

Peelrand Wonen zonder zorgen

Onze Visie

2021-2024



Inhoudsopgave

Inleiding	1
De bedoeling	2
Onze dromen	3
1 Een thuis voor iedereen	4
2 Betaalbare woonlasten	6
3 Gelukkig samen leven.....	7
4 Passende dienstverlening.....	9
5 Duurzaam wonen	11

Inleiding

PeelrandWonen is een woningstichting met circa 620 woningen die, als enige corporatie, werkzaam is in de gemeente Boekel. Wij staan elke dag voor diverse uitdagingen en afwegingen. In de keuzes die wij daarbij maken is het van groot belang dat wij kunnen verantwoorden WAAROM wij dit doen. Dit visiedocument legt hiervoor de basis en beschrijft waar wij als PeelrandWonen voor staan. Waar wij elke dag voor uit ons bed komen. Met welke bedoeling wij handelen. En wat wij graag willen bereiken.

Wij vinden het zeer belangrijk dat wij antwoord kunnen geven op de waarom-vraag. Het mooie aan kinderen is dat zij deze vraag volop stellen, maar ga nu eens na: Hoe vaak krijgen zij hierop van een volwassen iemand een serieus antwoord? Het antwoord is al snel: "Daarom". En in onze sector is het al snel: "Omdat het ons beleid is!". Een dergelijk antwoord is te gemakkelijk en is in deze tijd niet meer acceptabel.



Om tot dit document te komen hebben wij in 2017, door middel van visie-tafels en -ontmoetingen, diverse gesprekken gevoerd met onze huurders en professionele samenwerkingspartners. Deze gesprekken gaven ons belangrijke informatie over hetgeen van ons verwacht wordt. In combinatie met onze ambities en gezond boerenverstand, heeft dat eind 2018 geleid tot de basis van deze visie. Aan de hand van gesprekken met de gemeente Boekel, onze Raad van Commissarissen en onze Huurdersraad hebben wij dit document in 2020 herijkt en geactualiseerd waar nodig. Deze jaarlijkse actualisatie doen wij om te voorkomen dat wij in een positie terecht komen waarbij het nodig is om het roer volledig om te gooien. Het zorgt ervoor dat wij bij de les blijven en dat wij ons voortdurend met de *goede* zaken bezig houden. Vervolgens verwerken wij deze visie in een jaarplan waarin wij omschrijven WAT wij willen doen en HOE wij dit willen doen.

Daarbij houden wij er rekening mee dat men in Boekel houdt van een duidelijke en directe communicatie. Géén wollig, dik document met moeilijke woorden, maar gewoon kort en krachtig omschrijven waar wij voor staan. En waarom wij doen, wat wij doen!

Martijn van Straaten
Directeur-Bestuurder PeelrandWonen
November 2020

De bedoeling

PeelrandWonen is een maatschappelijke onderneming die primair voor mensen met een kleinere beurs, wonen zonder zorgen mogelijk wil maken.

Onze kernwaarden:

- **p**ersoonlijk
 - Wij zijn betrokken bij en nieuwsgierig naar onze doelgroep. Door onze kleinschaligheid zijn wij in staat om te weten wat er leeft en waaraan behoefte is. Wij weten dat niet iedereen hetzelfde is en dezelfde behoeften heeft. Daarbij durven wij ook verschil te maken, passend op iedere situatie en op ieder mens. Wij voelen ons verantwoordelijk om het wonen voor een ieder mogelijk te maken en te houden. Daarbij zijn wij niet de enige partij en kennen wij onze mogelijkheden en (on)mogelijkheden, maar waar het voor ons stopt, betrekken wij ook andere organisaties voor een actieve samenwerking om de gezamenlijke doelen te realiseren.
Wij houden er van om zaken niet ingewikkelder te maken dan nodig, maar op maat passend bij onze bedoeling en onze omvang.

- **e**igenwijs
 - Boekel staat bekend als eigenwijs. Daar gaan zaken nog wel eens net even iets anders dan je misschien zou verwachten. Daar past PeelrandWonen goed bij. Wij zijn in corporatieland dan wel klein, maar onze dromen zijn groot. Wij geloven dat het ook anders kan. Dat vraagt om lef. Beren op de weg veranderen wij in (Pro)beren. Door onze kleine schaal en korte lijnen zijn wij in staat om snel bij te sturen en blijven wij op onze eigen wijze op weg naar ons doel. Onze werkzaamheden toetsen wij daarbij voortdurend aan het praktisch nut voor onze doelgroep.

