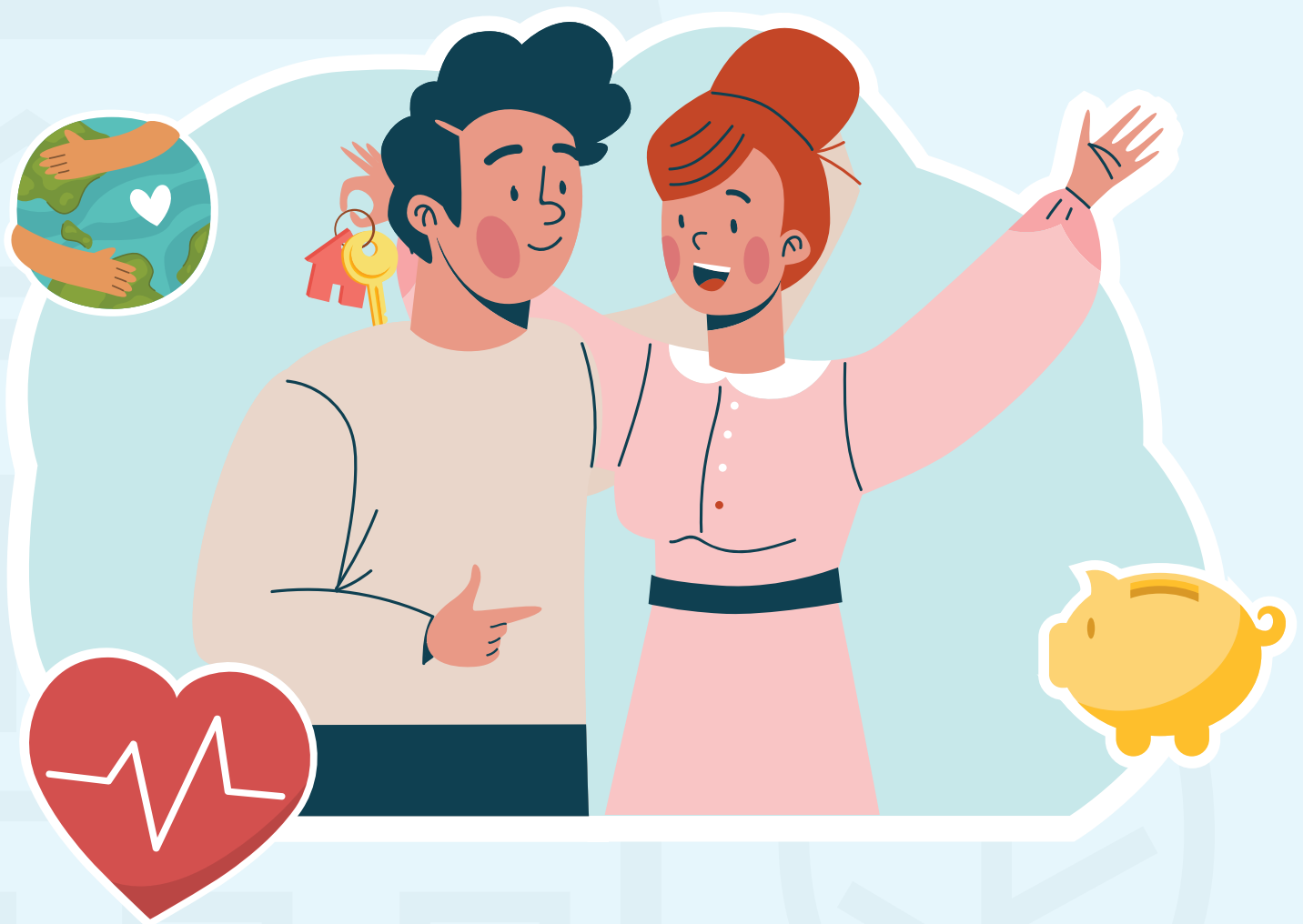


Duurzaam thuis komen



STRATEGISCH ONDERNEMINGSPLAN 2024-2028



Woonstichting
Land van Altena

Voorwoord

De maatschappelijke opgaven waar wij ons de komende jaren oprichten, zijn onderling verbonden. De wooncrisis kan niet worden opgelost zonder aandacht voor verduurzaming. Werken aan een ongedeelde samenleving vereist evenzeer aandacht voor betaalbaar wonen. In onze straten hebben we niet te maken met “De Huurder”, maar met een diverse samenstelling van huurders.

Na ons strategisch plan “Je hoeft niet groot om groots te zijn”, presenteren wij een nieuw strategisch plan “Duurzaam thuis komen”. In dit plan bouwen we samen aan betaalbaar en duurzaam wonen. Samenwerking, Innovatie en Verantwoordelijkheid. Onze koers is naar een betaalbare en duurzame toekomst, waarin een thuis voor onze huurders centraal staat.

Wij richten ons op het verhuren, beheren en bouwen van huurwoningen voor mensen met een lager inkomen, zoals verwoord in de Woningwet. Dit kunnen we alleen succesvol realiseren als we verbonden zijn met onze omgeving. We constateren dat de beschikbaarheid van betaalbare woningen afneemt, dat er een grote verduurzamingsopgave ligt die niet ten koste mag gaan van de betaalbaarheid, en dat de leefbaarheid soms onder druk staat door de diversiteit van mensen die samenleven.

Nieuwe tijden vragen om een herbezinning op onze positie en maatschappelijke meerwaarde als woningcorporatie, maar ook om een nieuwe koers. De huurder van de toekomst moet op ons kunnen rekenen, en daarom willen we klaar zijn om de kansen van morgen te pakken. Bovendien zijn er, dankzij nieuwe technologieën en inzichten, nieuwe wegen te bewandelen op weg naar het verwezenlijken van onze ambities.

In dit strategische ondernemingsplan presenteren we onze missie en doelen voor de komende jaren. We hebben onze doelen vertaald naar de Duurzame Ontwikkelingsdoelen (SDG's) van de Verenigde Naties, met oog voor zowel de toekomst van onze huurders als die van onze kernen in Altena. Het plan identificeert verschillende strategieën, en op hoofdlijnen beschrijven we hoe we deze willen bereiken. Onze doelstellingen worden jaarlijks uitgewerkt in ons jaarplan, zodat we kunnen bijsturen wanneer het politieke landschap of de wereld om ons heen verandert.

'Duurzaam thuis komen' sluit aan bij de nationale woondeal en de overeengekomen prestatieafspraken, waarmee we onze verantwoordelijkheid nemen om te voldoen aan de gezamenlijk gestelde opgaven met belanghebbenden.

