

Jaarplan 2024



Werken aan 'Samen hart voor thuis'

Het is een uitdagende tijd voor MeerWonen en er wordt veel van ons verwacht. Er is behoefte aan meer sociale huurwoningen en ook de roep om middeldure huurwoningen en flexwoningen wordt steeds luider. De woningen die we in bezit hebben moeten we verduurzamen, zodat ze een bijdrage leveren aan de CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Ook is vergroening van woonomgeving en buurten, om hittestress tegen te gaan, een belangrijk aandachtspunt. En last but not least spannen we ons in om onze woningen betaalbaar te houden.



Met onze belanghouders zoals de huurdersorganisatie, gemeenten en collega-corporaties zoeken we naar manieren om de opgaven op te pakken. Bijvoorbeeld door te kiezen voor gestandaardiseerde woningen; woningen die voor een groot deel in de fabriek worden gemaakt. Maar ook door te kijken naar de meerwaarde van samenwerking. Daarom hebben we in september 2023 een intentieovereenkomst getekend met Habeko wonen om te onderzoeken of een fusie voor beide corporaties meerwaarde biedt. Eind februari is het haalbaarheidsonderzoek afgerond en de uitkomsten zijn positief. De rest van het jaar gaan we gezamenlijk aan de slag met het bouwen van een nieuwe corporatie. Dat doen we uiteraard naast ons gewone werk. We gaan dus door met het werken aan nieuwe sociale huurwoningen, aan verduurzaming en aan leefbare en prettige buurten.



1. Betaalbaar en duurzaam huis voor een goed thuis

In Nederland zijn corporaties en vastgoedbeleggers actief op de woningmarkt. Het belangrijkste verschil is dat corporaties er zijn voor mensen die zelf moeilijk een woning kunnen vinden. En die groep is de afgelopen jaren alleen maar groter geworden. We spannen ons daarom erg in om voldoende betaalbare en duurzame woningen te bouwen, waar mensen een prettig thuis kunnen creëren. En we dragen daarmee ook bij aan een gezonde en duurzame woon- en leefomgeving.

Met de oplevering van 80 nieuwe woningen in 2023 komt er voor ons voorlopig een einde aan de reeks van jaren waarin we een flinke hoeveelheid nieuwe woningen hebben gebouwd in de gemeente Kaag en

Braassem. Hoge materiaalkosten, trage procedures en een gebrek aan locaties maken het steeds lastiger om nieuwbouw te realiseren. Ondanks deze uitdagingen starten we in 2024 met de bouw van 90 nieuwe appartementen in Oegstgeest. Het gaat om een woongebouw met 72 sociale en 18 middeldure huurwoningen. De oplevering zal in 2025 plaatsvinden. Na iets meer dan 10 jaar voegen we daarmee eindelijk weer nieuwe woningen toe aan de sociale voorraad in Oegstgeest. Daarnaast verwachten we op termijn 21 sociale huurwoningen aan te kopen in 2 kleine bouwprojecten in Kaag en Braassem: 12 eengezinswoningen in Nieuwe Wetering en 9 eengezinswoningen in Rijpwetering.

Naast nieuwbouw bekijken we ook de mogelijkheden om extra woningen toe te voegen op locaties waar we al bezit hebben. Ons portefeuilleplan, waarin wij 15 jaar vooruitkijken, helpt ons zorgvuldig keuzes te maken. De komende 15 jaar verwachten we ongeveer 200 verouderde woningen te vervangen door nieuwbouw en daarbij ook extra woningen toe te voegen. Een voorbeeld hiervan is het voornemen tot sloop en nieuwbouw van 162 woningen verdeeld over meerdere straten in Roelofarendsveen. We zijn hierover in gesprek met de gemeente, de huurders van deze woningen en de huurdersorganisatie. In Oegstgeest zijn we nog bezig met de herhuisvesting van de laatste 19 bewoners van seniorencomplex Heemwijck, omdat dit complex wordt opgeknapt. Ook staat de start van het project Sportpad in Roelofarendsveen dit jaar op de planning, waar het seniorencomplex Gogherweide onderdeel van uitmaakt. Door al op een vroeg moment het gesprek met de bewoners aan te gaan over deze herstructureringsplannen, hopen we dit voor hen zo goed mogelijk te laten verlopen. Ook onze bestaande woningen onderhouden en verduurzamen we zoveel mogelijk, zodat deze klaar zijn voor de toekomst. Eind 2023 is hiervoor een assetmanager aangetrokken die voor ons in kaart brengt hoe we dit zo efficiënt mogelijk kunnen aanpakken.

