

Prestatieafspraken Woonzorg Nederland 2025

‘Samen kleur geven aan wonen voor senioren’



Inhoud

Seniorenhuisvesting hoog op de agenda	3
Samenwerken voor woongeluk	3
Woonzorg Nederland	4
Onze visie in bouwstenen	4
Onze bouwstenen	5
Ruimte op de woningmarkt	5
Nationale bouwopgave	5
Aantrekkelijk aanbod & doorstroming	6
Doelgroepenbeleid	6
Leefbare en zorgzame complexen en buurten	7
Onze Woonvormen	8
Scootmobiels	8
Leefbaarheid	9
Participatie: Onze huurders, jullie inwoners	9
Nieuwe oplossingen voor wonen met intensieve, complexe zorg	11
Zelfstandig wonen met zorg	11
Twee woonvormen met extramurale Wlz: G'oudGeregeld en ZorgWonen	12
Zorgvastgoed (intramuraal)	12
Duurzame leefomgeving	13
Betaalbaar en toegankelijk woonaanbod	14
Woningvoorraad	14
Tweehurenbeleid	14
Prijnsbeleid	14



Seniorenhuisvesting hoog op de agenda

De bijdrage van Woonzorg Nederland aan maatschappelijke opgaven

Onze uitgangspositie – als landelijke woningcorporatie met woonvormen waarin senioren samen zelfstandig wonen, met ontmoetingsmogelijkheden, diensten en waar nodig zorg binnen handbereik – is uniek.

Deze positie plaatst ons op het snijvlak van drie grote opgaven: de woon-, zorg- en klimaatopgave. Woonzorg Nederland heeft een grote maatschappelijke verantwoordelijkheid om een bijdrage te leveren aan deze opgaven. Met de val van het kabinet in de zomer van 2023 is de politieke situatie op dit moment onzeker, maar de opgaven zijn onverminderd groot. In 2022 ontwikkelden wij een nieuwe ondernemingsvisie *Samen kleur geven aan wonen voor senioren* die aansluit op de opgaven. In 2023 hebben we gewerkt aan de uitwerking daarvan. Zo hebben we een nieuwe wensportefeuille ontwikkeld, waarin we aangeven hoe onze woningvoorraad zich moet ontwikkelen om de ambities uit de ondernemingsvisie te realiseren. Ook is er gewerkt aan een nieuwe duurzaamheidsvisie *Green Assets 2050*, een standaard voor participatie bij projectontwikkeling en de doorontwikkeling van onze woonvormen. Deze thema's worden verder toegelicht in de bouwstenen in deze brochure.

Samenwerken voor woongeluk

Voor het woongeluk van onze huurders en toekomstige huurders is een goede samenwerking met de gemeente belangrijk. Woonzorg Nederland is actief in 154 gemeenten. Elke gemeente kent zijn eigen karakter en vraagt om andere accenten. Die accenten worden vastgelegd in de prestatieafspraken. In deze brochure belichten we op hoofdlijnen hoe wij werken aan de thema's die voor Woonzorg Nederland en gemeenten van belang zijn. Bij deze brochure ontvangt u een oplegger waarin de specifieke bespreekpunten voor uw gemeente zijn opgenomen.



Woonzorg Nederland

- Grootste landelijke seniorenhuisvester
- Actief in helft Nederlandse gemeenten
- Huisvest **5%** van alle 65-plussers in de sociale huur
- Bezit **10%** van het zorgvastgoed
- Verhuurt aan **30%** van de zorgpartijen



28.000 Zelfstandige woningen
Verdeeld over ca. **380** wooncomplexen



13.000 Zorgeenheden
Verdeeld over **180** zorglocaties



- Zorgvastgoed
- Zelfstandige woningen

Onze visie in bouwstenen



**Leefbare en zorgzame
complexen en buurten**

Aantrekkelijke woongebouwen en ondersteunende diensten die ruimte geven aan ontmoeting, zorg voor elkaar en contact met de buurt.



**Nieuwe oplossingen voor
wonen met 24-uurszorg**

Prettige woonomgeving voor mensen die 24-uurszorg nodig hebben. Prettige werkomgeving voor medewerkers in de zorg.



**Duurzame
leefomgeving**

Een gezond leefklimaat via verduurzaming van vastgoed. Aandacht voor groen rond het gebouw dat de biodiversiteit verrijkt.



