



NIJESTEE STAAT ALS EEN HUIS

Strategisch kader 2020 - 2023

Nijestee i

MISSIE

Waarom bestaan we en wat zijn onze waarden?

We bieden voldoende goede betaalbare woningen, zodat mensen een woning kunnen kiezen die hen past. We werken samen met andere partijen aan prettige buurten en huisvesten vooral mensen met een lager inkomen of mensen die hulp nodig hebben om zelfstandig te wonen. Een ongedeelde stad met gemengde wijken is ons ideaal.

We stellen vier waarden centraal in ons werk:

- We hebben **hart voor** mensen die van ons (willen) huren. We zijn pas tevreden als zij dat zijn.
- We **bieden ruimte** aan huurders om prettiger te wonen. We staan open voor initiatieven, geven ruimte aan zeggenschap, bieden ruimte om zelf veel (online) te regelen;
- We zijn **eigenzinnig** en hebben duidelijke opvattingen over onze rol als woningcorporatie, zoals wegblijven bij inkomenspolitiek en sterk bijdragen aan volkshuisvesting in de stad;
- We zijn **nuchter** en kijken kritisch naar het effect van onze inspanningen. We gaan alleen met trends mee als we daar de meerwaarde van in zien.

VISIE

Wat is ons werkterrein en onze ambitie voor de toekomst?

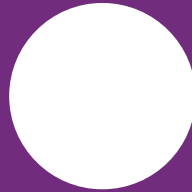
We zijn al 100 jaar een maatschappelijk gedreven corporatie die van betekenis wil zijn voor huurders en woningzoekenden in de stad. We willen dat ook volgende generaties goed en betaalbaar kunnen wonen.

Er moeten vooral woningen worden bijgebouwd. Nu is er al schaarste en de Groningse bevolking neemt nog sterk toe, ook de groep mensen met een lager inkomen. Daarnaast staat de verduurzaming van onze woningen hoog op onze agenda. We willen daarmee woningen niet alleen betaalbaar houden, maar bewoners ook meer comfort bieden en het milieu minder belasten.

We willen binnen onze kerntaak een brede keuze aan woningen voor een brede doelgroep. Door regelgeving huisvesten corporaties steeds meer hulpbehoevende mensen. Dit leidt tot concentratie en stapeling van problemen bij bewoners die al weinig te kiezen hebben en vergroot het stigma van deze groep. Deze vicieuze cirkel willen we doorbreken, met behoud van voldoende woningen voor kwetsbare huishoudens. We willen ook weer bouwen voor middeninkomens. Deze groep verdient vaak te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een koopwoning.

DOEL

Wat willen we bereiken?



Tevreden huurders

- We hebben hart voor mensen die van ons (willen) huren. We zijn pas tevreden als zij dat zijn.
- We betrekken bewoners bij beleid en uitvoering;
- We willen van toegevoegde waarde zijn voor onze bewoners en woningzoekenden.

Voldoende woningen

- We willen de wachttijden voor sociale huurwoningen korter te maken;
- We willen dat er voldoende woningen toegankelijk zijn voor mensen met huurtoeslag;
- We willen middeninkomens meer kans op een woning bieden.

Betaalbaar wonen

- We willen de jaarlijkse huurstijging beperken tot inflatieniveau;
- We zorgen ervoor dat duurzame verbetering financieel aantrekkelijk is voor onze huurder;
- We helpen om betalingsproblemen op te lossen en willen die het liefst voorkomen.

Goede woningen

- We verhuren veilige, gezonde en duurzame woningen;
- We zorgen ervoor dat onze woningen ook in de toekomst goed verhuurbaar zijn;
- We willen dat een woning voelt als thuis.

Duurzaamheid

- We voorzien woningen van isolatie en passende installaties zodat ze minder warmte vragen;
- We willen betrouwbaar warmte kunnen laten leveren via duurzame opwekking;
- We maken onze huurder bewust van duurzaam wonen, want zij zijn de spil in verduurzaming;

Plezierige, veilige buurten

- We willen dat jong en oud, arm en rijk gemengd in buurten wonen;
- We willen zichtbaar en aanspreekbaar zijn in onze buurten;
- We willen ruimte bieden aan initiatieven van bewoners.

STRATEGIE

Hoe gaan we te werk?