- **n**uchter
 - In Boekel houden we er van om met beide benen op de grond te blijven staan. De communicatie is direct en we draaien er niet omheen. Voortdurend zijn we op zoek naar pragmatische oplossingen met daadwerkelijk nut voor onze doelgroep en bedrijfsvoering. We zijn wars van lange toekomstperspectieven welke uiteindelijk niets bijdragen. Centrale vraag is dan ook: Worden wij er gelukkiger van en draagt het bij aan onze bedoeling? Maar Gelukkig gaat ook over de (financiële) gezondheid van onze organisatie. En zonder zorgen kunnen blijven doen, wat wij willen doen met een gezond maatschappelijk en financieel rendement.

Onze dromen

Bij PeelrandWonen gaan wij niet voor niets iedere dag naar het werk. Dat doen wij omdat wij dromen hebben en de overtuiging hebben dat wij deze dromen kunnen realiseren. Misschien vandaag nog niet volledig en misschien nooit helemaal perfect, maar iedere dag kunnen wij deze droom een stukje meer werkelijkheid laten worden.

- Een thuis voor iedereen
 - Iedereen in de gemeente Boekel moet kunnen beschikken over een (t)huis. Als basis om te kunnen genieten van het leven.
- Betaalbare woonlasten
 - Onze huurders wonen in een huis, dat past bij hun inkomen. En zijn vervolgens in staat dit ook zo te houden.
- Gelukkig samen leven
 - Wonen, werken en leven doe je niet alleen, dat doen wij met elkaar. Niet alleen PeelrandWonen is zich daarvan bewust, maar ook onze huurders en belangenhouders. Wij beïnvloeden dat met elkaar op een positieve wijze.
- Passende dienstverlening
 - Onze betrouwbare dienstverlening sluit aan op de kunde van onze doelgroep en is afgestemd op de omvang van onze organisatie. Er is aandacht voor maatwerk, omdat mensen en situaties nu eenmaal van elkaar verschillen.
- Duurzaam wonen
 - Wij voorzien in de behoeften van de huidige generatie. Maar houden ook rekening met de toekomstige generatie, zodat de voorziening in de behoeften van deze generatie niet in gevaar komt. Duurzaam wonen gaat bij PeelrandWonen verder dan alleen aandacht voor energie en milieu. Zo gaat het er ook om dat wij financieel duurzaam aan het werk zijn.



1 Een thuis voor iedereen

Iedereen in de gemeente Boekel moet kunnen beschikken over een (t)huis. Als basis om te kunnen genieten van het leven.

Het klinkt zo vanzelfsprekend: 'Een thuis voor iedereen'. En je kan hierbij de opmerking plaatsen: 'maar dat is toch het geval?'. Je ziet immers in Boekel niemand op straat slapen. Maar wij dromen niet alleen van een onderdak. Nee, wij dromen van een thuis. Een plek waar je je prettig voelt. Een plek waar je rust vindt. Een plek welke aansluit bij jouw behoeften. En het is maar de vraag of dit het geval is voor iedereen die in de gemeente Boekel woont of wil wonen. In hoeverre zijn er mogelijkheden om een nieuw thuis te vinden, indien het huidige huis niet meer aan de behoeften voldoet?



PeelrandWonen vindt het belangrijk om een woningaanbod te hebben dat aansluit bij de behoeften van onze doelgroep. Wij zijn ons er van bewust dat woningen gebouwd worden voor een lange periode. Het is van belang dat deze niet alleen nu voldoen aan de vraag van de doelgroep, maar ook in de toekomst. Waar dit niet het geval is, richten wij ons op tijdelijke flexibele oplossingen om in de huidige vraag te kunnen voldoen.

Wie is 'onze' doelgroep?

Onze primaire doelgroep bestaat uit huishoudens die recht hebben op huurtoeslag en afhankelijk van hun huishoudsamenstelling aangewezen zijn op woningen met een huurprijs van maximaal € 619,01 of € 663,40. Maar wij zijn er ook voor huishoudens die door de hoogte van hun inkomen niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. Het betreft hier huishoudinkomens tot maximaal € 39.055, maar ook de middeninkomens tot € 43.574 (prijsspeil 2020). Voor deze huishoudens is het niet vanzelfsprekend dat er in de vrije sector een betaalbare woning gevonden kan worden.

