



Strategische Koers 2025-2027

Nijestee i

Inleiding

Een nieuwe strategische koers

Hoe draagt Nijestee de komende jaren bij aan de volkshuisvestelijke opgaven in de stad Groningen? Op deze vraag geeft deze Strategisch Koers 2025 - 2027 antwoord.

De volkshuisvestelijke opgaven liegen er niet om. Er is een groot woningtekort. De woonwensen veranderen. Er zijn steeds meer alleenstaanden en de bevolking vergrijsst. De maatschappij vraagt daarnaast steeds meer oog voor maatwerk: de menselijke maat. In wijken waar relatief veel corporatief bezit is, staat de leefbaarheid onder druk. Dat doet voor de bewoner afbreuk aan prettig wonen. Ook vragen de energietransitie, de betaalbaarheid daarvan en het aanpassen van de woning en woonomgeving op klimaatverandering onze aandacht en inzet.

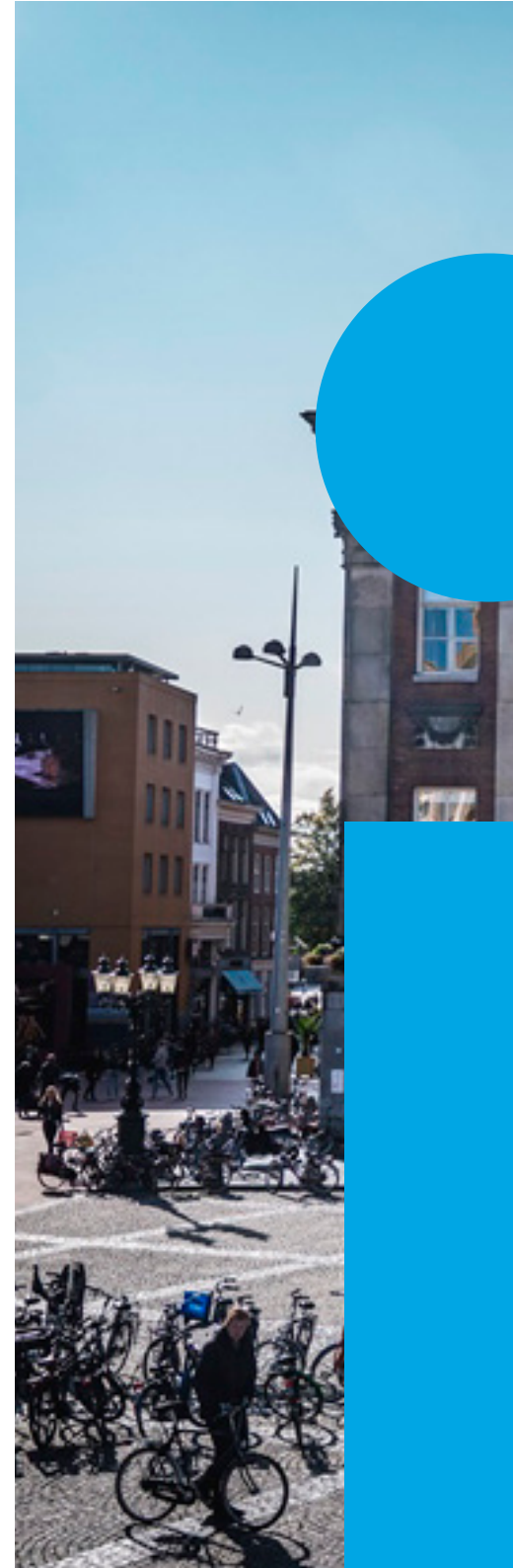
De volkshuisvestelijke opgaven worden steeds complexer. Dit vraagt niet alleen een nieuwe Strategische Koers, maar ook een slagvaardige organisatie.

Deze Strategische Koers is ook een pamflet. Een pamflet dat ons, maar ook bewoners, gemeente, collega corporaties, maatschappelijke instellingen, opdrachtnemers en andere partners oproept om samen uitvoering te geven aan de opgaven. Of wij succesvol zijn, hangt samen met de mate waarin wij succesvol samenwerken: het gaat alleen samen!

In het volgende hoofdstuk beschrijven wij de wereld waarin wij werken. De belangrijkste ontwikkelingen zetten wij voor je op een rij en je leest hoe dit Nijestee én haar bewoners raakt. De kracht en valkuil van Nijestee lees je ook terug in dit hoofdstuk. Vervolgens staan we stil bij de missie en visie van Nijestee en beschrijven wij de grootste opgaven: waar staan wij voor?

Als duidelijk is waar wij voor staan, beschrijven wij waar wij voor gaan. Dit doen we aan de hand van vier actielijnen die ons houvast geven bij de keuzes die we maken.

In de bijlage ziet u de beoogde effecten en hoe wij dit willen meten. Daarnaast hebben wij in de bijlage de diversiteit aan huurdersgeluiden inzichtelijk gemaakt. De laatste bijlage beschrijft hoe wij het proces hebben doorlopen en hoe dit heeft geleid tot deze Strategische Koers.



De wereld waarin wij werken

De belangrijkste ontwikkelingen op een rij

Wij zien de wereld om ons heen continu veranderen. Hoe deze veranderingen de bewoners en Nijestee raken beschrijven wij hieronder op de thema's: demografie, economie, sociale ontwikkelingen, technologie, energie en politieke ontwikkelingen.

