



Samen vooruit

Koersplan Baston Wonen



Baston Wonen
Mercurion 20
6903 PZ ZEVENAAR



Baston Wonen
www.baston.nl

Inhoudsopgave

Inleiding 3

De koers; richtinggevend voor alle antwoorden 3

Onze missie, waar we voor gaan! 3

De juiste weg zien te vinden 3

Wie (willen) we zijn 4

Baston Wonen 4

Samen werken aan prettig wonen 5

Samen werken 5

Samen wonen 6

De gewenste woningvoorraad 7

Betaalbaar voor huurders én voor Baston Wonen 7

Balans tussen vraag en aanbod 8

Duurzaamheid 9

Kwaliteit van woningen en wijken 10

Baston Wonen klaar voor de toekomst 11

Financiële continuïteit 11

Professionele organisatie 12

De kernwaarden binnen onze organisatie 12

Klantgerichtheid 12

Gezamenlijkheid 12

Eigenaarschap 12

Ontwikkeldergericht 12





Inleiding

De koers; richtinggevend voor alle antwoorden

Onze koers leggen we vast in dit document. We beschrijven wie we (willen) zijn, waar Baston Wonen voor staat en waar we naar streven. Met dit koersplan geven we de richting aan.

Het koersplan geeft geen direct antwoord op praktische vragen, maar is de leidraad in ons denken en doen en helpt ons bij het vinden van de antwoorden.



Onze missie, waar we voor gaan!

Samen met onze huurders en netwerkpartners werken we aan prettig en betaalbaar wonen in de gemeente Zevenaar.

We zijn we er voor hen die door inkomen, gezondheid of maatschappelijke positie niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien.

In de gemeente Zevenaar (ons werkgebied: Zevenaar, Oud Zevenaar en Babberich) verhuurt Baston Wonen sociale huurwoningen in een prettige leefomgeving.

De juiste weg zien te vinden

De koers is duidelijk, maar onze strategie flexibel omdat het contextafhankelijk is. De omgeving is in beweging dus bewegen wij ook. Er zijn veel onzekere ontwikkelingen zoals de verhuurderheffing, Corona, economische en maatschappelijke uitdagende tijden.

Hoe we onze koers realiseren, passen we aan bij de actualiteit en stemmen we af met huurders en netwerkpartners. We werken dat jaarlijks uit in concrete plannen en afspraken.

Wie (willen) we zijn

- Samen met huurders en netwerkpartners werken we lokaal (pro) actief aan samen wonen, de woning en de woonomgeving.
 - Huisvesten is onze primaire taak. Dat gaat over bewoners, de woning en de buurt.
 - We geloven in een open houding en de kracht van (pro) actief samenwerken.
- Maatschappelijke ontwikkelingen en behoeften van klanten en partners zijn de uitgangspunten bij de totstandkoming van ons beleid. We werken van buiten naar binnen.
- Zowel in als buiten onze organisatie zijn gelijkwaardigheid, vertrouwen en inzetten van talenten voor ons belangrijke uitgangspunten.

We ontwikkelen ons stapsgewijs om te worden wie we willen zijn. We zijn continu aan het leren en ontwikkelen om te komen tot eerlijke en duidelijke oplossingen.

- We geloven in een open houding en de kracht van (pro) actief samenwerken.



Baston Wonen

- Met ongeveer 4000 woningen de grootste maatschappelijke verhuurder van sociale huurwoningen in de gemeente Zevenaar;
- Ongeveer 40 medewerkers;
- Beperkt niet-daeb bezit en bedrijfsonroerend goed.





Samen werken aan prettig wonen

Van buiten naar binnen staat bij ons centraal. We werken op basis van (toekomstige) ontwikkelingen en behoeften van klanten. Als een ander of wijzelf daardoor verder komen, streven we naar samenwerking om (onze) doelen op het gebied van prettig wonen samen te bereiken. We werken op basis van vertrouwen en wederkerigheid.



Samen werken

Huisvesten is onze primaire taak en dat raakt direct aan andere thema's zoals bijvoorbeeld veiligheid, welzijn en zorg. Woningzoekenden, huurders, netwerkpartners en wij hebben ieder een eigen verantwoordelijkheid.

