

SAMEN WONEN EN SAMEN LEVEN

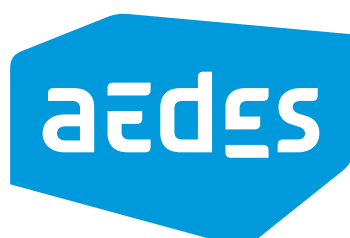
Volkshuisvesting als basis voor bestaanszekerheid

Aedes langetermijnvisie

13 juni 2024



vereniging van
woningcorporaties



INHOUDSOPGAVE

Samenvatting	3
Inleiding	5

1 Een plek waar je je thuisvoelt	6
---	----------

2 Welke maatschappelijke ontwikkelingen zien we	7
--	----------

3 Onze volkshuisvestelijke opgaven en plannen	9
--	----------

Voor wie zijn we er?	9
----------------------	---

Leefwereld van de huurders	9
----------------------------	---

Naar elkaar omkijken	10
----------------------	----

Betaalbare kwaliteit als basis voor bestaanszekerheid	12
---	----

Blijven bestrijden woningtekort	13
---------------------------------	----

Comfortabel wonen	14
-------------------	----

Toekomstbestendige woningen	14
-----------------------------	----

4 Hoe werken wij?	15
--------------------------	-----------

Wij focussen op resultaten	15
----------------------------	----

Wij versterken participatie	15
-----------------------------	----

Wij zijn professioneel en innovatief	16
--------------------------------------	----

Wij blijven duurzaam presteren	17
--------------------------------	----

5 Wat voor vereniging zijn we?	18
---------------------------------------	-----------

Hoe zijn we georganiseerd?	19
----------------------------	----



SAMEN WONEN EN SAMEN LEVEN

Volkshuisvesting als basis voor bestaanszekerheid

SAMENVATTING

Zelfbewust een stap naar voren

Wij zetten als woningcorporaties de komende jaren zelfbewust een stap naar voren. We gaan door met het beheren en bouwen van goede en duurzame woningen voor wie daarop is aangewezen. Daarbij is er ons veel aan gelegen dat bewoners zich echt thuis voelen in hun huis en in hun buurt. En bouwen wij behalve woningen dus ook aan gemeenschappen. Daar leveren wij onze bijdrage aan. Daar kun je ons op aanspreken.

Bewust kiezen wij dus voor de beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting. Die beweging is essentieel voor ons. Daarbij werken we domeinoverstijgend samen met anderen om voor iedereen samen wonen en samen leven mogelijk te maken. Volkshuisvesting is voor ons de basis voor bestaanszekerheid. Om die reden maken wij dus bewegingen op alle volkshuisvestelijke thema's en in hoe wij werken.

Van een smalle doelgroep naar een bredere doelgroep.

Van stenen naar mensen.

Naar het bevorderen van sterke gemeenschappen.

Naar betaalbare woonlasten.

Naar meer en diverser woningaanbod in alle wijken.

Om onze woningen versneld gezond, veilig en comfortabel te maken.

Naar een duurzame woningvoorraad.

Deze bewegingen doen we als de woningcorporaties gezamenlijk verenigd in Aedes. En tegelijkertijd doen we dit ook in de lokale en regionale context waarin we dagelijks werken. Dat doen we samen met de ruim 28.500 corporatiemedewerkers, samen met de huurders en woningzoekenden en samen met onze partners lokaal, regionaal en landelijk.

Veel mensen wonen tot volle tevredenheid in onze woningen en buurten. Dit geldt echter niet voor iedereen. Bijvoorbeeld mensen die kampen met bestaansonzekerheid in minder veerkrachtige wijken. Die hun vertrouwen verliezen in de instanties en zich niet gehoord voelen. Voor al die mensen willen wij er zijn. Naast hen gaan staan en ze weer perspectief bieden. Dat geldt evenzeer voor mensen die geen woning kunnen vinden.

Wij zijn ambitieus in onze doelen. Niet uit overmoed, maar vanuit noodzaak. De volkshuisvestelijke opgaven in Nederland blijven groot. Wij focussen ons op het boeken van de resultaten die daarbij horen. Dat doen we als individuele corporaties, dat doen we als vereniging van woningcorporaties. Wij betrekken daarbij mensen, groepen en organisaties via participatie. En wij werken samen met betrokken partijen om het leef- en woonklimaat te verbeteren.

We zijn professioneel en innovatief, blijven van elkaar leren en grijpen de kansen van de digitale technologie. Ons blijvende commitment aan de volkshuisvesting betekent dat wij staan voor het realiseren van de doelen die we hebben afgesproken met de overheid en andere partijen. Daar staan we niet alleen nu voor, ook in de toekomst. Dat kunnen we alleen (blijven) doen als onze financiële continuïteit mede door de overheid gewaarborgd blijft.





INLEIDING

Hoe zien we de rol van woningcorporaties in de Nederlandse samenleving de komende jaren? En hoe willen we daar met elkaar in onze branchevereniging Aedes een bijdrage aan leveren? Dat hebben we vastgelegd in deze nieuwe langetermijnvisie, die de hoofdlijnen voor de komende periode beschrijft.

Om deze langetermijnvisie te maken hebben we gesproken met bestuurders en medewerkers van corporaties. Ook vroegen we naar de ideeën van partners, stakeholders en onafhankelijke deskundigen. Vervolgens stelden we de visie vast tijdens een ledencongres van Aedes.

De visie beschrijft waar we als corporaties voor staan en waar we voor gaan. Het is de visie van en voor onze vereniging gezamenlijk, en van en voor individuele leden.

*'Zonder een visie kwijnen mensen weg,
maar zonder moed sterven dromen.'*

(Rosa Parks)

1. EEN PLEK WAAR JE JE THUISVOELT

Een thuis is veel meer dan een huis. Heel veel bewoners van onze woningen ervaren dat iedere dag opnieuw en wonen bij ons tot volle tevredenheid. Daar zijn we buitengewoon trots op.