	De wereld om ons heenraakt de bewoner raakt Nijestee
Demografie	<ul style="list-style-type: none"> Aantal huishoudens groeit vooral door migratie en huishoudverdunding De vergrijzing neemt toe. 	<ul style="list-style-type: none"> Zal steeds moeilijker een (geschikte) woning vinden Vereenzaming neemt toe Naast huisvestingbehoefte is er behoefte aan zorg 	<ul style="list-style-type: none"> De druk op de kleine woningen in de sociale huur neemt toe De vraag naar ontmoetingsruimte neemt toe Vraagt afstemming met zorgpartijen
Economie	<ul style="list-style-type: none"> Toename van inflatie en rentekosten 	<ul style="list-style-type: none"> Kosten voor levensonderhoud nemen toe, waaronder wonen en energie. 	<ul style="list-style-type: none"> Haalbaar rendement en investeringsruimte staan onder druk
Sociaal	<ul style="list-style-type: none"> Kwetsbare bewoners is steeds meer aangewezen op sociale huur Afnemend vertrouwen in instituties 	<ul style="list-style-type: none"> Grotere druk op de draagkracht van wijken. Roep om menselijke maat 	<ul style="list-style-type: none"> De samenstelling van onze huurderspopulatie verandert en stelt andere eisen aan onze dienstverlening. Differentiatie in assortiment, communicatie en dienstverlening is noodzakelijk om vertrouwen te houden
Technologie	<ul style="list-style-type: none"> Ontwikkelingen in kunstmatige intelligentie volgen elkaar snel op 	<ul style="list-style-type: none"> Bijblijven in technologische ontwikkelingen Persoonlijke (fysieke) dienstverlening is niet meer vanzelfsprekend. 	<ul style="list-style-type: none"> Technologie biedt nieuwe mogelijkheden voor zowel efficiënter werken als maatwerk bieden
Energie	<ul style="list-style-type: none"> Klimaatcrisis en (sterke) schommelingen in energieprijzen vereist snellere reductie (fossiele) energievraag 	<ul style="list-style-type: none"> Onzekerheid over de energieprijzen. Vaker last van ervaren hitte of wateroverlast. 	<ul style="list-style-type: none"> Het verduurzamen van woningen moet versneld worden, voor klimaatdoelen én voor betaalbare woonlasten
Politiek	<ul style="list-style-type: none"> Het Rijk herpakt de regie op de volkshuisvesting Risicoaversie en systeemdenken leidt tot meer regels van bovenaf 	<ul style="list-style-type: none"> Besluitvorming komt verder van de bewoners af te staan. Complexiteit van (beleids)maatregelen neemt toe 	<ul style="list-style-type: none"> Ruimte voor eigen beleidsafwegingen neemt af Stapelning van wet- en regelgeving belemmert slagkracht in de uitvoering



De wereld waarin wij werken

De kracht van Nijestee

Nijestee is trots op haar prestaties van de afgelopen jaren. Zowel de nieuwe als de vertrekkende bewoners oordelen in zijn algemeenheid positief. De technische woonkwaliteit van door de hele stad gespreide woningen is eveneens goed en de bewoners ervaren dat ook zo. Op het gebied van duurzaamheid presteert Nijestee vergeleken met de andere Nederlandse corporaties in de middenmoot. De vrijkomende woningen komen, tegen een redelijke huur, over het algemeen terecht bij de bewoners die deze het hardst nodig hebben.

Nijestee staat bekend om om haar slagkracht, zeker als het gaat om de bouw en verbetering van woningen. Nijestee investeerde de afgelopen jaren vele miljoenen in de stad. In de periode 2021 tot en met 2023 zijn er 822 woningen gebouwd door Nijestee. Die kracht en ervaring maakt Nijestee een gewilde partner met een goede reputatie in het fysieke domein. Deze stevige positie in de stad is ook voelbaar bij onze medewerkers. Hoewel de solide financiële positie van Nijestee het nog steeds toestaat om de komende jaren te blijven investeren in een ongedeelde stad, is het plafond in zicht.

Wie bij Nijestee werkt, bouwt mee aan de stad. Ervaring in wijkvernieuwing zit in ons bloed en bij Nijestee werken vakbekwame en deskundige medewerkers. Er is een mores en een praktijk, waar medewerkers trots op zijn en voor staan. Daarnaast is er met de Huurdersraad een goed georganiseerde vertegenwoordiging vanuit de huurders.





De wereld waarin wij werken

De valkuil van Nijestee

Aan ons vakmanschap en betrokkenheid de overtuiging om het goede te doen, zit ook een risico. De valkuil van het hebben van kwaliteit en zelfvertrouwen, is onderschatting van de toegevoegde waarde van de ander. De valkuil bij een sterke overtuiging en hoge betrokkenheid, is een tunnelvisie, een blinde vlek of het loszingen van de omgeving.

Een integrale, domein overstijgende, benadering met ruimte voor andere kwaliteiten en perspectieven is vanuit het oogpunt 'Thuis in Stad voor iedereen' echter cruciaal. Dat geldt in de eerste plaats voor de interne samenwerking, waar vooral op tactisch en strategisch niveau nog een verschotting in de organisatie tussen het fysieke en sociaal maatschappelijk domein is.