Ondanks onze omvang als kleinere corporatie zijn we vastberaden en competent om deze uitdagingen met succes aan te gaan. Dit plan toont aan dat wij als woningcorporatie beschikken over de benodigde daadkracht, kennis en middelen om onze kerntaken uit te voeren en onze ambitieuze plannen te verwezenlijken. We staan open om de komende jaren verantwoordelijk gehouden te worden voor het behalen van onze doelen, omdat we dit zien als onze sociale plicht!

Dit strategische ondernemingsplan is het resultaat van nauwe samenwerking en waardevolle input van al onze belanghebbenden. We zijn dankbaar voor de bijdragen van iedereen die heeft geholpen bij het vormgeven van dit plan.

Namens alle medewerkers van Wlva
Anja Verdaasdonk van Weerlee,
Directeur-bestuurder

Woonstichting Land van Altena

Daadkrachtig, Persoonlijk en Flexibel

Als organisatie stellen wij onze huidige en toekomstige huurders centraal.

In een notendop...

Woonstichting Land van Altena is een woningcorporatie met in totaal 954 verhuureenheden, waarvan 951 zelfstandige woningen en 3 eenheden maatschappelijk onroerend goed (MOG). Onze woningen bevinden zich in de kernen Nieuwendijk, Almkerk, Uitwijk en Waardhuizen in de gemeente Altena. We verhuren, onderhouden, verduurzamen en bouwen onze woningen op basis van onze expertise over onze huurders en de markt.

De kwaliteit van onze woningen meten we aan de duurzaamheid ervan, maar ook aan de uitstraling. Momenteel heeft meer dan de helft van ons bezit label B en de komende 4 jaar streven we ernaar om meer dan 30% van ons bezit naar label A te verduurzamen. Bovendien hebben we al de eerste energie neutrale woningen kunnen verhuren. Huurders zijn tevreden over onze dienstverlening, iets wat we terugzien in onze huurdersenquêtes en gespreken met hen.



Onze missie

“Als maatschappelijke ondernemer streven we ernaar om een passend en duurzaam (t)huis te bieden aan onze huurders.”

Dit geldt niet alleen voor onze huidige huurders, maar ook voor toekomstige generaties. Wij vinden het belangrijk dat onze huurders comfortabel en tevreden wonen in ons werkgebied, de gemeente Altena.

Als kleine organisatie staan wij dicht bij onze huurders en andere partners in Altena. Intern hebben we korte communicatielijnen, wat ons benaderbaar en doeltreffend maakt. Bij ons gaat geen tijd verloren aan overmatige overleggen. Collega's in onze organisatie zijn allrounders met ieder hun eigen specialisme.

Onze kernwaarden

Onze kernwaarden vormen onze leidraad. Duidelijke waarden zorgen voor herkenbaarheid, geven richting en focus en zijn een helder kompas bij het nemen van beslissingen. Onze kernwaarden zijn;

1) Persoonlijk en Transparant:

We luisteren naar onze huurders, bieden hulp waar nodig, zijn benaderbaar, duidelijk en proactief. Door onze nabijheid weten we wat er speelt onder onze huurders. Ze zijn altijd welkom op ons kantoor, kunnen bellen of één van onze medewerkers aanspreken in de wijk.

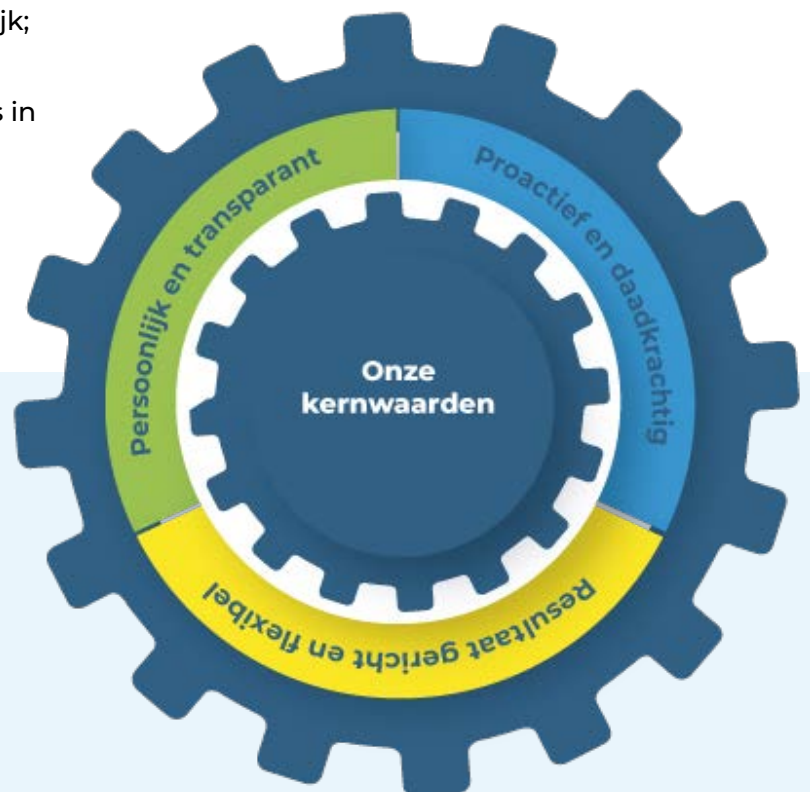
2) Proactief en Daadkrachtig:

We doen wat we zeggen en zeggen wat we doen. Vernieuwing is voor ons belangrijk; we zijn op de hoogte van trends en ontwikkelingen, zowel in Nederland als in

ons specifieke werkgebied. Dit stelt ons in staat actief bij te dragen aan een plezierige woonomgeving. Onze plannen worden efficiënt uitgevoerd zonder overbodige vergaderingen.

3) Resultaatgericht en Flexibel:

We zijn gefocust op resultaten en flexibel in onze aanpak. We kunnen snel inspelen op relevante ontwikkelingen, risico's en kansen. We denken in mogelijkheden en oplossingen, communiceren open en helder, en houden ons aan gemaakte afspraken. We maken geen beloften die we niet kunnen waarmaken.



Financieel gezond

Woonstichting Land van Altena is een financieel gezonde woningcorporatie. De operationele kasstroom is gezond, en de continuïteit op langere termijn is gewaarborgd. Onze financiële sturing is ingericht om te voldoen aan de normen van het beoordelingskader AW-WSW. Ook in de toekomst beschikken wij over voldoende financiële middelen om verdere stappen te zetten in de energietransitie, met als doel om tegen 2050 CO₂-neutraal te zijn. Dit betekent niet dat wij over een onbeperkte investeringscapaciteit beschikken; op projectniveau zullen we steeds duidelijke keuzes moeten maken. Hierbij houden we rekening met instabiele en daardoor onzekere politieke- en marktomstandigheden.