Daar waar onze thema's, verantwoordelijkheden en rollen elkaar raken, kunnen we elkaar versterken. Als mens zijn we gelijkwaardig aan elkaar, in onze rollen hebben we elkaar nodig. Onze rol is gericht op het mogelijk maken van prettig en betaalbaar (samen) wonen.

Koerspunten

- Met huurders en andere partijen zoeken we de samenwerking op, op basis van wederkerigheid en het delen van kennis. Wij nemen actief deel aan projecten en experimenten die een directe relatie hebben met ons eigen woningbezit of onze klanten. We participeren bij algemene initiatieven vanuit klantgericht denken of op het moment dat onze woningen of klanten betrokken worden.
- De komende jaren denken we samen na over vraagstukken zoals maatschappelijk verantwoord ondernemen, huisvesten van woningzoekenden met een middeninkomen, arbeidsmigranten, betalingsrisico's bij huurders en nieuwe ontwikkellocaties.
- Snel behalen van (eigen) resultaten is ondergeschikt aan samenwerking (intern en extern) met het oog op duurzame oplossingen.
- Er is veel ruimte voor participatie, maar wij blijven (eind) verantwoordelijk en nemen tijdig besluiten met behulp van de inbreng.
- We werken resultaatgericht, transparant en uitlegbaar.
- Onze huurders, netwerkpartners en wijzelf weten wat onze rol en verantwoordelijkheid is. Samen werken we op basis van onze visie:
 - respect voor elkaar;
 - in gesprek met elkaar;
 - betrouwbaar en afspraken nakomen.



Samen wonen

De betekenis van prettig wonen verschilt voor iedereen. De (zorg)behoeften van onze klanten en ontwikkelingen staan centraal. Samen met klanten en netwerkpartners werken we aan prettig wonen. Binnen de geldende wetgeving zetten we ons maximaal in.



Koerspunten

We willen in contact zijn met huurders, zichtbaar in de wijken, signaleren en interne en externe ontwikkelingen verbinden.

- Huurders en netwerkpartners stimuleren we om initiatief en verantwoordelijkheid te nemen op het gebied van prettig wonen en leefbaarheid. Wij faciliteren daarbij.
- Onderzoeken en ontwikkelingen op het gebied van prettig wonen en leefbaarheid volgen we. We lopen niet voorop maar volgen ontwikkelingen en staan open voor gezamenlijke experimenten.
- Sterktes en zwaktes van wijken brengen we in beeld en daarop anticiperen we gezamenlijk met huurders en netwerkpartners.
- We investeren in een intensieve, integrale samenwerking binnen het sociaal domein tussen huurders, netwerkpartners en Baston Wonen. Ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid.
- We richten ons op zelfstandig wonen en zoeken de verbinding met andere partijen voor extra diensten.
- In principe hebben woningzoekenden, binnen de wet- en regelgeving, maximale keuzevrijheid in waar zij willen wonen tenzij dit de leefbaarheid van een straat of buurt in de weg staat.
- We gaan bewust om met huisvesting van kwetsbare huurders (met extra zorg en begeleiding) in wijken. Daarbij hebben we aandacht voor de omwonenden.
- De persoonlijke situatie staat centraal. Indien nodig leveren we maatwerk bij prettig wonen en leefbaarheid en zoeken we de randen van de regelgeving op. We zijn duidelijk en leggen onze keuzes uit.



De gewenste woningvoorraad

Vanuit de behoeften van onze (toekomstige) huurders werken we aan voldoende, betaalbare, duurzame woonmogelijkheden met voldoende kwaliteit binnen onze wettelijke en financiële mogelijkheden.

Betaalbaar voor huurders én voor Baston Wonen

Betaalbaarheid is een uitdaging voor huurders en Baston Wonen. We richten ons primair op mensen met een beperkt inkomen. Daarvoor moet wonen betaalbaar blijven. De binnenkomende huur is vrijwel geheel onze inkomstenbron en daarvan moeten we alles betalen.