Door de sterke voortrekkers rol van Nijestee in het fysieke domein staat de samenwerking in het brede maatschappelijke netwerk van lokale organisaties nog te vaak in de schaduw.

Misschien wel de belangrijkste samenwerkingspartners in de stad zijn de mensen die er wonen of willen wonen. Ook hier zien wij kansen voor verbetering. Bij Nijestee spreken wij nog teveel over en voor de bewoner, maar nog te weinig met. Hierdoor ervaren wij bij bewoners vaker dankbaarheid, waar wij liever trots zouden zien op wat samen is bereikt. Het zijn immers in eerste plaats de bewoners die hun stad maken. Zij weten als geen ander wat hen bezighoudt, waar behoefte aan is en waar zorgen bestaan. De toenemende diversiteit en kwetsbaarheid van huurders en woningzoekenden maken het echte gesprek over de wensen en mogelijkheden van bewoners moeilijker, maar daarmee nog belangrijker.

De genoemde verbeterpunten vragen om een organisatie die kan meebewegen met haar omgeving, invulling kan geven aan effectief maatwerk en soms ook durft los te laten. Dit vraagt een flexibiliteit van de organisatie waarbij niet de methode, maar het doel en de omstandigheden leidend zijn. Hierin kunnen wij als Nijestee nog een slag maken.

Het gebruik van in- en extern beschikbare data helpt om beter aan te sluiten op de vraag en behoeften van bewoners en buurten. Op verschillende plekken in de organisatie worden mogelijkheden van vraag- en data gestuurd werken verkend, maar in de daadwerkelijke toepassing is nog veel winst te behalen.

Waar staan wij voor?

'Thuis in Stad voor iedereen'

Nijestee gelooft in een stad die er voor iedereen is. Waarin iedere inwoner de mogelijkheid heeft zich te ontplooiën. Ongeacht afkomst, inkomen, levenswijze of mate van zelfredzaamheid.

De woonsituatie draagt daar aan bij. De woning biedt de bewoner de zekerheid van een eigen, veilige plek waar mensen zich Thuis voelen en zichzelf kunnen zijn. Thuis gaat over het individu.

Een Stad voor iedereen maakt geen onderscheid tussen mensen en stimuleert de leefbaarheid. Een omgeving waarin mensen elkaar zonder vooroordelen ontmoeten, naar elkaar omkijken en helpen. Iedereen telt mee en draagt naar kunnen mee. De Stad voor iedereen gaat over het collectief.





Waar staan wij voor?

Wat bedoelen wij met 'Thuis'?

Met een goede woning draagt Nijestee bij aan een stevig fundament in het leven van haar bewoners. De woning biedt in de eerste plaats een veilige plek die bescherming biedt en waar je jezelf mag zijn. Maar Nijestee ziet de woning ook als een basis voor sociale betrokkenheid en ontwikkeling. Dat maakt een woning meer dan een huis. Bij Nijestee is de woning een thuis.

Er is sprake van een goed Thuis als:

- De **kwaliteit van de woning** geen bron van stress is voor de bewoner. Dat betekent dat de woning geen technische gebreken kent zoals schimmel, achterstallig onderhoud en voldoende energetische kwaliteit heeft.
- De **betaalbaarheid van de woning** geen bron van stress is voor de bewoner. Dat betekent dat de bewoner de huur kan betalen.
- **Bewoners enthousiast** zijn over de eigen woonsituatie. Stabiliteit - ik weet waar ik aan toe ben -, passendheid - hij sluit aan op mijn mogelijkheden en behoeften - en eigenheid - ik voel me op mijn gemak - zijn daarbij de sleutelcriteria.
- Bewoners eigen verantwoordelijkheid en regie ervaren voor de inrichting van de eigen woonsituatie - **bewonerskracht**.
- **Bewoners zich gezien en serieus genomen** voelen door de organisaties waar zij in het wonen mee te maken hebben - persoonlijke aandacht, menselijke maat.
- **Bewoners vertrouwen** hebben dat ze, als hun situatie verandert, ook een passende woning zoals de locatie, woningtype, kosten hebben die een thuis biedt - **toekomstperspectief in wonen**.

Waar staan wij voor?

Wat bedoelen wij met 'Een Stad voor iedereen'?

Een Stad voor iedereen, is er voor iedereen. Iedereen is even belangrijk en dat stimuleert leefbare wijken, waarin mensen elkaar zonder vooroordelen ontmoeten en kunnen helpen. Mensen met verschillende achtergronden en kansen wonen dicht bij elkaar en kunnen elkaar ontmoeten. Nabijheid en menging van groepen verkleint het risico op een tweedeling in de maatschappij. Er is geen onderscheid tussen wonen in noord(oost) of zuid(west) van Stad. Om dit mogelijk te maken kiezen we er nadrukkelijk voor om (kans)arme en (kans)rijke mensen zoveel mogelijk samen te laten wonen in leefbare wijken. Dit betekent overigens niet dat verschil in arm en rijk wordt opgelost of dat bewoners altijd vrienden moeten worden. Het betekent wel dat de woonsituatie er niet voor zorgt dat mensen van elkaar vervreemden. Dat geldt voor arm en rijk, maar ook jong en oud, hoogopgeleid en laagopgeleid, en mensen met verschillende culturele achtergronden. Zodat we de samenleving in de stad Groningen met elkaar maken.

