



**Koersplan**  
De Woningraat  
2025-2029



# Samen bouwen aan thuis



# Inhoudsopgave

1. Inleiding directeur-bestuurder .....	3
2. Samenvatting .....	5
3. Toekomstvisie De Woningraat: doelgericht samen aan de slag .....	6
4. Beschikbaarheid: meer dan alleen nieuwbouw .....	8
5. Verbetering positie van specifieke groepen woningzoekenden .....	10
6. Aantrekkelijke en veerkrachtige straten en buurten .....	13
7. Duurzaamheid en betaalbaarheid .....	15
8. Blijde bewoners, betrokken medewerkers .....	19



# 1

## Inleiding directeur-bestuurder



De Woningraat is een ondernemende woningcorporatie die in de gemeenten Oudewater en Lopik zorgt voor voldoende betaalbare woningen van goede kwaliteit in een prettige woon- en leefomgeving voor mensen die niet zelfstandig in hun woningbehoefte kunnen voorzien. Dat is waar we voor staan en de basis van ons handelen. Het is ook de basis van ons nieuwe Koersplan, dat je nu in handen hebt of op je scherm ziet staan. Hierin lees je hoe De Woningraat in de jaren 2025 t/m 2029 inhoud wil geven aan onze volkshuisvestelijke opgave en hoe we ons verder willen ontwikkelen als organisatie.

Onze taak als corporatie zal de komende jaren niet wezenlijk veranderen, maar het speelveld waarin we actief zijn wel. Dat vraagt om een nieuw lang termijnplan, waarin we aan geven wat onze plannen zijn voor de komende vijf jaar.

Voor het opstellen van dit Koersplan hebben we uitgebreid van gedachten gewisseld met bewoners, medewerkers en onze partners, zoals de gemeenten, politie en zorg- en welzijnspartijen. Uit die gesprekken zijn me een aantal dingen bijgebleven. Iemand zei: “het woningtekort heeft een gezicht”. Dat herken ik heel erg: achter abstracte begrippen als inschrijfduur en maanden inschrijftijd zitten echte mensen die staan te springen om een woning die bij hen past. Weinig is zo bepalend voor je levensgeluk als je woonsituatie, immers.

**“We leven niet in een tijdperk van veranderingen, maar in een verandering van tijdperk.”**

Er waren ook mensen die vroegen naar het nut van een Koersplan. Waarom zou je plannen maken voor de lange termijn als de buitenwereld zo ontzettend veranderlijk is. Een terechte kanttekening: we hoeven niet verder te kijken dan de ophef over de huurbevrozing voor 2025 en 2026 om te zien hoe snel de mogelijkheden voor een corporatie kunnen veranderen. Toch ben ik ervan overtuigd dat het juist in een dergelijke grillige context essentieel is om zelf goed op het netvlies te hebben waar je naar toe wilt. Alleen vanuit een duidelijke visie kun je adequaat inspelen op actuele ontwikkelingen, zonder dat je het risico loopt dat je als corporatie stuurloos wordt. Met andere woorden: je kunt alleen omgaan met onzekerheid als je weet waar je naartoe wilt.

In februari 2025 hebben we een bijeenkomst gehouden voor onze stakeholders. Tijdens deze bijeenkomst werd gerefereerd

aan een citaat van Jan Rotmans: “We leven niet in een tijdperk van veranderingen, maar in een verandering van tijdperk. Er is sprake van een verandering van tijdperk als de veranderingen fundamenteel van aard zijn, op vrijwel alle terreinen voorkomen en elkaar in eenzelfde richting versterken.” In een dergelijk tijdperk is een Koersplan dus geen blauwdruk van wat we exact gaan doen, maar geeft het wel een helder beeld van wat onze ambities zijn voor de komende vijf jaar.

Een helder koersplan vraagt om duidelijke keuzes. Dat betekent bij bepaalde thema’s dat we duidelijk kiezen om aan bepaalde verzoeken vanuit onze stakeholders niet volledig te voldoen. Of dat we bij bepaalde actuele onderwerpen niet op de troepen vooruitlopen. Maar vergis je niet: ook voor de komende vijf jaar zijn en blijven we een gedreven club volkshuisvesters. Onze ambities zie je terug in onze focus op die thema’s waarop de komende vijf jaar onze grootste uitdagingen liggen: meer woningen beschikbaar voor woningzoekenden, versterking van de leefbaarheid in onze wooncomplexen en buurten én het creëren van de voorwaarden voor ouderen om langer en prettiger zelfstandig te kunnen blijven wonen. Hier gaan we vol voor!

Ook houden we de sterke positie vast die De Woningraat de afgelopen jaren heeft opgebouwd: onze woningen zijn goed onderhouden en hebben bijna allemaal een goed energielabel. En we blijven onze huurders betrekken bij waar we mee bezig zijn. Soms met een net even andere aanpak, omdat deze veranderlijke tijd vraagt om creativiteit en wendbaarheid.