Duurzame en comfortabele huizen

De betaalbaarheid van onze woningen staat hoog op de agenda, maar een gezonde woning en woonomgeving vinden we minstens zo belangrijk. We zijn jaren geleden al gestart met grootschalige isolatie en plaatsing van zonnepanelen om betaalbare en duurzame woningen te bieden. Gemiddeld hebben onze woningen nu energielabel B. Ook onze appartementencomplexen worden zoveel mogelijk voorzien van zonnepanelen. In juni 2023 zijn we hiermee gestart en met succes. Momenteel zijn de daken van 5 complexen voorzien van panelen en we werken gestaag door. Dit jaar verbeteren we de isolatie van 174 woningen en werken we aan een plan voor verdere verduurzaming van ons bezit.

Door de schaarste aan materialen die we in de toekomst nodig hebben, wordt ook circulariteit een steeds belangrijker onderwerp binnen onze plannen. Naast concrete maatregelen in en aan de woning, hebben we sinds eind 2022 ook twee energiecoaches. Op verzoek gaan zij bij bewoners langs en kijken samen met hen wat er aan extra maatregelen mogelijk is en wat de bewoners kunnen doen om te besparen op energieverbruik. Dit jaar gaan we deze aanpak evalueren en bepalen hoe we hiermee verder gaan.

Jaarlijks besteden we veel geld en aandacht aan het onderhoud van onze woningen. We voeren schilderbeurten uit en vernieuwen kozijnen en dakgoten. Ook vervangen we keukens, badkamers en cv-ketels. Die laatste proberen we te vervangen door een duurzamer alternatief zoals een hybride warmtepomp, als dat technisch mogelijk is en deze leverbaar zijn. Doordat we ons moeten houden aan regels van de Wet natuurbescherming lopen sommige onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden helaas vertraging op. Dit proberen we natuurlijk te voorkomen, maar we moeten wel voldoen aan de eisen.

Betaalbare huizen

De forse inflatie afgelopen jaar geeft weer eens aan hoe belangrijk onze inzet voor betaalbare woningen is. We

streven naar betaalbare woningen, maar de huurinkomsten zijn ook onmisbaar voor onze investeringen. Voor de jaarlijkse huurverhoging zetten we in op de lijn die is afgesproken in de nationale prestatieafspraken: 0,5% onder de ontwikkeling van de Cao-lonen. Daarmee kunnen we blijven investeren in nieuwe en duurzame woningen. Hoe hoog de huurverhoging uiteindelijk wordt, bepalen we in overleg met onze huurdersorganisatie HMW. Ons tweehurenbeleid handhaven we. Zo zorgen we dat er meer betaalbare woningen binnen het bereik van onze huurders komen. Wel hanteren we daarnaast ook de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit om huishoudens met een hoger inkomen een meer marktconforme huur voor de woning te laten betalen.



2. Passend thuis in een prettige buurt voor iedereen

Of je je ergens thuis voelt, wordt niet alleen bepaald door de woning waarin je woont, maar ook door de buurt waarin die woning staat. Een buurt waar mensen zich veilig voelen en die groen en schoon is, is minstens zo belangrijk. Sommige wijken staan onder druk, vooral als veel bewoners zich zorgen maken over hun financiële situatie. Ook zien we een grote instroom van nieuwe bewoners met een zorg- en/of begeleidingsvraag. Dit alles kan gevolgen hebben voor de sociale contacten in een wijk. Daarom is het belangrijk dat onze wijkbeheerders en servicemedewerkers onze 'ogen en oren' zijn. Zij zijn gemakkelijk aanspreekbaar voor huurders en komen achter de voordeur. De informatie die we van hen krijgen, combineren we met signalen van bewoners en andere organisaties om te bepalen welke acties gewenst zijn.