Wij verhuren overal in Nederland goede woningen. Ook hebben we oog voor de mensen die erin wonen. We bieden een plek om te wonen en je thuis te voelen. In een veilige en prettige buurt waar je samen met buurtbewoners kunt wonen en leven. Daarvoor doen wij ons uiterste best. Want het is de basis voor mensen om een bestaan op te bouwen. De basis voor bestaanszekerheid om mee te doen, om gelukkig te zijn. We willen eraan bijdragen daarvoor de beste randvoorwaarden te creëren.

Het betekent dat we naast de huurders willen staan. Wat hebben zij nodig als ze belemmeringen ervaren? Hoe maken we de buurt, de wijk of het dorp een fijne omgeving om te wonen en te leven? Daaraan werken we als corporaties niet alleen, maar samen met de huurders en met onze lokale maatschappelijke partners. Gezamenlijk bekijken we wat er nodig is en realiseren we de beste manieren om goed wonen en leven mogelijk te maken en steeds verder te verbeteren.

Ambitueus? Misschien. Waarom zouden we voor minder gaan? Zo'n 4 miljoen mensen wonen in een huis van een woningcorporatie. We zijn vastberaden om samen met hen het wonen en leven in Nederland steeds verder te verbeteren. Natuurlijk beseffen we dat we niet alles kunnen realiseren. Maar het is en blijft ons doel om voor iedere bewoner en woningzoekende het leven aangenaamer te maken.

Voortbouwen op een rijke traditie

Woningcorporaties bouwen in Nederland voort op een rijke traditie van meer dan 150 jaar volkshuisvesting. We bouwen, beheren en verhuren al die tijd goede woningen voor mensen. We doen dit met name voor huishoudens die weinig mogelijkheden hebben voor een passend huis, om welke reden ook. We werken vanuit de overtuiging dat iedereen in Nederland recht heeft op een goed en betaalbaar huis.

We doen dat zonder winst oogmerk en we sturen op continuïteit op langere termijn. Vanuit dat oogpunt beheren we, als goede rentmeesters, het vermogen dat voor de Nederlandse volkshuisvesting beschikbaar is en moet blijven. Ook voor woningzoekenden van nu en de bewoners van de toekomst. Zo blijven we onze bijdrage leveren aan de stabiliteit van onze samenleving.

De Volkshuisvesting is terug, horen we alom. Voor woningcorporaties is die nooit weggeweest. Onze volkshuisvestelijke traditie zetten wij voort met trots en passie. We omarmen nieuwe ontwikkelingen en bewegen zelfbewust mee met wat er nodig is, nu en straks. We worden weer aangesproken op onze mogelijkheden om het wonen in Nederland te verbeteren. Dat doet deugd, want daar zijn we van. Daarbij zetten we ook een stap vooruit en maken we de bewegingen die de komende tijd nodig zijn.

2. WELKE MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN ZIEN WE

Veel maatschappelijke ontwikkelingen van nu hebben een grote impact op huurders in onze woningen. En daarmee ook op ons werk en de opgaven waar we als corporaties aan werken.

Maatschappij

De bestaanszekerheid staat in Nederland de laatste jaren steeds meer onder druk. Te veel mensen hebben een te klein huishoudbudget om rond te komen en volwaardig te participeren in de samenleving.

Het vertrouwen van mensen in de overheid en instanties is afgenomen. De woningnood was in tijden niet zo hoog. Met name jongeren zijn vrijwel kansloos op de woningmarkt. Demografische ontwikkelingen waaronder de voortschrijdende vergrijzing gecombineerd met de extramuralisering leiden tot een groeiende behoefte aan zorg en nieuwe woonvormen. Ook de toename aan verschillende vormen van immigratie zet druk op het beschikbare aanbod van zowel woonruimte als menswaardige opvang.

Alles bij elkaar neemt de druk op de samenleving toe. Dat is zichtbaar in de wijken waar wij als corporaties veel woningen beheren: daar zien we een toenemende concentratie van huishoudens met lage inkomens en minder vitale inwoners. Dat ondermijnt de veerkracht in die wijken.

Digitalisering en AI bieden kansen en oplossingen, maar lang niet voor iedereen. Voor een grote groep mensen zijn de benodigde vaardigheden nog onvoldoende en daarnaast kan het ook leiden tot minder persoonlijk contact. De flexibilisering van de arbeidsmarkt betekent voor mensen meer onzekerheid. Tegelijkertijd zijn er in verschillende sectoren juist tekorten aan vakmensen. Oorlogen in de wereld bedreigen de economische stabiliteit. Dat heeft grote gevolgen voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van energie en grondstoffen. Capaciteitsproblemen, waaronder netcongestie, belemmeren de uitvoering van nieuwbouw.

De klimaatverandering confronteert ons steeds vaker met de gevolgen van extreem weer. Hieruit komen mede vraagstukken voort als de energietransitie, stikstofproblematiek en de kwaliteit en voldoende beschikbaarheid van grond- en drinkwater.

In sommige regio's en in kleinere kernen op het platteland verdwijnen voorzieningen. Winkels sluiten, buslijnen worden opgeheven, verpleeghuizen zijn onrendabel en huisartsen hebben geen opvolgers. Dat vraagt veel van het sociale en maatschappelijke netwerk in deze gemeenschappen.

We zien de verschillen toenemen. Tussen stad en platteland, tussen rijk en arm, tussen mensen die al langer in Nederland wonen en nieuwe inwoners. Meer mensen voelen zich angstig, onheus bejegend, onbegrepen. Dat is voelbaar en zichtbaar. En het heeft zijn weerslag op de sociale samenhang in onze maatschappij.

Wooncrisis

Wonen stond de afgelopen jaren steeds nadrukkelijker op de maatschappelijke en politieke agenda. Het woningtekort is steeds duidelijker en voelbaarder voor steeds meer mensen. Het leidde tot georganiseerde woonprotesten.

Aedes nam in 2021 namens de corporaties en samen met 33 andere organisaties het initiatief tot de Actieagenda Wonen: Samen werken aan goed wonen. Met ambities voor een miljoen toekomstbestendige woningen erbij in 10 jaar, een betaalbaar huis voor iedereen, samen werken aan vitale en leefbare buurten en het versneld verduurzamen van de gebouwde omgeving.