Voor al onze plannen geldt: we kunnen dit niet alleen. Zie dit Koersplan dus vooral ook als een uitnodiging om nader met elkaar in gesprek te gaan. Ik kijk er naar uit!

**Marieke Teitink**  
Directeur-Bestuurder



“De wereld verandert snel. Juist daarom is een duidelijk plan belangrijk.”

In het nieuwe Koersplan staat wat De Woningraat de komende vijf jaar wil bereiken en hoe zij inspelt op veranderingen in de maatschappij. De wereld verandert snel, bijvoorbeeld op het gebied van wetgeving, economie en samenleving. Juist daarom is een duidelijk plan belangrijk. Dit geeft richting, ook in onzekere tijden. Het Koersplan is gemaakt in overleg met bewoners, medewerkers en samenwerkingspartners. De komende vijf jaar richten we ons op:

## Toekomstvisie De Woningraat: doelgericht samen aan de slag

Samenwerking met de lokale gemeenschap (o.a. gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en bewonersinitiatieven) is noodzakelijk om plannen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en zelfstandig ouder worden te realiseren. Waar nodig intensiveren we de samenwerking met andere corporaties. Op deze wijze kunnen we als kleine organisatie inspelen op nieuwe ontwikkelingen.

## Beschikbaarheid: meer dan alleen nieuwbouw

De wachttijd is bijna 10 jaar. De Woningraat wil dit verkorten met nieuwbouw, maar ook door slimme oplossingen voor het delen van bestaande woningen zoals 'Friendscontracten' en hospitaoverhuur. Het doel is te groeien naar 2.000 sociale huurwoningen in 2030. Nieuwbouw richt zich vooral op appartementen, zodat huurders kunnen doorstromen en er ook eengezinswoningen vrijkomen.

## Verbetering positie van specifieke groepen woningzoekenden

Er is speciale aandacht voor ouderen, jongeren en middeninkomens. Voor lokale inwoners komt er voorrang bij nieuwbouw. Jongeren houden via loting ook kans op een woning. Voor middeninkomens worden enkele maatregelen genomen om hun positie op de woningmarkt te verbeteren, zoals het verruimen van hun toegang tot de sociale huursector en het bouwen van middenhuurwoningen.



## Aantrekkelijke en veerkrachtige straten en buurten

De Woningraat ziet dat de sociale samenhang onder druk staat, ook in ons werkgebied. Er komen meer aandachtsgroepen bij en ook bewoners met zorgvragen, schulden of die zich eenzaam voelen. De corporatie wil problemen vroeg signaleren en samenwerken met andere organisaties zodat iedereen prettig kan wonen. Prettig wonen houdt ook verband met de kwaliteit van de woning. Wij zorgen dat we deze op peil houden.

## Duurzaamheid en betaalbaarheid

De Woningraat kiest de komende jaren voor een pragmatische aanpak van verduurzaming, omdat veel van onze woningen al goed geïsoleerd zijn. We maken bij voorkeur gebruik van natuurlijke onderhoudsmomenten om verder te verduurzamen. Nieuwe doelen, zoals volledig van het gas af gaan of meer zonnepanelen, worden voorlopig niet gesteld vanwege financiële (afschaffen salderingsregeling) en technische onzekerheden. Wel blijven we bestaand beleid voortzetten, zoals het verbeteren van woningen met label D. Ook blijft betaalbaarheid belangrijk: huren stijgen niet boven de DAEB-grens voor lage inkomens.

## Blijve bewoners, betrokken medewerkers

De Woningraat streeft naar tevreden bewoners én betrokken medewerkers, omdat deze elkaar versterken. In plaats van te focussen op de Aedes Benchmark, gebruiken we de data die KWH ons levert om de klanttevredenheid te monitoren en waar nodig te verbeteren. Ketenpartners spelen ook een grote rol; er komt meer aandacht voor snelle woningverhuur en goede reparaties. Binnen de organisatie blijft medewerkerstevredenheid belangrijk, net als het verbeteren van processen en samenwerking.

## 3

## Toekomstvisie De Woningraat: doelgericht samen aan de slag

### ACHTERGROND

De komende jaren wordt er veel van corporaties verwacht. Logisch als je ziet waar we op het gebied van wonen allemaal mee te maken hebben. Woningtekorten en leefbaarheidsproblemen zijn allang niet meer alleen iets van de grote steden. Ook in de gemeenten Oudewater en Lopik is een enorm tekort aan woningen. En de veerkracht van sommige straten staan ook hier onder druk. En ondanks dat bijna iedereen een smartphone in zijn zak heeft, wordt eenzaamheid een steeds groter probleem. En dan is er nog het doel om in 2050 van het gas af te zijn. Ga er maar aanstaan.