Dit jaar stellen we wijkplannen op met de nadruk op verschillende aspecten van leefbaarheid zoals schoon, heel en veilig, maar ook ontmoeting. Buurten waar mensen zich prettig voelen, zijn meestal buurten waar mensen elkaar

kennen. Ontmoeting bevorderen staat daarom centraal bij onze activiteiten. We organiseren wijkgerichte acties zoals bakfietsgesprekken en een cadeautje voor huurders om samen met een buur te lunchen bij de bakker in het dorp. Ook ondersteunen we leefbaarheidsactiviteiten die huurders of bewonerscommissies zelf organiseren.

De aanwezigheid van groen in de wijk heeft een positief effect op mensen. Groen is een belangrijk onderdeel van leefbaarheid, het zorgt voor een betere waterberging en het tegengaan van hittestress. Ook is het belangrijk voor ontmoeting; groen verbindt. In 2024 gaan we aan de slag om meer groen in de tuinen van huurwoningen te stimuleren, met aandacht voor duurzaamheid. We ondersteunen buurtinitiatieven zoals de boomspiegelactie en het NK Tegelwippen.

Helaas zien we naast deze positieve activiteiten dat het aantal overlastmeldingen stijgt en ook woonfraude neemt toe. Om misbruik van sociale huurwoningen te voorkomen,

bestrijden we dit actief. Huurders worden aangemoedigd signalen door te geven, en we starten juridische procedures bij het vermoeden van fraude. We roepen huurders ook op om contact op te nemen bij financiële problemen. Wij werken samen met gemeenten en partners om huurachterstanden en eventuele uithuiszettingen te voorkomen.

Huisvesting

We zijn het aanspreekpunt voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals uitstromers uit zorginstellingen, statushouders en spoedzoekers. In samenwerking met gemeenten en collega-corporaties zorgen we voor een evenwichtige verdeling van bijzondere doelgroepen in de buurten. We vinden het belangrijk dat er ook voldoende woningen beschikbaar zijn voor woningzoekenden die ingeschreven staan bij Huren in Holland Rijnland. Met de gemeenten

waarin wij actief zijn, hebben we daarom afgesproken dat we een signaal geven als 20% van de nieuwe verhuringen naar bijzondere doelgroepen gaat. Regionaal is aangegeven dat we streven dat niet meer dan 25% van de toewijzingen naar de bijzondere doelgroepen gaat. In het eerste kwartaal van 2024 gaan we onderzoeken of we ook iets kunnen betekenen voor de zogenaamde spoedzoekers. Dit zijn mensen die dringend een woning nodig hebben, maar daar op basis van hun inschrijftijd nog niet voor in aanmerking komen en die ook geen urgentie krijgen.

Om doorstroming binnen het woningbezit te bevorderen bieden we samen met de Leidse regiogemeenten hulp aan oudere huurders die naar passende woningen willen verhuizen. Voor andere huurders die graag van woning willen ruilen organiseren we ook dit jaar weer 'De Waanzinnige MeerWonen woningruilweek'.



3. Samen werken aan thuis

Als maatschappelijke organisatie dragen we een flinke verantwoordelijkheid. We streven er daarom naar dat onze medewerkers hun hoofd en hart gebruiken en daarnaast stabiel en betrouwbaar zijn. Ook is het belangrijk dat ze goede contacten hebben met onze partners. De afgelopen jaren hebben onze medewerkers laten zien dat ze dit kunnen. Maar we merken dat de veranderingen in de maatschappij en de toenemende verharding ook zijn weerslag heeft op hen en op onze dienstverlening.

Een speerpunt is dat onze dienstverlening goed aansluit bij de beleving van huurders en woningzoekenden. Daarom voeren we

continu onderzoek uit naar de waardering van onze dienstverlening. Zo weten we hoe er over ons geoordeeld wordt. We spannen ons in om te zorgen dat die beoordeling hoger is dan gemiddeld in onze sector. In 2023 is dat helaas niet op alle onderdelen gelukt. We zaten wel bij de koplopers op het gebied van duurzaamheid en het bewaken van de bedrijfslasten. Onze dienstverlening scoorde met een 7,6 rond het landelijk gemiddelde. Een daling vergeleken met 2022 toen we nog een 8,0 haalden. We gaan in 2024 nog intensiever met onze dienstverlening aan de slag om weer boven het landelijk gemiddelde uit te komen. We zien dat de cijfers mede onder druk staan door hogere eisen die huurders stellen.

