



# Een nieuwe koers

2020 - 2024



*met ziel en zakelijkheid*

# Inhoudsopgave

Koersplan  
2020 - 2024



Onze plek in  
de samenleving

Beschikbaarheid als  
kernvraagstuk



Betaalbaarheid  
doen  
we samen

Spijtvrij in  
duurzaamheid



Ambassadeurs  
van  
leefbaarheid

Samen wordt  
het beter




# Koersplan 2020 - 2024

**Wij werken met elkaar aan woongenot.  
Werken daar doelmatig en met gevoel aan.  
We zijn samen op reis in een steeds  
veranderende wereld.**

Volkshuisvesting is om verschillende redenen een belangrijk thema in onze samenleving. De belangrijkste thema's zijn: beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Zo staan we voor grote tekorten aan beschikbare woningen voor lage inkomens en lagere middeninkomens. En de betaalbaarheid komt onder druk. Corporaties wordt gevraagd de woonlasten welvaartsvast te houden. Daarnaast is integrale samenwerking in het sociaal domein nodig vanwege de instroom van meer kwetsbare bewoners. De verdergaande decentralisatie van zorg drukt op leefbaarheid in buurten en wijken. Het klimaat vraagt om verduurzaming van onze woningen en een energietransitie. Bouwen wordt steeds complexer en bouwkosten stijgen. Nieuwe technische duurzame oplossingen komen op de markt en moeten zich voor een belangrijk deel nog bewijzen.

## Wij hebben onze koers op de volgende punten bijgesteld:

- Wij bouwen de komende 10 jaar meer nieuwe woningen.
- Wij zijn een brede volkshuisvester. Wij zijn er ook voor de middeninkomens. En passen indien de regelgeving dat vereist onze administratie daarop aan.
- Wij moderniseren onze bewonersparticipatie.
- Wij volgen het Sociaal Huurakkoord
- We zetten ons in voor gemengde en leefbare wijken

 *"Volgens de Woningwet moeten woningcorporaties zich vooral richten op het bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens."*

*Bron: Rijksoverheid, hoofdlijnen Woningwet*



Rijnhart Wonen beweegt mee in deze veranderende wereld. Met dit Koersplan actualiseren we na twee jaar ons beleid. We hebben nog eens beter gekeken naar waar we voor staan. Hebben onze financiële mogelijkheden opnieuw grondig bekeken en gekeken naar wat er van ons gevraagd wordt en nodig is. Een belangrijke consequentie is een heldere scheiding in onze administratie tussen sociale huurwoningen en huurwoningen voor middeninkomens.

Kernachtig, omdat het een bijstelling van de koers is. Maar ook, omdat de wereld morgen alweer net even anders is. En vooral, omdat we de koers samen willen realiseren met onze partners. Huurdersorganisatie, gemeenten, instellingen en zakelijke partners. Bovenstaande uitdagingen en ambities vragen om structurele samenwerking, doelstellingen voor de korte en langere termijn en beheerste pilots. De uitwerking van de koers staat in de prestatieafspraken, in het jaarplan dat we met alle medewerkers maken en in contractafspraken met onze ketenpartners.



# Onze plek in de samenleving

De reden voor ons bestaan is het woongenot van onze huurders. We zijn er voor hen, maar kunnen woongenot niet 'maken'. We moeten ook voldoen aan wetgeving en financieel gezond blijven. De wereld verandert én we willen het steeds beter doen. We blijven ons daarom ontwikkelen.

## De klant voorop

Als woningcorporatie zijn we er niet voor onszelf. We zijn er ook niet voor onze woningen. We zijn er voor onze huurders. We willen hen woongenot bieden. Dat begint natuurlijk met een goede woning. Een plek waar je je thuis voelt. Dat vraagt van bewoners betrokkenheid te tonen en rekening met elkaar te houden. Wij zorgen voor een goede woning. En nemen onze verantwoordelijkheid als overlast niet onderling opgelost kan worden.

### Kernwaarden van onze organisatie:

- De klant voorop
- Energie
- Samenwerken
- Blijven ontwikkelen

## Energie

Een maatschappelijke bijdrage leveren, doelmatig en tegelijkertijd met je hart werken is niet altijd even makkelijk. We kijken waar we onze huurders kunnen helpen. Tegelijkertijd gaan we zorgvuldig om met ons geld en dat van onze huurders. Gelukkig kost niet alles geld. Persoonlijk contact en zaken in één keer goed regelen, dat vinden onze huurders belangrijk. Zo kunnen we werken met ziel én zakelijkheid!