Eén ding is zeker: als we als De Woningraat gaan proberen om binnen vijf jaar alle problemen op te lossen, wordt dat geen succes. Eén van onze stakeholders verwoordde het tijdens een meedenksessie wel treffend: “Je moet je als De Woningraat niet overstrechten.” Ook in het meest recente onafhankelijke onderzoek (visitatie) naar het functioneren van De Woningraat is ons gevraagd scherp te zijn op onze rol en duidelijk aan te geven waar we wel en waar we niet het voortouw nemen. Heldere keuzes maken betekent niet dat we een pas op de plaats maken. We blijven een ambitieuze en actieve club. De Woningraat gaat vanuit de drijfveer om optimaal maatschappelijk te presteren haar tijd, geld en energie nog beter richten op die zaken waar onze aandacht als corporatie het hardst nodig is.



We zijn ons bewust van de bijzondere kwaliteiten van ons werkgebied. Lopik en Oudewater zijn niet alleen prachtige gemeenten wat betreft landschap en geschiedenis, maar kennen ook hechte gemeenschappen. Als lokaal gewortelde maatschappelijke onderneming en ‘huisbaas’ van circa 1.900 huishoudens maken wij ook onderdeel uit van die gemeenschap. Vanuit die gedachte willen we nagaan hoe we onze positie binnen de lokale gemeenschap verder versterken.

Tot slot zien we dat veel van onze kleinere collega-corporaties ervoor kiezen om te fuseren om daarmee meer schaalgroottes te hebben om de uitdagingen van deze tijd aan te gaan. Ook voor De Woningraat is het relevant om onszelf de vraag te stellen of wij de komende jaren zelfstandig willen blijven of niet.



## KEUZES

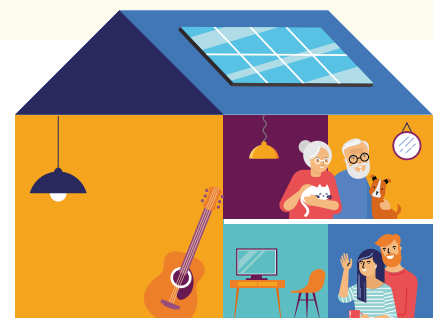
- De Woningraat focust zich de komende jaren op de meest urgente opgaven van dit moment: **nieuwbouw van traploze sociale huurwoningen, het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en het verbeteren van de leefbaarheid in straten en buurten.** Deze focus betekent natuurlijk niet dat alle andere zaken er opeens niet meer toe doen. Zo blijft De Woningraat zich onverminderd inzetten voor zaken als een goed onderhouden woningen en het adequaat afhandelen van vragen en klachten.
- De Woningraat versterkt de komende jaren haar band met de lokale gemeenschap. Ook daarbij maken we duidelijke keuzes. We maken de verbinding rond drie thema's die duidelijk passen bij onze rol als corporatie én belangrijk zijn voor Lopik en Oudewater: **prettig en betaalbaar wonen, leefbare buurten en**

### **gezond en zelfstandig ouder worden.**

In maatschappelijke initiatieven die niet direct aan deze drie thema's zijn te verbinden zijn we terughoudend. Denk bijvoorbeeld aan het ondersteunen van culturele activiteiten of sportevenementen.

- We **intensiveren de samenwerking** met andere woningcorporaties, onder andere op het gebied van beleidsontwikkeling, HR en ICT. Deze kennisdeling maakt het voor ons mogelijk om als relatief kleine corporatie toch snel te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen.
- We **verdiepen onze samenwerking** met lokale stakeholders. Uiteraard met de beide gemeenten, maar ook met zorg- en welzijnsorganisaties en bewonersinitiatieven.

“We maken de verbinding rond drie thema's: prettig en betaalbaar wonen, leefbare buurten en gezond en zelfstandig ouder worden.”



## 4

## Beschikbaarheid: meer dan alleen nieuwbouw

### ACHTERGROND

In 2025 is de wachttijd voor een sociale huurwoning in ons werkgebied bijna 10 jaar. Daarmee doen we in wachttijd helaas niet onder voor grotere steden als Utrecht en Gouda. Naast bevolkingsgroei is het vooral de huishoudensverdunding die zorgt voor een toenemende vraag naar woningen. Als we kijken naar de huishoudensgrootte van woningzoekenden, dan zijn éénpersoonshuishoudens sterk oververtegenwoordigd. Dat zien we terug in alle leeftijdscategorieën. Door de grote vraag naar woonruimte zijn ook de prijzen van koopwoningen de afgelopen jaren enorm gestegen. En we verwachten dat de woningprijzen nog verder zullen stijgen. Modale inkomens (rond de € 40.000 per jaar) en middeninkomens (van € 50.000 t/m € 70.000 per jaar) komen daarmee niet of nauwelijks meer aan de bak in de koopsector en zijn daarmee aangewezen op huurwoningen, hetzij in de sociale huur of in de middenhuur.

Nieuwbouw is niet alleen nodig om de gemiddelde wachttijd naar een aanvaardbare termijn terug te brengen, maar ook om de veranderende doelgroep te kunnen huisvesten en het aanbod van (betaalbare) traploze woningen in ons werkgebied te vergroten. Dat is dan weer een voorwaarde om ouderen langer prettig én zelfstandig te kunnen laten wonen.

