

# KOERSBRIEF 2019-2023

Woningstichting Anna Paulowna verhuurt circa 1.400 woningen in Anna Paulowna, Breezand en Van Ewijk-sluis. Hoe wij dat doen wordt goed weergegeven in onze missie: "in de kern duurzaam betrokken, betrouwbaar en betaalbaar". Wij gaan voor kwalitatief goede woningen en een prettige leefsituatie. Wij blijven zelfstandig, maar werken op diverse terreinen samen met de collega-corporaties in de regio.

Deze koersbrief is een samenvatting van het koersplan dat wij voor de jaren 2019-2023 opstelden en dat te vinden is op [www.wsap.nl](http://www.wsap.nl). De volgende ontwikkelingen zien we samen als bepalend voor waar we in de komende vier jaar mee te maken krijgen:

- beperkt beschikbare bouwgrond in de kernen
- extramuralisering
- behoefte aan balans in de wijk
- vergrijzing
- blijvende behoefte aan betaalbare woningen
- noodzaak tot verduurzaming
- voortgaande digitalisering
- noodzaak tot samenwerken en samenleven in een netwerk.

Wij spelen op al deze ontwikkelingen in, door het formuleren van duidelijke doelstellingen die richting geven aan ons handelen en onze identiteit als sociaal huisvester bevestigen.



## ONZE KERNWAARDEN VOOR DE KOMENDE JAREN

**KLANTGERICHT** We zijn vriendelijk in het contact, behulpzaam en lopen twee meter meer om ervoor te zorgen dat onze huurder ook echt tevreden is. De huurder staat centraal in onze werkprocessen. We bieden hoge service en kwaliteit tegen zo laag mogelijke kosten.

**TOEGANKELIJK** We zijn en blijven kleinschalig, overzichtelijk, open en eerlijk. We zijn toegankelijk voor onze huurders en onze partners. We staan dichtbij de huurder. Huurders kunnen altijd bellen, op kantoor komen of mailen. We nemen de tijd en zijn duidelijk in wat we wel en niet voor hen kunnen betekenen. Partners weten dat ze op ons kunnen rekenen en dat we hen bij onze plannen betrekken.

**SOCIAAL BETROKKEN** We zijn betrokken bij Anna Paulowna, Breezand en Van Ewijk-sluis. We kennen onze huurders. Dat maakt dat we ons goed kunnen inleven in hun situatie en actief met hen kunnen meedenken. We zetten ons vermogen en onze energie optimaal in voor onze wijken en complexen.

**BETROUWBAAR** We komen onze afspraken na, zijn transparant en aanspreekbaar op behaald resultaat. We maken duurzame keuzes en werken efficiënt. Onze stakeholders kunnen erop rekenen dat onze bedrijfsvoering financieel gezond is.

## SAMEN MET ONZE PARTNERS VOOR EEN BETAALBAAR, DUURZAAM EN LEEFBAAR HOLLANDS KROON!

Ons koersplan voor de jaren 2019 tot en met 2023 is gemaakt in samenwerking met de gemeente, de huurdersorganisatie, de zorg- en welzijnspartijen, collega-corporaties in Hollands Kroon, de medewerkers en onze raad van Toezicht. In dit koersplan vindt u onze volkshuisvestelijke prioriteiten en beschrijven we hoe we onze organisatie verder willen verbeteren ten behoeve van onze huurders. Het koersplan is de basis voor de prestatieafspraken, jaarplannen, besluiten en concrete speerpunten. Al onze speerpunten zijn uitgewerkt in heldere doelstellingen. Dit geeft medewerkers een duidelijke richtlijn voor hun handelen en bewoners en stakeholders helderheid in wat ze van ons kunnen verwachten.

We leggen verantwoording af in jaarverslag en via visitatie (2020).

# ONZE SPEERPUNTEN



## BETAALBARE WOONLASTEN

- Als we woningen energiezuinig maken gaan woonlasten voor de huurder omlaag.
- We plaatsen zonnepanelen als huurders dit willen en als het kan.
- Nieuwe (levensloopbestendige) woningen bouwen.
- Woningen van maximaal 80 m<sup>2</sup> bouwen.
- Bij nieuwbouw maximale huurprijzen tot de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag (€ 607,46 en € 651,03 - prijspeil 2019).
- We voeren gematigd huurverhogingsbeleid conform huursombenadering. We verhogen de huur niet inkomensafhankelijk.
- Huurders met structurele betaalbaarheidsproblemen zullen we o.b.v. het convenant 'vroegsignalering' doorverwijzen.

## DUURZAME WONINGEN

- Gemiddeld energielabel B (EI van 1,4) in 2023.
- We voeren verduurzaming uit tijdens levensduurverlengend onderhoud (complexgewijs).
- De minst energiezuinige woningen pakken we als eerst aan.
- We verduurzamen in de periode 2019-2023 ruim 500 woningen.
- We zetten in op CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050.
- Nieuwbouw realiseren we energie-neutraal en levensloopbestendig (tenzij vastgoed of locatie daar niet geschikt voor zijn).
- Als Includio onze huurders niet kan helpen met WMO-aanpassingen, leveren wij maatwerk.
- Huurverhoging bij energetische woningverbetering is max. 65% van de theoretische besparing.
- We doen investeringen die we in de restant levensduur kunnen terugverdienen.
- Met collega-corporaties delen we kennis en ervaring en kopen zo mogelijk samen in.
- We lichten met de huurdersorganisatie onze huurders goed voor.

## BOUWEN NAAR BEHOEFTE

- In de periode 2019-2023 bouwen we min. 50 nieuwe, bij voorkeur levensloopbestendige woningen: geen grote eengezinswoningen maar voornamelijk kleinere woningen (± 80 m<sup>2</sup>).
- Bij (sloop/)nieuwbouw bieden we ouderen de optie om door te stromen naar een levensloopbestendige woning.
- We verkopen beperkt sociale huurwoningen.
- Verhuurbaarheid en betaalbaarheid zijn belangrijke criteria in de keuze voor levensduurverlenging of sloop/nieuwbouw.
- We betrekken onze huurders zo veel mogelijk aan de voorkant.
- We stemmen onze portefeuillestrategie met onze collega-corporaties af en betrekken de gemeente en de huurdersorganisatie hierbij.

## STAPJE EXTRA VOOR ONZE HUURDERS

- We stemmen af en maken heldere afspraken met de gemeente over het onderhoud van de openbare ruimte nabij onze woningen en met al onze partners over het omgaan met huurders met een zorg- en/of begeleidingsbehoefte.
- In overleg met de gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties maken we afspraken over de activiteiten in de wijkontmoetingscentra van Wst. Anna Paulowna.
- Samen met onze zorg- en welzijnspartners denken we na om op creatieve manieren onze signaal-functie en de zelfredzaamheid van onze huurders te maximaliseren.
- We werken intensief samen met huurders en stimuleren en waarderen huurdersbetrokkenheid.
- We stimuleren huurders mee te denken over verduurzamingsmaatregelen.
- We zoeken actief contact met onze huurders.
- In 1 of 2 pilots krijgen huurders zelf meer regie in het complex-beheer.