## Blijven verbeteren

Wij kijken nieuwsgierig naar de wereld om ons heen. Wij vragen ons steeds af of de huurder er beter van wordt. Benutten graag kansen om huurders beter te bedienen en ons werk beter te doen. Iedere dag een beetje beter.



## Steeds samen op reis

Onze huurders bepalen of we het goed doen en daar waar het beter kan. Wij zoeken actief de samenwerking op met bewoners. 'Onze' gemeenten stellen woonvisies op waarin zij ook keuzes en doelen benoemen. Zij zijn een belangrijke samenwerkingspartner voor ons. Ditzelfde geldt voor de aannemers waarmee we werken, zorginstellingen die sommige huurders begeleiden en voor onze andere partners. Om continu te kunnen verbeteren hebben we al onze partners nodig. Met elkaar werken we aan woongenot, met elkaar leren we van fouten en ontdekken we nieuwe mogelijkheden. Daar staan we voor, daar hebben we zin in!



# Beschikbaarheid als kernvraagstuk

**Er is veel meer vraag naar woningen dan dat er aanbod is. Nieuwbouw is noodzakelijk om de omvang van de woningvoorraad te vergroten.**

In onze regio is een groot tekort aan woningen. De vraag naar beschikbare woningen is groot onder de verschillende doelgroepen: doorstromers, starters, ouderen, bijzondere doelgroepen, statushouders en middeninkomens. Het ter beschikking stellen van nieuwe woningen is een belangrijke opgave om aan de volkshuisvestelijke behoeften te kunnen voldoen. Voor alle woningzoekenden met de lage inkomens én de lagere middeninkomens.

## Ambities Rijnhart Wonen:

- We bouwen 750 nieuwe woningen in 10 jaar.
- Door te bouwen voor doorstromers krijgen we meer verhuizingen en kunnen we meer mensen passend huisvesten.
- We voegen geen nieuwe woningen toe aan de verkoopvijver en verkopen in het tempo van de nieuwbouw.
- We bouwen voor lage inkomens en lagere middeninkomens.
- We benutten kansen om nieuwe woonvormen te creëren.
- Aankoop en transformatie van gebouwen

 "Verlaag de belastingen voor woningcorporaties, zorg voor bouwlocaties en maak het mogelijk dat corporaties middenhuurwoningen kunnen bouwen."

Marnix Norder, voorzitter van Aedes.



## Zoeken naar mogelijkheden

Ondanks alle ambitie en plannen wordt er te weinig gebouwd. Dat komt onder andere doordat de kosten hoog zijn en er te weinig bouw personeel is. Daarnaast stellen we hoge eisen aan de gebouwde omgeving. We willen een groene omgeving, het parkeren en het verkeer goed geregeld hebben en de openbare ruimte moet een mooie uitstraling hebben. Daarnaast zijn vanuit duurzaamheid de eisen aan gebouwen en omgeving toegenomen.

## Focus op doorstroming

Doorstroming zorgt voor meer beschikbare woningen en bevordert passende huisvesting. Nieuwe woningen kunnen voor lange verhuisketens zorgen als we inzetten op het bouwen voor doorstromers. Hoe werkt dat? Een ouder stel verhuist naar een mooie nieuwe seniorenwoning. Ze laten vaak een (grote) eengezinswoning achter. Een mooie woning voor een gezin die vervolgens een appartement achterlaat. Dat appartement is in trek bij stellen die net gaan samenwonen. Zij verhuizen vanuit één of twee starterswoningen. En zo ontstaat er aanbod voor 1 of 2 starters.

## Samenwerken met gemeenten

We zijn in staat om veel nieuwe woningen te bouwen. De grootste uitdaging ligt in het vinden en verwerven van bouwlocaties.

Hierin werken we samen met de gemeenten. Gemeenten en Rijnhart Wonen zoeken samen naar mogelijkheden voor het vergroten van de nieuwbouwplannen in de toekomst. En wij verkennen ook de mogelijkheden die bestaande gebouwen bieden. Gezamenlijk komen wij tot een duidelijke invulling van het programma en maken wij aan de voorkant (samen) werkafspraken. Daarbij zetten we in op 30% sociale huur in Leiderdorp en 35% in Zoeterwoude.

## Nieuwe woonvormen

Onze huidige woningvoorraad kenmerkt zich door grote eengezinswoningen en ruime appartementen. Er is meer vraag naar andere woonvormen. Denk hierbij aan woningen met zorg, Friends woningen of hofjes. Waar zich kansen voordoen, willen we ons bezit veranderen met nieuwe woonvormen.