Bij het aanpakken van het tekort aan woonruimte kijken we de komende jaren verder dan nieuwbouw alleen. Ook het beter benutten van de bestaande woningvoorraad is een manier om meer mensen aan een dak boven hun hoofd te helpen.



In 2025 is de  
wachttijd voor een  
sociale huurwoning  
in ons werkgebied  
bijna 10 jaar





## KEUZES

- De Woningraat zet ook de komende jaren in op **nieuwbouw**, ondanks de hoge stichtingskosten per woning en de verminderde investeringsruimte als onzekerheid over de huurbevrozing. Van sommige initiatieven die we nu in gang zetten, zullen we pas na de tijdshorizon van dit Koersplan de vruchten plukken, gezien de lange tijd die het kost om een nieuwbouwproject van de grond te krijgen. Om ook na 2030 woningen te kunnen blijven toevoegen aan onze voorraad, zullen we de komende vijf jaar dus hoe dan ook veel energie aan nieuwbouw blijven besteden. **Daarbij is het beter in positie komen bij toekomstige bouwlocaties in Oudewater een bijzonder aandachtspunt.**
- Bij het realiseren van nieuwbouw benutten we ook **verdichtingskansen** binnen ons bestaand bezit. Soms maakt de sloop van bestaande woningen het mogelijk om veel meer woningen terug te bouwen.
- De Woningraat stelt zichzelf als doel om in 2030 **2.000 woningen** beschikbaar te hebben voor de verhuur aan mensen met een bescheiden inkomen. Daarnaast kijken we of we middenhuur kunnen toevoegen.
- Net als in de afgelopen jaren bouwt De Woningraat vrijwel alleen **appartementen**. De verhuizingen die deze nieuwbouw op gang brengt, zorgt ervoor dat er ook meer – bestaande – eengezinswoningen beschikbaar komen voor woningzoekenden. We bouwen een mix van driekamer- en tweekamerappartementen. Daarmee is onze nieuwbouw zowel aantrekkelijk voor senioren die uit hun eengezinswoning willen doorverhuizen naar een comfortabel driekamer appartement als voor andere woningzoekenden die in de eerste plaats op zoek zijn naar een eigen dak boven het hoofd, ook als dat een relatief klein tweekamer appartement is.
- De Woningraat heeft voor een beperkt aantal woningen besloten dat zij na vertrek van de huidige bewoners **verkocht** worden. Dit zijn voornamelijk woningen waarvan het niet meer logisch is dat ze bij De Woningraat in eigendom zijn. Bijvoorbeeld de laatste woning in een straat met verder alleen koopwoningen. Het aantal woningen dat is aangemerkt voor de verkoop wordt niet verder uitgebreid. Als door vertraging in de nieuwbouw het aantal van 2.000 sociale huurwoningen in 2030 niet gehaald dreigt te worden, kan De Woningraat bovendien besluiten tot een tijdelijke pauze in de verkoop van woningen.
- De Woningraat streeft er niet alleen naar om onze voorraad te vergroten, maar ook om de **bestaande woningen beter te benutten**. We analyseren de verschillende mogelijkheden die hiervoor bestaan, zoals het verhuren van één woning aan meerdere woningzoekenden tegelijk (een “Friendscontract”) kamergewijze verhuur aan statushouders en hospitaerverhuur. De Woningraat kiest niet voor het splitsen van eengezinswoningen. Dit gezien de hoge kosten hiervan en de goede alternatieven om eengezinswoningen beter te benutten zonder fysieke ingrepen.
- Als regelgeving hier ruimte voor biedt, wil De Woningraat onderzoeken of het mogelijk is om in de achtertuin van bewoners die hier behoefte aan hebben een **mantelzorgwoning** te plaatsen. Dit maakt het voor mantelzorgers eenvoudiger om ofwel dichterbij de verzorgende te gaan wonen, dan wel om voor een hulpbehoevende om dichterbij hun familieleden te gaan wonen.



## 5

## Verbetering positie van specifieke groepen woningzoekenden

### ACHTERGROND

De Woningraat is er voor alle woningzoekenden die betaalbare woonruimte nodig hebben. Dat blijft de komende jaren natuurlijk zo. Er zijn wel een paar doelgroepen die extra aandacht nodig hebben. Denk aan ouderen die op zoek zijn naar een traploze woning. Maar ook aan jongeren uit ons werkgebied die graag in hun eigen dorp of stad willen blijven wonen, maar dan

wel graag op zichzelf. En dan zijn er nog de midden-inkomens. Zij vallen op dit moment tussen wal en schip: ze verdienen (net) iets te veel om recht te hebben op een sociale huurwoning, maar kunnen met hun inkomen te weinig hypotheek krijgen voor een woning die aan hun wensen voldoet.