Eisen die wij niet altijd terecht vinden. Voor ons hoort bij goede dienstverlening ook dat we heldere grenzen stellen en daar duidelijk over zijn. Ook als het gaat over gedrag naar onze medewerkers. Huurders die over onze grenzen heengaan, worden hierop aangesproken. Wat die grenzen zijn bepalen we in overleg met onze medewerkers.

Samenwerking

De goede dingen doen voor onze huurders en woningzoekenden kunnen we niet alleen. De samenwerking met huurdersorganisatie Huurders MeerWonen is cruciaal. Ook de samenwerking met maatschappelijke partners is essentieel om diverse uitdagingen aan te gaan. We blijven investeren in relaties met gemeenten, collega's, maatschappelijke organisaties en anderen. We hebben al mooie samenwerkingen gerealiseerd, zoals het inzetten van vrijwilligers voor mensen die geen vangnet hebben. We onderzoeken of we dit kunnen uitbreiden.

Om de opgaven die er liggen zo goed mogelijk in te kunnen vullen, denken wij dat je als corporatie nog net iets groter moet zijn dan onze huidige omvang. We zijn daarom met collega-corporatie Habeko wonen een onderzoek gestart naar de meerwaarde van een fusie. Kunnen we met zijn tweeën inderdaad meer dan alleen op

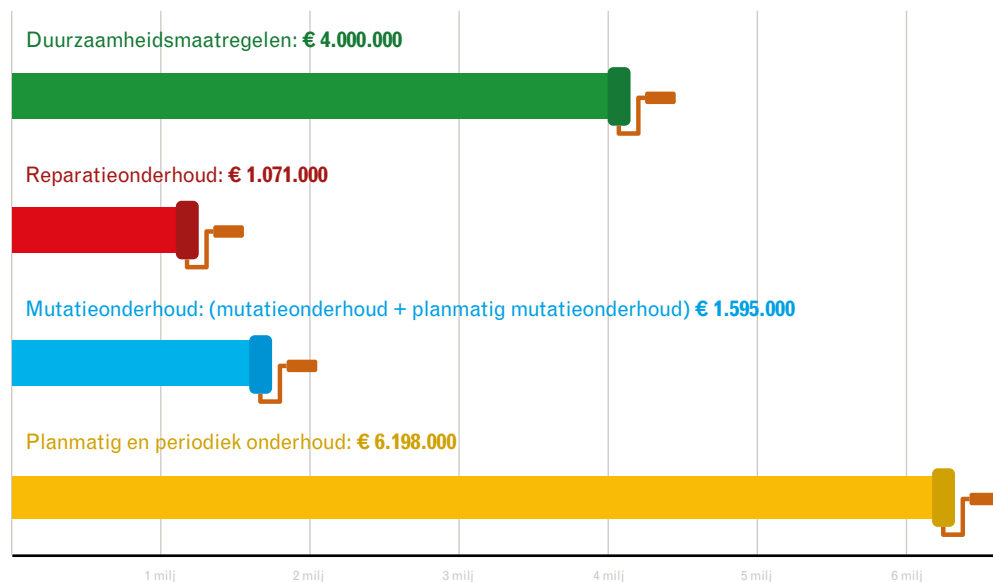
volkshuisvestelijk niveau? In februari is gebleken dat het antwoord hierop positief is. Een deel van onze inspanningen is dit jaar gericht op het samenvoegen van de twee organisaties tot een nieuwe organisatie.