## Kosten en risico's beperken

In nieuwbouw gaat veel geld om en de risico's in projecten zijn groot. Waar mogelijk zetten we daarom in op het 'turn key' afnemen van woningen. Dit betekent dat we opdracht verstrekken aan een ontwikkelaar of ontwikkelende bouwer voor woningen die voldoen aan onze eisen, om de woningen tegen een vooraf vastgestelde prijs weer af te nemen.

# Betaalbaarheid doen we samen

**Voldoende betaalbare huurwoningen van goede en duurzame kwaliteit is de volkshuisvestelijke kerntaak.**

Binnen deze taak streeft Rijnhart Wonen naar blijvende betaalbare woningen voor haar huurders. De Woonbond en Aedes hebben een Sociaal Huurakkoord gesloten. Rijnhart Wonen volgt in haar huurbeleid het sociaal huurakkoord. Op deze manier borgen we onze verantwoordelijkheid voor de betaalbaarheid van het wonen, terwijl de overheid verantwoordelijk blijft voor de inkomensontwikkeling.

 *"Betaalbare huurhuizen mogen zij niet aan iedereen verhuren. Woningcorporaties moeten zich houden aan regels."*

*Bron: Rijksoverheid, toewijzen betaalbare woningen*

**Rijnhart Wonen volgt het Sociaal Huurakkoord. Kernpunten uit het landelijk akkoord zijn:**

- We sturen op totale woonlasten bij renovatie.
- Huuraanpassing bij mutatie.
- Inkomensafhankelijke huurverhoging voor onze huurders met een hoger inkomen.
- Gemiddeld inflatievolgend huurbeleid voor onze sociale doelgroep.
- Kaders voor huurbevrozing en huurverlaging.

In het Sociaal Huurakkoord staan een aantal algemene uitgangspunten:

- De betaalbaarheid voor huurders dient te verbeteren; de trend dat de huren harder stijgen dan de inflatie en de inkomensontwikkeling van het grootste deel van de doelgroep is ongewenst.
- De verbetering dient in balans te zijn met de andere investeringsopgaven die verhuurders hebben.

## Doelgroepen

De vraag naar beschikbare woningen is groot onder alle verschillende doelgroepen: doorstromers, starters, ouderen, bijzondere doelgroepen, statushouders en middeninkomens. We willen mensen zo veel mogelijk keuzeruimte geven. Daarbij moet de kwaliteit van de woning de grondslag blijven voor het huurprijsbeleid. Tegelijkertijd is met de enorme krapte op de woningmarkt het verhuren van woningen ook het verdelen van schaarste. De prijs die we vragen voor een woning bepaalt mede wie de volgende huurder van die woning wordt. Zo bepalen we de kwaliteit, afspraken over toewijzing van woningen en de prijs.



## Betaalbaarheidsrisico's

Een deel van onze huurders krijgt schulden. De ervaring leert dat deze problemen beter en met minder pijn zijn op te lossen door ze vroegtijdig aan te pakken. Wie in de schulden raakt, krijgt vaak meerdere schuldeisers. Een afgestemde aanpak door de schuldeisers kan een verdere opbouw van schulden voorkomen. En draagt er tevens zorg voor dat een minimum levensstandaard is gegarandeerd. Betaalbaarheidsrisico's bij huurders worden door Rijnhart Wonen, gemeenten en huurdersorganisatie gesignaleerd. Rijnhart Wonen werkt samen met gemeenten en maatschappelijke partijen aan het realiseren van een sluitende aanpak voor het terugdringen en voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen als gevolg van problematische schulden van inwoners.

# Spijtvrij in duurzaamheid

Duurzaamheid moet niet leiden tot hogere woonlasten: het is onze opgave om bij te dragen aan het beperken van de woonlasten & aan het klimaat. Het nemen van duurzaamheidsmaatregelen maakt onderdeel uit van onze planmatig onderhoudscyclus.

Ons klimaat verandert en iedereen moet een bijdrage leveren aan een beter klimaat. Als corporatie beseffen we heel goed dat het bevorderen van duurzaamheid en betaalbaarheid voor mensen met een kleine portemonnee niet altijd samengaan. We zetten daarom in op duurzaamheidsmaatregelen die de totale woonlasten niet verhogen. Het verduurzamen van de woningen en wijken gebeurt niet van vandaag op morgen.