Koerspunten

- Ons huurbeleid voor daeb-woningen is gematigd en goed uitlegbaar.
- De verhouding tussen prijs en kwaliteit is de basis voor onze streefhuren, in combinatie met noodzakelijkheid voor de financiële continuïteit. Waar nodig passen we maatwerk toe voor gewenste beschikbaarheid in de verschillende prijssegmenten.
- Met huurders en netwerkpartners denken we in het zo beperkt mogelijk houden van woonlasten en niet alleen van huur.
- Bij iedere keus die we maken zijn we ons bewust van het effect op de betaalbaarheid voor onze huurders en de financiële continuïteit van Baston Wonen.
- We staan open voor initiatieven die de betaalbaarheid voor de huurders positief beïnvloeden en/of Baston Wonen, zonder dat het ten koste gaat van de financiële continuïteit.
- We zijn scherp op heffingen en belastingen en strijden ervoor om geen huurdersgeld onterecht te laten wegvloeien.
- We werken actief samen met onze huurders en netwerkpartners om betalingsproblemen te voorkomen, ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid.
- Bij betalingsproblemen grijpen we snel in met aandacht en maatwerk voor de persoonlijke situatie.

Balans tussen vraag en aanbod

De behoeften van woningzoekenden brengen we in beeld met behulp van woningmarktonderzoek en zijn het uitgangspunt voor onze vastgoedstrategie.

Hoeveel vraag er is naar sociale huurwoningen is sterk afhankelijk van het aantal beschikbare betaalbare koopwoningen, de doorstroming en economisch ontwikkelingen.



- Samen met huurders en netwerkpartners staan we open voor creatieve woonoplossingen die bijdragen aan de beschikbaarheid. Betaalbaarheid is daarbij een belangrijke voorwaarde.



Koerspunten

- We hebben een actuele vastgoedstrategie waarbij we inspelen op huidige en toekomstige ontwikkelingen. Daarbij kijken we naar kwalitatieve en kwantitatieve behoeften.
- Op basis van de behoeften van woningzoekenden uit het woningmarktonderzoek en onze vastgoedstrategie stellen we onze wensportefeuille en bijbehorende transformatie opgave vast:
 - we voegen woningen toe;
 - we voeren ingrepen in bestaande bouw uit;
 - verzorgen we woonoplossingen op maat;
 - stellen we ons verkoopbeleid vast.
- De woningvoorraad laten we groeien. Bij kansen om de bouw te versnellen, gaan we in gesprek met onze samenwerkingspartners.
- Samen met huurders en netwerkpartners staan we open voor creatieve woonoplossingen die bijdragen aan de beschikbaarheid. Betaalbaarheid is daarbij een belangrijke voorwaarde.
- Het woningtoewijzingsproces is eerlijk, begrijpelijk en transparant. We voldoen aan wet- en regelgeving en sluiten aan bij de regionale toewijzingsregels.
- Jaarlijks maken we vooraf afspraken over het aantal beschikbare woningen voor bijzondere doelgroepen. We werken daarbij samen met huurders en netwerkpartners.
- We zijn er voor woningzoekenden die niet zelf in (andere) huisvesting kunnen voorzien. We werken actief mee aan mogelijkheden voor middeninkomens die niet ten koste gaan van onze primaire doelgroep of een bijdrage leveren aan prettig wonen.

Duurzaamheid

De komende jaren hebben we een omvangrijke opgave op het gebied van duurzaamheid. We doen dat om ook het wonen voor toekomstige generaties te kunnen borgen. Wet- en regelgeving bepalen voor een groot deel onze keuzes.



Koerspunten

- We betrekken huurders en toetsen het draagvlak voor keuzes. In een stap-voor-stap-benadering worden in samenspraak met bewoners alternatieve oplossingen afgewogen en het draagvlak voor keuzes op complexniveau getoetst.
- Als het de betaalbaarheid, beschikbaarheid en onze financiële continuïteit niet in de weg staat, voldoen we aan wet- en regelgeving en afspraken van bijvoorbeeld klimaatakkoorden.
- We streven naar een CO² neutrale woningvoorraad in 2050 voor de laagst mogelijke maatschappelijke kosten. We onderzoeken of het warmtenet een mogelijke kans is om dit te realiseren.
- Op de gemeentelijke visie Warmtetransitie anticiperen we. We stellen ons constructief op en werken mee aan haalbare oplossingen vanuit de eigen mogelijkheden op basis van de huidige kennis en inzichten.
- Op het gebied van duurzaamheid zijn we geen voorloper, maar volgen ontwikkelingen, werken volgens bewezen technologieën en staan open voor gezamenlijke experimenten en innovaties. We volgen onze routekaart verduurzaming. Met een stap-voor-stap-benadering worden nieuwe mogelijkheden in de toekomst niet uitgesloten.
- We kiezen een brede benadering van duurzaamheid. Niet alleen energiebesparing maar ook andere thema's zoals (binnen)milieu en circulariteit vragen aandacht. Evenals bewustwording en stimulering van duurzaam handelen van medewerkers en bewoners.