**Betaalbaar en
toegankelijk woonaanbod**

Huishoudens met lage en deels ook middeninkomens kunnen bij Woonzorg Nederland terecht. De woonlasten zijn passend.



**Ruimte op de
woningmarkt**

Meer ruimte voor de groeiende groep senioren. En via doorstroming tevens voor starters en gezinnen.

Onze bouwstenen

Aan de hand van vijf bouwstenen uit onze 'Ondernemingsvisie 2023-2026 Samen kleur geven aan wonen voor senioren' lichten we toe waar Woonzorg Nederland komend jaar en de jaren erna aan werkt en waar we samenwerking zoeken met gemeenten.



Ruimte op de
woningmarkt

Ruimte op de woningmarkt

We bieden meer ruimte aan de groeiende groep senioren door ons aanbod uit te breiden. En via doorstroming ook voor starters of gezinnen. In 2023 hebben we nieuw doorstroombeleid opgesteld.

Nationale bouwopgave

De woningmarkt zit op slot. Mensen die een woning zoeken, staan lang in de rij of moeten diep in de buidel tasten. Er moeten in Nederland tot 2030 bijna 1 miljoen woningen worden gebouwd om meer huishoudens een eigen plek te geven en meer doorstroming te realiseren. De wil is er bij veel partijen. Zeker ook bij Woonzorg Nederland.

We hebben de uitbreiding van onze woningvoorraad op de rails gezet. Na een periode van krimp door verkoop en transformatie van voor onze doelgroep niet geschikt bezit gaan we nu groeien. Uitbreiden doen we enerzijds door het ontwikkelen van nieuwbouw en aankopen. Anderzijds verdichten we bij bestaande locaties door bijbouwen en op- en ondertoppen. Een deel van de uitbreidingsambitie willen we invullen met flexwonen, vooral op locaties waar de marktvraag op lange termijn onzeker is na de piek in de vergrijzingsgolf. Maar ook als tijdelijke woonoplossing bij sloop/nieuwbouw- of transformatietrajecten. We hebben in 2023 onze standaard voor participatie bij projectontwikkeling opgeleverd. Met veel aandacht voor het ingrijpende proces van sloop-nieuwbouw of renovatie voor huurders, de buurt en andere stakeholders.



Aantrekkelijk aanbod & doorstroming

Veel ouderen blijven in hun huidige woning omdat er te weinig aanbod beschikbaar is of omdat het aanbod niet past bij hun behoefte. Of omdat ze nog niet nadenken over de volgende stap in hun wooncarrière. Om ons aanbod zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de wensen van de senioren nu en in de toekomst, investeren we in onderzoek naar woonbehoefte en woongeluk. Bijvoorbeeld in het Living Lab onderzoek over geclusterd wonen en ontmoeten¹. Ook hebben we in 2023 samen met het Landelijk Huurders Platform (LHP) onderzoek gedaan naar woongeluk en woonwensen van onze huurders.

In onze nieuwe ondernemingsvisie staat onze doorstroomambitie verwoord: *We streven naar verminderde druk op de woningmarkt voor senioren en – via doorstroming – voor anderen.* Een goed beleid om doorstroming te bevorderen helpt om die ambitie waar te maken. Dat merken we ook omdat we daar door onze stakeholders (nationaal maar vooral lokaal) op worden aangesproken. Met bijna 30.000 woningen voor senioren hebben wij een belangrijke sleutel in handen. En als seniorenhuisvester zit Woonzorg Nederland aan het begin van de verhuisketen. Dit zorgt ervoor dat een verhuizing naar een woning van ons leidt tot ca. drie verhuisbewegingen. Door te investeren in aantrekkelijke woonvormen voor senioren, brengen we beweging in de gehele woningmarkt. Om dit te realiseren werken we graag samen met gemeenten. We willen actief meesturen op doorstroming, niet alleen in de bestaande voorraad maar ook in de nieuwbouw.

Doelgroepenbeleid

Het programma *Een thuis voor iedereen* (BZK, 2022) benadrukt de druk op woonruimteverdeling. Het aantal urgenten en aandachtsgroepen is groot en vraagt vaak om een snelle oplossing van huisvestingsproblematiek. Wij helpen in het vinden van een oplossing, maar de taakstellingen zijn fors en de 'claims' op het beperkte aanbod van sociale huurwoningen zijn talrijk. Dit zorgt ervoor dat een goede match tussen woning en bewoner onder druk komt te staan. Zowel voor de woningzoekende als voor de huidige bewoners van een complex is deze afweging van groot belang.