Met de wijziging in de zorg kijken wij niet alleen naar de reguliere doelgroep. We spelen ook in op de behoeften van de doelgroep met een zorgvraag ten gevolge van een lichamelijke, psychische en/of sociale beperking, die aangewezen zijn op een 'eigen' woning (ook wel extramuraal genoemd). Dit doen wij in nauw overleg met de gemeente Boekel en lokaal actief zijnde zorgpartijen.

Als wij een 'passende' woning beschikbaar hebben en er zijn meerdere kandidaten, dan wijzen wij deze woning op een rechtvaardige en transparante wijze toe. Echter moeten wij ook verschil maken. Niet iedere persoonlijke situatie is hetzelfde en in sommige gevallen vraagt dit om maatwerk. Wij denken dan ook met name aan individuen dan aan specifieke doelgroepen.

Iedereen is welkom in Boekel

Bij PeelrandWonen is iedereen welkom. Ook als je niet uit de regio komt, maar hier wel graag wilt wonen. Daarbij vinden wij het wel van belang dat je deze keuze bewust maakt. Met onze ervaringen in een regionaal woonruimteverdeelsysteem bleek dat veel mensen reageerden op onze woningen, maar niet bewust voor Boekel kozen. Dit verkleinde de slaagkans voor mensen die wel bewust in

Boekel willen wonen. PeelrandWonen kiest er derhalve voor om haar woningen lokaal aan te blijven bieden in een apart woonruimteverdeelsysteem.

De gemeente Boekel heeft ambitieuze plannen en wil de uitbreidingsplannen de komende jaren voortzetten. En dat is niet zo gek, want de verwachting is dat het aantal huishoudens tussen 2015 en 2030 gaat stijgen met 18% (Bron: CBS/PBL). Dit heeft met name te maken met een toename van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens, maar ook de aantrekkingskracht van huurders van buiten de gemeente.

Wij zien dat er ten opzichte van andere gemeenten in verhouding weinig sociale huurwoningen in Boekel worden aangeboden. Dat huishoudens verdunnen. Dat Boekel door haar groei steeds aantrekkelijk wordt om te wonen. En dat het aannemelijk is dat die aantrekkingskracht niet alleen geldt voor kopers, maar ook voor de doelgroep sociale huur.

De toekomst is niet exact te voorspellen. We komen achter de waarheid door vooral te doen en te experimenteren. Om geen onnodige risico's te lopen doen wij bij onze investeringen een marktonderzoek. Waarbij niet alleen gekeken wordt naar de actualiteit, maar ook naar de verwachtingen voor de toekomst. Daarnaast wordt beoordeeld hoe de investering past in het totale woningbezit en of er daarbij nog voldoende diversiteit aanwezig is voor alle doelgroepen. Tenslotte hebben wij oog voor flexibiliteit en wendbaarheid op portefeuilleniveau. Op het moment dat blijkt dat er een lagere of andere behoefte ontstaat, hebben wij de mogelijkheid om hierop in te spelen met onze bestaande woningen. We denken niet meer in exacte aantallen, maar in bandbreedtes en scenario's.



Onze voornemens (2021-2024)

- Het laten meegroeien van de sociale huurvoorraad met de huishoudensontwikkeling van de gemeente Boekel.
- Inspelen op de toenemende groep kleine huishoudens met kleinere passende woningen.
- Met onze partners goede samenwerkingsafspraken maken over de woningtoewijzing en begeleiding tijdens het wonen voor mensen met een zorgvraag.
- Actualisatie van ons woningtoewijzings- en urgentiebeleid, zodat wij zeker weten dat wij hiermee de 'juiste' doelgroep helpen op een transparante wijze.
- Doorontwikkeling assetmanagement

2 Betaalbare woonlasten

Onze huurders wonen in een huis, dat past bij hun inkomen. En zijn vervolgens in staat dit ook zo te houden.

Bij betaalbare woningen kijken wij niet alleen naar de huurprijs en het inkomen, maar gaat het om de totale woonlasten. Op het moment dat iemand de huur niet meer kan betalen dan is er hoogstwaarschijnlijk sprake van meerdere schulden. Vaak is het moeilijk om uit een dergelijke situatie te komen met extra incassokosten en mogelijk huisuitzetting tot gevolg.