Er kwam weer een minister voor Volkshuisvesting met wie we Nationale Prestatieafspraken maakten om ons aandeel van de Actieagenda uit te voeren. Daarvoor kregen we na jaren weer meer financiële ruimte dankzij het afschaffen van de verhuurderheffing. Sindsdien zitten de omstandigheden helaas niet mee. Zo heeft de oorlog in Oekraïne grote economische gevolgen en ontwikkelen de inflatie en rente zich ongunstiger dan verwacht. De Actieagenda is in 2024 verder geconcretiseerd in de Uitvoeringsagenda.

Tegen deze achtergrond leveren wij als woningcorporaties zelfbewust onze bijdrage aan voldoende goede, duurzame en betaalbare woningen in veerkrachtige buurten en wijken. Dat sluit aan bij de verwachtingen die er leven dat wij bijdragen aan de bestaanszekerheid van mensen. Die begint met je thuis voelen op de plek waar je woont. Samen met anderen spannen wij ons in deze ambitie te realiseren.



3. ONZE VOLKSHUISVESTELIJKE OPGAVEN EN PLANNEN

VOOR WIE ZIJN WE ER?

We spannen ons in voor iedereen die moeite heeft passende en betaalbare woonruimte te vinden. Dat kan nodig zijn vanwege inkomen, vanwege sociale, medische, psychische of maatschappelijke oorzaken. Dit is een brede en diverse groep mensen. Meer dan in de afgelopen jaren betekent dit dat we er ook willen zijn voor mensen met een middeninkomen.

In de context van het huidige woningtekort is het onvermijdelijk dat we lokaal en regionaal keuzes moeten maken wie we wanneer kunnen helpen. We beseffen dat meer kans voor het ene huishouden, minder kans voor het andere huishouden kan betekenen.

In samenspraak met de huurders, woningzoekenden, gemeenten en het Rijk bepalen we lokaal rechtvaardige regels voor de woonruimteverdeling. Daarbij zullen wij de meest kwetsbare huishoudens nooit uit het oog verliezen.

Naast de onvermijdelijke verdeling van het beperkte aanbod voor sommigen, zullen we dit aanbod ook moeten uitbreiden. Dat betekent nieuwbouw voor huishoudens met een middeninkomen en voor specifieke doelgroepen. Maar zeker ook voor alle andere woningzoekenden met een lager inkomen. Ook zij moeten een beroep op ons kunnen blijven doen.

We bewegen dus van een smalle doelgroep naar een bredere doelgroep.

LEEFWERELD VAN DE HUURDERS

Vitale mensen in vitale wijken

Zowel een woning als de woon- en leefomgeving zijn van invloed op het woongenot van mensen en op hun maatschappelijke kansen en gezondheid. In de praktijk zien we dat steeds meer huurders problemen hebben, waaronder met hun welzijn en hun gezondheid.

Daarnaast zien we dat combinaties van maatschappelijke problemen zich voordoen in dezelfde buurten en wijken. Dat zijn vaak ook de plekken waar wij veel woningen beheren en waar veel huurders die minder vitaal zijn bij elkaar wonen. Wij zien de vitaliteit en veerkracht van sommige van deze wijken en buurten verder afnemen. We zien in deze wijken steeds meer criminaliteit en ondermijning.

Daarom zetten wij op deze plekken een wezenlijke stap naar voren. Wij geven in deze buurten blijvend en langjarig extra aandacht en inzet veelal met een combinatie van fysieke én sociale maatregelen. Dit doen we niet alleen. Want dit is een grote verantwoordelijkheid die we delen met tal van andere partijen waaronder ook de wijkbewoners. Het noodzaakt om nieuwe en andere allianties te vormen in leefbaarheid en in zorg, welzijn, veiligheid en het sociaal domein.

Wezenlijk is dat de gemeente regie neemt. Als die regie ontbreekt of onvoldoende wordt ingevuld, zullen wij als corporaties het initiatief nemen om deze regie te organiseren. Vanzelfsprekend in samenwerking en domeinoverstijgend met de andere betrokken partijen. Dit vraagt over en weer commitment om hierin ieders verantwoordelijkheid te nemen. Dat is van groot belang, want alleen gecoördineerde en samenhangende acties kunnen verbeteringen tot stand brengen in deze buurten en wijken.

Wij werken aan gemengde en veerkrachtige wijken

Onze primaire verantwoordelijkheid is goede en passende huisvesting regelen voor verschillende groepen huurders. En regelen dat het woningaanbod aansluit bij een diversere bevolkingssamenstelling in een buurt of wijk. Dat vraagt van alle woningeigenaren gezamenlijk een samenhangende planning en programmering voor het toevoegen, slopen of verbeteren van woningtypes. En het vraagt te bekijken in hoeverre we op een positieve manier via woningtoewijzing de bevolkingssamenstelling van een wijk of buurt kunnen differentiëren. Natuurlijk wel met oog voor het principe dat ieder huishouden zelf mag bepalen waar hij of zij wil wonen.

Differentiatie vinden we belangrijk omdat in de praktijk een eenzijdig woningaanbod gecombineerd met eenzijdige bewoning een katalysator is gebleken voor leefbaarheidsproblemen. Daarom blijft het ook belangrijk te streven naar een gebalanceerde woningvoorraad met een substantieel aandeel sociale huurwoningen per gemeente, ook op buurt- en wijkniveau. Ook voldoende betaalbaar aanbod voor middeninkomens is van belang.

Het beroep op ons zal verder toenemen om maatschappelijk vastgoed te realiseren in het belang van welzijn en zorg. Een mooie vorm daarvan is het realiseren van ontmoetingsruimtes of buurtkamers. Lokaal willen wij inspelen op deze trend.