Het toewijzen van woningen doen wij in beginsel op basis van inkomen, huurprijs en plaats op de (wacht)lijst, voor huishoudens boven de 55 jaar. Zichtbaarheid (welke woningen zijn beschikbaar) en transparantie (hoe wijzen we deze toe) zijn daarbij belangrijk aspecten. In het land werken we op dit moment nog met verschillende systemen. We werken in de komende jaren toe naar meer uniformiteit om zichtbaarheid, transparantie en zorgvuldige verdeling te verbeteren.

Tegelijkertijd kan woonruimteverdeling ook een instrument zijn voor het creëren van gemeenschappen en behoud van leefbaarheid in een complex en buurt. Ook kunnen we voor mensen met zorgvraag de toegang tot zorgwoningen beter organiseren. Wij vragen gemeenten daarom om met ons mee te denken, en ook ruimte te bieden voor alternatieve oplossingen. Onder andere door afspraken te maken over het verruimen van het percentage vrije toewijzing aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens, tot 15%. Voor onze huurders is namelijk de behoefte aan een collectieve woonvorm en/of wonen met zorg bepalend voor een verhuizing. Daarin zijn weinig alternatieven voor huishoudens met een inkomen net boven de DAEB-inkomensgrens.

¹ Een 'living lab' is een onderzoeksomgeving waarbij onderzoek en innovatie gelijktijdig plaatsvinden volgens het principe van co-creatie en participatief ontwerpen.



Leefbare en zorgzame complexen en buurten

We werken aan aantrekkelijke woongebouwen en ondersteunende diensten die ruimte geven aan ontmoeting, zorg voor elkaar en contact met de buurt.

Vanuit het perspectief van de vergrijzing is de zorgzame buurt van belang. Daaronder verstaan we een buurt waar ouderen langer zelfstandig kunnen wonen, door inzet op vitale woongemeenschappen waar mensen elkaar kennen, elkaar kunnen ontmoeten en bereid zijn naar elkaar om te kijken. Dat vraagt nauwe samenwerking tussen niet alleen Woonzorg Nederland en de gemeente, maar ook andere partijen in de buurt.

In onze gebouwen wonen naar verhouding veel mensen die relatief kwetsbaar zijn en op een gegeven moment, begeleiding en/of zorg nodig hebben. Tegelijkertijd wil en kan een aantal mensen juist van betekenis zijn voor burens en buurtgenoten. Bijvoorbeeld door het organiseren van activiteiten of door het bieden van burenhulp. De balans tussen kwetsbaarheid en draagkracht is van belang, maar staat vaak onder druk. Samen met gemeente werken we aan deze balans, door bijvoorbeeld welzijn te betrekken ter ondersteuning.

We stimuleren ontmoeting en samenredzaamheid. En spelen in op verschillende woonwensen en zorgvragen van bewoners. Hiervoor werken we nauw samen met onze huurders en partners. De bewonersconsulent is samen met de huurderscommissie (of andere huurdersvertegenwoordiging) een belangrijke schakel in het lokale netwerk. Onze bewonersconsulenten signaleren (zorg)vragen en verwijzen door.

De buurt bepaalt in belangrijke mate het woongeluk van onze huurders. Specifiek voor onze huurders gaat het om voorzieningen in de buurt, plekken voor ontmoeten en samen doen, voldoende groep en aantrekkelijke looproutes met herkenbare oriëntatie. Op diverse plekken fungeert onze locatie als 'huis voor de buurt' of is er de behoefte om dat tot stand te brengen. Dit slaagt alleen met inzet van zowel corporatie als gemeente. De inrichting van gebouw en omgeving en de ondersteuning van de sociale verbanden zijn dan ook belangrijke onderwerpen voor samenwerking.



Onze Woonvormen

Onze basis
Bij Woonzorg Nederland richten we ons op de toekomst van wonen voor senioren. Onze complexen bieden allemaal een goede basis, plus extra's.

Bewonersconsulent
Een vast aanspreekpunt voor elk complex. Persoonlijke aandacht en participatie in de wijknetwerken en de buurt staan centraal.

Ontmoeten
Een hechte gemeenschap door de mogelijkheid elkaar (spontaan) te ontmoeten, elkaar te helpen en zo samen goed ouder te worden.