Investeringsstatuut

Onze investeringen worden getoetst aan het investeringsstatuut. Hierin zijn de randvoorwaarden vastgelegd waaraan een investering moet voldoen. Ook hebben we een (financieel) afwegingskader opgesteld, waarin onder andere rendementen per woningtype zijn opgenomen. Door investeringen te toetsen aan deze randvoorwaarden en rendementen, zorgen we ervoor dat ook toekomstige investeringen en ambities kunnen worden gerealiseerd.



2. De omgeving waarin we werken

De technologische, maatschappelijke en klimatologische ontwikkelingen vragen om een nieuwe focus op de toekomst.

We werken in een andere context dan vier jaar geleden en volgend jaar zal de situatie weer anders zijn dan vandaag. Deze tijd wordt gekenmerkt door verschillende ontwikkelingen die elkaar in rap tempo opvolgen én beïnvloeden. Daarnaast moeten we op dit moment ook rekening houden met instabiele en daardoor onzekere politieke omstandigheden.

Woningnood

De woningnood in Nederland is groot; het wordt voor veel mensen steeds moeilijker om een passende en betaalbare woning te vinden, iets wat we ook in ons werkgebied merken. In de woonvisie van 2021 heeft de gemeente de ambitie uitgesproken om in 10 jaar tijd 3000 woningen te realiseren. In de SRBT Woondeal is afgesproken dat nieuwbouwplannen minimaal 30% sociale huurwoningen moeten bevatten.

Klimaat

Het klimaat ontwikkelt zich steeds sneller tot een zorgwekkend scenario, niet alleen ver weg, maar steeds vaker ook dichtbij. De kans op overstromingen en extreem weer in Nederland neemt toe, en de effecten hiervan hebben invloed op het leefklimaat. Het is onze maatschappelijke verantwoordelijkheid om de woon- en leefkwaliteit te waarborgen, niet alleen nu, maar ook voor de toekomst. Duurzame keuzes blijven urgent om ons te wapenen tegen de voortschrijdende klimaatverandering. Dat betekent een versnelde verduurzaming van ons bezit. Ook wordt het steeds belangrijker om verantwoorde keuzes te

maken met betrekking tot het gebruik van grondstoffen, aangezien deze schaarser worden en de prijzen voor woningontwikkeling en onderhoud stijgen.

Bestaanszekerheid staat onder druk

Een betaalbare woning is een basisbehoefte voor iedereen en vormt een voorwaarde voor een prettig leven. Echter, een steeds groter wordende groep mensen heeft steeds minder financiële veerkracht en ervaart moeite om rond te komen. Soms ontbreekt het hen aan een netwerk of passende ondersteuning wanneer zorg of herstel nodig is. Onze huurders worden ouder en blijven langer thuis wonen, waardoor adequate zorg en ondersteuning in de buurt steeds belangrijker worden.

Samenleven en de menselijke maat

De verschillen in de samenleving nemen toe en scheidslijnen worden scherper. Hoewel een groot deel van de mensen meedoet, haakt een deel af vanwege de complexiteit van zaken of voelt zich niet meer gehoord. Wanneer verschillen groter worden of de leefbaarheid onder druk staat, is ontmoeting en samenredzaamheid niet langer vanzelfsprekend.

Digitalisering van de samenleving zet door

Digitalisering, informatie en communicatie hebben een steeds grotere impact op onze organisatie en de maatschappij. Technologische veranderingen gaan snel; zo krijgt AI een steeds grotere impact. Deze ontwikkelingen maken veel mogelijk waaronder efficiëntie in bedrijfsprocessen, datagedreven werken en hybride werkvormen. Hierbij hoort ook aandacht voor de risico's die dit met zich meebrengt; de inzet op cybersecurity wordt steeds belangrijker.

Werken met schaarste

Tekorten op de arbeidsmarkt, die we zien bij leveranciers, samenwerkingspartners en maatschappelijke partners, vormen een uitdaging. We hebben te maken met grote uitdagingen in de bouwsector: prijzen stijgen snel en mensen en materialen zijn schaars. In onze regio zijn er veel claims op beschikbare ruimte en een gebrek aan locaties voor woningbouw.

Het arbeidsmarkttekort is groot en zal naar verwachting de komende jaren groot blijven, niet alleen in de bouw maar ook bij de (maatschappelijke) partners met wie wij samenwerken.

Politiek landschap

Op dit moment hebben we te maken met een demissionair kabinet en is de toekomstige "kleuring" van een nieuwe regering nog onduidelijk. Het steeds veranderende politieke landschap waarmee we als corporaties te maken hebben helpt de branche niet. De overheid lijkt ons steeds meer te zien als een taakorganisatie van de rijksoverheid. Wij hopen dan ook op een coalitie met een realistische visie op de volkshuisvesting, die de verantwoording daar laat waar die hoort en met een lasten verlaging komt wat betreft onze belastingdruk. Want de verhuurdersheffing is dan wel van de baan, we hebben er de VPB voor teruggekregen.

De genoemde ontwikkelingen staan niet op zichzelf, maar versterken elkaar. De impact hiervan komt op verschillende manieren samen bij individuele huurders en woningzoekenden. Hoewel sommigen mensen hiervan juist profiteren, ervaren anderen de ontwikkelingen soms als te snel of worden geconfronteerd met vraagstukken rondom betaalbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit. Het blijft daarom van belang om oog houden voor verschillen tussen individuele huurders.

3. Onze ambities

Duurzame Ontwikkelingsdoelen voor Woonstichting Land van Altena (WlVA)

Wij hebben onze ambities vertaald naar Duurzame Ontwikkelingsdoelen. Deze doelen zijn wereldwijd bekend als de Sustainable Development Goals (SDG's). In 2015 hebben alle 193 lidstaten van de Verenigde Naties (VN) deze doelen aangenomen. Met deze doelen streven zij naar een duurzame wereld voor iedereen in 2030, waarin niemand wordt buitengesloten. Een einde aan armoede, ongelijkheid, onrecht en klimaatverandering is het doel. Als WlVA zien wij het als onze taak om hieraan bij te dragen.