- Energiecoöperatie
- Zonnepanelen
- Hybride warmtepompen
- Warmtenet
- Isolatie
- Mechanische ventilatie

 "Onze regionale ambitie is om in 2050 een energieneutrale regio te zijn en daarmee bij te dragen aan de nationale en internationale doelstellingen op het gebied van klimaat en energie. De definitie van energieneutraal die wij hierbij hanteren is: het energieverbruik binnen de regio wordt volledig gedekt door energie uit duurzame energiebronnen of restbronnen, waarvan minstens 80% uit onze eigen regio komt. De resterende 20% wordt ingevuld door onder andere restwarmte of geothermie uit de nabijheid van onze regio. Daarnaast zetten we in op 30% energiebesparing (10 PJ) ten opzichte van ons huidige energiegebruik."

Energieakkoord Holland Rijnland 2017-2025



Het aanbod aan installaties en technieken is volop in ontwikkeling, evenals dat van de infrastructuur (restwarmte, elektriciteitsnet). We zetten daarom in op maatregelen waarvan we weten dat ze duurzaam bijdragen.

De overheid wil alle woningen CO2 neutraal in 2050. Rijnhart Wonen onderschrijft deze ambitie.

We zetten maximaal in op het reduceren van de warmtevraag. Spijtvrij is voor ons het reduceren van gebouwgebonden energiegebruik en daarnaast het opwekken van schone energie. Meer concreet, we investeren in isoleren & zonnepanelen. Daarbij zetten we in op vernieuwing. We werken samen met een energiecoöperatie voor activiteiten die we zelf niet mogen ontwikkelen. Belangrijk voor ons is dat alle huurders hiervan profiteren zonder zelf te hoeven investeren.

Daarna zetten we in op CO2 neutraal woninggebruik door installaties in en op de woning. Denk dan aan complexe buurtbronnen zoals CO2 neutrale warmtenetten. Samenwerking met onze gemeenten en meedoen in de warmtevisies voor wijken is daartoe cruciaal.

Wie de bladen erop naslaat ziet een duizelingwekkende hoeveelheid technieken in ontwikkeling. De ene expert ziet toekomst in de ene techniek, de andere in weer een andere oplossing. Rijnhart Wonen is te klein en heeft te weinig eigen expertise om een koploper te zijn in de technologische ontwikkeling. Daarvoor zijn de risico's ook te groot zijn. We willen 'voorin het peloton' meedoen, een snelle volger zijn. We experimenteren niet met echt vernieuwende technologische concepten, maar zetten vol in op redelijk volwassen toepassingen.

Het CO2 neutraal maken van (gebruik van) huishoudelijke apparaten vinden wij niet onze opdracht of competentie.

# Ambassadeurs van leefbaarheid

**Leefbaarheid betekent prettig en veilig wonen. En gaat om betrokkenheid en zelfredzaamheid van onze huurders. Samen zorgen we ervoor dat gemengde wijken vitaal en leefbaar blijven. Hiervoor is een integrale samenwerking van het fysieke en sociaal domein essentieel.**

Gemeenten, Rijnhart Wonen en huurdersorganisatie spannen zich in voor de juiste samenwerking in het kader van welzijn, burgerparticipatie en burgerinitiatieven. We blijven hierover gezamenlijk in gesprek.

## Ambities Rijnhart Wonen:

- Integrale samenwerking van fysieke en sociaal domein.
- We werken samen met gemeenten en zorgpartijen om kwetsbare bewoners te huisvesten en om deze mensen een goed thuis in de wijk te geven.
- Verbinden en handhaven bij de aanpak van overlast.
- We streven naar gemengde wijken.

 *Steeds meer mensen met uiteenlopende sociale problemen wonen samen in dezelfde wijk. Dit vraagt om een integrale aanpak. Losse ingrepen hebben geen effect meer. De fase van pleisters plakken is voorbij.*

*Aedes-bestuurslid Hester van Buren.*

## Samenwerking in fysiek en sociaal domein

Het fysieke domein betreft het terrein van de ruimtelijke ordening, infrastructuur, het milieu en volkshuisvesting. Het sociale domein betreft het terrein van werk, participatie en zelfredzaamheid, zorg en jeugd. Samen met de gemeenten en huurdersorganisatie zetten we ons in voor een brede samenwerking op deze terreinen.

Woningcorporaties zijn verplicht te zorgen voor een ongestoord woongenot, mogen bijdragen aan het woonmaatschappelijk werk voor hun huurders en mogen investeren in de directe woonomgeving van hun woningen ten behoeve van hun huurders. Rijnhart Wonen vindt leefbaarheid heel belangrijk. We signaleren, werken samen, maken dingen mogelijk en begrenzen ongewenst gedrag. We nemen geen verantwoordelijkheden van anderen over, maar kijken hoe we zij aan zij verder kunnen komen.