Wij willen naast de huurder staan

Individuele burgers en instanties, waaronder corporaties, zijn steeds verder van elkaar verwijderd geraakt. We zullen die tendens moeten omkeren. Daarom willen we in onze aandacht en onze bejegening als corporaties 'naast de huurder' staan, letterlijk en figuurlijk. Persoonlijk aanwezig zijn in buurten en wijken is onontbeerlijk voor contact met huurders en bewoners. Dat is niet alleen ónze taak, maar ook die van alle andere organisaties die werken in deze buurten en wijken. Alleen dan kunnen we het vertrouwen van burgers terugwinnen.

Wij bewegen dus van stenen naar mensen.

NAAR ELKAAR OMKIJKEN

Hoe regelen wij dat de bewoners van onze huurwoningen en nieuwe huurders de aandacht krijgen die zij nodig hebben? Dat zij fijn in hun woning ouder kunnen worden? En dat zij kunnen meedoen in hechte en zorgzame gemeenschappen waarin zij zich thuis kunnen voelen en naar elkaar omkijken?

Wezenlijk hierin is samen met partnerorganisaties aandacht hebben voor het helpen ontwikkelen van sterke gemeenschappen en voor het voorkomen van eenzaamheid. Aandacht hebben voor het dicht bij huis realiseren van zorg en begeleiding – ook van mantelzorgers – en de bereikbaarheid van allerlei voorzieningen.

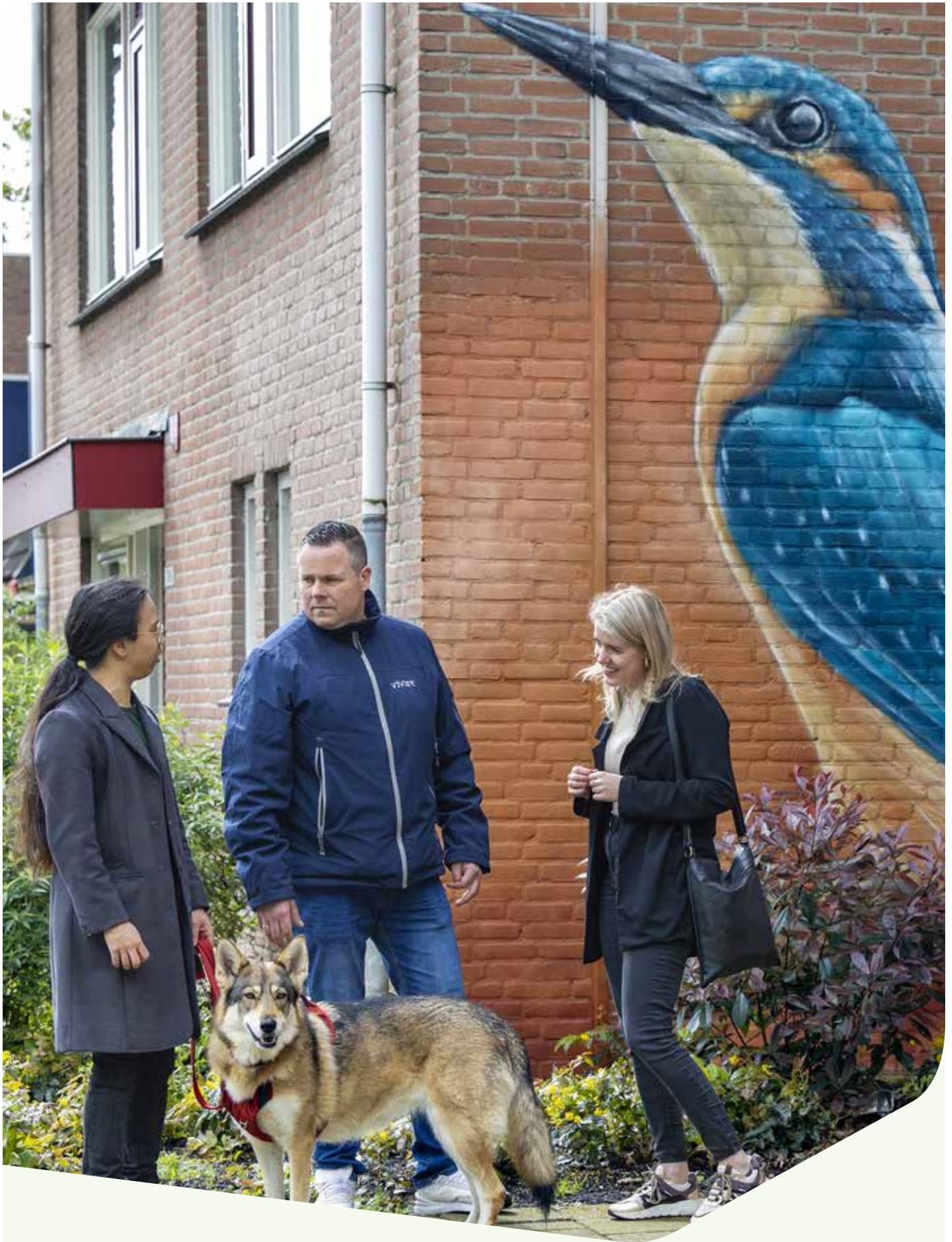
Er zijn meer opties nodig tussen thuis en tehuis

Het aantal senioren en hoogbejaarden neemt de komende jaren nog flink toe. Dat vraagt van ons zowel aanpassingen in de directe woonomgeving als aanpassingen in onze huurwoningen zelf. Denk aan levensloopbestendig maken en realiseren van nultredenwoningen. We zullen ook moeten werken aan een groter aanbod van andere woonvormen, zoals geclusterde en zorggeschikte woningen. Want we willen meer opties realiseren voor mensen tussen thuis en tehuis in. Dit vraagt visie op de ruimtelijke planning en op de samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen.

Het met voorrang regelen van woonruimte voor specifieke groepen mensen vraagt veel van ons en van andere organisaties. Denk aan dak- en thuisloze mensen, mensen afkomstig uit een intramurale (zorg)instelling of detentie en mensen met een sociale of medische urgentie. Daarnaast vraagt het onze aandacht om tijdelijk of structureel woonruimte te regelen voor verschillende groepen migranten. Het is zaak daarbij steeds oog te blijven houden voor de mogelijke effecten op de leefbaarheid en op het veiligheidsgevoel van de buurtbewoners.