Woonzorg Thuis app & TV
Gemakkelijk ontmoetingen regelen in de app, zelf aan de slag met huurzaken en altijd nieuws en informatie beschikbaar op het digitale prikbord.

Toegankelijk
Een fijn thuis waar alle ruimtes, zowel in de woning als erbuiten, zoveel als mogelijk toegankelijk zijn voor een rollator of rolstoel.

Veilig
Wonen met een hoog niveau van fysieke en sociale veiligheid. De juiste voorzieningen op orde en samenwerken aan veilig wonen.

G'oud
Waar woongeluk de sleutel is

De basis van al onze woningen is G'oud, waar huurders regie hebben over hun eigen woongeluk. Wonen met een eigen voordeur, ontmoetingsruimtes en voorzieningen in de buurt. Voor iedereen betaalbaar, veilig én toegankelijk.

G'oud Samen
Waar alles samenkomt

G'oudSamen staat voor wonen in een hechte gemeenschap. Waar huurders naar elkaar omkijken en voor elkaar klaarstaan. Met een eigen woning en het vertrouwen om samen zelfredzaam te zijn.

Buurt G'oud
Waar de buurt betrokken is

BuurtG'oud draait om verbinding. Tussen huurders en de buurt, en tussen jong en oud(er). Wonen in een levendige omgeving, met activiteiten en waar de buurt van harte welkom is.

G'oud Geregeld
Waar, naast zelfstandig wonen, zorg gegarandeerd is

G'oudGeregeld staat voor wonen in een veilige omgeving. Met gezelligheid en activiteiten. Waar zorg samengaat met de vrijheid van een eigen leven.

Zorg Wonen
Waar zorg en aandacht is

ZorgWonen betekent wonen in een veilige omgeving. Waar passende 24-uurszorg en toezicht vanuit een zorgorganisatie aanwezig is.

Woonzorg Nederland draagt met haar woonvormen bij aan het woongeluk van senioren. Ons woonaanbod is divers en sluit aan op de verschillende levensfasen, levensstijlen en culturele achtergronden van senioren. Het begint bij onze basis: G'oud. En varieert van 'G'oud Samen' tot en met 'Zorg Wonen'.

Uitgangspunt is dat onze wooncomplexen het mogelijk maken om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Dit doen we door zowel in de woonvorm als de locatiekeuze rekening te houden met wat belangrijk is voor zelfstandig wonen.

We helpen gemeenten met de opgave om senioren in hun vertrouwde omgeving goed oud te laten worden.

Scootmobiele

Voor onze huurders is participeren en erop uit gaan belangrijk, ook als men minder mobiel is. Een deel van onze huurders maakt daarvoor gebruik van een scootmobiel. Bij Woonzorg Nederland streven we er daarom naar om bij elk woongebouw een brandveilige stallingsruimte te hebben voor het parkeren van scootmobiele. Wel lopen we hierbij tegen grenzen aan, als een groot aantal mensen in één gebouw een scootmobiel heeft. We hebben dan niet altijd voldoende brandveilige stallingsplekken. Het parkeren van scootmobiele in de vluchtwegen van een gebouw is om brandveiligheidsredenen bij wet verboden. Met de snel toenemende vergrijzing zal naar verwachting ook het aantal scootmobiele de komende jaren sterk toenemen en kan er mogelijk een serieus veiligheidsprobleem in onze woongebouwen ontstaan.

We zouden graag zien dat gemeenten, voordat ze een scootmobiel verstrekken via de WMO, bij ons checken of er een brandveilige stallingsplek voorradig is bij het woongebouw. Op die manier hebben en houden wij als gebouweigenaar invloed op de instroom van scootmobiele en kunnen we de veiligheid voor alle bewoners in het gebouw garanderen.

Ook willen we graag met gemeenten in gesprek over alternatieve oplossingen voor problemen met het stallen van scootmobielen, zoals bijvoorbeeld het inzetten van deel scootmobielen of tijdelijke mobiele buitenstallingen.

Leefbaarheid

Woonzorg Nederland investeert in de leefbaarheid van haar complexen en de directe omgeving daarvan. Hierbij gaat het om een schone, hele en veilige woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid. Daarnaast investeren we via het stimuleren van ontmoeting en activiteiten in de sociale cohesie binnen een complex. De bewonersconsulent is samen met de huurderscommissie (of andere huurdersvertegenwoordiging) een belangrijke schakel in het lokale netwerk waarin we met gemeenten en andere partijen samenwerken aan leefbaarheid.