In Stad voor iedereen:

- Zijn er **voldoende woningen** voor de mensen die er willen wonen - geen selectie of verdrukking op basis van geld of inschrijfduur.
- Is het aanbod voor verschillende doelgroepen goed verspreid over de stad - **gemengde wijken**.
- Hebben verschillende wijken hun eigen identiteit, maar is er overal **ruimtelijke basiskwaliteit**.
- Leven mensen in buurten goed samen - **sociale cohesie**. Dat betekent minimaal dat alle bewoners zich veilig voelen en elkaar met een positieve grondhouding tegemoet treden.
- Zijn **voorzieningen goed verdeeld** over de stad c.q. bereikbaar voor de hele stad.
- Zijn er **geen wijken die in hun ontwikkeling zo sterk achterblijven** dat het leidt tot stigmatisering - postcodeliscriminatie.



Waar staan wij voor?

De vier grootste opgaven die Nijestee op dit moment ziet voor de stad zijn:

Woningvoorraad

Er is in Groningen een stevig woningtekort! Starters hebben heel veel moeite om een woning te bemachtigen. In de koop zijn de prijzen te hoog en in de huur de wachttijden te lang. Senioren kunnen moeilijk een woning vinden die geschikt is voor hun oude dag. Ze blijven in hun woning die eigenlijk beter zou passen bij een startend gezin. Startende gezinnen vinden op hun beurt geen woning. Het is onder alle groepen – van regulier woningzoekenden tot bijzondere doelgroepen – pijnlijk om de schaarste te moeten verdelen. Daarmee raakt het woningtekort ook het draagvlak voor de sociale huisvesting. Naast het toevoegen van woningen door nieuwbouw, wil Nijestee ook op alternatieve manieren extra woonruimte toevoegen. Deze alternatieve manieren onderzoek wij de komende tijd op wenselijkheid en haalbaarheid.

Leefbaarheid noordelijke corporatiewijken

Door de oogharen gezien kan Groningen in drieën worden gedeeld. De meeste bewoners in een kwetsbare positie wonen in de noordelijke wijken. In veel buurten neemt daar de stapeling van leefbaarheidsproblematiek toe. De mensen in deze buurten hebben vaak veel individuele problemen en wonen ook nog in een wijk waar het al jaren achtereen verslechtert. Aan de zuidkant van de stad wonen weinig en steeds minder bewoners in een kwetsbare positie. In het westen van de stad is sprake van een menging. Het werken aan een spreiding van de sociale huurwoningen over de stad iets waar Nijestee al decennia aan werkt en zich voor blijft inspannen. Maar voor een ongedeelde stad is in de noordelijke wijken, van Paddepoel tot aan Lewenborg, meer nodig.

Energietransitie

Ook Groningen maakt de omslag naar een circulaire stad met klimaatadaptieve wijken. De al genoemde nieuwbouw moet duurzaam zijn. In de bestaande voorraad moeten op korte termijn de EFG labels er uit. Daarmee raakt de verduurzaming ook de betaalbaarheid van het wonen. In de stad zijn te veel mensen die armoede kennen, mede door de hoge energiekosten. Nijestee houdt zich aan de landelijke wet- en regelgeving, waar mogelijk doen wij meer om de woonlasten voor de bewoners zo laag mogelijk te houden.

Meedoen

Het is natuurlijk niet nieuw, maar sinds enkele jaren wordt breder ingezien dat oog hebben voor het individu – voor de menselijke maat – essentieel is. De diversiteit in inkomen en achtergrond, wensen en zorgen, mogelijkheden en beperkingen, is groot en neemt toe. Generiek beleid en standaard processen doen lang niet altijd recht aan de individuele omstandigheden van huurders. De opgave is niet voor de bewoners te denken en doen, maar met de bewoners. In ons contact en in onze dienstverlening durven wij meer maatwerk te bieden.



Waar gaan wij voor?

Het gaat alleen samen

De volkshuisvestelijke opgaven van nu vragen meer dan we gewend zijn te werken in netwerken. In die netwerken zijn de organisaties van elkaar afhankelijk om doelen te verwezenlijken. Organisaties die allemaal verschillende doelstellingen nastreven en vaak een andere logica hebben. Hiermee deed Nijestee natuurlijk al ervaring op bij de (her)ontwikkeling van woningen. Maar die afhankelijkheid is nog veel groter en complexer als het gaat om een hoger doel, zoals het vergroten van de kansengelijkheid van mensen of de leefbaarheid van wijken. Daarin maakt niemand het verschil alleen, binnen Nijestee niet en buiten Nijestee niet.

Het is onze overtuiging dat het succes van Nijestee samenhangt met de mate waarin we erin slagen om deze gevraagde omslag (van vakbekwaamheid naar shared decision making) ook daadwerkelijk te maken. Waarvoor we ook gaan, de volgende opdracht geven wij onszelf daarbij mee:

Het gaat alleen samen! Samen met elkaar, met bewoners en met onze partners. Dat vraagt dat we onze realisatiekracht verbreden naar het niveau van het hele netwerk dat vormgeeft aan thuis in Stad voor iedereen. Om die slag te maken moeten we anders durven kijken en onze samenwerkingen versterken.