Het is kortom onze intentie dat naar elkaar omkijken weer gemeengoed wordt. Van ons vraagt dat, samen met anderen, daarvoor mogelijkheden bieden aan alle bewoners in buurten en wijken waar wij woningen verhuren. Faciliteren van bewonersinitiatieven hoort daar bij.

We bewegen dus richting het bevorderen van sterke gemeenschappen.



BETAALBARE KWALITEIT ALS BASIS VOOR BESTAANSZEKERHEID

Betaalbare woonkwaliteit blijft onze verantwoordelijkheid. Voor de huurders in bestaande woningen, maar zeker ook voor de huurders in nieuwbouwwoningen. Het blijft een complexe opgave om de woonlasten voor huurders beperkt te houden en tegelijkertijd voldoende huurinkomsten te hebben om al onze volkshuisvestelijke opgaven te kunnen realiseren.

Van ons mag je verwachten dat wij woningen van goede kwaliteit realiseren en verhuren tegen de laagst mogelijke kosten. Desondanks kunnen de huur en de overige woonlasten samen een te groot deel van het inkomen beslaan van een deel van onze huurders. Daarom blijft inkomensondersteuning van de overheid voor deze huurders essentieel. Nu deels via de huurtoeslag, maar ook via koopkrachtverbetering voor de mensen die moeilijk tot niet rondkomen van hun huishoudbudget. Het is en blijft de verantwoordelijkheid van de overheid dat iedereen voldoende inkomen heeft om rond te komen.

We blijven werken aan betaalbare kwaliteit

Betaalbare kwaliteit betekent ook dat er voldoende diversiteit aan woningen beschikbaar moet zijn. Diversiteit die aansluit bij de diversiteit aan inkomens van de huishoudens die daarop een beroep doen. Dat zal niet overal en altijd het geval zijn. Daarom zullen tijdelijke maatregelen nodig blijven om in die situaties de betaalbaarheid van het wonen voor sommige groepen huishoudens te verbeteren. Bijvoorbeeld via het beter benutten van de woningvoorraad en via actieve doorstromingsmaatregelen.

De totale woonlasten worden mede bepaald door de (energetische) kwaliteit van de woning. Zowel de huur als de energierekening bepaalt of er sprake is van betaalbare kwaliteit. Daarbij geldt dat energierekening niet alleen wordt bepaald door de kwaliteit van de woning, maar ook door de ontwikkeling van energieprijzen. Wij blijven onze woningen verduurzamen en energetisch verbeteren. We bieden daarmee meer comfort aan de huurders, nu en in de toekomst. Tegelijkertijd verlagen we potentieel het energieverbruik en leveren daarmee een positieve bijdrage aan lagere woonlasten.



Huurders in financiële problemen kunnen rekenen op onze hulp

Mochten huurders toch in financiële problemen (dreigen te) raken, dan kunnen zij rekenen op vroegtijdige hulp van corporaties, ongeacht de oorzaak. Dit regelen wij lokaal, samen met andere maatschappelijke organisaties en gemeenten. Via schuldhulpverlening, betalingsregelingen of hulp van andere instanties, ontvangen bewoners hulp om hun financiën op orde te krijgen. Wij zijn en blijven erop gericht huisuitzettingen vanwege financiële problemen te voorkomen.

We bewegen dus naar betaalbare woonlasten.

BLIJVEN BESTRIJDEN WONINGTEKORT

We beseffen terdege dat er voorlopig nog te weinig woningen zullen zijn om aan de vraag naar passende huisvesting te voldoen. Onze focus blijft erop gericht om deze disbalans te verkleinen en uiteindelijk weg te werken. Dit vraagt van ons meer en gevarieerdere nieuwbouw en beter benutten van onze bestaande woningen.

Crisisaanpak blijft nodig

De afgelopen periode van vertrouwen op marktwerking heeft onvoldoende oplossingen geboden voor de krapte op de woningmarkt. Gelukkig spreken we nu weer over volkshuisvesting in plaats van woningmarkt. De overheid heeft de regie genomen en er is weer (financiële) ruimte voor onze rol als corporaties. Desondanks is de opgave niet eenvoudiger omdat er strengere eisen aan nieuwbouw worden gesteld.

Zolang de woningcrisis voortduurt, blijft een crisisaanpak nodig. We blijven een voortvarende aanpak benadrukken bij politici en overheden om belemmeringen weg te nemen en bouwende partijen te ondersteunen. Het tekort aan woningen oplossen is en blijft een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Wij willen medebepalend zijn in ruimtelijke ordening

Wij beheren als corporaties samen bijna een derde van de woningvoorraad in Nederland. Wel met grote gemeentelijke en regionale verschillen. Daarmee hebben we een grote rol en verantwoordelijkheid in hoe wij als burgers willen samenwonen in ons dichtbevolkte land. Het maakt ook dat wij als corporaties medebepalend willen zijn in vraagstukken van ruimtelijke ordening en stedelijke planning. Zeker waar het gaat om wonen in samenhang met de ontwikkeling van voorzieningen zoals openbaar vervoer, zorg- en welzijn, recreatie en winkels. Maar ook klimaat-effecten hebben impact op onze mogelijkheden. Denk aan het stikstofdossier, voldoende beschikbaarheid van grond- en drinkwater en de benodigde energietransitie, inclusief de beschikbaarheid van elektriciteit en warmte.

Nieuwbouw blijft noodzakelijk

Gewone woningen blijven ons uitgangspunt in ons werk om te helpen het woningtekort terug te dringen. Aanvullend zullen we ook gebruikmaken van verplaatsbare woningen. Tijdelijk is dat een reële oplossing bijvoorbeeld voor mensen die urgent een woning nodig hebben. En zo worden locaties benut die anders jarenlang geen woonfunctie zouden hebben.