### KEUZES

- De Woningraat blijft senioren ondersteunen wanneer zij willen doorverhuizen naar een traploze woning. **Het doel hiervan is senioren langer prettig en zelfstandig te laten wonen.** Als senioren willen doorverhuizen streeft De Woningraat ernaar dat hun woonlasten (huur + energiekosten) na verhuizing niet hoger zijn dan in hun bestaande woning.
- Bij de verhuur van nieuwbouwprojecten zetten wij ons in om bewoners van de gemeente waar nieuw gebouwd wordt **voorrang** te geven op andere woningzoekenden. Dit geldt zowel voor senioren als andere woningzoekenden. Dit maakt het voor ouderen mogelijk om een traploze woning in hun eigen dorp of stad te vinden en versterkt de positie van lokale starters. De bewoners van ons werkgebied kunnen er op deze manier op rekenen dat nieuwbouw in hun dorp of stad ten gunste komt van eigen inwoners. Bestaande woningen die beschikbaar komen voor verhuur blijven wel beschikbaar voor alle woningzoekenden in de regio.
- Ondanks het feit dat de bouwkosten van nieuwbouw de afgelopen jaren zeer sterk gestegen zijn, blijft De Woningraat nieuwbouw realiseren in de **goedkopere huurcategorieën**. Daardoor komt ook de laagste inkomensgroep in aanmerking voor een nieuwbouwwoning. Naast nieuwbouwwoningen met een huurprijs op de 1e of 2e aftoppingsgrens verhuren we onze nieuwbouw ook voor een hogere huurprijs. Deze combinatie zorgt voor een goede mix tussen inkomensgroepen en huishoudenstypen.



Als senioren willen doorverhuizen streeft De Woningraat ernaar dat hun woonlasten (huur + energiekosten) na verhuizing niet hoger zijn dan in hun bestaande woning.



- Om de **slaagkans van jongeren** te vergroten, blijft De Woningraat een gedeelte van de vrijkomende woningen via loting toewijzen in plaats van op basis van inschrijfduur. Ook labelen wij woningen die wij met voorrang verhuren aan jongeren in de leeftijd van 18 tot en met 29 jaar.
- Binnen de inkomensgroepen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning wordt een onderscheid gemaakt tussen de laagste inkomens (primaire doelgroep) en de groep die hier net boven zit, de “modale inkomens” tussen circa € 30.000 en € 50.000. De groep wordt ook wel de secundaire doelgroep genoemd. **De komende tijd analyseert De Woningraat de slaagkans van deze secundaire doelgroep op de lokale woningmarkt.** Als blijkt dat deze inkomensgroep minder kans op een sociale huurwoning heeft dan de laagste inkomensgroep, krijgen mogelijk meer huurwoningen na mutatie een huurprijs die passend is voor deze modale inkomens. In de praktijk is dat een huur die gelijk is aan de DAEB-grens. In 2025 is de het bedrag dat hoort bij de DAEB-grens bijvoorbeeld € 900,07 per maand.



- De Woningraat neemt een pakket aan maatregelen om de kans op een woning voor **middeninkomens** te verbeteren. Elk van de drie maatregelen heeft betrekking op een beperkt aantal woningen, maar door de combinatie van meerdere maatregelen wordt de positie van middeninkomens toch verbeterd.
  - » De Woningraat wil in de lokale prestatieafspraken vastleggen dat het percentage sociale huurwoningen dat wij aan middeninkomens kunnen toewijzen mag stijgen **van 7,5% naar 15%**. Onder middeninkomens verstaan we de groep woningzoekenden die **nét** iets meer verdient dan de maximale inkomensgrens voor een sociale huurwoning. Hierbij krijgt deze inkomensgroep overigens geen voorrang op de woningzoekenden die net een iets lager inkomen hebben: vrijkomende woningen worden toegewezen op basis van inschrijfduur. Ook gaat het in principe alleen om de duurste categorie sociale huurwoningen, dus die met een huur die gelijk is aan de DAEB-grens
  - » Een klein gedeelte van de bestaande sociale huurwoningen wordt, als die woning vrijkomt, verhuurd als **middenhuurwoning**.
  - » Het toevoegen van **middenhuurwoningen in de nieuwbouw**. Dit is niet alleen gunstig voor deze groep woningzoekenden, maar ook goed voor de menging van inkomensgroepen in een woongebouw en in de buurt.



“De Woningraat streeft er naar om de bestaande woningen beter te benutten.”

## 6

## Aantrekkelijke en veerkrachtige straten en buurten



### ACHTERGROND

De aantrekkelijkheid van Lopik en Oudewater als woongemeenten is heel lang vanzelfsprekend geweest. Hetzelfde geldt voor de sociale samenhang. Bij “leefbaarheidsproblemen” denken de meeste mensen dan ook vooral aan grote steden als Utrecht en Gouda. Maar ook in sommige straten en buurten van Lopik en Oudewater staat de veerkracht onder druk. De belangrijkste reden hiervoor is de verandering in huurderssamenstelling binnen de sociale woningvoorraad. Steeds meer huurders hebben helaas met sociale en persoonlijke problemen te maken.