Het wettelijk 'passend toewijzen' is niet voldoende om problemen te voorkomen. Om écht passend te kunnen wonen dient naar het totale plaatje gekeken te worden van huishoudsamenstelling, het inkomen en de totale woonlasten.

Maar ook het totale uitgavenpatroon van iemand speelt een rol in het voorkomen van schulden. Hiervoor zoeken wij de samenwerking op met andere partijen, zodat de huurder optimaal ondersteund kan worden in het op orde krijgen van het huishoudboekje. Het is onze droom om nooit meer iemand gedwongen uit huis te zetten. Voorwaarde is wel dat de betrokkene hulp accepteert.



Bovenstaand ging met name over huishoudens met schulden. Betaalbaarheid gaat verder dan dat. Er zijn genoeg huishoudens die wel de huur betalen, en daarmee voor ons 'onzichtbaar' zijn, maar die wel betaalbaarheidsproblemen ervaren. Zij bezuinigen daarbij gedwongen op andere kosten, waardoor zij mogelijk niet volledig aan het maatschappelijk leven kunnen deelnemen. Denk aan niet sportende kinderen of te weinig voedsel. Wanneer dit een gevolg is van te hoge woonlasten, dan hebben wij zeker ook een verantwoordelijkheid.

Als belangrijke voorwaarde geldt dat de woonlasten zijn afgestemd op de kwaliteit van de woning. We kijken dus niet alleen of de woonlasten passen bij de huurder, maar ook of de woning past bij de huurder.

Onze voornemens (2021-2024)

- Samenwerking met gemeente/budgetcoach om huurders te ondersteunen die moeite hebben met hun huishoudboekje.
- Streven naar een woonlastenbeleid, waarbij ook rekening wordt gehouden met servicekosten, een eventuele energieprestatievergoeding en overige woonlasten.
- Bij nieuwe verhuringen mensen actief informeren over de betaalbaarheid van de woning, afgestemd op hun persoonlijke situatie.
- Mogelijke samenwerking in breder netwerk om sneller te schakelen bij betaalbaarheidsproblemen.

3 Gelukkig samen leven

Wonen, werken en leven doe je niet alleen, dat doen wij met elkaar. Niet alleen PeelrandWonen is zich daar van bewust, maar ook onze huurders.

Samen leven

Het klinkt zo vanzelfsprekend. Op een gelukkige manier met elkaar samen leven. Toch zie je in de praktijk dat hier maar weinig aandacht voor is. Het gaat dan eerder om hetgeen niet goed gaat. Waar wij kritiek op hebben en waar wij ons aan ergeren. En op een goede dag hebben wij geen kritiek. Dan zijn wij tevreden en zijn zaken normaal. Op dat soort momenten richten tal van organisaties zich met medewerkers- en klanttevredenheidsonderzoeken.

Normaal is echter voor PeelrandWonen niet genoeg. Hiervan krijg je toch geen extra energie? Wij zijn op zoek naar gelukservaringen. De momenten waar je als mens blij van wordt. Die je verrassen.

Waarbij je weer een lach op je gezicht krijgt als je er aan terug denkt. Dit zijn momenten die je ervaart als huurder of woningzoekende. Maar ook als medewerker bij PeelrandWonen. Wij realiseren ons welk aandeel wij daarin samen hebben. Welke invloed de leefomgeving en het gedrag van mensen hier op heeft. Alleen kunnen wij niet écht het verschil maken. Hiervoor doen wij ook een beroep op onze huurders en professionele organisaties die er energie uit halen om anderen, en daarmee de totale maatschappij, elke dag weer iets gelukkiger te maken.



En het belangrijkste ingrediënt voor dit geluk is dat je vooral wilt **wonen zonder zorgen!** En daar willen wij graag bij helpen. Niet zo zeer als stichting of instantie, maar primair als groep mensen die dat vanuit een intrinsieke motivatie wil! En het vervolgens handig en verstandig is, om dit als stichting georganiseerd te doen. Waarbij wij meer de hulpvaardige dorpsgenoot zijn, dan het bedrijf of de stichting.