We geloven in de ontwikkeling van gemengde wijken met verschillende woningtypes. In nieuwbouw-ontwerpen zal dat ons uitgangspunt zijn. Wijken met minder veerkracht verbeteren we door er woningen aan toe te voegen in een duurder segment. En omgekeerd is in veerkrachtigere wijken met woningen in een duurder segment ruimte te vinden voor sociale huur, middenhuur en sociale koop.

Ons nieuwbouwaanbod beweegt lokaal en regionaal mee met de maatschappelijke ontwikkelingen en behoeften. In algemene zin vraagt de toename van één- en tweepersoonshuishoudens om kleinere woningen. De groeiende groep senioren vraagt om flexibele combinaties van woon- en zorgvoorzieningen. Ook blijft de behoefte aan innovatieve en collectieve woonvormen groeien. Een antwoord op deze ontwikkelingen kunnen we niet alleen bereiken met nieuwbouw. We zullen bijvoorbeeld ook utilitaire gebouwen moeten transformeren in woningen.

Wij willen de bestaande voorraad beter benutten

Het woningtekort roept ook de vraag op hoe we efficiënter gebruik kunnen maken van de bestaande woningvoorraad. We regelen dat meer mensen onderdak vinden in dezelfde woning via woning- of huur delen en splitsen van woningen. We zetten ons ervoor in hiervoor belemmerende regels op te ruimen. Verder realiseren we meer aanbod voor woningzoekenden door fysiek toevoegingen aan bestaande woningen te doen, zoals met optoppen. Ook doorstroming bevorderen kan een bijdrage leveren. We gaan vaker oplossingen bieden om mensen te verleiden tot verhuizen naar een huis dat beter past bij hun levensfase.

We bewegen dus naar meer en diverser woningaanbod in alle wijken.

COMFORTABEL WONEN

Huurders hebben er recht op comfortabel te wonen. Dus wij onderhouden onze woningen goed en zorgen dat ze gezond, veilig, duurzaam en toekomstbestendig zijn. Daar mogen huurders van onze woningen ons op aanspreken. Achterstallig onderhoud, vocht, schimmel en mogelijk onveilige situaties lossen wij versneld op.

Wij blijven kwalitatief verouderde woningen (bouwtechnisch én energetisch) verbeteren of vervangen door nieuwe woningen. Dat is niet alleen belangrijk voor de huurder. Het beïnvloedt ook onze impact op het gebruik van grondstoffen en het klimaat. We beseffen dat we keuzes moeten maken in het tempo waarin we onze woningen kunnen aanpakken. Daarin mag je van ons verwachten dat wij professioneel sturen op ons vastgoed, ook voor de langere termijn. En dat wij in onze keuzes daarin de huurders, gemeenten en leveranciers betrekken.

We bewegen dus om onze woningen versneld gezond, veilig en comfortabel te maken.

TOEKOMSTBESTENDIGE WONINGEN

Wij blijven investeren in duurzaamheid

Een duurzame woning is een comfortabele en toekomstbestendige woning van goede kwaliteit, die ook bijdraagt aan betaalbare woonlasten voor de huurders. Daarin blijven wij investeren.

Hiermee dragen wij tegelijkertijd bij aan het tegengaan van de klimaatverandering. Van corporaties als maatschappelijke ondernemingen mag je dat ook verwachten. Daarin willen wij voorop blijven lopen. Onze langetermijndoelstelling is: al onze woningen CO₂-neutraal verwarmd in 2050. Daarvoor blijft nog veel werk te doen wat we alleen kunnen realiseren samen met andere partijen.

Het is cruciaal steeds te zoeken naar de meest effectieve inzet van capaciteit en geld in combinatie met CO₂-besparing en meer comfort voor onze huurders. We zorgen dat onze strategische verduurzamingskeuzes (vooral isolatie en aardgasvrije bronnen, daarnaast zonnepanelen, circulariteit en klimaatadaptatie) bij deze doelstellingen aansluiten.

Consistent en duidelijk overheidsbeleid

Wij leveren als corporaties onze bijdrage in de context van de energietransitie in Nederland. Die aanpak verschuift van vooral gebouwgericht naar gebiedsgericht. Daarbij werken we actief samen met overheden, energieleveranciers, netbeheerders en alle andere betrokken partijen. Het blijft onontbeerlijk tijdslijnen af te stemmen en ook de toegepaste technologieën waarin verschillende partijen investeren. Ook kunnen we niet zonder consistente en duidelijke wetgeving tijdens deze transitie, zeker gezien de forse omvang van de investeringen.

Wij bewegen dus naar een duurzame woningvoorraad.

4. HOE WERKEN WIJ?

Wij staan als corporaties midden in de samenleving en naast onze huurders. Om onze doelen te bereiken, werken corporatiemedewerkers samen met andere organisaties. We zijn transparant over hoe wij werken en staan open voor de opvattingen van iedereen die belang heeft bij de effecten van ons werk of die ervaart. Wij organiseren daarvoor passende participatievormen. We werken als corporaties soms collectief en landelijk, soms juist individueel en lokaal. Wij zijn professioneel, efficiënt en hebben altijd de volkshuisvestelijke resultaten voor ogen. Steeds met het besef dat we werken met maatschappelijk kapitaal dat mede door de huurders is opgebracht.

WIJ FOCUSSEN OP RESULTATEN

Dit is de periode van uitvoering: het realiseren van de door ons gemaakte afspraken. Die komen met name voort uit de Nationale Prestatieafspraken en de Uitvoeringsagenda Wonen. Het is aan ons om lokaal met de gestelde opgaven aan de slag te gaan. Ook blijven we lobbyen voor goede randvoorwaarden voor de realisatie van de plannen. Daarbij blijft het essentieel dat de politiek een consistent en duidelijk beleid voert op onze volkshuisvestelijke opgaven.

Wij blijven het herstelde vertrouwen in corporaties waarmaken. We benutten onze mogelijkheden en middelen maximaal. Niet alleen in onze eigen organisaties, maar ook in onze samenwerking met andere partijen. We blijven flexibel inspelen op veranderende omstandigheden met de ogen gericht op ons gezamenlijke doel.