Financieel gezond

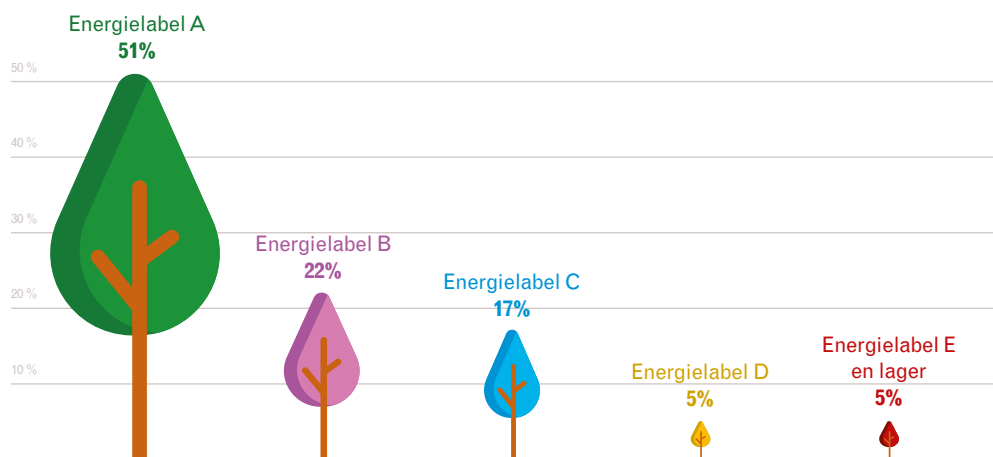
MeerWonen is in staat om te investeren in de opgaven die in dit plan zijn opgenomen én in de projecten die wat verder in de toekomst gepland staan. We monitoren zorgvuldig of we ook in de toekomst nog financieel gezond zijn. We willen graag goed kunnen inschatten of de investeringen die van ons gevraagd worden in de Nationale Prestatieafspraken ook financieel haalbaar zijn. Daarom hebben we een scenario van onze meerjarenbegroting uitgewerkt met projecten waarvan de ontwikkeling nog onzeker is. Naast de financiële vertaling van onze voorgenomen onderhoudsactiviteiten hebben we in dit scenario extra geld gereserveerd voor duurzaamheidsinvesteringen. Ook hebben we projecten opgenomen die al wel op de lijstjes van de gemeenten staan, maar waarover wij nog niet in gesprek zijn met ontwikkelaars. Zo bewaken we zorgvuldig onze toekomstige financiële gezondheid. Want daarmee staat of valt ons werk: goede en betaalbare huisvesting in prettige buurten in onze kernen.



Voor 2024 verwachten we de volgende bedragen uit te geven aan onze bestaande woningen:



Energielabels 2024



Doelen voor 2024 samengevat:

Betaalbaar en duurzaam huis voor een goed thuis

1. Aantal verhuringen (exclusief nieuwbouw): 245
2. Start nieuwbouw van 111 woningen die in 2025 worden opgeleverd
3. Toename van per saldo 6 woningen in de verhuur door aankoop en verkoop
4. Huurderving bedraagt maximaal 0,80% van de huur
5. Lokaal maatwerk maximaal 25% per gemeente
6. Uitgaven onderhoud en duurzaamheid (zie illustratie)
7. Energielabels voor het woningbezit eind 2024 (zie illustratie)
8. Evaluatie energiecoaches en aandacht voor energiearmoede

Passend thuis in een prettige buurt voor iedereen

9. Huurachterstand bedraagt maximaal 0,45% van de huur
10. Afhandeling van 10 woonfraudezaken
11. Effect inzet doorstroommakelaar meten
12. Activiteiten onder de noemer 'verbindend groen' organiseren
13. Organisatie van de 'Waanzinnige MeerWonen woningruilweek'
14. Opstellen van een standaard wijkplan

Samen werken aan thuis

15. Verbetering dienstverlening: scores in de Aedes benchmark op alle drie onderdelen hoger dan gemiddeld
16. Herijking agressiebeleid en agressieprotocol
17. Samenvoeging van de twee fusiecorporaties tot een nieuwe organisatie
18. Formatiegrootte 43,75 fte
19. Opleidingsbudget € 57.000 (inclusief loopbaanbegeleiding)
20. Ziekteverzuim maximaal 4,0%

Postadres: Postbus 150, 2370 AD, Roelofarendsveen

Kantoor Roelofarendsveen: Noordeinde 174, Roelofarendsveen

Kantoor Oegstgeest: Gladiolenlaan 1A, Oegstgeest

Telefoon: (071) 331 50 00

E-mail: info@stichtingmeerwonen.nl

Website: www.stichtingmeerwonen.nl