Bij het kiezen van de SDG's hebben we onze (toekomstige) huurder centraal gesteld. Onze doelstellingen hebben we vertaald naar een aantal SDG's. SDG 1 gaat over armoedebestrijding, wij hebben deze voor onze doelstellingen vertaald naar 'Verbeteren van Bestaanszekerheid'. SDG 3 en 11 staan voor welzijn en duurzame steden en gemeenschappen. Wij hebben deze 2 SDG's samengevoegd naar Welzijn en Leefbare kernen om dat deze voor ons nauw aan elkaar verbonden zijn. SDG 12 en 13 Klimaat actie en duurzame productie, hebben wij samengevoegd naar 'Duurzaam Bouwen en Verduurzamen', omdat je naar onze mening beide nodig hebt om tot je duurzaamheid doelstelling te komen.



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

Waar gaan wij aan bijdragen?

SDG 17 SAMENWERKING 1+1=3

17 PARTNERSCHAP OM DOELSTELLINGEN TE BEREIKEN



We benadrukken het belang van samenwerking en partnerships: huurdersparticipatie staat centraal, samen met leveranciers streven we naar co-creatie. Duidelijke rollen en doelen worden vastgesteld in samenwerkingsverbanden, waarbij mensgericht handelen en heldere besluitvorming vooropstaan.

SDG 12 & 13 AANDACHT VOOR HET KLIMAAT

>1/3 van ons bezit gaan we de komende 4 jaar verduurzamen naar label A.



SDG 1 BESTAANSZEKERHEID

- Verlagen woonlasten door verduurzaming
- Meer beschikbare woningen door 10% groei
- Sociaal huurbeleid
- TBW woningen met aandacht voor starters en senioren



door duurzaam bouwen en verduurzamen

- Wij bouwen duurzaam nieuwe woningen min BENG
- Verduurzamen bedrijfsprocessen
- Aandacht voor klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit
- CO2 reductie



SDG 3 & 11 WELZIJN EN LEEFBARE KERNEN

- Kwalitatief goede woningen <3 conditie score
- Acteren vanuit het Schoon, heel, veilig principe
- Wij handelen proactief
- Wij zijn zichtbaar aanwezig
- Kijken naar onze huidige maar ook naar onze toekomstige bewoner





SDG 1: Verbeteren van Bestaanszekerheid

SDG 1 gaat over armoede bestrijding want ook in Nederland hebben steeds meer mensen moeite om financieel rond te komen. De armoede neemt toe, waarmee de bestaanszekerheid van mensen onder druk staat. Zo ook van onze huurders. Een betaalbare woning draagt bij aan het verbeteren van de bestaanszekerheid. Wonen is immers fundamenteel. Het biedt immers ook een stabiele basis om een beroep te kunnen doen op ondersteuning en een plek om mensen te ontvangen bij hulpvragen.

Wij zetten ons in om de bestaanszekerheid van onze huidige en toekomstige huurders te verbeteren. Dit doen wij door de woonlasten betaalbaar te houden en te zorgen voor voldoende passende en beschikbare woonruimten.

Betaalbaar en duurzaam wonen

Betaalbaar wonen omvat meer dan alleen de huurprijs. Naast een betaalbare huur streven wij ernaar de energielasten te verlagen door onze woningen energiezuiniger te maken. De komende vier jaar zullen we meer dan 300 woningen van onze woningen verduurzamen naar label A. De huurprijzen van onze woningen zijn redelijk, maar niet alle huishoudens kunnen deze even gemakkelijk opbrengen. Vooral huishoudens met een inkomen op of rond

het sociaal minimum hebben moeite om na het betalen van de huur voldoende over te houden voor andere levensbehoeften. We streven naar een goede huurprijs door te kijken vanuit financieel beheer, het volkshuisvestelijk en individuele perspectief van onze huurders. Hoewel inkomenspolitiek niet aan ons is, geloven wij dat de sterkste schouders een grotere last mogen dragen.

Beschikbaarheid

Beschikbaarheid van woningen is essentieel om te voorzien in passende huisvesting. Uit het woningmarktonderzoek van RIGO uit 2019 en InFactResearch uit 2023 blijkt dat geanticipeerd moet worden op groei van het aantal huishoudens. Volgens het meest recente onderzoek zijn er minimaal 180 sociale huurwoningen nodig in onze kernen om te voldoen aan de stijgende vraag.

Nieuwbouw heeft voor ons een hoge prioriteit de komende jaren, waarbij we streven naar het realiseren van duurzame nieuwbouwwoningen op een verantwoorde wijze. Wlva kiest de komende jaren voor een aanzienlijke groei (minimaal 10%) om tegemoet te komen aan de voorspelde toename van de sociale doelgroep. Wij hebben hiervoor een aantal grondposities in onze kernen Almkerk en Nieuwendijk. Daarnaast gaan we met de gemeente Altena de locaties van de Ster, Feestterrein en de school (her) ontwikkelen.



Wij beschikken over veel (grotere) grondgebonden woningen. Om een goede balans in onze portefeuille te krijgen is het nodig om ons te focussen op een ander soort woning, waardoor wij beter passend kunnen toewijzen. Bij nieuwbouw gaan wij voornamelijk inzetten op onze Toekomst bestendige woningen (TBW-woning) dit zijn woningen die geschikt zijn voor 1 tot maximaal 3 bewoners bestemd voor zowel starters, senioren als mensen met een zorgbehoefte. De woningen kunnen gebouwd worden als rug aan rug woningen, appartementen of grondgebonden woningen. Tevens zullen wij in 2024 met onze partners in de prestatieafspraken onderzoeken hoe we in Altena om gaan met het splitsen van woningen.

We geloven dat een fatsoenlijke woning een belangrijke basis biedt in het leven. We zien dat de druk op de woningmarkt groot is. Landelijk worden flexwoningen ingezet om de druk te verlagen. In onze kernen zien we dit nog niet als een haalbare, duurzame businesscase. De ontwikkellocaties zijn beperkt in aantal en omvang, waardoor er geen duurzame vooruitzichten zijn op de

lange termijn of voor het vormen van een wijk rondom flexwoningen. Daarom richten we ons voor nu op permanente woningen en blijven we alert mocht een haalbare, duurzame businesscase zich aandienen. Wanneer een woning niet meer binnen onze portefeuille past, is verkoop als kluswoning de beste optie. Een kluswoning is aantrekkelijk en betaalbaar voor kopers met twee rechterhanden, terwijl de woning al snel te duur wordt als wij alle werkzaamheden voor onze rekening nemen. Bovendien kunnen kopers door hypotheekrenteaf trek hun maandlasten betaalbaar houden. We willen huurders daarbij voorrang geven bij de koop van dergelijke woningen.