WIJ VERSTERKEN PARTICIPATIE

Wij hechten groot belang aan participatie. Individuen, groepen en organisaties kunnen zo invloed uitoefenen op en de controle delen over collectieve vraagstukken, beslissingen of diensten die hen aangaan. Daarbij gaat het in de eerste plaats om de huurders van onze woningen. Het gaat ook om participatie door woningzoekenden, omwonenden en andere stakeholders.

Wij versterken de huidige participatievormen en ontwikkelen ook nieuwe. Daardoor kunnen belanghebbenden vooraf meedenken, meepraten en op sommige onderwerpen meebeslissen over de beleidskeuzes die hen aangaan. We versterken daarmee het draagvlak voor en de effectiviteit van ons werk. Participatie is onderdeel van ons DNA geworden.

Participatie vraagt veel van onszelf en van de betrokken personen, groepen of organisaties. Het is zaak om deze processen goed af te bakenen en om verantwoording te nemen voor de uitkomsten daarvan. Participatie is nooit vrijblijvend, zeker niet voor onszelf.

WIJ ZIJN PROFESSIONEEL EN INNOVATIEF

De sterke focus op uitvoering en resultaten heeft veel effect op onze organisaties en bedrijfsvoering. Zo zijn bepaalde specialismen – waaronder project- en gebiedsontwikkeling en relatiebeheer – nog meer nodig.

Wij investeren continu in ontwikkeling, professionalisering en innovatie. De werkorganisatie van Aedes stimuleert en ondersteunt ons daarbij met inhoudelijke programma's en projecten, gericht op kennisuitwisseling, professioneel werken en samenwerken. Dit doen zij op verschillende terreinen, zoals vastgoedsturing, opdrachtgeverschap, resultaatgericht samenwerken, projectontwikkeling, digitalisering en cyberveiligheid. Zij betrekken wetenschappers en kijken naar langetermijnontwikkelingen.

Corporatiemedewerkers zijn betrokken

Onze sector staat of valt met de mensen die bij ons werken. Wij zijn trots op de 28.500 mensen die hun kennis en kunde dagelijks inzetten voor de huurders en de volkshuisvesting. Wij willen aantrekkelijke werkgevers zijn die goede arbeidsvoorwaarden en -omstandigheden bieden. Wij investeren continu in onze medewerkers en hun ontwikkeling.

Wij blijven van elkaar leren

Wij richten ons als individuele corporaties en als sector op het verder verbeteren van onze prestaties. Dat doen we door datagedreven te werken. De Aedes-benchmark en het Aedes-datacentrum zijn daarin onmisbare schakels. Die stellen ons in staat van elkaar te blijven leren en onze eigen prestaties te verbeteren.

De Aedes-forecast geeft ons zicht op onze plannen, inclusief de knelpunten in de uitvoering. Het geeft ons de mogelijkheden om de samenwerking in de regio uit te breiden en het gesprek over de volkshuisvestelijke opgaven aan te gaan met stakeholders, zoals gemeenten en ontwikkelaars.

Wij grijpen weloverwogen de kansen van digitale technologie

De snelle ontwikkeling van digitale technologie biedt ons veel kansen om met onze samenwerkingspartners nog effectiever onze doelen te realiseren. Daarom omarmen we nieuwe technologie én maken we weloverwogen gebruik van de data waarover we beschikken. Dat doen we in onze dienstverlening aan huurders, voor nieuwbouw en onderhoud én voor besturing en verantwoording. We streven ernaar het voorbeeld te zijn van een maatschappelijke sector die data en technologie op een verantwoorde manier inzet.

Om dat mogelijk te maken ontwikkelen we de digivaardigheid van onze organisaties en de mensen die er werken. En we werken zorgvuldig samen met digivolwassen organisaties volgens onze standaardvoorwaarden. Dat is noodzakelijk om nu én in de toekomst samen met onze partners alle opgaven het hoofd te kunnen blijven bieden.

Het werk van woningcorporaties vraagt om de juiste data op het juiste moment. Data ligt nu nog deels bij ketenpartners. We willen als woningcorporaties weer aan het stuur zitten in de toegang tot en het gebruik van onze data. Als corporaties onderling trekken we daarom samen op in het uitwisselen van technologische kennis, modellen en data. We ontwikkelen datastandaarden waar alle woningcorporaties gebruik van maken. Dit stelt ons in staat om met één stem te spreken richting de overheid, andere sectoren en softwareleveranciers.

WIJ BLIJVEN DUURZAAM PRESTEREN

Door de jaren heen beheren wij een groot maatschappelijk vermogen, bestemd voor de volkshuisvesting. We dragen deze verantwoordelijkheid in de overtuiging dat we ook in de komende 100 jaar mensen ondersteunen die dat nodig hebben.

Al onze inkomsten en ons vermogen zijn bestemd voor onze volkshuisvestelijke doelen. We blijven waakzaam dat dit geld ook daarvoor wordt ingezet. Want het is geld dat de huurders grotendeels hebben opgebracht en dat ook weer voor hen en toekomstige huurders wordt ingezet.

Wij werken daarom met een duurzaam prestatie-model. Daarin wegen we integraal af hoe we de beschikbare middelen inzetten voor de volkshuisvestelijke opgaven. Of het nu gaat om investeringen in het versterken van het leefklimaat en de veerkracht van onze buurten en wijken, het vergroten van de beschikbaarheid van woonruimte, het bieden van betaalbare kwaliteit voor de huurders of meer comfort en (energetische) kwaliteit van onze woningen. Die afweging betekent ook het besef dat niet alles kan en niet alles onmiddellijk kan.

Om afspraken te kunnen maken is het duurzaam prestatie-model een onontbeerlijke basis. Dan gaat het met name om afspraken over de reikwijdte en omvang van de volkshuisvestelijke opgaven en hoeveel geld daarvoor nodig is. Dit geldt zowel landelijk als ook regionaal en lokaal.