Vier actielijnen

De opdracht om samen met elkaar, met bewoners en met onze partners te werken aan Thuis in stad voor iedereen, vraagt van Nijestee zowel vasthoudendheid als veranderingsgezindheid. Vasthoudendheid om de resultaatgerichte, eigennuttige en professionele drive die ons kenmerkt ook de komende jaren in te blijven inzetten voor onze stad. Veranderingsgezindheid om van spoor te kunnen wisselen als we daarmee beter aansluiten bij wat de bewoners en de stad nu van ons vragen.

De sporen die we de komende jaren nadrukkelijker gaan opzoeken zijn samengevat in vier elkaar aanvullende actielijnen die allemaal nieuwe vormen van samenwerking initiëren. Ze zijn tot stand gekomen op basis van onderzoek, analyse en uitgebreide dialoog met stakeholders, externe experts en medewerkers van Nijestee.

1. Dichter bij bewoners door te ontmoeten en bewonerskracht te activeren
2. Veerkrachtigere wijken door met volkshuisvestelijk lef te innoveren vanuit het netwerk
3. Meer inwoners door anders te kijken naar bestaand vastgoed en nieuwbouw
4. Bevlogen collega's door samen te werken aan een organisatie van ons allemaal

Deze vier actielijnen zien we nadrukkelijk niet als een dwingend spoorboekje, maar als een gids die houvast geeft bij de keuzes die we de komende jaren gaan maken over de inzet van onze mogelijkheden voor de vraagstukken waaraan we ons verbinden in de stad en inzet.

1. Dichter bij bewoners

Iedereen leeft met eigen wensen, zorgen en mogelijkheden. Een goed thuis sluit daarbij aan. Door onze bewoners goed te kennen weten we wat er bij onze bewoners speelt en wat zij belangrijk vinden. Ook onze potentiële, toekomstige bewoners verliezen wij daarbij niet uit het oog. Zo kunnen wij beter inspelen op behoeften om prettig samen te wonen. In de bijlage zijn de diverse huurdersgeluiden inzichtelijk gemaakt en hoe wij reageren op deze geluiden.

De groeiende verschillen onder onze bewoners zorgen ervoor dat het steeds moeilijker wordt om alleen op ons eigen idee te vertrouwen over wat huidige en toekomstige bewoners belangrijk vinden en nodig hebben. We willen de slag maken van 'vóór onze bewoners' naar 'samen mét onze bewoners'.

...door te ontmoeten en bewoners zelf meer regie te geven

- Ontmoeten in buurt, wijk en leefwereld van onze bewoners.
- Maatwerk durven bieden in dienstverlening en communicatie.
- Stimuleren van eigen initiatieven en bewoners uitnodigen hun talenten te gebruiken.
- De overstap naar duurzame energie kan alleen samen met bewoners.
- Actief samenwerken met onze Huurdersraad.

Zijn we op de goede weg?

We meten of we op de goede weg zijn door het meten van bewonerstevredenheid. Dit doen we bij nieuwe huurders, vertrokken huurders en bij onderhoudswerkzaamheden. Daarnaast vragen wij bewoners of ze voldoende worden betrokken bij plannen van Nijestee in hun buurt en of ze zelf het idee hebben voldoende invloed hierop te hebben. We evalueren jaarlijks de samenwerking met de huurdersraad.

Ons succes meten wij aan de actieve inzet van bewoners in hun eigen buurt. Of bewoners bijvoorbeeld vrijwilligerswerk in de buurt doen, of meehelpen aan burendag. We zetten de jaarlijkse bewonersenquête in om te meten of we op de goede weg zijn.



2. Veerkrachtigere wijken

Nijestee vindt het belangrijk dat de wijken waarin mensen wonen leefbaar zijn. Veerkracht betekent voor Nijestee dat mensen prettig samenleven, elkaar kennen, naar elkaar omkijken en helpen waar ze kunnen. In veerkrachtige wijken wordt naar mensen met een zorgvraag omgekeken. Bewoners kunnen zich veilig voelen en hoeven niet bang te zijn om 's avond over straat te gaan. Er is voldoende levendigheid in buurten en wooncomplexen, om je niet alleen te hoeven voelen. Klimaatadaptatie zien wij als een middel om de woning en de omgeving van onze bewoners te verbeteren. Voor Nijestee is elke wijk uniek en willen wij de kwaliteiten versterken. Wij bouwen niet alleen woningen, maar bouwen mee aan sterke gemeenschappen.

We zien dat in een aantal wijken de leefbaarheid al een aantal jaren achteruit gaat. De afbraak van de Volkshuisvesting als breed maatschappelijke middel heeft daarbij niet geholpen. Hiermee is de middenklasse voor een belangrijke mate verdreven uit de wijken waar relatief veel corporatief bezit is. Als corporaties in de stad Groningen kunnen wij daarom een rol van betekenis spelen om de leefbaarheid te vergroten. Nijestee heeft op leefbaarheid een beperkte mate van invloed. We kunnen dit niet alleen. Daarom doen we dit samen met ons netwerk en met lef.