De doorstroming stagneert. Een aanzienlijk deel van onze voorraad wordt bewoond door mensen die op basis van hun inkomen niet (meer) zijn aangewezen op een sociale huurwoning, de zogenaamde scheefwoners. Pas wanneer deze mensen verhuizen, komen deze woningen weer in aanmerking voor de doelgroep. Ook een huurder die andere wensen heeft dan de woning kan vervullen, woont in zeker zin

“We geloven dat een fatsoenlijke woning een belangrijke basis biedt in het leven.”

scheef. Bewoners die een nieuwe levensfase ingaan, ervaren niet altijd dat de woning waarin ze wonen nog passend is. Daarom helpen we onze huurders naar een nieuwe woning als hun huidige woning niet meer past bij hun woonbehoefte.

Middenhuur

Het is van belang dat er in de gemeente voldoende betaalbare woningen aanwezig zijn voor de doelgroepen die daar behoefte aan hebben. Ons huidige woningbezit ligt onder de DAEB-grens (DAEB-grens is € 808,07, prijspeil 2023).

Wij bedienen daarmee de primaire doelgroep (huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens) en de secundaire doelgroep (huishoudens met een inkomen tot de zogeheten EU-grens). De groep middeninkomens kan vanuit gewijzigde wetgeving voor de corporaties naar verwachting ook als DAEB aangemerkt worden. Hiervoor dient bestaande regelgeving aangepast te worden. Zodra hier ruimte toe is zullen wij bepalen wat ons aandeel hierin zal zijn.

Doelen

Onze doelen om de bestaanszekerheid van onze huurders te verbeteren:

- **Wij verlagen de woonlasten door verduurzaming, wij streven naar gemiddeld energielabel A.**
- **Wij zetten in op een groei van minimaal 10% van onze woningvoorraad.**
- **Wij zetten in op ons Toekomst Bestendige Woningconcept (TBW-concept).**
- **Wij voeren een sociaal huurbeleid, waarbij minimaal 75% van ons bezit een aanvangshuurprijs heeft op of onder de tweede huurtoeslaggrens.**
- **Wij bevorderen de doorstroming voor al onze huurders, met specifieke aandacht voor ouderen.**
- **Wij realiseren flexwoningen als de businesscase duurzaam en haalbaar is.**

SDG 3 en 11: Welzijn en Leefbare Kernen

“Mijn huis, Mijn thuis.”

Een belangrijke pijler voor ons is het welzijn van onze huurder en wat daar heel nauw mee samenhangt de leefbaarheid in de wijken, deze hebben wij gelinkt aan SDG 3 Welzijn en SDG 11 duurzame gebieden (leefbare kernen).

Onze huurders die al wat langer bij ons huren, zien hun buurt veranderen. Buren zijn niet langer enkel gelijkgestemden. Steeds vaker wonen buren met uiteenlopende achtergronden naast elkaar. Daarnaast zijn er buren met verschillende zorg- en ondersteuningsbehoeften. Wij merken dat dit invloed heeft op het welzijn in onze kernen. Daarom richten wij ons specifiek op het welzijn van de individuele huurder, wat bijdraagt aan de algemene veerkrachtig en leefbaarheid.

Een stevige basis

Een solide basis omvat het realiseren van ‘schoon, heel en veilig’ wonen. Wij zetten ons hiervoor in met een kwalitatief goede woningen, waar ons onderhoudsbeleid op ingericht is. Wij gaan hierbij verder dan wat van ons wordt verwacht.



Als huurders niet in staat zijn om kleine herstellingen zelf uit te voeren, nemen wij dit voor onze rekening. Op deze manier hoeven huurders zich geen zorgen te maken over onderhoud en veiligheid, ook niet in de gemeenschappelijke ruimtes van onze complexen.

In ons beleid bieden we huurders ook ruimte voor eigen inbreng. Hierbij positioneren we onszelf nadrukkelijk als adviseur. De behoeften van de hedendaagse huurder kan verschillen van die van de toekomstige huurder. We streven ernaar beiden te bedienen. Ons beleid biedt daarom geen spreekwoordelijke ‘open deur’ het moet gezien worden als een helder en adviserend mechanisme. We bieden ruimte waar mogelijk en handelen zakelijk waar nodig. Ook dit zien we als een solide basis.

Hoe schoon het achter de voordeur is, is niet direct aan ons. Wel zien we een belangrijke rol voor onszelf in de gemeenschappelijke ruimtes van onze complexen en de directe omgeving. We streven ernaar om samen met onze huurders het beheer van deze ruimtes bij te houden.

Zelfredzame huurder

De zelfredzame huurder kan omgaan met domeinen zoals dagbesteding, huishouden, mobiliteit en financiën, evenals sociaal, lichamelijk, psychisch en cognitief functioneren. Het is menselijk dat er fases in iemands leven zijn waarop het op één of meerdere gebieden minder goed gaat, tijdelijk of mogelijk voor langere

tijd. Onze huurders kunnen rekenen op onze ondersteuning en weten ons te bereiken, met name op gebieden die betrekking hebben op hun woning. Denk hierbij aan kleine aanpassingen bij fysieke beperkingen of de mogelijkheid om door te stromen naar een andere woning.

We bieden ook ondersteuning bij financiële of sociale problemen, zoals bij burenruzies. Hoewel we uitblinken in regievoering, zijn we niet degenen die directe oplossingen bieden. Deze moeten gevonden worden binnen ons netwerk van specialisten. Vanuit onze regierol zorgen we ervoor dat de juiste netwerkpartner bij de kwestie betrokken wordt.

In Altena mogen we ons gelukkig prijzen. Als er hulp nodig is, zijn er nog altijd veel huurders bereid elkaar te helpen. Dit wordt ondersteund door de kerk

en andere informele netwerken. Onze huurders komen onder andere samen in onze steun- en ontmoetingspunten voor een kop koffie. Soms signaleren onze vakmensen de behoefte al voordat deze expliciet wordt uitgesproken. We koesteren de betrokkenheid van in het bijzonder onze huurders en blijven de genoemde faciliteiten bieden.

Leefbare veerkrachtige wijken

Onze huurders waarderen momenteel de veiligheid en leefbaarheid met een ruime voldoende, evenals onze inspanningen. Echter, zelfgenoegzaamheid past niet bij ons. We opereren in een veranderende wereld. Daarom blijven we meten om zo gericht mogelijk te kunnen handelen. Alleen door contact te houden met onze huurders kunnen we samen zorgen dat zij ook in de toekomst een prettig thuis hebben.

