



**zo
zijn
wij**

Meer dan ooit

zowonen

Betaalbaarheidsvisie



Wij willen **armoede doorbreken**, zodat

onze bewoners betaalbaar kunnen wonen.

‘Het goede doen...

Stijgende energieprijzen en hoge inflatie zijn de boosdoeners op het vlak van betaalbaarheid voor ons allemaal. Krassen van armoede zijn duidelijk zichtbaarder geworden in onze samenleving.

Ook de betaalrisico's bij middeninkomens nemen toe. Dit vraagt om een brede benadering van betaalbaarheid. Wij voelen ons verantwoordelijk om op het gebied van woonlasten voor 'verlichting' te zorgen voor onze bewoners.

Oog voor betaalbaar wonen'

En we kijken verder. Wij willen armoede doorbreken, zodat ook onze bewoners van morgen betaalbaar kunnen wonen.

We willen het goede doen voor onze bewoners, dat spreekt nadrukkelijk uit onze koers

'ZO zijn wij... meer dan ooit'. Om dat te kunnen realiseren, hebben we meerdere focuspunten benoemd die als leidend kader dienen, zo ook voor deze betaalbaarheidsvisie. Een betaalbaar en goed thuis is één van de focuspunten.

Wij leggen de nadruk op de totale woonlasten: een betaalbare huurprijs, die afgestemd is op de kwaliteit van de woning. Woonlasten zijn echter meer dan alleen huurlasten. Zo spelen ook gemeentelijke belastingen en zeker energielasten een grote rol. Deze proberen wij te beïnvloeden zonder de verantwoordelijkheid over te nemen van bijvoorbeeld energiemaatschappijen of gemeenten.

Wij bouwen aan een samenleving van mensen en een wereld waarin voor iedereen plek is, met de nadruk op mensen die een



hand in de rug nodig hebben. Iedereen heeft recht op een betaalbare woning van goede kwaliteit om in tot rust te komen. Wij zorgen voor voldoende betaalbare woningen, die passend zijn voor onze bewoners.

Onze koers kent een forse combinatie van opgaven. We streven naar een stabiele en veilige leefomgeving waarin bewoners zich kunnen ontwikkelen. We verduurzamen volop.

We passen ons vastgoed stapsgewijs aan op de toenemende zorgvraag. We willen de kwaliteit van onze woningen waarborgen, nu en in de toekomst. Dit alles wordt mede betaald door onze belangrijkste inkomstenbron: de huren. Daar ligt dan ook meteen het spanningsveld: oog voor woonlasten én oog voor onze opgaven. Onze bewoners moeten nu en in de toekomst op ons kunnen rekenen. Continuïteit is daarom randvoorwaardelijk.

We doen het goed(e) als...

Wat betekent het goede doen?
Nou simpelweg die vraag stellen.
Dus laten we dat doen:

...**betaalbaarheid en kwaliteit** in evenwicht zijn

...Wij **transparant en rechtvaardig** zijn

...onze bewoners zich **gehoord en gezien** voelen

...wij **preventief en proactief** werken aan betaalbaarheid

...de woonlasten **in balans** zijn én onze **continuïteit gewaarborgd** is

Het
doen

GOEDE



Wat betekent het goede doen met het oog op betaalbaarheid nu concreet? Wij geloven in:

...betaalbaarheid en kwaliteit in evenwicht

De huurprijs moet passend zijn bij de kwaliteit van de woning waarbij rekening wordt gehouden met huur- en energielasten:

- De basis van ons streefhuurbeleid is het Woningwaarderingstelsel (WWS)¹.
- Door het verlagen van de streefhuren zorgen wij ervoor dat er voldoende betaalbare woningen

beschikbaar zijn voor de verschillende inkomensgroepen². We stellen ons daarom tot doel dat minimaal 10% van de woningen een huurprijs in de Goedkoop categorie (kwaliteitskortingsgrens) heeft en minimaal 84% een huurprijs in de Goedkoop, Betaalbaar 1 en Betaalbaar 2 categorie (t/m 2^e aftoppingsgrens).