We zoeken actief naar geschikte locaties, mogelijkheden tot verdichting, differentiatie en financiële middelen om substantieel te kunnen bijbouwen. We zijn bereid eigen posities in te brengen, mits we in nieuwe gebieden ruimte krijgen om per saldo sterk te groeien in huurwoningen. De complexiteit van vraagstukken op dit terrein neemt toe. We kiezen daarom vaker voor samenwerking met vaste partners om resultaat te boeken via kostenverlaging en innovatie.

Verantwoordelijkheid

We staan voor een wijkaanpak gericht op prettig en gemengd wonen. Wij voelen ons verantwoordelijk voor de huisvesting en directe woonomgeving van onze huurders. We kunnen niet alles zelf. We werken daarom ook op terrein samen met partijen die verantwoordelijk zijn voor voldoende zorg, welzijn, voorzieningen of beheer van openbare ruimte en spreken hen daar op aan.

Doorstromen

We weten dat ouder worden in de eigen wijk voor veel mensen belangrijk is. We willen meer doorstroming op basis van verleiding om vraag en aanbod beter op elkaar

af te stemmen. Nieuwbouw zien we als aanjager van dit proces. We ontwikkelen woonconcepten om verschillende groepen te laten samenleven en flexibel te kunnen inspelen op veranderingen. We onderzoeken op welke manier we middeninkomens kunnen bedienen met middenhuur en sociale koop, zonder dat dit ten koste gaat van onze sociale huurwoningen.

Duurzaamheid

We zien beperking van energieverbruik als sleutel voor beter betaalbare woonlasten. Naast besparing op energiekosten denken we aan collectieve vormen van warmteopwekking. Dit geheel realiseren we het liefst in grotere volumes met toepassing van erkende oplossingen. Hier concentreren we ons de komende jaren op. We volgen nieuwe ontwikkelingen zoals circulair bouwen, maar daar blijft het bij.

Woningvoorraad

We zoeken naar een optimale inzet van sloop, verkoop en nieuwbouw van woningen. De kosten van uitbreiding en vernieuwing van onze voorraad blijven stijgen, terwijl de huren betaalbaar moeten blijven. We gaan scherper

dan voorheen deze kosten en baten afwegen bij nieuwe investeringen. Dit doen we met een actieve inzet van vastgoedsturing door portefeuille- en assetmanagement.

Interne veranderingen

Naast al deze inspanningen voor de woningen verbeteren we ook onze dienstverlening aan huurders. De rode draad hierin is dat we alle huurders serieus nemen, snel helpen, duidelijke afspraken maken, afspraken nakomen en huurders op de hoogte houden. Onze medewerkers zetten zich met hartstocht in om voor huurders het verschil te maken. We zijn een lenige en innoverende organisatie en werken graag met experimenten op beperkte schaal om zaken te beproeven. We maken ons los van oude regels en procedures. We vragen van onze medewerkers hier in mee te veranderen: van hiërarchie naar **wendbaarheid**, van plicht naar **passie**, van traditie naar **toegevoegde waarde**.

Samenwerkingen

Al deze voornemens bedenken we niet alleen. Wij hechten sterk aan een goede lokale samenwerking met onze Participatieraad en gemeente. Onze gezamenlijke bijdrage leggen we vast in prestatieafspraken. Daarnaast hebben we veel contact met groepen bewoners in straten en buurten. We nodigen individuele huurders uit om ons advies te geven over woning, straat, buurt of wijk. We willen samen met onze bewoners blijvend inspelen op verandering.

Hoe gaan we met geld om?

Wij zijn er niet voor het geld, maar voor de mensen. We richten ons op voldoende, goede, duurzame, betaalbare woningen in prettige buurten. We proberen dat zo goed mogelijk te doen met maximale inzet van onze financiële middelen. We maken geen winst, we potten geen geld op. We zorgen er wel voor dat we kunnen voortbestaan, zodat ook toekomstige generaties betaalbaar kunnen wonen. We besteden ons geld zo efficiënt mogelijk, want het wordt opgebracht door onze huurders. Via begroting, prestatieafspraken, jaarverslag en de BinnensteBuitendag maken we transparant hoe we het geld besteden.

Damsterplein 1 . Postbus 447 . 9700 AK Groningen
T 050 853 35 33 . **E** info@nijestee.nl . www.nijestee.nl