Juist voor die mensen willen we er zijn. Eén van de taken van ons als corporatie is immers het verzorgen van huisvesting voor aandachtsgroepen. Zij zoeken niet alleen woonruimte, maar hebben ook ondersteuning of zorg nodig. Het is belangrijk dat wij oog houden voor een goede verdeling van ‘vragende’ en ‘dragende’ inwoners voor het bevorderen van de leefbaarheid en levendigheid in de straten en buurten.

Zware overlast en vormen van maatschappelijke ondermijning als wietplantages en drugshandel in huurwoningen en illegale onderhuur tasten de leefbaarheid en het woongenot aan. Ook dit zijn zaken die zich al lang niet meer beperken tot de grote steden.

Een heel andere ontwikkeling is het langer thuis wonen van ouderen. Voor sommige ouderen met een beperkt sociaal netwerk leidt dit tot eenzaamheid. En ook dit beperkt zich niet tot de grote steden alleen. Gelukkig komt er steeds meer aandacht voor het sociale aspect van langer prettig zelfstandig thuis wonen.

Uiteraard zijn Oudewater, Lopik en alle dorpen in het werkgebied van De Woningraat nog steeds fijne plaatsen om te wonen. Maar gezien de actuele ontwikkelingen moeten we ons harder dan in het verleden inspannen om dit zo te houden. Hierbij is een heldere taakopvatting van De Woningraat als corporatie van belang.



## KEUZES

- De kracht van een corporatie is het **vroegtijdig signaleren** van problemen, hetzij in iemands persoonlijke situatie of tussen groepen bewoners onderling. Die problemen lossen we samen met onze partners en bewoners op. We blijven daarbij scherp op onze rol. Die gaat verder dan die van verhuurder alleen, maar De Woningraat neemt de rol van zorg- en welzijnsorganisaties en de gemeente niet over. Daarbij gaan we er wel vanuit dat onze samenwerkingspartners zoals gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties ook hun rol voldoende invullen. Als corporatie maken we ons aantrekkelijke en veerkrachtige straten en buurten, maar dat kunnen we alleen samen met bewoners en andere maatschappelijke organisaties doen. Als we zien dat er zaken tussen wal en schip dreigen te belanden, gaan we met hen hierover in gesprek. Denk hierbij aan de inburgering van statushouders of overlast van hangjongeren.
- De Woningraat kent een beperkt aantal complexen die structureel te kampen hebben met overlast, bijvoorbeeld door burengerucht en zwerfvuil. In andere straten speelt dit gelukkig niet of nauwelijks. **De complexen die dat nodig hebben krijgen meer aandacht die wordt afgestemd op de specifieke problematiek.**
- Onze inspanningen op het gebied van leefbaarheid zijn breder dan “schoon heel en veilig” en het signaleren van problemen alleen. We zien voor de komende vijf jaar nog andere belangrijke rollen voor onszelf weggelegd.
  - » **Het stimuleren van ontmoeting tussen bewoners.** Dit is niet alleen van belang voor ouderen, maar voor iedereen. Wederzijds begrip neemt toe naarmate mensen elkaar beter kennen. In complexen waar veel ouderen wonen, creëren we aantrekkelijke ontmoetingsplekken. Dat kan een gezamenlijke huiskamer zijn, maar ook goed ingerichte gezamenlijke buitenruimte die uitnodigt om een praatje te maken. Het stimuleren van ontmoeting doen we ook samen met onze maatschappelijke partners. Daarbij denken we niet alleen aan de beide gemeenten en welzijnsorganisaties in ons werkgebied, maar ook aan initiatieven van bewoners en maatschappelijke organisaties.
- » Het werken aan **veerkracht/draagkracht** van wijken en het alert blijven zijn op maatschappelijke problemen als schulden, kwetsbare bewoners met een zorgvraag, huiselijk geweld en overlast van hangjongeren.
- » Ruimte en ondersteuning bieden aan **creatieve ideeën en initiatieven** van bewoners die bijdragen aan het woongenot en de leefbaarheid van de buurten en straten waarin wij actief zijn. Daarbij gaan we ook graag het gesprek aan met degenen met wie we nu nog wat minder contact hebben, zoals ondernemers en jongeren.
- » Intensiveren van de **aanpak van** verschillende vormen van **ondermijning en fraude** in ons woningbezit, zoals wietplantages, drugshandel, illegale prostitutie en woonfraude. Naast het verbeteren van de leefbaarheid heeft deze intensivering als bijkomend voordeel dat meer woningen beschikbaar komen voor woningzoekenden.
- De Woningraat heeft de afgelopen vijf jaar al fors geïnvesteerd in de **woonkwaliteit** van de buurten en straten waarin zij actief is, onder andere door het aanstellen van twee sociaal wijkbeheerders. Als de komende jaren blijkt dat de veerkracht c.q. leefbaarheid van wijken ondanks deze inspanningen niet verbetert, dan zijn we bereid om hier nog meer middelen aan te besteden, zowel in tijd als in geld.
- **Goed onderhouden woningen** zijn een basisvoorwaarde voor een leefbare en prettige woonomgeving. De Woningraat blijft zich daarom de komende jaren inzetten voor het behouden van de goede kwaliteit van ons woningbezit. Naast goed onderhoud geven we prioriteit aan het verder terugdringen van vocht en schimmel in woningen, funderingsproblemen en problemen als gevolg van een fluctuerende grondwaterstand.





