

2022–2025

Ondernemingsplan

Meer betaalbare woningen, leefbare
buurten en duurzaamheid

Boordevol ambities

Ook in de Bollenstreek is sprake van woningnood. Het wordt steeds moeilijker om een geschikte en betaalbare koop- of huurwoning te vinden. Het Stek ondernemingsplan 2022-2025 haalt alles uit de kast om de woningnood niet verder op te laten lopen en deels op te lossen. Dat kunnen wij niet alleen. Voor dit plan is nauw samengewerkt met gemeenten, huurdersorganisaties en zorg- en welzijnsinstellingen in ons werkgebied. Dat bestaat uit Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen. De uitvoering gaan we ook samen doen. Het doel? Meer betaalbare en duurzame woningen in leefbare buurten, tevreden huurders en minder woningzoekenden.

De belangrijkste taak van Stek is zorgen voor voldoende en betaalbare huurwoningen voor mensen met lage inkomens. Door de toenemende krapte op de woningmarkt wil Stek de woningvoorraad in de Bollenstreek uitbreiden met ongeveer 300 sociale huurwoningen per jaar vanaf 2022.

Een behoorlijk ambitieuze opgave. Tot 2025 zijn er namelijk op dit moment onvoldoende plekken beschikbaar voor grote bouwprojecten. Daar gaan we over in gesprek met gemeenten en marktpartijen.

Naast nieuwbouw gaat Stek ook op andere manieren zorgen voor meer en goede sociale huurwoningen. Denk hierbij aan verduurzamen en onderhouden, bestaande woningen geschikt maken voor kamerverhuur of splitsen en het verbeteren van de leefbaarheid van de woonomgeving. Ook is er oog voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen. En het verbeteren van de dienstverlening is een voortdurend aandachtspunt.



**Wil je het volledige ondernemingsplan lezen?
Klik op 'lees meer' of scan de QR code.**



Bestuurder Hans AI

**‘Betekenisvol zijn voor
onze huurders en de
maatschappij’**



**Luister naar de podcast
van Hans AI over ons nieuwe
ondernemingsplan.**

Meer huurwoningen

De nieuwbouwplannen van Stek voor de periode 2021-2035 leveren in totaal ruim 1.750 sociale huurwoningen op. Met name de eerste vijf jaar gaan we veel nieuwe huurwoningen bouwen. Deze nieuwbouw betekent niet dat het aantal sociale huurwoningen ook met 1.750 woningen groeit.

Slopen en vervangen van huurwoningen

Een deel van onze nieuwbouwwoningen vervangt namelijk oude woningen. Voor de komende tien jaar gaat het om ongeveer 600 woningen, waarvan er 350 in de periode van 2021-2025 worden vervangen. Waar mogelijk bouwen we op deze locaties meer woningen terug dan er stonden.

Nieuwe soorten huurwoningen

Sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing en kleinere huishoudens vragen om een ander soort woningen in de nabije toekomst. De woonbehoefte van alleenstaanden, senioren, starters, instromers en kwetsbaren is echt anders dan die van een gezin. Dit heeft gevolgen voor nieuwbouwwoningen en voor bestaande woningen. In de nieuwbouw verschuift de aandacht naar compacte appartementen, terwijl bestaande eengezinswoningen meer opgesplitst worden in twee aparte woningen.

Beperkte doorstroom in sociale huurmarkt

Een bijkomend probleem is dat er binnen de sociale huurmarkt weinig doorstroming is. Door de relatief lage huurprijs blijven veel mensen langer dan nodig in hun huurwoning wonen, ook als deze niet past bij hun gezins- of inkomenssituatie. Het gevolg: lange wachttijden voor woningzoekenden, afnemend woonplezier, sociaal-maatschappelijke problemen zoals vereenzaming of overlast en extra kosten voor bijvoorbeeld woningaanpassing. We gaan de komende jaren doorstroming extra bevorderen door verhuizen aantrekkelijker te maken.



Betaalbare woningen

Minstens zo belangrijk is dat woningen betaalbaar zijn. Stek wil dat alle woningzoekenden met lagere inkomens een goede en gelijkwaardige kans van slagen hebben. Dus een geschikte huurwoning kunnen vinden die past bij hun inkomen en grootte van hun huishouden. Daar houden wij rekening mee in ons huurprijsbeleid. In dit beleid staat onder andere omschreven hoe wij omgaan met de hoogte van de huur. Ook wijzen wij meer dan de wettelijk verplichte 95 procent van onze woningen toe aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens die geldt voor een sociale huurwoning.

Verder gaan we de huren niet meer laten stijgen dan de inflatie. Zo staat dat ook in het Sociaal Huurakkoord. Ook zijn we bezig met de verduurzaming van onze woningen. Onder andere met goede isolatie houden we de totale woonlasten, inclusief de energierekening, voor onze huurders laag.