- Wij differentiëren in het verlagen van huren binnen verschillende woningtypes in buurten, wijken en complexen. Hiermee zorgen wij voor voldoende keuzevrijheid en spreiding ten gunste van het creëren van gemengde wijken.
- Wij zetten in op betaalbare woonlasten. Door bovengemiddeld actief te investeren in verduurzaming en te experimenteren in verduurzamen als het een hoger financieel voordeel oplevert voor onze bewoners³.
- De huurverhoging matigen wij en houdt rekening met de kwaliteit (streefhuur) van de woning.

¹ Dit wordt door de overheid gehanteerd waarbij de kwaliteit van een woning uitgedrukt wordt in zogenaamde WWS-punten dat mede rekening houdt met het energielabel van de woning.

² Zie Portefeuillestrategie 2023-2038.

³ Zie visie op Duurzaamheid, ZOwonen 2023.

...trans-
parant en
recht-
vaardig



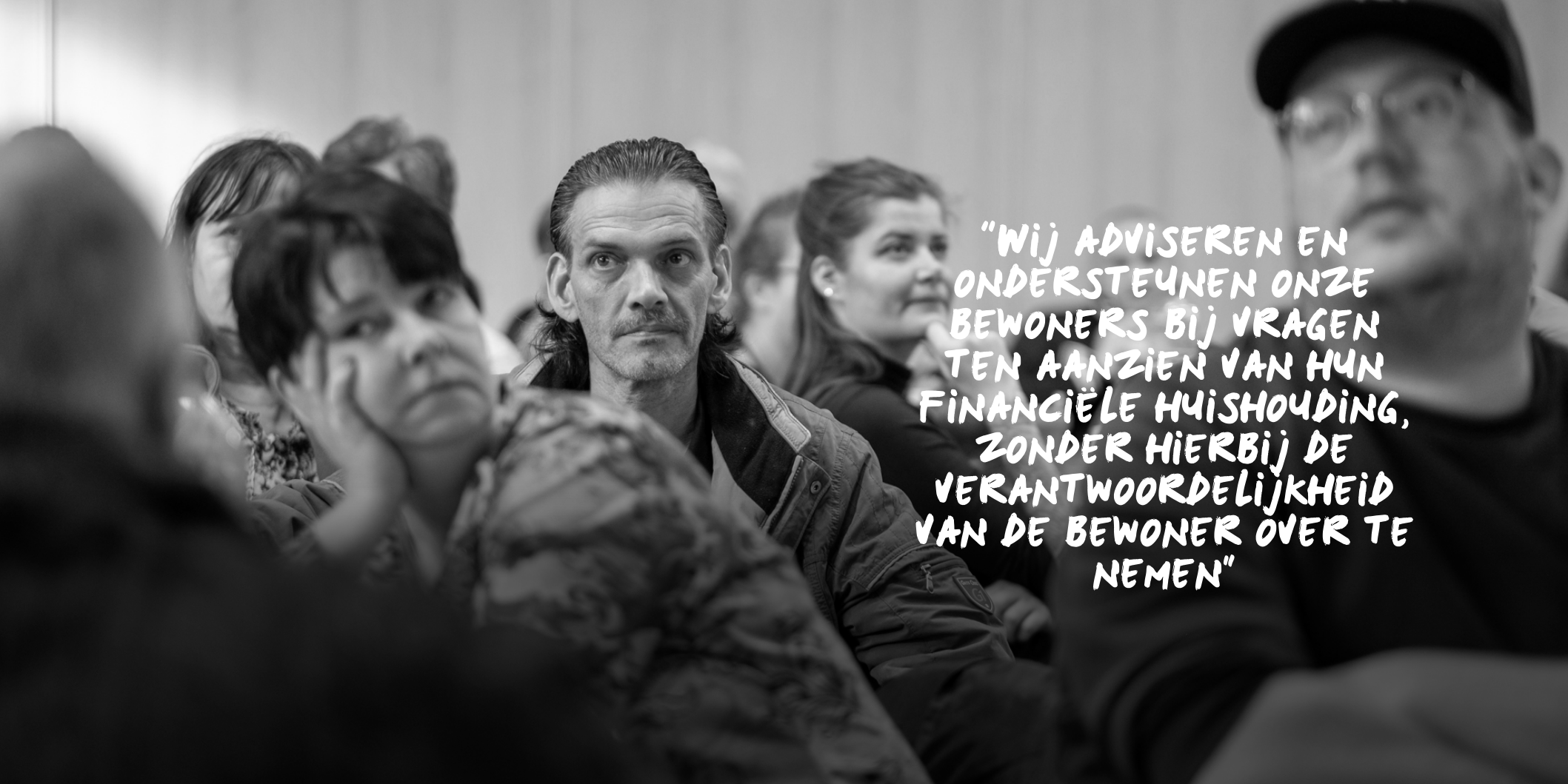
**Wij willen een uitlegbaar, eerlijk
huurbeleid dat altijd draait om
onze bewoners. Begrijpelijk en
rechtvaardig:**