## ACHTERGROND

Voor De Woningraat gaan duurzaamheid en betaalbaarheid hand in hand. In de eerste plaats voor onze huurders: investeringen in de isolatie van onze woningen die we in de afgelopen decennia hebben gedaan, vertalen zich in een **gemiddeld energielabel van A**. En daarmee in een lagere energierekening voor onze huurders. We hebben de afgelopen jaren heel wat bereikt als het gaat om de verduurzaming van onze voorraad en daar zijn we trots op.

De samenhang tussen duurzaamheid en betaalbaarheid is niet alleen voor onze huurders relevant, maar ook voor De Woningraat zelf. Ook voor ons als corporatie moet de verduurzamingsoperatie betaalbaar blijven. Verdere investeringen in verduurzaming zijn nodig op weg naar een energie neutrale woningvoorraad in 2050, maar er moet voldoende investeringsruimte overblijven voor andere doelen.


De route naar een energie neutrale woningvoorraad is minder helder dan een paar jaar geleden. Zonnepanelen leken een uitkomst, maar zowel particulieren als bedrijven verminderen hun investeringen nu de salderingsregeling per 1 januari 2027 wordt afgeschaft. Voor hybride warmtepompen en luchtwarmtepompen is het nog steeds niet zeker of de investeringen in verhouding staan tot de lagere energierekening. En dan blijkt ook nog dat een warmtenet financieel eigenlijk niet uit kan zonder investering vanuit de overheid.

Ten aanzien van de huurverhoging is er de afgelopen vijf jaar ook veel gebeurd. In 2021 werden alle huren een jaar bevroren. In 2023 kregen de laagste inkomens zelfs een huurverlaging. In 2024 was de gemiddelde huurstijging in de sociale huur met 5,3% juist weer relatief hoog. De komende tijd blijft er onzekerheid bestaan over een eventuele huurbevrozing. Zowel huurders als corporaties hebben behoefte aan een meer stabiele en voorspelbare huurontwikkeling, die aansluit bij de inflatie.

## KEUZES

- De Woningraat kiest de komende vijf jaar voor een **pragmatische aanpak** op het gebied van duurzaamheid. Dat betekent dat duurzaamheid geen speerpunt in onze koers is, zoals nieuwbouw, leefbaarheid en een betere benutting van onze voorraad dat wel zijn. Dit gezien de al relatief goede energieprestatie van onze voorraad en de grote onzekerheid ten aanzien van dit thema. Ook kiezen we hiervoor omdat we als relatief kleine corporatie niet overal vol op kunnen inzetten. Deze pragmatische aanpak betekent ook dat duurzame thema's als circulariteit en biobased bouwen geen extra aandacht krijgen in onze bedrijfsvoering.
- Gezien de huidige onzekerheid over het kunnen terugverdienen van de investeringen in (hybride) warmtepompen, zonnepanelen en de onduidelijkheid over de haalbaarheid van warmtenetten, neemt De Woningraat in dit koersplan **geen nieuwe doelstellingen op ten aanzien van de verduurzaming van onze voorraad**. Bijvoorbeeld ten aanzien van het aantal woningen dat we van het gas af halen of vergroting van het aantal woningen met zonnepanelen.
- Een pragmatische aanpak betekent niet dat de verduurzaming van onze woningvoorraad de komende jaren stil staat. In plaats van het formuleren van nieuwe doelen **werken we verder aan de reeds geformuleerde doelen**. Dat betekent bijvoorbeeld het verbeteren van de isolatiewaarde van de woningen met een C of D label. Daarbij maken we zoveel mogelijk gebruik van logische momenten in onze onderhoudscyclus, bijvoorbeeld het moment dat kozijnen toch al aan het einde van hun technische levensduur zijn. Concreet willen we over drie jaar alle woningen met energielabel D hebben verbeterd.
- Ook blijven we kansen om woningen van het gas af te halen benutten. De komende jaren zien we de meeste kansen bij appartementengebouwen met een gezamenlijke CV ketel. Randvoorwaarden bij het van het gas af halen van deze complexen: de investeringen moeten voor De Woningraat acceptabel zijn en de woonlasten van bewoners mogen niet stijgen ten opzichte van de oude situatie waarin hun woning met gas werd verwarmd.
- De Woningraat blijft zich de komende jaren inzetten voor een **goede prijs/kwaliteitsverhouding** van onze woningen en een hoge kwaliteit van onderhoud. Hierbij is de wettelijk maximaal toegestane huurprijs het uitgangspunt voor de jaarlijkse huurverhoging. De exacte hoogte van de huurverhoging bespreken we net als nu elk jaar met De Huurdersraat.
- Ook nu onze bewoners met een huur boven de DAEB-Grens (€ 900 per maand, 2025) recht blijven houden op huurtoeslag, kiest de Woningraat ervoor om **de huren te blijven aftoppen op de DAEB-Grens**. Dat betekent concreet dat de maandhuur van een sociale huurwoning voor lage inkomens nooit hoger wordt dan dit bedrag. Dit geldt niet voor midden- en hoge inkomens: als zij een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen, is niet de DAEB-grens hun huurplafond, maar 100% van de wettelijk vastgelegde maximaal redelijke huur voor hun woning.
- De woningwaardering van onze woningen is de afgelopen jaren sterk gewijzigd. Mede door de hogere WOZ-waarden en de Wet Betaalbare Huur is dit veroorzaakt. Een gewijzigde woningwaardering heeft invloed op de streefhuur. Om ervoor te zorgen dat we de juiste doelgroep blijven bedienen is het noodzakelijk dat De Woningraat gaat onderzoeken of we het huidige **streefhurenbeleid** moeten voortzetten.