.....door met lef te innoveren vanuit onze netwerken

- Samen werken aan sterke gemeenschappen in de wijk.
- Kleinschalige verbeteringen mogelijk maken die echt verschil maken voor bewoners die het nodig hebben.
- Inzicht en aandacht voor mensen die in de wijk (willen) wonen en blijven wonen, gericht woningen verdelen.
- Meer aandacht besteden aan de combinatie van wonen en zorg.

Zijn we op de goede weg?

We meten ons succes met hulp van de veerkrachtk kaart. De veerkrachtk kaart is een monitoringsinstrument die ontwikkeld is door AEDES en geeft een beeld van hoe veerkrachtig een buurt is. De kaart is opgedeeld in blokjes van 300 bij 300 meter en zijn gebaseerd op drie bronnen: CBS-cijfers, de Leefbaarometer en de WoonZorgwijzer. Groen betekent dat er veel veerkracht is en rood betekent dat er weinig veerkracht is. Nijestee streeft ernaar dat in Groningen geen vier aaneengesloten rode blokjes (300x300m) te zien zijn op de veerkrachtk arden.



3. Meer inwoners

Wonen begint met een huis dat je jouw thuis noemt. In de huidige woningmarkt is dat voor te veel mensen niet bereikbaar. Steeds meer mensen hebben een (sociale) huurwoning nodig. Nijestee neemt de verantwoordelijkheid om meer mensen een thuis te bieden.

Nijestee levert een belangrijke bijdrage aan de stad door nieuwe, goede sociale huurwoningen te bouwen. Toch is de wachttijd voor een woning langer geworden. En de omstandigheden maken het voor ons moeilijker om snel en voldoende nieuw te bouwen. Als we echt meer bewoners een thuis willen bieden, moeten we ook actief kijken naar andere mogelijkheden.

...door anders te kijken naar bestaand vastgoed en betaalbare nieuwbouw

- Bestaande sociale huurwoningen zoveel mogelijk behouden, goed onderhouden en energiezuiniger te maken.
- Modulaire woningbouw te zien als kans voor goedkoper bouwen.
- Lege woningen sneller beschikbaar maken
- Voor bewoners die samen willen wonen (friendscontracten, hospitaverhuur e.d.) barrières wegnemen of te agenderen bij de politiek.
- Doorstroming te bevorderen.
- Niet alleen te kijken naar eigen woningbezit

Zijn we op de goede weg?

We volgen hoeveel mensen wij huisvesten in onze woningen. Daarnaast monitoren wij de toegevoegde woningen door nieuwbouw, transformatie, optoppen en splitsen. Ook volgen we de staat van onze bestaande woningvoorraad, bouwtechnisch en energetisch. Hierbij is niet alleen de feitelijke staat van belang, maar ook hoe bewoners hun woning waarderen. Wij volgen de leegstand die we hebben in aantallen en in duur van de leegstand.





4. Bevlogen collega's

door samen te werken aan een organisatie voor ons allemaal

Bevlogen collega's...

We werken samen aan Thuis in Stad voor iedereen. Precies deze basis voor de stad willen we ook voor onze organisatie. Welke keuzes we in ons werk voor en met bewoners ook maken; voor Nijestee is iedereen even waardevol. Een brede samenwerking die over verschillende gebieden heen kijkt, met aandacht voor andere kwaliteiten en meningen, is belangrijk voor het idee van Thuis in Stad van iedereen. Dit begint met goede samenwerking binnen onze organisatie.

...door te werken aan thuis in een organisatie van ons allemaal

Een organisatie voor ons allemaal, vindt alle collega's even belangrijk en stimuleert veerkrachtige teams waarin we elkaar zonder vooroordelen ontmoeten en samenwerken aan gezamenlijke doelen.

Zijn we op de goede weg?

We meten ons succes aan de hand van het tevredenheidsonderzoek onder medewerkers.

Bijlagen

I - Indicatoren

Met de effectindicatoren (outcome) meten wij of we op de goede weg zijn en geven we richting aan onze ambitie. Wij bepalen eerst de nul situatie voordat we S.M.A.R.T doelen (ambities) kunnen formuleren. Voor een aantal indicatoren kunnen we dit pas doen in 2025, nadat we de woonbelevingsenquête hebben uitgevoerd. Vervolgens bepalen wij in het Managersoverleg wat realistische en acceptabele doelen zijn op outcome niveau en concretiseren wij deze naar output indicatoren (KPI's).

II - Diversiteit van huurdersgeluiden

De vier huurdersgeluiden hebben we opgehaald tijdens interviews met bewoners. Het gaat om: 1) Woongenot 2) Woonwensen 3) Woonstress 4) Woonzekerheid. In een werksessie met medewerkers van Nijestee hebben we inzichtelijk gemaakt aan wie wij denken bij deze geluiden en hoe wij zouden willen reageren.

III - Proces naar nieuwe Strategie

Schematische weergave van de stappen die we hebben doorlopen op weg naar de nieuwe Strategische Koers 2025+.