## Wat verstaan we onder leefbaarheid?

Leefbaarheid gaat over de mate waarin een buurt, wijk, dorp of ander gebied aantrekkelijk en/of geschikt is om te wonen of werken. Leefbaarheid wordt bevorderd door een hoogwaardige fysieke omgeving, samenhang in de maatschappij en veiligheid.

De kwaliteit van de fysieke omgeving wordt onder andere bepaald door de aanwezigheid van voorzieningen (zoals winkels en een huisarts), de

staat waarin gebouwen en woningen verkeren, eventuele leegstand en de inrichting van de openbare ruimte.

Verhuur draagt bij aan de samenhang in de maatschappij via passende huisvesting van doelgroepen en de kracht van buurten en wijken. Woningcorporaties bieden ruimte aan kwetsbare bewoners en mensen met lage en lagere middeninkomens.

## Gemengde wijken zijn leefbare wijken

We streven naar gemengde wijken. Een goede gemengde wijk bestaat uit lagere en middeninkomens, reguliere huurders, bijzondere doelgroepen en statushouders.

Wonen met begeleiding is voor een steeds groter deel van onze huurders nodig. Waar de kwetsbaarheid negatieve invloed kan hebben op een buurt als begeleiding ontbreekt, kan de begeleiding juist ook de samenhang versterken.

## Veilig en prettig wonen

Het is heel belangrijk dat mensen prettig samenleven, zich veilig voelen in hun huis en omgeving en geen overlast ervaren. Onveiligheid en overlast kunnen ontstaan wanneer mensen elkaar niet kennen, niet begrijpen en geen rekening met elkaar houden. Verbinden kan dan helpen. Waar dat niet werkt, handhaven we het recht op ongestoord woongenot of de veiligheid van de omwonenden.





# Samen wordt het beter

Corporaties hebben een wettelijke taak. Hoe die het beste kan worden ingevuld bepalen we in samenspraak met huurders en gemeenten. Uiteraard kunnen ook onze commerciële partners bijdragen aan ons gezamenlijk succes.

Alleen onze huurders kunnen het huisgevoel in hun woning en wijk ervaren. De gemeenten en instellingen kunnen weten hoeveel mensen weer een thuis moeten krijgen. Van onze ketenpartners vragen we actief mee te denken over hoe we goed voor onze huurders en woningen zorgen.

 "Nobody's perfect... but a team can be!"

Dr. Meredith Belbin

## Samenwerkingspartners Rijnhart Wonen:

- Denktank
- Bewonerscommissies
- De Huurderij
- Gemeenten
- WSW en Aw
- Onderhoudspartners



Rijnhart Wonen moderniseert huurdersparticipatie en bouwt samen met De Huurderij verder aan de Denktank. De ambitie is om De Huurderij vroegtijdig en vooraf te betrekken bij het ontwikkelen van het beleid. De Denktank helpt ons bij het verkennen van thema's op het gebied van wonen en leven. Zodat we kunnen leren welke manieren van participatie succesvol zijn.

## Samen werken

In onze steeds sneller veranderende wereld moeten we ons voortdurend aanpassen. Daarbij is er meer informatie beschikbaar dan iemand

kan behappen. Alleen door samen continu te verbeteren blijven we goed functioneren. Het partnerschap kan alleen bestaan als we ons om elkaar bekommeren. Zo ontstaan wendbare samenwerkingsverbanden en organisaties.

Samen wordt het beter is geen geloof in een perfecte wereld. Maar met betrokkenheid en inzet bereiken we meer.





# Een nieuwe koers

2020 - 2024



-  [rijnhartwonen.nl](http://rijnhartwonen.nl)
-  [info@rijnhartwonen.nl](mailto:info@rijnhartwonen.nl)
-  071 589 04 70  
maandag t/m donderdag  
van 8.00 - 16.00 uur  
vrijdag van 8.00 - 12.00 uur
-  **DE BALIE**  
Bolderikkamp 12, Leiderdorp  
maandag t/m vrijdag  
van 8.00 - 12.00 uur
-  **Rijnhart Wonen**  
Postbus 21, 2350 AA Leiderdorp
-  [facebook.com/rijnhart.wonen](https://facebook.com/rijnhart.wonen)
-  [@rijnhartwonen](https://twitter.com/rijnhartwonen)

*met ziel en zakelijkheid*