Aantal woningen

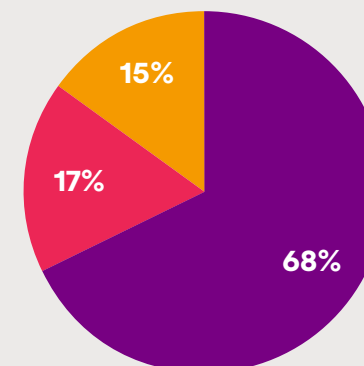


1.139
vrije sector
huur



- 80% - Goedkoop/betaalbaar
- 20% - Duur tot maximaal sociale huur

Woningen betaalbaar houden



- Goedkoop/betaalbaar < €663,40
- Duur tot maximaal sociale huur €663,40 – €737,14
- Vrije sector > €737,14

Duurzaamheid en kwaliteit

Al onze nieuwbouwwoningen zijn Bijna Energie Neutraal (BENG), of Nul Op de Meter (NOM). Ook bij grote onderhoudsprojecten nemen we duurzaamheidsmaatregelen mee, zoals isolatie en zonnepanelen.

CO₂-neutraal in 2050

De komende jaren gaan we duurzaamheid nog gericht aanpakken. Ons doel? In 2050 is onze hele woningvoorraad CO₂-neutraal. Daarom hebben we een routekaart waarin we de nodige maatregelen en bijbehorende kosten in beeld hebben. Deze routekaart is ons verduurzamingsprogramma. Daarnaast werken wij mee aan verduurzaming op verzoek van huurders.

Verduurzaming is voor ons niet alleen een doel op zich. Het is ook een manier om de gezondheid en woonkwaliteit van onze huurders te verbeteren. Ook houden we hiermee de energiekosten betaalbaar en gaan onze woningen langer mee.

Wist je dat:

Verduurzamen levert een aangenamer binnenklimaat op en een lagere energierekening



Projectleider Gert Lutjeboer
'Zelfs de mussen zitten weer duurzaam onder de pannen'



Bekijk de onze vlog over duurzaamheid.



‘Met partners als Stek helpen we problemen op te lossen die ontstaan door mensen die overlast geven. Vaak ook kwetsbare mensen met een eigen verhaal’

Elvi Mijland van meldpunt Zorg en Overlast



Leefbaarheid en sociaal beheer

De leefbaarheid heeft speciale aandacht. In onze sociale huurwoningen komen steeds meer huurders met een (erg) laag inkomen. De verwachting is dat dit zo blijft. Op zich is dat natuurlijk geen probleem, maar in deze groep zitten relatief veel mensen die te maken hebben met psychiatrische problemen, een licht verstandelijke beperking of langdurige werkloosheid. Dat kan leiden tot overlast en verslechtering van de leefbaarheid van een buurt.

Daarnaast zijn veel van deze huurders laag opgeleid, hebben een taalbarrière of hebben extra zorg of begeleiding nodig. Omdat zij minder goed voor zichzelf kunnen zorgen en opkomen, zijn ze ook niet in staat andere bewoners te helpen. Hierdoor neemt ook de ‘samenredzaamheid’ in buurten af.

Los van deze kwetsbare groepen neemt de overlast sowieso toe. Problemen met schulden, verslaving en agressief gedrag komen vaker voor.

Door al deze ontwikkelingen komt de leefbaarheid in sommige buurten onder druk te staan. In deze gebieden zijn we extra waakzaam op het ontstaan van een negatieve spiraal waardoor er nóg meer en ingewikkelder problemen ontstaan. Dat doen we door nog meer dan voorheen samen op te trekken met gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen.



Bijzondere en kwetsbare doelgroepen

Urgenten

Sommige woningzoekenden komen met voorrang in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dat zijn mensen die door dringende omstandigheden gedwongen zijn op korte termijn — binnen zes maanden — te verhuizen. Dringend wil zeggen: ernstige medische, psychosociale of financiële problemen. De regionale Urgentiecommissie behandelt deze urgentieaanvragen. Stek dient aanvragen voor urgentie binnen ons werkgebied bij de commissie in.

Spoedzoekers

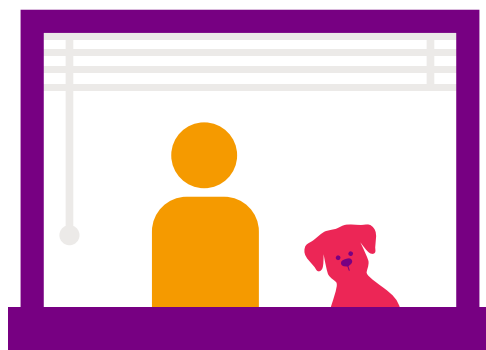
Er kan ook sprake zijn van een spoedzoeker. Dat is iemand die niet in aanmerking komt voor urgentie, maar wel een dringend woonprobleem heeft. Bijvoorbeeld een student, een bankslaper of iemand die net gescheiden is. Het aantal spoedzoekers groeit, maar onze woningmarkt is hier niet op ingericht. We gaan voor deze doelgroep het aanbod van tijdelijke en/of flexibele woonruimten uitbreiden.