THUIS

Beoogde effect (outcome)	Effectindicator	Waar staan we nu?
Woningen hebben technische basiskwaliteit (objectief)	Percentage woningen dat voldoet aan norm De Goede Woning	Medio 2025 inzichtelijk
	Percentage woningen met een A(++++) of B-label.	In 2024 is dit percentage 63% (woningen én kamers – inclusief monument en VVE)
De betaalbaarheid van de woning	Percentage inwoners dat aangeeft moeite te hebben de huur op te kunnen brengen (perceptie van de betaalbaarheid van de huur)	In 2024 is dit onbekend -> Nieuwe vraag woonbeleving <i>(Hoe vaak heeft u moeite met het opbrengen van de huur? Antwoorden: elke maand, meerder keren per jaar, één keer per jaar, nooit, Geen antwoord)</i>
	Percentage bewoners met een structurele betalingsachterstand	In 2024 is dit percentage 3,3% Bron: Mind2Pay
Bewoners zijn enthousiast over de functionele kwaliteit van woning en woonomgeving (subjectief)	Percentage bewoners dat (zeer) tevreden is over de woning.	In 2024 is dit percentage 39% Bron :Woonbeleving
	Percentage bewoners dat (zeer) tevreden is over de buurt.	In 2024 is dit percentage 50% Bron: Woonbeleving
Bewoners tonen bewonerskracht	Percentage bewoners dat weet wat zij kunnen doen als er iets mis is met de woning of woonomgeving.	In 2024 is dit nog onbekend -> Nieuwe vraag woonbeleving <i>(Ik weet wat ik moet doen of moet benaderen als er iets mis is met mijn woning of woonomgeving Antwoorden: ja, nee, geen antwoord)</i>
	Percentage bewoners dat aangeeft zelf iets te willen doen voor de buurt.	In 2024 is dat percentage 18% Bron: Woonbeleving
Bewoners ervaren dat zij gezien worden	Percentage bewoners dat Nijestee positief Beoordeelt.	In 2024 is dit percentage 50% Bron Woonbeleving
	Percentage bewoners dat zich betrokken voelt bij plannen van Nijestee voor de buurt.	In 2024 is dit onbekend -> Nieuwe vraag woonbeleving <i>(Heeft Nijestee afgelopen jaren plannen gemaakt of uitgevoerd voor jouw buurt? Antwoorden: ja/nee/ weet ik niet/ geen antwoord. Bij ja, vervolg vraag: hoe heeft u deze betrokkenheid ervaren? Zeer betrokken, enigszins betrokken, betrokken, neutraal, niet betrokken)</i>
Bewoners ervaren toekomstperspectief in wonen	Percentage bewoners dat aangeeft dat hun woning aansluit bij de toekomstige woonwensen- en behoeften.	In 2024 is dit onbekend -> Nieuwe vraag woonbeleving <i>(Hoe goed sluit uw huidige woning aan bij uw toekomstige woonwensen en -behoeften? - Antwoorden: Zeer goed, Goed, Neutraal, Matig, Helemaal niet)</i>
	Percentage bewoners dat aan geeft er vertrouwen in te hebben dat ze bij een verandering in de persoonlijke situatie een geschikte woning kunnen vinden.	In 2024 is dit onbekend -> Nieuwe vraag woonbeleving <i>(Vind je je woning geschikt om in te blijven te wonen om langer zelfstandig thuis te wonen? (Antwoorden: Ja, nee, weet ik niet, geen mening)</i>

STAD VOOR IEDEREEN

Beoogde effect (outcome)	Effectindicator	Waar staan we nu?
Er zijn voldoende betaalbare woningen voor iedere doelgroep	Inschrijftijd naar doelgroep (Objectief)	Inschrijftijd 2024: Jongerenwoning: 4,7 jaar Regulier woning: 8,2 jaar Seniorenwoning: 6,5 jaar Gezinswoning: 8,7 jaar Loting: 2,3 jaar Bron: 2 ^e tertiaalrapportage WRB 2024
	Percentage betaalbaar per doelgroep (op basis van streefhuur)	Aandeel onder de kwaliteitskortingsgrens 30% Aandeel onder de 1e aftoppingsgrens 57% Aandeel onder de 2e aftoppingsgrens 5% Aandeel overige sociale huurwoningen 7% Middenhuur 1% Vrije sector 0%
De buurten zijn gemêleerd (bewonerssamenstelling)	Aandeel kwetsbare inwoners in de buurt	Bron: Veerkrachtkarten Aedes
	% Sociale woningbouw per buurt	In Noord-West is dit percentage met 54,7% het hoogste. In Meerstad met 1,5% het laagste. Bron: Gronometer
Alle buurten hebben ruimtelijke kwaliteit	Tevredenheid over de schoonheid en netheid van de buurt.	In 2024 is dit percentage 36% Bron: Woonbeleving
	BORG-score	In 2023: Centrum: 69 Oude wijken: 87 West: 90 Zuid & Oost zitten al op >90. Bron: Burgerschouwpanel, resultaten BORG-rapportage 2023, gemeente Groningen (OIS)
Mensen leven goed samen (Sociale cohesie)	Gehecht zijn aan de buurt	In 2024 is dit onbekend -> Nieuwe vraag woonbeleving <i>(hoe gehecht bent je aan jouw buurt? Antwoorden: Zeer gehecht, gehecht, neutraal, niet gehecht, helemaal niet gehecht)</i>
	Cijfer voor burenccontact	In 2024 is dit percentage 43% Bron: Woonbeleving
Voorzieningen toegankelijk voor de hele buurt	Ervaren afstand tot de voorzieningen	In 2024 is dit onbekend -> Nieuwe vraag woonbeleving <i>(hoe tevreden ben je over de afstand tot voorzieningen zoals een supermarkt, huisarts, tandarts en een apotheek vanaf je woning? Antwoorden: Zeer tevreden, tevreden, neutraal, ontevreden, zeer ontevreden)</i>
	Tevredenheid over de aanwezigheid van plekken om elkaar te ontmoeten	In 2024 is dit onbekend -> Nieuwe vraag woonbeleving <i>(hoe tevreden ben je over de aanwezigheid van plekken zoals pleinen, buurthuizen e.d. om burens te ontmoeten? Antwoorden: Zeer tevreden, tevreden, neutraal, ontevreden, zeer ontevreden)</i>
Er zijn geen buurten die Achterblijven	Veerkrachtkartaat 7: Veerkracht	Veerkrachtkarten Aedes