Die afspraken zijn wat ons betreft altijd wederkerig. Het bereiken van de afgesproken volkshuisvestelijke doelen vraagt de inzet van alle betrokken partijen. Een betrouwbare en consistente overheid is daarbij cruciaal. Ook is het logisch dat de fiscale behandeling van corporaties in lijn is met onze maatschappelijke opdracht.

Wij staan voor het realiseren van de volkshuisvestelijke doelen die we hebben afgesproken met de overheid en andere partijen. Daar staan we niet alleen nu voor, ook in de toekomst. Dat is van groot belang, aangezien ons werk in grote mate bijdraagt aan de bestaanszekerheid van een kwart van de Nederlandse bevolking. Want we dragen bij aan hoe en waar bijna 4 miljoen mensen wonen en leven. Dat kunnen we alleen (blijven) doen als onze financiële continuïteit mede door de overheid gewaarborgd blijft.



5. WAT VOOR VERENIGING ZIJN WE?

Wij, de in Aedes verenigde woningcorporaties, staan voor de volkshuisvesting in Nederland. Onze hoge verenigingsgraad – 95% van de corporaties – stelt ons in staat ons naar buiten toe op te stellen als een deskundige, geloofwaardige en betrouwbare gesprekspartner. In het belang van alle mensen die wij een thuis bieden, nu en in de toekomst. Wij zijn als vereniging transparant over onze standpunten en afwegingen.

Wij behartigen de collectieve belangen van de woningcorporaties in dienst van de maatschappelijke opdracht waar we samen voor staan.

Als vereniging zoeken we evenwicht in de belangen van de sector als geheel, de belangen van groepen en individuele corporaties (leden). We houden rekening met regionale verschillen, met verschillen tussen corporaties in stedelijke en plattelandsgebieden en met verschillen tussen grotere en kleinere corporaties.

Wij stimuleren en ondersteunen in onze vereniging de continue ontwikkeling en professionalisering van de mensen die bij corporaties werken. We wisselen kennis en ideeën uit, ontwikkelen samen producten en leren van elkaar.

Aedes is samen met de vakbonden (FNV, CNV Vakmensen en De Unie) verantwoordelijk voor de arbeidsvoorwaarden voor de sector. Aedes onderhandelt over de CAO Woondiensten als vertegenwoordiger van corporaties in hun rol als werkgever.

Tegelijkertijd functioneert onze vereniging als een netwerk en platform dat in de sector ontmoeting organiseert en verbinding stimuleert tussen leden en stakeholders.

Van, voor en door leden

Onze vereniging is van, voor en door haar leden. Dat betekent dat alle mensen die bij corporaties werken, van medewerker tot bestuurder, actief meedoen in onze vereniging. Dat doen we op allerlei manieren zoals via online communities, thematische bijeenkomsten/ webinars of bestuurlijke klankbordgroepen over beleidskeuzes en strategie. We stimuleren elkaar mee te doen, zodat we allemaal kunnen profiteren van elkaars kennis en kunde.

In verenigingsverband werken we in inhoudelijke programma's en projecten aan professionalisering en kennisuitwisseling. We stimuleren innovatie en organiseren dat iedereen kan profiteren van de inspanningen van koplopers. Samen weten en kunnen we meer.

Sectorbelang versus autonomie corporatie

Onze verenigingskracht zit in onze collectieve verantwoordelijkheid om bij te dragen aan de volkshuisvesting in Nederland. Daarbij zijn we gezamenlijk verantwoordelijk voor onze resultaten. We beseffen dat ieders gedrag een weerslag heeft op de beeldvorming over iedere andere corporatie en over de sector als geheel.

Onze collectieve kracht is ook dat we in verenigingsverband landelijke wederkerige afspraken kunnen maken met de overheid en andere partijen. Daarbij waken wij ervoor dat collectieve afspraken de autonomie van individuele corporaties respecteren en niet onnodig beperken.

Nationaal gemaakte afspraken zijn het kader voor lokale en regionale afspraken die individuele corporaties maken.

Uit de collectieve volkshuisvestelijke opgave vloeien onze afspraken voort over onderlinge solidariteit. We kunnen daar een beroep op doen om met elkaar problemen bij corporaties te voorkomen of op te lossen.

Dit betekent ook dat wij onderling in de vereniging hoge verwachtingen hebben van elkaars professionaliteit. Wij vragen van iedere corporatie structurele aandacht voor de kwaliteit, de ontwikkeling van de dienstverlening en de bedrijfsvoering. We helpen als vereniging de leden in de ontwikkeling van kwaliteitsnormen voor onderdelen van de dienstverlening en de bedrijfsvoering. Niet om elkaar de maat te nemen, maar wel om het gesprek met elkaar daarover aan te gaan.

HOE ZIJN WE GEORGANISEERD?

De bij de vereniging Aedes aangesloten leden bepalen direct, in het congres, de hoofdlijnen van het beleid van de vereniging. Besluitvorming gebeurt door de leden van de vereniging. Zij kiezen de bestuursleden en de onafhankelijk voorzitter. Die bestuursleden zijn corporatiebestuurder bij een lid van de vereniging. In de samenstelling van het bestuur houden we rekening met de diversiteit in de vereniging.

Het bestuur opereert binnen de kaders die door de leden zijn vastgesteld en legt daarover verantwoording af aan de leden.

De medewerkers van de werkorganisatie van de vereniging ondersteunen en adviseren het bestuur bij de uitvoering van besluiten van de vereniging.

Wij hechten groot belang aan onze integriteit als sector. Deze mag niet ter discussie staan. Daarom is de Governancecode Woningcorporaties verplicht voor Aedes-leden.

In geval van een klacht bepaalt de Commissie Governancecode Woningcorporaties of er strijdigheid is met de Governancecode. Vervolgens bepalen de besturen van Aedes en VTW, ieder afzonderlijk, mogelijke sancties. Herzieningen van de Governancecode worden voorgelegd aan de leden.

©2024, Den Haag

Vormgeving: Aedes vereniging van woningcorporaties

vereniging van
woningcorporaties