Jongeren

Vanwege de grote schaarste aan (betaalbare) woningen zijn jongeren en starters ook een bijzondere doelgroep. Ook voor hen is het bijzonder lastig om een sociale huurwoning te vinden. Ook voor deze doelgroep blijft Stek zich inzetten. Zo zorgen we bijvoorbeeld voor flexwoningen: kleine, betaalbare woonunits die tijdelijk (10-15 jaar) op één plek blijven staan en daarna verplaatst kunnen worden naar een andere locatie. Daarnaast zullen we de komende jaren jongeren voorrang blijven geven bij het verdelen van onze woningen. Ook houden ze hun inschrijfjaren, zodat ze later ook weer makkelijk kunnen verhuizen naar een grotere woning.

Arbeidsmigranten

In de regio Holland Rijnland werken ongeveer 25.000 arbeidsmigranten. Ook zij komen moeilijk aan een woning. We verwachten dat het nieuwe kabinet gemeenten de taak geeft om meer voor de huisvesting van arbeidsmigranten te doen. Wij helpen gemeenten daarbij.



Dienstverlening aan huurders en woningzoekenden

Tevreden huurders en woningzoekenden vinden wij erg belangrijk. We zorgen ervoor dat onze huizen van goede kwaliteit zijn en in de buurt moet het prettig wonen zijn. Voor tevreden huurders is het ook belangrijk dat we doen wat er is afgesproken. Voor ons betekent dit dat we een duidelijke werkwijze hebben en dat onze informatie helder, actueel en toegankelijk is. Ook willen we het steeds makkelijker maken om zaken met Stek digitaal te regelen. Maar niet iedereen kan uit de voeten met digitale middelen. Daarom gaan we in bepaalde buurten ook dienstverlening aan huis leveren.

We spelen in op de verwachtingen van onze huurders en woningzoekenden. Sinds eind 2021 geven we nazorg bij klantcontacten, bijvoorbeeld door terug te bellen met de vraag of iemand goed geholpen is. Ook laten we maandelijks onderzoeken door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) hoe de waardering voor onze dienstverlening is. Verbeterpunten pakken we op. Ons doel is om in 2024 minimaal een KWH-score van 7,8 te behalen. Dat is boven het landelijk gemiddelde.

Veel huurders hebben de weg naar ons klantportaal 'Mijn Stek' al gevonden. Daar kunnen ze heel veel zaken digitaal regelen en allerlei nuttige informatie vinden zoals de spelregels voor aanpassingen in je woning.



Samenwerking met maatschappelijke partners

Stek werkt nauw samen met gemeenten en maatschappelijke instellingen. Er komen problemen op ons af waarbij we de hulp van partners nodig hebben. Denk bijvoorbeeld aan huurders die steeds ouder en daarmee hulpbehoevender worden. Door het wegvallen van de verzorgingshuizen en psychiatrische instellingen blijven deze mensen aangewezen op een huurwoning. Dit kan leiden tot eenzaamheid, vervuiling, overlast en GGZ-problematiek.

Door te luisteren naar onze huurders, samen op te trekken met maatschappelijke opvang- en zorg- en welzijnsinstellingen zoeken we oplossingen voor deze problemen. Wij gaan met hen nog vaker samen optrekken en sneller resultaten boeken.



Eugene

‘In de sociale werkplaats maken ze van drie weesfietsen weer één lekker karretje dat voor een fijn prijsje weer een nieuwe eigenaar vindt’



Bekijk de onze vlog over weesfietsen





Inspirerende organisatie

We hebben een dubbele fusie achter de rug. Het handboek 'Fuseren in coronatijd' bestaat nog niet, maar we hebben er met elkaar in 2020 en 2021 een goed begin mee gemaakt. De basis is goed. We zijn trots op onze medewerkers en op wat zij de afgelopen periode hebben bereikt.

Werkplezier, samenwerking, humor en een gezond en energiek werkklimaat vinden wij belangrijk. Door het vele thuiswerken door coronamaatregelen zullen we nog verder naar elkaar toe moeten groeien. We willen dat onze waarden — gewoon bijzonder, dichtbij, open, verantwoordelijk en nieuw — voor iedereen die met ons te maken heeft herkenbaar zijn.

Om nog verder te groeien tot één organisatie, gaan we alle Stek-medewerkers zo snel mogelijk samenbrengen op één kantoor in Hillegom. Dit moet in de loop van 2022 gebeurd zijn. Ook maken we onze werkwijze nog klantgerichter, logischer, efficiënter en overzichtelijker. We blijven luisteren naar anderen en kritisch naar onszelf kijken, om waar nodig onze dienstverlening te verbeteren.

‘We zijn trots op wat onze medewerkers de afgelopen periode hebben bereikt’

Heb je vragen of de denk je
ons te kunnen helpen onze doelen
te realiseren? Wij komen graag
met je in contact.

Wil je meer weten over onze plannen,
lees hier het volledige rapport.