Samen werken

Wij geloven dat we het geluk van onze doelgroep nog eens kunnen vergroten door op een goede manier samen te werken met andere organisaties. Daarbij werken wij niet samen omdat dit zo populair is of omdat dit om ons heen ook volop gebeurt. Wij werken samen omdat onze doelgroep daar iets aan heeft en/of het ons eigen werk makkelijker en leuker maakt.

Als voorbeeld werken wij dus wél samen voor het uitbesteden van het dagelijks onderhoud. Waarbij wij aanhaken op reeds uit onderhandelde afspraken door tussen Goed Wonen in Gemert met een onderhoudspartner. En werken wij niet samen voor het gezamenlijk aanbieden van vrijkomende woonruimte, waarbij zowel onze woningzoekenden als eigen organisatie geen voordeel ervaren (integendeel).

Het is in de samenwerking voor ons van belang dat er respect en begrip is voor ieders draagkracht en inbreng en voor ieders autonomie. Uiteindelijk moet iedere partij in staat zijn en blijven om haar eigen keuzes te maken. Passend bij haar eigen opgaven en doelstellingen. In diverse samenwerkingsverbanden zien wij dat partijen offers maken in hun autonomie, waarbij de samenwerking het doel wordt en de aanvankelijke bedoeling van de samenwerking wordt vergeten.

Onze voornemens (2021-2024)

- Doorontwikkeling van onze identiteit. Met focus op wonen zonder zorgen en het zijn van een hulpvaardige dorpsgenoot.
- Concretere uitwerking van de ambitie en gezamenlijke doelen op ‘Gelukkig samen leven’ met onze belanghouders en onze doelgroep met aandacht voor veiligheid, gezondheid en maatschappelijke participatie.
- Samenwerking met onze huurders en onze partners bij overlast (buurtbemiddeling).

4 Passende dienstverlening

Onze betrouwbare dienstverlening sluit aan op de kunde van onze doelgroep en is afgestemd op de omvang van onze organisatie. Er is aandacht voor maatwerk, omdat mensen en situaties verschillen.

Onze dienstverlening

Als woningcorporatie zijn wij er voor mensen die ons nodig hebben om betaalbaar en prettig te kunnen wonen. Die hulpbehoefte is voor niemand hetzelfde. Hierbij past dus ook geen standaard werkwijze volgens een vastgestelde procedure voor iedereen. Wij gaan op zoek naar hetgeen onze



doelgroep met elkaar gemeen heeft, daarvoor werken gestandaardiseerde werkwijzen goed. Maar we gaan nog veel meer op zoek naar hetgeen waarin de mensen binnen onze doelgroep van elkaar verschillen.

Een goed voorbeeld daarvan is betaalbaarheid. Vaak wordt geroepen als oplossing om alle woningen in huur te verlagen. Daarmee zouden woningen beter betaalbaar worden. En natuurlijk klopt dit. Echter wordt voorbij gegaan aan het feit dat veel van deze woningen ook

vóór een huurverlaging al betaalbaar zijn. Daarnaast is er een groep voor wie de woning ook met die verlaging niet betaalbaar is. Met passende dienstverlening durven wij hierin meer verschil te maken. Dat doen wij op een ‘open en transparante’ te verantwoorden wijze.

Deze werkwijze heeft het meeste kans van slagen als je in een goed en betrokken contact met je doelgroep staat. Onze schaalgrootte is daarbij een groot voordeel. Een klant heeft bij ons geen nummer, maar een naam.

Wij zijn er van overtuigd dat eigenlijk, diep in de kern, niemand een beroep op ons wil doen. En hierbij is een kind het beste voorbeeld. Hoe vaak gebeurt het niet dat een kind wordt geholpen en dat de reactie dan is: “Ik zelf doen!”. Het zelf kunnen regelen van zaken geeft namelijk een fijn gevoel. “Dat heb ik toch even mooi gedaan!”. Waar dit mogelijk is faciliteren wij dit. Daarbij maken wij actief gebruik van de mogelijkheden van digitalisering, passend bij onze omvang. Deze werkwijze bespaart ons tijd. Tijd welke wij vervolgens weer kunnen inzetten voor de mensen waarbij het even niet lukt. Met een persoonlijk contact en indien nodig een huisbezoek.

Onze organisatie

Ondanks dat we een kleine organisatie zijn met weinig medewerkers, zijn wij wel altijd in staat om onze dienstverlening goed uit te voeren. Daarom hebben wij een flexibele instelling en denken de professionele medewerkers van PeelrandWonen niet in ‘functies’, maar in een gezamenlijke kracht.

