

# BEGROTING 2024 WONEN ZUID

De begroting 2024 is de tweede begroting op basis van het ondernemingsplan 'Wij(ken) maken het verschil' uit 2022. De wereld heeft sindsdien niet stil gestaan en wij ook niet. Zo zijn we hard aan het werk om de ambities uit de Nationale Prestatie Afspraken waar te maken. Tegelijkertijd zijn de bouw- en exploitatiekosten en de rente op nieuwe leningen flink gestegen. Dat vraagt om verdere afstemming van onze koers. Deze begroting is een eerste stap in dat proces. De komende twee jaar groeien de vastgoedinvesteringen naar een ongekend hoog niveau. Dit betekent tegelijkertijd dat we voor de jaren daarna scherpere prioriteiten moeten stellen. Zo willen we een nieuwe duurzame balans vinden tussen betaalbare huren en energielasten; beheersbare onderhoudskosten en een woningaanbod dat past bij de vraag van de samenleving. In deze begroting nemen we jullie graag mee in onze ambities voor 2024. We doen dit aan de hand van de 5 speerpunten waar we ons op focussen: beschikbaar, betaalbaar, bewust, betrouwbaar en betrokken.

## BETAALBAAR

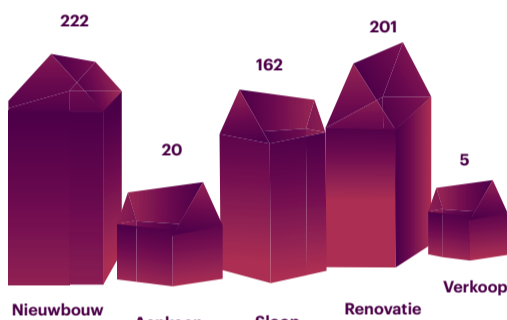
We zetten ons verantwoord in voor de betaalbaarheid van het wonen. Niet alleen wat betreft de huurprijs van onze woningen, maar ook energielasten, schuldhulpverlening, inkomensondersteuning, voorlichting en gerichte woningtoewijzing spelen een belangrijke rol. Daarvoor nemen we onder meer de volgende maatregelen:

- tijdelijke huurkorting en hulp bij verhuizen bij acute betaalproblemen;
- aandacht in prestatieafspraken voor minder sterke stijging van gemeentelijke heffingen;
- woonlastenmonitor voor woningzoekenden.

Daarnaast streven we naar een gematigd huurbedrijf en nemen we ook preventieve maatregelen om betaalbaarheidsrisico's vroegtijdig te signaleren en huissuitzettingen te voorkomen. Denk hierbij aan het maken van goede afspraken met klanten aan de voorkant, een sterkere verbinding tussen verhuur en incasso en inzet van de Voorzieningswijzer.

## BESCHIKBAAR

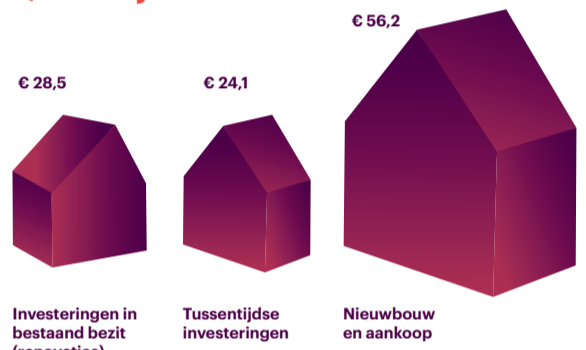
We behouden en realiseren voldoende passende woningen. Vanuit een doordachte portefeuillestrategie voeren we ons strategisch voorraadbeleid uit. Daarbij streven we naar gedifferentieerde wijken met voldoende beschikbaar en kwalitatief goed bezit om verschillende doelgroepen te kunnen (blijven) bedienen. Hierbij zetten we vooral in op nieuwbouw van (nultreden)gezinswoningen en appartementen met lift. Concreet ziet dit er voor 2024 als volgt uit:



Daarnaast blijven we werken met innovatieve bouwconcepten en bekijken we of en waar we een rol vervullen in het wegnemen van kwetsbare woningen in het koopsegment.

Investeringsvolume:

**€ 108,8 miljoen**



## BEWUST

De verduurzaming van onze woningen, beperking van energielasten en -verbruik en extra aandacht voor het milieu en natuurinclusiviteit hebben onze grote aandacht.

## Energie & duurzaamheid

Betaalbaarheid van woonlasten wordt steeds belangrijker. De energieprijzen zijn vanaf 2022 fors gestegen en steeds meer huurders komen niet meer rond. Wonen Zuid gaat daarom de verduurzaming van de woningportefeuille versnellen.

### Bewustwording en gedragsbeïnvloeding

Het duurzamer maken van woningen bepaalt niet alleen of de energielasten lager worden. Ook de manier waarop bewoners omgaan met hun woningen is van belang. De energiecoaches spelen hierin een belangrijke rol.

### Energielabels

Bij de renovatie van woningen verbeteren wij het energielabel van onze woningen naar minimaal label C, liefst B. De komende 10 jaar gaat het nog om ongeveer 1.240 woningen. In 2024 zijn dit circa 320 woningen.

Het streven is daarnaast om eind 2028 geen slechte energielabels E, F en G te hebben. In totaal gaat het nog om ongeveer 760 woningen de komende 5 jaar. In 2024 pakken we 290 woningen aan.

### Innovaties

We hebben voor ruim een derde van de nieuwbouw extra middelen ingerekend om verder te gaan dan de eisen van het BENG-besluit. Dit betekent dat in 2024 108 woningen nul op de meter worden.