Onderstaande vier huurdersgeluiden hebben we opgehaald tijdens interviews met bewoners. Het gaat om: 1) Woongenot 2) Woonwensen 3) Woonstress 4) Woonzekerheid. In een werksessie met medewerkers van Nijestee hebben we inzichtelijk gemaakt aan wie wij denken bij deze geluiden en hoe wij zouden willen reageren.

HUURDERSGELUIDEN

Aan wie denk je bij dit huurdersgeluid?

1. Bewoners die al lang bij Nijestee wonen
2. Huurders in bepaalde aantrekkelijke buurten: Oosterpoort, Hoornse meer, Gruno
3. Bewoners van nieuwbouwcomplexen
4. Bewoners die blij zijn dat ze een woning hebben (Starters, Nieuwe bewoners met urgentie)

50%

Hoe zou je op dit geluid willen reageren?

1. Waarderen, aandacht geven,
2. Weet dat we er ook voor jullie zijn, verrassen
3. Bijdrage vragen aan de buurt

WOONGENOT

Ik ben dankbaar dat ik heb wat ik heb

- Ik heb een woning
- Ik heb een goed huis
- Ik heb redelijke woonlasten
- Ik ben blij met mijn directe burens
- Ik woon in een fijne buurt
- Nijestee heeft het goed met mij voor

Stabiliteit

WOONWENSEN

Ik wil invloed op mijn eigen woonsituatie

- Ik wil een eigen woning
- Ik wil mijn woning aanpassen
- Mijn energielasten kunnen omlaag
- We kunnen als burens meer voor elkaar betekenen
- Ik wil me inzetten voor een fijne buurt
- Ik wil dat Nijestee me begrijpt en ruimte geeft
- Ik wil zelf kiezen wanneer en hoe ik ga verhuizen

Eigenaarschap

10%

Aan wie denk je bij dit huurdersgeluid?

1. Woongroepen, huurders die zich verenigen
2. Opgeleiden, zelfredzamen
3. Jongeren,
4. Betrokken 'sociale bewoners'
5. Tevreden inactieve zoekers
6. Doorstomers
7. Senioren in gezinswoning,

Hoe zou je op dit geluid willen reageren?

1. Ruimte geven, stimuleren, steun geven voor verder brengen
2. Matchen, opties geven, programmeren
3. Gerichter contact met bewoners die wat willen bijdragen voor de buurt (kwetsbaren)

Aan wie denk je bij dit huurdersgeluid?

1. Bewoners in een kwetsbare positie (armoede, laaggeletterdheid)
2. Bewoners van slechte woningen
3. Bewoners van buurten met overlast (Noordelijke wijken waar het rood kleurt)
4. Gezinnen met jonge kinderen

25%

Hoe zou je op dit geluid willen reageren?

1. Luisteren, (door)vragen, ondersteunen, persoonlijke benadering,
2. Verder helpen, oplossen, maatwerk durven bieden
3. Verbinding leggen naar partners
4. Pro actief!, Extra onderhoud (ook zonder technische planning)
5. Duidelijkheid geven, grenzen stellen

WOONSTRESS

Mijn woonsituatie geeft mij stress

- Mijn huis heeft gebreken
- Ik kan mijn woonlasten niet betalen
- Ik mis de aansluiting met mijn burens
- Ik voel me niet prettig in mijn buurt
- Nijestee communiceert niet goed, te vaak gedoe
- Ik wil hier weg

Basiskwaliteit

WOONZEKERHEID

Ik maak me zorgen over hoe ik later woon

- Kan ik hier blijven wonen?
- Blijft mijn woning geschikt voor mij?
- Worden mijn woonlasten niet te hoog voor mij?
- Wie worden mijn huisgenoten?
- Blijft mijn buurt wel mijn buurt?
- Worden mijn zorgen gezien en begrepen?
- Vind ik straks een nieuwe plek voor mij?

Perspectief

15%

Aan wie denk je bij dit huurdersgeluid?

1. Minder zelfredzame senioren, Ouderen,
2. Wijkvernieuwingsgroepen
3. Kleine gezinnen
4. Studenten

Hoe zou je op dit geluid willen reageren?

1. Bewust maken, in gesprek gaan (Wat heb je nu nodig?)
2. Begripvol communiceren
3. Luisteren en samenwerken
4. Zekerheden bieden

Proces naar de nieuwe Strategie

Richting de Strategische Koers 2025 - 2027 heeft Nijestee de volgende stappen gezet.