De organisatie kent een platte structuur met korte lijnen. Er is onderling sprake van een goede communicatie en werkzaamheden kunnen overgenomen worden indien nodig. Dit wordt mede mogelijk gemaakt door een goede digitale informatievoorziening. Zo is altijd eenvoudig tijd- en plaatsonafhankelijk terug te zien, wat iemand in het verleden al heeft gedaan, wat de actuele status is en wat er nog moet gebeuren. Die duidelijkheid is er niet alleen voor ons, maar ook voor onze

huurders. Daarbij is er grote aandacht voor de beveiliging van deze informatie in verband met het veelal vertrouwelijke karakter.

Bij de mensen, die bij PeelrandWonen, werken is er aandacht voor de talenten en kwaliteiten van die persoon. Het gaat er niet alleen om of iemand zijn of haar functie goed uitoefent. Belangrijker vinden wij dat iemand ook op het werk écht zichzelf kan zijn. Zich verbonden voelt bij de doelstellingen van de organisatie. En zich gewaardeerd voelt om zijn of haar bijdrage.

Wij hebben een professionele organisatie, welke passend is bij onze omvang en waarbij een ieder toegevoegde waarde levert, gerelateerd aan onze eigen specifieke opgaven. Het aantoonbaar kunnen leveren van die toegevoegde waarde is van essentieel belang voor ons voortbestaan. Waar werkzaamheden ook door andere organisaties uitgevoerd kunnen worden, welke daarin gespecialiseerd zijn, kunnen zij hier hoogstwaarschijnlijk meer waarde aan toevoegen dan wij zelf en dienen wij daar slim gebruik van te maken.

Gezien de aansluiting op de omvang van de gemeente, het gewenste persoonlijke contact met de doelgroep, de goed te realiseren voorliggende opgave en de professionele organisatie die wij zijn, past het ons goed om de komende jaren klein en zelfstandig aan onze dromen te blijven werken.

Onze voornemens (2021-2024)

- Aandacht voor communicatie naar laaggeletterden.
- Zoektocht naar talenten en kwaliteiten van onze huurders. Hoe kunnen deze ingezet worden om elkaar te helpen?
- Doorontwikkeling van ons Ontzorgingsbeleid.
- Interne processen verbeteren, zodat helder is hoe wij efficiënt werken.

5 Duurzaam wonen

Wij voorzien in de behoeften van de huidige generatie. Maar houden ook rekening met de toekomstige generatie, zodat de voorziening in hun behoeften niet in gevaar komt. Duurzaam wonen gaat bij PeelrandWonen verder dan alleen aandacht voor energie en milieu. Zo gaat het er ook om dat wij financieel duurzaam aan het werk zijn.

Bij duurzaam wonen, wordt vaak direct gedacht aan het milieu, grondstoffen en de energiehuishouding. Dat is terecht, want als wij hier nu niet concreet mee aan de slag gaan dan komen de behoeften van de toekomstige generatie zeker in gevaar. Maar duurzaam wonen is eigenlijk een veel bredere doelstelling. Om duurzaam wonen te kunnen blijven bieden dienen bijvoorbeeld ook onze financiën gezond te blijven. Onze woningen moeten afgestemd zijn op de toekomstige vraag. En is aandacht voor een leefbare wijk niet alleen aandacht voor het huidige moment, afgestemd op overlastmeldingen, maar ook preventief kijken naar te verwachten ontwikkelingen. Voortdurend stellen wij ons de vraag: “Wat betekent dit voor de toekomst?”

Voor de komende jaren moeten wij op zoek naar alternatieve vormen van energieopwekking. Onze nieuwbouwwoningen worden reeds zonder aardgasaansluiting gerealiseerd. Maar voor de bestaande woningen ligt een grote opgave. Deze opgave kunnen wij niet alleen en hierin willen wij gezamenlijk optrekken met de gemeente, marktpartijen en energieleveranciers.



Het duurzaam gebruik van grondstoffen, gaat niet alleen over de grondstoffen voor de verwarming van de woning, maar ook de grondstoffen voor het bouwen van de woningen. Daarbij gaan wij steeds meer naar het toepassen van materialen welke ook weer hergebruikt kunnen worden.