Participatie: Onze huurders, jullie inwoners

We hechten veel waarde aan participatie van onze huurders zowel in de complexen als in onze algemene beleidsvorming. In 2022 hebben we de samenwerking met onze landelijke huurdersvertegenwoordiging geïntensiveerd. We hebben in 2023 een handboek voor participatie ontwikkeld. Dit handboek gebruiken we bij projectontwikkelingsparticipatie trajecten. We actualiseren het handboek regelmatig aan de hand van trajecten die zijn doorlopen en waar we van hebben geleerd. Ondanks de standaardisering in werkwijze, blijft het wel altijd maatwerk.

We vinden het belangrijk dat onze huurders zich gekend en gehoord voelen, en dat we kennis en inzet van huurders benutten in het maken van keuzen en het realiseren van onze doelen. In het bijzonder bij leefbaarheid in en om het wooncomplex. Met als uiteindelijke doel een hogere waardering van de huurders over hun betrokkenheid bij de processen van Woonzorg Nederland en een hogere waardering over hun woning en woonomgeving.



We zien onze huurders als mede-eigenaren in het realiseren van 'woongeluk'. Hierbij vragen wij actief naar hun mening over zaken die hun woning en woonomgeving aangaan. Maar we verwachten ook meer inzet (wederkerigheid) van hen om dit woongeluk samen te kunnen creëren. Het is belangrijk dat huurders zeggenschap over hun eigen woning ervaren en daar ook zelf actief in betrokken zijn, dat ze meedoen.

Participatie is een middel om dit te realiseren. We willen daarin de volgende bewegingen maken:

- I. Van 'one size fits all' naar maatwerk;
- II. Van voor de huurder denken naar met de huurder denken;
- III. Van voor de huurder doen naar met de huurder doen;
- IV. Van formeel naar informeel;
- V. Van alleen 'live en post' naar benutten kansen digitalisering voor versterken van participatie.

Belangrijk onderdeel van participatie is aansluiten op de grote diversiteit aan huurders, op het gebied van cultuur, zelfredzaamheid en persoonlijke voorkeuren. Daarvoor zijn meer maatwerk en een persoonlijke aanpak nodig. Dit zorgt ervoor dat we beter weten wat er speelt bij onze huurders, en wat ze nodig hebben. Onze bewonersconsulenten, die een direct aanspreekpunt voor onze huurders zijn, spelen hierin een cruciale rol.

Als onze huurders een voldoende geven voor hun **Woongeluk**, dan heeft dat te maken met:
(Bron: Onderzoek 'Wonen met plezier', 2023)

- Veilig voelen in en om de woning
- Fijne buurt met voorzieningen
- Comfort
- Thuis gevoel
- Betaalbare woonlasten
- Kennen van burens en buurtgenoten





Nieuwe oplossingen voor
wonen met intensieve zorg

Nieuwe oplossingen voor wonen met intensieve, complexe zorg

We maken een deel van de woningen geschikt voor mensen die intensieve zorg nodig hebben. Leefbaarheid en welzijn daarbij zien we als een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Zelfstandig wonen met zorg

We zien een dubbele vergrijzing en een toename van de zorgbehoefte, met een groeiende druk op verpleeghuizen. Tegelijkertijd stuurt het kabinet op zo lang mogelijk thuis: langer thuis wonen is het devies met als eerdergenoemde uitgangspunten: *zelf als het kan, thuis als het kan, digitaal als het kan*, met tevens een grotere nadruk op preventie.

Dit betekent dat *in al onze wooncomplexen steeds meer zorg geleverd moet kunnen worden*. Vanwege de zwaarte en intensiteit van de gevraagde zorg, kan het nodig zijn wonen met een intensieve zorgvraag te clusteren. Om deze grote groep huurders optimaal te ondersteunen met veilig en verantwoord langer thuis wonen en leven, is samenwerking met gemeente, welzijn-zorgaanbieders en zorgkantoren komende jaren erg belangrijk.

Betaalbaarheid, leefbaarheid en uitvoerbaarheid van nieuwe woonvormen met zorg op afspraak of afroep staan onder druk. Samen met welzijn- en zorgorganisaties zoeken we daarom naar nieuwe oplossingen in ontwerp, omvang, bouw, inrichting en levensloopbestendigheid voor woongebouwen die bijdragen aan positieve gezondheid en waar (al dan niet geclusterd) zorg zo efficiënt mogelijk kan worden geleverd, zoals bijvoorbeeld de levering van Volledig Pakket Thuis (VPT).