Doelen

Onze doelen om bij te dragen aan Leefbare kernen het welzijn van onze huurders:

- **Wij laten ons aanbod bestaan uit kwalitatief goed onderhouden woningen met een conditiescore <3.**
- **We hanteren een sociaal toewijzingsproces waarin het wonen in Altena voor de huidige en toekomstige huurder centraal staat.**
- **We zijn zichtbaar aanwezig in onze kernen en staan open voor vragen.**
- **We handelen proactief en voorkomen problemen o.a. door simpelweg aan te kloppen of door de inzet van 'Vroeg erop Af' bij betalingsproblemen.**
- **We blinken uit in een sterke sociale regierol en zijn specialisten waar het vastgoed betreft.**
- **We stimuleren en faciliteren contacten in onze kernen, o.a. met onze steun-ontmoetingspunten.**
- **We blijven meten maar begrijpen dat het verhaal achter de cijfers cruciaal blijft.**



SDG 12 en 13: Aandacht voor het klimaat door duurzaam bouwen en verduurzamen

Het bouwen, verduurzamen en onderhouden van onze woningen hoort voor ons bij de SDG's 12 en 13. Bijdragen aan klimaatverbetering kan volgens ons alleen als je onze verduurzamings en bouwopgave doet door verantwoorde consumptie en productie. Dit betekent voor ons het goed onderhouden van onze woning portefeuille, het verduurzamen naar gemiddeld label A en het bouwen van Beng woningen.

Het meest duurzame dat we kunnen doen, is goed zorgen voor (en hergebruiken van) wat we al hebben. We verduurzamen meer woningen en we verhogen de investeringen in ons bestaand bezit, zodat wij echt bijdragen aan een samenleving die in 2050 volledig CO₂-neutraal, circulair en klimaatbestendig is.

Ons verduurzamingsbeleid richt zich op verdere isolatie van de bouwkundige schil (vloer, gevel, dak). Wanneer een woning wordt verduurzaamd (de volledige bouwkundige schil), zal deze minimaal een label A krijgen. In enkele gevallen wordt een label B overwogen, waarbij er kritisch wordt gekeken naar het rendement van de investering. Vanaf 2026 worden cv- ketels alleen vervangen in combinatie met een hybride toestel.



Hiermee streven wij naar betaalbare woonlasten voor onze huurders, een duurzaam milieu en toekomstbestendige waarde van ons bezit. Om de kwaliteit en betaalbaarheid van onze woningen naar de toekomst te waarborgen, is het verduurzamen van onze woningen van essentieel belang. Op dit moment hebben al onze woningen al gemiddeld een energie-index van 1.125. Maar wij willen en gaan verder.

Voor de woningen met een EFG-label, die wij niet verkopen, is een plan van aanpak opgenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) om deze uiterlijk in 2029 te verbeteren naar minimaal label D.

We stimuleren bewoners om ook zelf aan de slag te gaan met verduurzaming. Via het energieloket Altena Woont Slim kunnen huurders een afspraak maken met een energiecoach van de gemeente. Daarnaast kunnen huurders bij ons zonnepanelen aanvragen en een verzoek indienen voor (extra) isolatie van de woning.

De kwaliteit van onze woningvoorraad is goed. Onze woningen hebben daarbij geen houdbaarheidsdatum, dat vinden wij niet meer van deze tijd en is zeker niet duurzaam in onze ogen. Uit een analyse van de conditiescores blijkt dat ons woningbezit prima onderhouden is. We streven ernaar dit voor nu en in de toekomst te behouden, wat goed onderhoud en af en toe renovatie

vereist. In uitzonderlijke is het helaas zinvoller om een woning niet verder op te knappen en te kiezen voor sloop- of verkoop als kluswoning.

Nieuwbouw, hoe duurzaam gaan we dit realiseren

Onze nieuw te bouwen woningen zijn naast betaalbaar en toekomstbestendig vooral Duurzaam!

Ze voldoen vanzelfsprekend aan de eisen van het Bouwbesluit, waarbij BENG het minimale uitgangspunt is. We zijn 'slimme volger' zodra nieuwe technologieën zich aandienen. Denk hierbij aan conceptueel en prefab woningen, maar ook duurzaamheidsaspecten als energetische kwaliteit, biodiversiteit en circulariteit worden ingebed bij de ontwikkeling van ons vastgoed.

Wij zetten gericht in op klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit. Wij kiezen bewust om met partijen samen te werken die hier voor openstaan. We kijken hoe we ons (bouw) afval kunnen reduceren,

brengen onze materialen stroom in kaart en dagen onze co-makers uit om budget neutraal circulaire maatregelen toe te passen.

Ook dragen we met ons groenbeheer optimaal bij aan waterberging en hittestress, Co2-reductie en biodiversiteit.

Grondstoffen

Verantwoord omgaan met onze grondstoffen vinden wij belangrijk, zij worden immers ook steeds schaarser en duurder. Wij passen duurzame materialen toe en voorkomen dat materialen onnodig worden gebruikt of weggegooid. Bij iedere opdracht onderzoeken wij met onze leveranciers hoe wij (nog) duurzame (re) en verantwoorde keuzes kunnen maken.

Maken van de juiste keuzes

Het maken van de juiste keuzes is cruciaal. Aangezien we nog niet precies weten hoe we in de gemeente van het gas af gaan en wat de meest effectieve en efficiënte manier is om te verduurzamen, moeten we voorzichtig handelen. Een verkeerde keuze

“Onze nieuw te bouwen woningen zijn naast betaalbaar en toekomstbestendig vooral Duurzaam!”

kan ons en vooral de huurders jarenlang negatief beïnvloeden. Bij nieuwbouw en hoogwaardige renovaties isoleren we op een hoog niveau, waarbij we inzetten op het isolatiepakket dat in ieder toekomstscenario noodzakelijk is: “no regret”. We dagen onze leveranciers uit om zo duurzaam mogelijk materialen te gebruiken.

We willen niet dat onze huurders nu opdraaien voor hoge kosten voor innovaties die binnen enkele jaren verouderd zijn. Verstandig investeren betekent dat we ons opstellen als verstandige volgers van ontwikkelingen.

Zowel bij nieuwbouw- als renovatieprojecten wordt gekeken naar de mogelijkheden en haalbaarheid om dit zo duurzaam mogelijk te realiseren.