“Blijde bewoners en betrokken medewerkers zijn voor ons onlosmakelijk aan elkaar verbonden en versterken elkaar.”

## 8. Blijde bewoners, betrokken medewerkers

### ACHTERGROND

De Woningraat is als corporatie een maatschappelijke dienstverlener. De woningen die wij bezitten zijn het belangrijkste middel om invulling te geven aan onze maatschappelijke doelstelling. Dat doen we het liefst iedere dag een stukje beter. De prestaties van ketenpartners (aannemers, onderhoudsbedrijven) zijn daarbij van grote invloed op de tevredenheid van onze bewoners over onze dienstverlening. Als woningen die vrijkomen snel worden aangepakt en weer beschikbaar zijn voor een nieuwe bewoner, straalt dat af op De Woningraat. Hetzelfde geldt voor een “in één keer goed” reparatie waarbij bewoners ook nog eens vriendelijk te woord worden gestaan.

Niet alleen onze woningen, maar ook onze medewerkers zijn van essentieel belang voor onze positie als maatschappelijke dienstverlener. Onze medewerkers zijn mensen die er bewust voor gekozen hebben om hun talenten in te zetten voor de volkshuisvesting en verbinding voelen met de maatschappelijke opgave van De Woningraat. Zij zorgen er direct of indirect voor dat woningzoekenden een passende woning bij ons kunnen vinden en huren en dat huurders kunnen genieten van een goed onderhouden en comfortabele woning.



### KEUZES

- De Woningraat legt de komende jaren nadrukkelijk de **verbinding tussen klanttevredenheid en medewerkerstevredenheid**. Met andere woorden: blijde bewoners en betrokken medewerkers. En andersom. Beiden zijn voor ons onlosmakelijk aan elkaar verbonden en versterken elkaar. Immers, het is voor medewerkers plezierig werken voor en met een tevreden klant. En ook de klant zal een fijnere ervaring hebben wanneer er contact is met een tevreden medewerker. Wij meten onze prestaties dan ook af aan de tevredenheid van onze klanten én aan de tevredenheid van onze medewerkers.
- In het vaststellen van onze klanttevredenheid laten we een expliciete koppeling aan de Aedes Benchmark los. We streven dus niet langer naar “rapportcijfer” A in de Aedes benchmark. Wel zorgen we ervoor dat we ons KWH-Keurmerk voor goede dienstverlening behouden. De interviews met klanten die door KWH worden gehouden met huurders, zijn bovendien een goed instrument om onze **klanttevredenheid te monitoren** en waar nodig aanpassingen te doen in onze dienstverlening.
- We besteden extra aandacht aan **de rol die onze ketenpartners spelen** in de klanttevredenheid van onze huurders en in de beeldvorming rond De Woningraat in het algemeen. We gaan met onze partners in gesprek over mogelijkheden om mutatieleegstand te verkorten en het percentage reparaties dat naar volle tevredenheid van de bewoner wordt uitgevoerd verder te verhogen.
- Naast een hoge medewerkerstevredenheid zetten we ook in op het verder **verhogen van de professionaliteit** binnen onze organisatie. We zoeken met elkaar naar verbeteringen in onze processen en geven elkaar eerlijke feedback. Hierbij houden we vast aan onze hechte bedrijfscultuur waarin medewerkers elkaar goed kennen en op elkaar kunnen bouwen.







Kapellestraat 19  
3421 CT Oudewater

085 210 1910  
[info@dewoningraat.nl](mailto:info@dewoningraat.nl)  
[www.dewoningraat.nl](http://www.dewoningraat.nl)