Twee woonvormen met extramurale Wlz: G'oudGeregeld en ZorgWonen

We maken onderscheid tussen G'oudGeregeld en ZorgWonen. G'oudGeregeld is zelfstandig wonen in een veilige omgeving, met gezelligheid, ondersteuning en zorg nabij. Woonzorg Nederland maakt afspraken met een zorgpartij. Een deel van de bewoners woont op voordracht van de zorgorganisatie, en ontvangt intensieve zorg thuis, gemengd tussen vitale bewoners.

Ook bieden we de woonvorm ZorgWonen. Dit is verzorgd wonen voor als het zelfstandig wonen niet meer lukt; geclusterd wonen met intensieve 24-uurszorg en toezicht. ZorgWonen kenmerkt zich door op 24-uurs zorg op locatie. Extramurale Wlz-zorg wordt geclusterd aangeboden, waardoor 24-uurs zorg en toezicht 'thuis' mogelijk is.

Belangrijke voorwaarde om de zelfstandige zorggeschikte woningen te kunnen realiseren is de Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW) die door het Rijk ontwikkeld is voor het realiseren van (extra) zorgwoningen.

Bij voorkeur combineren wij onze woonvormen met zorg met welzijn(sactiviteiten). Hierover gaan wij graag in gesprek.

Zorgvastgoed (intramuraal)

Kijken we naar zorgvastgoed (verpleeghuizen met intramurale zorg), dan gaat de aandacht uit naar goed en kwalitatief aanbod waarbij de regionale capaciteit past bij de vraag. In regionaal verband moet er een oplossing gezocht worden voor de toenemende zorgvraag van ouderen. Een goede samenwerking tussen Woonzorg Nederland, de zorgorganisatie en gemeente is daarbij belangrijk. Bijvoorbeeld in het formuleren van een gezamenlijke visie.





Duurzame leefomgeving

We dragen bij aan energiebesparing en CO₂-reductie door ons vastgoed te verduurzamen. Ook werken we aan (de bevordering van) biodiversiteit, klimaatadaptatie en circulair bouwen.

We zetten ons in voor een CO₂-neutrale, natuurinclusieve en gezonde bouwsector en woonomgeving, waarin het ook bij een veranderend klimaat prettig en veilig is. De stip op de horizon is volledige CO₂-neutraliteit en circulariteit in 2050. Hiermee onderschrijven wij (inter) nationale richtlijnen als het Parijs akkoord, Klimaatakkoord en het programma Nederland circulair in 2050. Vanzelfsprekend pakken we ons aandeel in het realiseren van de Nationale Prestatieafspraken.

Wij verduurzamen langs de sporen energietransitie, materiaaltransitie, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Energietransitie



Wij werken aan energiezuinige woningen en het opwekken van duurzame energie op of aan onze gebouwen. Maatregelen zijn het isoleren van woningen, aanbrengen van zonnepanelen en gasloos maken van gebouwen. Voor zonnepanelen of andere installaties, vragen we een bijdrage aan huurders. Huurders betalen na isolatie van hun woning geen huurverhoging, passend bij de Nationale Prestatieafspraken voor de Volkshuisvesting. Voor aansluiting op een warmtenet en management van netcongestie zijn we afhankelijk van gemeenten. We sluiten woningen alleen aan op een warmtenet indien de businesscase niet nadelig is voor bewoners.

Nieuwbouwwoningen realiseren we met een zo laag mogelijke warmtebehoefte, zodat de energierekening van bewoners nihil is. Hiermee is onze nieuwbouw energie neutraal.

Materiaaltransitie



Wij willen onze gebouwen volledig circulair onderhouden en verbeteren, en volledig circulair nieuwbouwen. We sturen op het beperken van de milieu-impact door gebruik van biobased en hergebruikte materialen. Ook sturen we op het beperken van materiaalgebruik, bijvoorbeeld door waar het mogelijk is renovatie te verkiezen boven sloop en nieuwbouw. Bij nieuwbouw hanteren wij een MilieuPrestatieGebouwen van maximaal 0,6.