Alle nieuwbouwwoningen worden standaard opgeleverd met zonnepanelen. In totaal gaat het om ruim 1000 nieuw te bouwen woningen. In 2024 worden 160 woningen met zonnepanelen opgeleverd.

### Overige ontwikkelingen

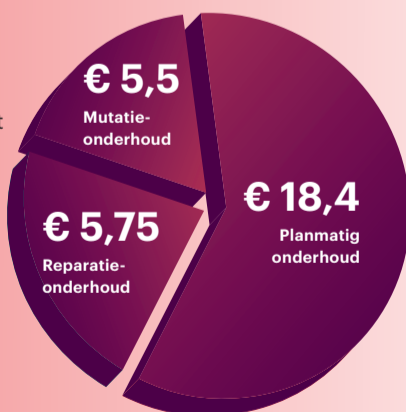
Nog meer dan nu gaan we duurzame materialen en productietechnieken inzetten. Onze slooptrajecten worden uitgevoerd volgens het concept 'duurzame sloop'. De komende jaren gaan we ook meer aandacht besteden aan maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit. Daar waar mogelijk gaan we bij vervanging van gasgestookte CV-ketels over op een duurzamer alternatief, bijvoorbeeld een (hybride) warmtepomp. Tot slot hebben we extra geld gereserveerd om meer woningen naar de norm 'toekomstklaar isoleren' te brengen.



## Kwaliteit

We bieden onze huurders een veilige woning met een passende prijs-kwaliteit verhouding. Als een woning nog niet (volledig) aan het minimale kwaliteitsniveau voldoet geven we inzicht hoe en wanneer we dit gaan realiseren.

Voor het onderhoud van ons woningbezit is **€ 29,7 miljoen** begroot.



## Wonen & Zorg

Wonen en zorg zijn steeds nauwer met elkaar verbonden. Ontwikkelingen zoals de vergrijzing, de extramuralisering (waaronder scheiden van wonen en zorg) en de krapte op de arbeidsmarkt in de zorg dragen hieraan bij. Mensen met een fysieke, verstandelijke en/of psychische kwetsbaarheid blijven langer zelfstandig wonen in de wijk of kern. Tegen deze achtergrond is het zorglandschap momenteel flink in beweging. Betrokken partijen zijn op zoek naar een (nieuwe) plek in dit speelveld. Dit alles leidt mogelijk tot aanscherping van onze huidige visie.

### Realisatie van voldoende veilige scootmobielplekken

Hierop ligt de focus in 2024. Aanleiding is de veranderende wet- en regelgeving medio 2024 waardoor scootmobielen niet meer in de verkeersruimten mogen staan.

### Toe- en doorgankelijkheid woningen

We blijven investeren in het verbeteren van de toe- en doorgankelijkheid van onze woningen (verbeteren van de zogenaamde BAT-score).

Verder bedienen we naast ouderen - op vraag van en in samenwerking met zorgpartijen - ook andere kwetsbare doelgroepen, zoals gehandicapten, mensen met een GGZ-achtergrond, statushouders en vluchtelingen.

## BETROKKEN

We zijn actief zijn in onze omgeving en zetten ons in op leefbaarheid en stimuleren (huurders) participatie. Dit houdt nadrukkelijk ook in dat we intern en extern naar elkaar omkijken en dat onze dienstverlening op orde is. Dit gebeurt niet vanzelf, hierop moeten we actief inspelen en gericht mee bezig zijn.

### Integrale wijk aanpak

Vanuit de opgestelde wijkvisies werken we samen aan de toekomst van onze wijken. Om deze ambities voor de wijken te bereiken continueren we de samenwerking met de huurdersorganisatie, gemeenten en maatschappelijke organisaties en waar nodig bouwen we deze uit. Onze wijk- en accountteams zijn direct betrokken bij "hun" werkgebied, weten wat er speelt en kunnen hier acties op inzetten. Zij zijn ook het aanspreekpunt voor onze stakeholders.

### Dienstverlening

Vanuit ons dienstverleningsconcept streven we ernaar onze huurders te helpen op het kanaal van hun voorkeur. Het streven is om digitale

selfservice mogelijk te maken, maar we blijven voor minder digitaal vaardige klanten bereikbaar en hulpvaardig.

### Participatie

We kunnen alleen inspelen op de wensen van huurders en stakeholders als we weten wat ze graag willen en waarom dat belangrijk voor ze is. Daarom moeten we nauw met elkaar verbonden zijn. Niet omdat het moet, maar omdat het een voorwaarde is voor het realiseren van onze doelen en cruciaal is voor onze legitimatie. In 2024 wordt de samen met de Huurdersvereniging Wonen Zuid (HWZ) nieuwe ontwikkelde participatiestructuur uitgerold. Zo gaan we meer inzetten en betrokkenheid van de bewonerscommissies organiseren, zetten we meer in op thematische overleggroepen en komt er een overlegtafel Wijken & Buurten waarop de ontwikkelingen en leefbaarheid in wijken en buurten op account-, gemeente- en wijkniveau aan de orde komen.



## BETROUWBAAR

We zijn een koersvast en solide organisatie, die nu en in de toekomst financieel en organisatorisch in staat is invulling te geven aan de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave. We doen wat we zeggen en we zeggen wat we doen.

### Organisatie

Om onze ambities te verwezenlijken, is het van belang dat we sterker worden in realisatiekracht en ondernemerschap. Tegelijkertijd moeten we blijven zorgen voor voldoende beschikbare betaalbare woningen en blijft het belangrijk om financieel verantwoordelijk en betrouwbaar te zijn. Die balans gaan we verder vormgeven.