Kwaliteit van woningen en wijken

We herijken regelmatig ons strategisch voorraad beleid. Dat is richtinggevend voor de ontwikkeling van nieuwe en bestaande woningen.

Uitwerken van de beleidsrichting en het behalen van doelen kan niet zonder betrokkenheid van huurders. De stem van onze huurders is belangrijk bij de keuzes die we maken bij onderhouds- en duurzaamheidsprojecten.



- De stem van onze huurders is belangrijk bij de keuzes die we maken bij onderhouds- en duurzaamheidsprojecten.

”



Koerspunten

- We hebben een gedifferentieerd woningaanbod in prijs en kwaliteit en streven naar gedifferentieerde wijken.
- We ontwikkelen en implementeren een assetmanagementstructuur waarbij we sturen op gewenst financieel, maatschappelijk en technisch rendement.
- We investeren alleen in niet-daeb woningen als dat noodzakelijk is.
- Onze woningen zijn van voldoende kwaliteit
- Huurders krijgen de ruimte om, binnen spelregels, van onze woning hun thuis te maken.



Baston Wonen klaar voor de toekomst

Alles wat we doen staat in het teken van onze klanten. We werken dagelijks met plezier voor en met elkaar. Om onze koers te houden en onze doelen te realiseren zijn een professionele organisatie en financiële continuïteit essentiële randvoorwaarden.



Financiële continuïteit

Om nu en in de toekomst onze volkshuisvestelijke doelen te realiseren, is het noodzakelijk om actief te sturen op onze financiën.

We moeten keuzes maken om onze financiële continuïteit te kunnen waarborgen en maken optimaal gebruik van onze beschikbare middelen en investeringskracht. Dit betekent dat we niet alles, en zeker niet alles tegelijk kunnen doen. De keuzes die we maken passen bij onze volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid.

Koerspunten

- We zoeken steeds naar de juiste balans tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid.
- In principe voldoen we aan de financiële normen van onze toezichthouders maar we zijn ook bereid met de toezichthouders in gesprek te gaan als we onze volkshuisvestelijke opdracht niet kunnen voldoen binnen de normen.
- We zijn transparant over onze keuzes en verantwoorden ons over onze financiële positie.

Professionele organisatie

Onze klanten en netwerkpartners ervaren ons als een professionele organisatie waar met plezier, betrokkenheid en ambitie wordt gewerkt. Leren (van fouten) en continu ontwikkelen (van talenten en kennis) en verbeteren horen bij ons. We zijn trots op Baston Wonen!



De kernwaarden binnen onze organisatie zijn:

- **Klantgerichtheid**
- **Gezamenlijkheid**
- **Eigenaarschap**
- **Ontwikkeldericht**



Koerspunten

- We staan in dienst van de huurders, streven naar klanttevredenheid en zijn blij met onze interne en externe klanten.
- Individuele medewerkers en Baston Wonen als werkgever zijn samen verantwoordelijk voor werkgeluk en duurzame inzetbaarheid.
- Medewerkers werken niet vanuit een vast takenpakket, maar binnen rollen en verantwoordelijkheden, weten wat er van ze verwacht wordt en ontwikkelen eigenaarschap. Talenten worden benut.
- We zijn ontwikkelgericht. Onderzoek en ontwikkeling maakt onderdeel uit van onze rollen en medewerkers krijgen maximale ontwikkelkansen.
- We zijn open over fouten omdat we ons daarmee continu verbeteren. We worden niet afgerekend op het maken van fouten als we blijven leren.
- Als lerende organisatie met veel eigen verantwoordelijkheid en coachend leiderschap, bewegen we mee met de veranderende omstandigheden.
- We durven, intern en extern, hulp te vragen.
- We zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor en trots op de prestaties van Baston Wonen.

Samen vooruit

Koersplan Baston Wonen

Baston Wonen

Mercurion 20

6903 PZ Zevenaar

info@baston.nl

0316 – 58 03 58



Baston Wonen

www.baston.nl