Biodiversiteit en klimaatadaptatie



Wij willen natuurinclusief bouwen en stimuleren de lokale biodiversiteit met onze gebouwen en de aangrenzende gronden. Ook bij het veranderende klimaat en extreme weersomstandigheden is een comfortabele en veilige omgeving voor onze huurders van belang. Goede gebiedsgerichte afstemming met gemeenten is nodig om de juiste maatregelen te treffen. Extreem weer stopt immers niet bij kadastrale grenzen.



Betaalbaar en
toegankelijk woonaanbod

Betaalbaar en toegankelijk woonaanbod

We maken betaalbare woningen toegankelijk voor huishoudens met lage en middeninkomens.

Woningvoorraad

Onze woningvoorraad is naar prijs een afspiegeling van de vraag, waarbij we betaalbaarheid en toegankelijkheid voor onze huurders waarborgen. We kijken naar de totale door ons beïnvloedbare woonlasten: huur, servicekosten en energielasten. Ons streven is dat van al onze zelfstandige sociale huurwoningen minimaal 65% een streefhuur (huur na vrijkomen van de woning) onder de 1e aftoppingsgrens heeft (€650,43 in 2024). Per gemeente kan dit percentage variëren afhankelijk van de vraag en het aanbod van andere aanbieders. De streefhuren van onze sociale woningen zijn 'subsidiabel' zodat nieuwe huurders de mogelijkheid hebben om Huurtoeslag aan te vragen als ze daar qua inkomen en vermogen recht op hebben.

Tweehurenbeleid

Een klein deel van onze woningen verhuren we met ons tweehurenbeleid. Hiermee maken wij woningen toegankelijk voor zowel ouderen met lage inkomens die een huur onder de aftoppingsgrens nodig hebben, als voor de 'secundaire doelgroep' die ook een huur daarboven kan betalen. We doen dit vooral voor woningen die bovengemiddeld geschikt zijn voor het leveren van complexe zorg. Op dit moment is circa 8,6% van ons bezit aan zelfstandige woningen 'gelabeld' om in aanmerking te komen voor het tweehurenbeleid.

Prijsbeleid

We hanteren een voorspelbare en gematigde huuraanpassing en streven naar een gezonde verhouding tussen huur en inkomen. Wij behouden ons het recht voor om een inkomensafhankelijke huurverhoging te hanteren voor hoge- en hoge middeninkomens in sociale huurwoningen (zoals die beschreven is in de huurprijzenwet woonruimte). We zetten de extra huurinkomsten in om de huuraanpassing voor lage inkomens te matigen (binnen de huursom). Door vroegsignalering en snel acteren bij huurachterstand beperken we schuldenproblematiek. Voor huurders die onverhoeds in een schrijnende situatie zijn gekomen hebben wij maatwerk.





Gemeenten, maak samen met ons werk van goed wonen

De wooncrisis vraagt om actie. Aedes heeft samen met gemeenten en 32 andere partijen de Actieagenda Wonen opgesteld. Het kabinet nam die grotendeels over in het regeerakkoord.

Nu is het tijd om door te pakken en te versnellen. Woningcorporaties hebben de plannen en krijgen meer investeringsruimte. Gemeenten kunnen procedures versnellen en locaties beschikbaar stellen. Zo werken we samen aan goed en betaalbaar wonen voor iedereen. Samen kunnen we sneller en meer.

vereniging van
woningcorporaties



KIES VOOR WONEN



Wat kunt u als gemeente doen?

Voldoende sociale huurwoningen

- Neem 30% echte sociale huurwoningen op in ieder nieuwbouwproject
- Stel meer en sneller bouwlocaties beschikbaar
- Bied ruimte aan flexibele woningen
- Vereenvoudig en versnel procedures voor vergunningen en inspraak

Betaalbare woningen voor alle inkomens

- Maak concrete prestatieafspraken: betaalbare woningen voor starters, middeninkomens en senioren
- Werk actief aan het voorkomen van huurachterstanden en schulden
- Help huurders sneller door te stromen met regelingen en verhuiskostenvergoedingen

Leefbare wijken waarin inwoners zich thuis voelen

- Neem het voortouw bij de samenwerking in wijken
- Zorg voor goede begeleiding van kwetsbare bewoners
- Hanteer urgentiebeleid en verdeel de schaarse woonruimte eerlijk
- Heb oog voor de woonbehoeften van ouderen

Verduurzaming van de woningvoorraad

- Plan samen met woningcorporaties de verduurzaming van wijken
- Stimuleer de aanleg van warmtenetten
- Stel lokaal geen extra eisen aan de duurzaamheid van nieuwbouw