- De huurprijs ontstaat door een uitlegbaar te volgen systematiek: een logisch opgebouwd streefhuurpercentage afgezet tegen de maximale huur die volgt uit de WWS systematiek. Rekening houdend met een aftoppingsgrens.
- We passen onderbouwd maatwerk toe wanneer de situatie erom vraagt en leggen dit vast.

**...dat onze
bewoners
zich
gehoord
en gezien
voelen**

Wij zijn er voor die mensen die een steuntje in de rug nodig hebben en daarbij is het van belang om te luisteren en te kijken hoe wij ze het beste kunnen ondersteunen en perspectief kunnen bieden:

- Wij adviseren en ondersteunen onze bewoners bij vragen ten aanzien van hun financiële huishouding, zonder hierbij de verantwoordelijkheid van de bewoner over te nemen. We bieden inzicht en openingen om de financiële huishouding te kunnen verbeteren. Denk hierbij aan het aanspraak maken op toeslagen, passende keuzes maken binnen de uitgaven en het aanpassen van stookgedrag.
- Wij hebben budget beschikbaar om waar nodig financieel bij te dragen wanneer voorliggende voorzieningen ontoereikend zijn.
- Wij tonen ons als een welwillende schuldeiser waarbij de bewoner altijd voorop staat.



"WIJ ADVISEREN EN
ONDERSTEUNEN ONZE
BEWONERS BIJ VRAGEN
TEN AANZIEN VAN HUN
FINANCIËLE HUISHOUDING,
ZONDER HIERBIJ DE
VERANTWOORDELIJKHEID
VAN DE BEWONER OVER TE
NEMEN"

...wij werken preventief en proactief aan betaal- baarheid

Wij hebben oog voor armoede en toenemende betaalrisico's. Wij bieden onze bewoners perspectief en wij doorbreken armoede. Dit vraagt om een collectieve aanpak waarbij wij ons als partner tonen en leidend zijn in het sociaal domein:

- Wij stimuleren actief de inzet van de Voorzieningswijzer.
- Wij sturen binnen de keten aan op een efficiënter uitvoeringsbeleid van de vroegsignalering.

- Wij investeren nadrukkelijk in financiële voorlichting aan jongeren.
- Wij implementeren een educatieprogramma voor specifieke doelgroepen gericht op financiële redzaamheid met een ketenpartner uit de regio.
- Wij sluiten convenanten met samenwerkingspartners die hetzelfde gedachtegoed uitdragen.
- Wij spreken partners aan op hun ketenverantwoordelijkheid.

...de woonlasten in balans

**én onze
continuïteit
waarborgen**

Wij voelen ons comfortabel bij keuzes die we maken ten aanzien van het betaalbaar houden van woonlasten in relatie tot het veilig stellen van onze continuïteit zodat bewoners op ons kunnen blijven rekenen:

- De gemiddelde streefhuursom bedraagt 75%. Hiermee houden we de huren relatief laag en kunnen we onze opgave zoveel als mogelijk financieren.
- Bij de huurverhoging verhogen wij tussen de 0% en het maximale toegestane. Hiermee hanteren we een gematigde lijn en zorgen we er toch voor dat onze jaarlijkse inkomsten en uitgaven in balans zijn.



zowonen