Een ander duurzaam aspect is het ‘slim’ ontwerpen van de woningen. Hoe zorg je ervoor dat er ook in de toekomst vraag blijft naar dit type woning. En in hoeverre is de woning aanpasbaar. Woningen worden in de regel gebouwd voor meer dan 50 jaar en gedurende die periode moeten ze ook afgestemd zijn op de doelgroep. Mocht deze functionele levensduur onzeker zijn, dan ligt het meer voor de hand om gebruik te maken van flexibele bouwconcepten, welke eenvoudiger aangepast kunnen worden, danwel afgebroken en hergebruikt.

De ontwikkelingen op het gebied van een duurzame energiehuishouding in de woning volgen elkaar in hoog tempo op. Deze ontwikkelingen zijn lang niet even succesvol. De markt leert nog volop. Daarbij zijn met name de ingrepen op installatiegebied nog behoorlijk duur en moeten experimenten hiermee zich in de loop der jaren nog bewijzen. PeelrandWonen kiest er derhalve bewust voor om de installatietechnische aanpassingen te parkeren voor het moment dat deze zich meer hebben bewezen. In de tussentijd richten we ons op het isoleren van onze woningen. En daarnaast willen we ons veel meer richten op de bewustwording rond de klimaatopgave door onze doelgroep. Het voelt nu nog teveel als een ‘moetje’ vanuit de politiek. Wij gaan op zoek naar de intrinsieke motivatie van de bewoners om met meer aandacht voor het klimaat te wonen en te leven.

Met het nemen van duurzame beslissingen en het bouwen van duurzame woningen hoort ook het duurzaam onderhouden. Daarbij denken wij niet alleen aan het technisch onderhoud, waarbij wij zorgen dat de woningen er goed bij staan. Maar ook het sociaal onderhoud waarbij je in een goed contact met je huurders blijft. In dat grote speelveld bepaal je met elkaar in welke bestaande woningen je wel duurzaam investeert en bij welke woningen sloop/nieuwbouw een beter alternatief is.

Bedrijfsmatig duurzaam

Wij zijn er ons van bewust dat wij werken met maatschappelijk kapitaal. Wij ontvangen geld van onze huurders en dat moet zo veel als mogelijk ook weer ten goede komen aan onze huurders. Het is van groot belang om op een verantwoorde wijze met de besteding van onze gelden om te gaan zodat onze continuïteit ook naar de toekomst toe gewaarborgd is. Grote uitdagingen liggen in het benodigde investeringsvolume voor de verduurzaming van ons bezit, maar ook de uitbreiding van ons bezit. In combinatie met een toenemende belastingdruk, komen deze investeringen meer en meer onder druk te staan.

Wij zoeken een gezonde balans tussen financiële zekerheid en de realisering van onze ambities. Investerings voor de toekomst gaan wij niet uit de weg, maar het belang van een goede en zorgvuldige doorrekening wordt steeds groter. Om nu de goede beslissingen te kunnen nemen, hebben wij een goed zicht op de kosten en opbrengsten die ons, op langere termijn, in de toekomst te wachten staan.

In de Aedes Benchmark zien wij een relatief hogere kostenpost voor de bedrijfslasten. Op zich is dat niet vreemd voor een kleinere corporatie. Het verlagen van deze kosten is daarbij geen doel op zich. In extreme zin zouden wij de kosten drastisch kunnen verlagen door te intensiveren op uitbesteding. Echter raken wij daarbij ook een stukje sturing en autonomie kwijt. En daar zit juist de meerwaarde van onze corporatie. De Benchmark is voor ons een graadmeter. Een goede vergelijkingstool welke onszelf de juiste vragen laat stellen. En laat inzien waar kansen liggen voor optimalisatie. In het bijzonder vallen daarbij onze hoge huisvestingslasten op, welke vragen om een plan van aanpak.

Onze voornemens (2021-2024)

- Het uitwerken van ons duurzaamheidsplan.
- Het isoleren van ons woningbezit.
- Het laten leven van de klimaatopgave bij onze doelgroep.
- Aandacht voor voldoende groen in de wijk en het onderhoud daarvan.

- Kritisch op onze bedrijfslasten in relatie tot onze doelstellingen.
- Het onderzoeken van kansen ter verlaging van onze huisvestingslasten.
- Sturing op maatschappelijk en financieel rendement van onze portefeuille.