Denk hierbij aan de juiste keuze voor grondstoffen, circulariteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie. We volgen de ontwikkelingen nauwlettend en anticiperen zodra er bewezen producten en concepten haalbaar zijn. Wij zijn in gesprek met de gemeente Altena om gezamenlijk een duurzaamheidsniveau af te spreken voor de gehele gemeente, om met elkaar vast te stellen wat haalbaar is boven de wettelijke eisen. We bouwen en renoveren onze woningen immers niet alleen voor onze huidige huurders maar ook voor de vele generaties die erna komen wonen.

Het maken van de juiste keuzes m.b.t. verduurzamen doen wij niet allen voor ons bezit maar ook voor onze bedrijfsvoering. Dit wordt een terugkerend thema in ons OTB want dit doen we met elkaar.

Doelen

Onze doelen zijn:

- **Wij gaan minimaal 300 woningen naar label A verduurzamen in de komende 4 jr. Wij streven naar een gemiddeld label A voor ons gehele woningbezit voor 2032.**
- **Wij bouwen duurzaam nieuwe woningen min BENG.**
- **Wij gaan onze bedrijfsprocessen verduurzamen.**
- **Wij gaan ervoor zorgen dat alle geschikte woningen uiterlijk 2033 gebruik maken van zonne-energie. Vanaf 2026 worden cv- ketels vervangen door cv- ketels met hybride warmtepompen.**
- **Wij hebben de doelstelling om al onze woningen CO2-neutraal te maken tegen 2050.**
- **Wij gaan een energiecoach beschikbaar stellen.**
- **Wij gaan inzetten op no-regret maatregelen door slim te volgen.**
- **Wij hebben aandacht voor circulariteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie.**
- **Wij gaan werken met een punten staffel voor beoordeling duurzame bouwmaterialen, circulariteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie.**

SDG 17: Samenwerking 1+1=3

“We kiezen ervoor om belanghebbenden proactief te betrekken.”

De maatschappelijke uitdagingen waarop we ons de aankomende jaren richten, raken meerdere domeinen. Bij het uitwerken en verwezenlijken van onze ambities is samenwerking en verbinden met belanghebbenden dan ook van grote waarde. We kiezen ervoor om belanghebbenden proactief te betrekken. Daarom vinden we aandacht voor SDG 17, waarin partnerships/ samenwerking centraal staan, belangrijk om onze ambities te verwezenlijken. We werken niet alleen samen met onze huurders, de gemeente, collega corporaties en welzijnsorganisaties, maar vinden het ook van belang om op basis van samenwerking met onze leveranciers te werken. Want door te investeren in de samenwerking en elkaars expertise te benutten bereiken we meer.

Expertise

We kennen onze specialiteiten en sterke punten. Hierdoor weten we ook wanneer en wat we extern moeten halen. We betrekken huurders bij modernisering en herstructurering, en we betrekken maatschappelijke, welzijns- en commerciële partijen op basis van hun expertise bij onze projecten. Dit resulteert in een betere en daadkrachtigere dienstverlening.

We zijn duidelijk over onze rol. We zijn een opdrachtgever/ regisseur, maker/ facilitator of participant/specialist. We geloven niet dat veel meningen aan tafel altijd leiden tot betere besluitvorming. Zeker in het sociale domein streven we naar eenduidigheid. Waar het de inzet en helderheid ten goede komt, delegeren we onze rol en treden we op de achtergrond. We zien dan toe op basis van doelen om onze belangen en die van onze huurders te nuanceren. Zo dagen we onszelf uit om onze doelen en rollen helder en krachtig te formuleren.

Alles wat we doen, is gericht op mensen; het is wat ons drijft en verbindt. We denken mee met onze huurders en partners en waarderen het als dit wederzijds gebeurt. Dit gebeurt echter wel vanuit onze rol. Als we beslissingen moeten nemen, doen we dat ook. We geloven dat dit ons gezamenlijk verder brengt.

We realiseren ons dat we in het sociale domein soms een extra inspanning moeten leveren qua tijd of middelen om samen verder te komen, net zoals dit andersom ook nodig kan zijn. We willen en moeten dit samen afstemmen om het beste voor Altena te bereiken: 1+1=3.

Huurdersparticipatie

Huurdersparticipatie heeft voor ons grote waarde. Onze huurders weten wat hun wijk leefbaar en veerkrachtig maakt. Zij weten wat een huis een thuis voor hen maakt. Ze willen zich hiervoor inzetten en hierover uitspreken, zolang dit niet te lang en formeel van aard is. Daarom werken we in co-creatie met de huurders samen. Voor ons is het belangrijk om huurders van verschillende achtergronden bij ons beleid te betrekken, Dé huurder bestaat namelijk niet. We zetten huurdersparticipatie daarom verschillend in van thema bijeenkomsten tot huurderpanels tot klankbordgroepen.

Deze aanpak is concreet genoeg om te worden toegepast op één of al onze complexen. De duur kan variëren van enkele uren tot meerdere jaren. Jaarlijks maken wij een jaarprogramma waarin we benoemen hoe en met welke thema's we onze huurders gaan betrekken.

We werken in co-creatie met onze leveranciers

Wij streven naar een langdurige samenwerking in goede relatie met onze leveranciers. Een samenwerking waarbij je scherp naar elkaar toe blijft zowel qua prijs als kwaliteit, duidelijke afspraken maakt en deze nakomt en tijdig evalueert. Immers de beste resultaten behaal je wanneer je samenwerkt, ieder vanuit zijn eigen belangen en verantwoordelijkheden

Tot slot zijn er stakeholders die incidenteel worden gevraagd om op specifieke thema's mee te denken. Op basis van ontwikkelingen bekijken we welke stakeholders tot welke categorie behoren. We zijn hierbij pragmatisch en doelgericht.

Doelen

Onze doelen zijn:

- **Wij hebben een wederkerige huurdersparticipatie die eigentijds en doeltreffend is.**
- **Wij hebben een proactieve samenwerking met gemeente en collega corporaties.**
- **Wij werken pragmatisch, doelgericht en handelen mensgericht.**
- **Wij hanteren 1+1=3 in tijd en middelen.**
- **Wij zetten in op een co-creatie met onze leveranciers.**
- **Wij zijn formeel waar nodig, informeel en daadkrachtig bij voorkeur.**
- **Wij hebben heldere doelen en een duidelijke rollen aan tafel.**
- **Wij zetten Doelgericht een stap opzij zetten als dit de samenwerking elders ten goede komt.**



Wat dit van onze organisatie vraagt: een daadkrachtige benadering.

Onze medewerkers kennen hun bijdrage en streven continu naar hun persoonlijke groei en kwaliteitsverbetering. Hun talenten worden erkend en gestimuleerd.

