken we de komende tijd concreet uit in jaarplannen. Vanuit dit koersplan levert dit in ieder geval de komende agenda op:

1. Het toevoegen van betaalbare woningen

- We blijven actief aan de slag met het verwerven van grondposities, waarbij we zowel kijken naar uitleggebieden als naar kansen die zich voordoen binnen de bestaande wijken en buurten (bijvoorbeeld herstructurering of andere gebouwen een woonfunctie geven).
- We brengen de kansen in beeld die onze bestaande woongebouwen bieden waar het gaat over optoppen, uitplinten en aanplakken, om ook zo een bijdrage te leveren aan het vergroten van het woningaanbod.
- We onderzoeken de mogelijkheden van nieuwe en snellere bouwtechnieken, zoals prefab productie en circulaire technieken.
- We participeren in SVH-verband in het versnellen van de nieuwbouw via de Bouwstroom.
- We voeren het gesprek met de gemeente over mogelijkheden om de doorlooptijd van nieuwbouw te verkorten, bijvoorbeeld door slimmer om te gaan met procedures rond omgevingsvergunning en flora & fauna.
- We kijken naar mogelijkheden om woningdelen mogelijk te maken.





2. Leefbare wijken en buurten

- We gaan onze overlastprocedure concreter uitwerken, inclusief stroomschema. Daarbij maken we duidelijker waar voor ons de grens ligt tussen last en overlast, en hoe we onderscheid maken tussen de eigen verantwoordelijkheid van huurders en onze rol als verhuurder.
- We gaan aan de slag met hittestress en wateroverlast. We inventariseren de opgaven op dit vlak samen met bewoners en samenwerkingspartners en verankeren dit in ons duurzaamheidsbeleid. We maken de aanpak tastbaar in de vorm van herkenbare activiteiten, zoals projecten om verstening van tuinen te verminderen of voorzieningen aanbrengen voor wateropvang.
- We gaan samen met de Huurdersvereniging kijken hoe we bewoners meer actief kunnen betrekken bij hun directe leefomgeving en hoe we kunnen komen tot meer gezamenlijke verantwoordelijkheid.
- Vanuit een heldere visie op wonen & zorg werken we aan een betere samenwerking met het netwerk in zorg en welzijn, bijvoorbeeld door te werken aan een veilige omgeving voor mensen die kwetsbaarder worden (zoals door toenemende dementie).

3. Thuis voor alle doelgroepen

- We brengen in beeld of onze portefeuillestrategie toereikend is om de juiste woning te kunnen bieden aan de juiste doelgroep.
- We voeren het gesprek over wat de meest eerlijke verdeling van woningen over diverse doelgroepen is, gelet op passend wonen en slaagkansen.
- We gaan de labelling van onze woningen opnieuw bepalen, kijkend naar mogelijkheden om de beschikbare woonruimte zo optimaal te benutten voor verschillende doelgroepen.
- We brengen in kaart op welke manier we meer kunnen betekenen voor de woonvraag van middeninkomens, en op welke manier we de interne organisatie daarvoor moeten herinrichten.



4. Ontwikkeling van de organisatie

- We borgen de nieuwe kernwaarden in de cultuur van de organisatie met een gericht traject van organisatieontwikkeling
- We investeren via gerichte opleidingsprogramma's in het kennisniveau van de medewerkers om optimaal in te kunnen spelen op de veranderende omstandigheden en de innovatiegeneigdheid te vergroten.
- We investeren in de interne systemen om de voor ons werk benodigde informatie beter te kunnen vastleggen en delen.
- We introduceren het Duurzaam Prestatie Model (DPM) van Aedes in onze organisatie om bewuster en gericht om te kunnen gaan met financiële keuzes en risico's. Hiermee kunnen we onze keuzes beter kwantificeren en daar weloverwogen in opereren.
- We versterken de interne processen op zo'n manier dat de rol- en taakverdeling helderder wordt verankerd en er meer efficiëntie in de interne werkzaamheden wordt bereikt.
- Waar nodig investeren we (tijdelijk) in extra formatie en capaciteit om de organisatiedoelen te kunnen bereiken







**Woningbouwvereniging
St. Willibrordus**

Hofcampweg 87
2241 KE Wassenaar

www.wbv-willibrordus.nl
info@wbv-willibrordus.nl