Elke dag zetten onze medewerkers zich in om het wonen en leven van onze huurders te verbeteren. Om dit goed te doen, is het essentieel dat ze voldoening en geluk in hun werk ervaren. Bij WlvA vinden we het belangrijk om onze medewerkers hierin te ondersteunen, terwijl zij zelf verantwoordelijk blijven voor hun eigen werkplezier. Hoe meer kansen een medewerker krijgt om zijn of haar eigen talenten en persoonlijke kwaliteiten te benutten, des te groter de voldoening in het werk.

Op de werkvloer tonen we betrokkenheid bij elkaars werk, zowel binnen onze organisatie als in samenwerking met collega-corporaties. Het is niet noodzakelijk dat we specialisten op alle terreinen in huis hebben, zolang we bereid zijn om expertise te delen of een flexibele schil in te zetten.



“We bieden onze medewerkers een prettige werkomgeving en voldoende mogelijkheden om zich te ontwikkelen.”

Wij hebben aandacht voor onze medewerkers

Een betrokken en up-to-date organisatie stelt ons in staat onze huurders goed te bedienen. Daarom is het van belang te investeren in goed werkgeverschap. We bieden onze medewerkers een prettige werkomgeving en voldoende mogelijkheden om zich te ontwikkelen door middel van opleidingen en hun talenten zichtbaar te maken.

Eigenaarschap is cruciaal

De vraag ‘Hoe kan ik u helpen?’ typeert onze dienstbare houding, zowel intern als extern. Degene die deze vraag stelt, moet ook verantwoordelijkheid kunnen en willen nemen voor het antwoord. Eigenaarschap gaat hand in hand met het kennen van je bijdrage, ruimte hebben om te experimenteren, buiten de gebaande paden te denken en verbinding te zoeken met anderen. Dit helpt ons om continu onze dienstverlening te verbeteren.

Flexibele schil

Onze beperkte omvang zien wij vooral als een kracht. Voor specifieke expertise of extra hulp die we zelf niet in huis hebben, schakelen wij onze flexibele schil in. Zo halen wij regelmatig nieuwe inzichten binnen en blijven we scherp en up-to-date.

Goed financieel beleid

Onze woningcorporatie is financieel gezond, zoals blijkt uit onze kengetallen in de Meerjarenbegroting 2024-2028. We beschikken over voldoende financiële middelen om verdere stappen te zetten in de energietransitie en onze bouwopgave. Investeringsstatuut, waarin randvoorwaarden en rendementen zijn opgenomen, om zo toekomstige ambities te realiseren.

Aandacht voor verbeteringen

We verbeteren onze kwaliteit en diensten door middel van de PDCA-methode (Plan, Do, Check, Act) en werken zoveel mogelijk via de lean-methode om efficiëntere processen en betere kwaliteit voor onze huurders te bereiken.

Onze daadkrachtige benadering omvat:

- Een financieel gezonde bedrijfsvoering.
- Goed werkgeverschap met aandacht voor medewerkers.
- Wij investeren in relaties.
- Wij maken onderbouwde keuzes.
- Wij zijn bereikbaar en benaderbaar.
- We doen wat we zeggen en zeggen wat we doen.
- We staan in contact met onze omgeving.
- We zijn up-to-date met berekking tot de ontwikkelingen in de markt.
- Wij maken actief gebruik van ons netwerk en participeren hier pro-actief in.
- Wij werken samen en spreken elkaar aan waar nodig.

Tot slot

Dit document is een strategisch richtlijn waarin we uitleggen waarom en op welke manier we handelen. Het is tot stand gekomen in samenwerking met medewerkers en stakeholders en sluit aan bij de huidige tijdsgeest. Het is echter ook een dynamisch document dat continu in ontwikkeling zal zijn. We willen en moeten snel kunnen anticiperen op veranderingen in de wereld om ons heen. Met name nu we in onzekerheid verkeren welke politieke koers wij vanaf 2024 gaan varen. Nieuwe inzichten en activiteiten moeten een plek krijgen, welke wij jaarlijks in onze jaarplannen implementeren en uitwerken.

Dit zijn onze thema's

Duurzame Ontwikkelingsdoelen voor Woonstichting Land van Altena (WlVA)

[z.o.z.](#)



SDG 1: Verbeteren van Bestaanszekerheid

Focussus op: Beschikbaarheid en betaalbaarheid

- Wij streven naar groei van minimaal 10% in woningvoorraad.
- Wij passen het TBW-concept toe voor diverse doelgroepen.
- Wij hebben een sociaal huurbeleid met 75% bezit onder de tweede huurtoeslaggrens.
- Wij bevorderen de doorstroming met focus op ouderen.

SDG 3 en 11 Welzijn en Leefbare Kernen

Focus op Welzijn en Leefbaarheid

- Wij zetten actief in op 'schoon, heel en veilig' wonen.
- Wij betrekken huurders en geven ruimte aan hun eigen inbreng.
- Wij stimuleren samenkomst in ontmoetingspunten.
- Ons aanbod bestaat uit kwalitatief goed onderhouden woningen met een conditiescore <3.
- We zijn zichtbaar aanwezig in onze kernen en staan open voor vragen.
- We handelen proactief.

SDG 12 en SDG 13 Aandacht voor het klimaat door duurzaam bouwen en verduurzamen

Verduurzamen en Duurzaam bouwen

- Wij streven naar gemiddeld label A voor gehele woningbezit.
- Wij bouwen duurzaam nieuwe woningen min BENG.
- In 2030 zijn alle geschikte daken voorzien van zonnepanelen en hebben wij cv-ketels vervangen door hybride varianten.
- Wij hebben een doelstelling voor CO2-neutrale woningen tegen 2050.
- Wij zetten in op no-regret maatregelen en aandacht voor circulariteit.
- Wij hebben aandacht voor grondstof gebruik en duurzaam bouwen.

SDG 17 Samenwerking 1+1=3

Belang van Samenwerking en Partnerships:

- Wij hebben een wederkerige huurdersparticipatie, we doen het samen!
- Wij zetten in op samenwerking en co creatie met leveranciers.
- We hebben duidelijke rollen en doelen in samenwerkingsverbanden.
- Wij handelen mensgericht met heldere besluitvorming.

“De Woonstichting Land van Altena streeft naar voldoende & betaalbare woningen, welzijn van haar huurders, duurzaamheid en samenwerking met stakeholders.”

Hun focus ligt op het verduurzamen van woningen, het creëren van leefbare wijken, het betrekken van huurders en partners, en het bouwen van duurzame toekomstbestendige woningen in Altena.



Woonstichting
Land van Altena