

Nog altijd van wanten weten - hernieuwde focus Antonius van Padua

voorjaar 2023

Halverwege de looptijd van haar ondernemingsplan heeft Padua dit plan tegen het licht gehouden. Uit deze actualisatie blijkt dat we op een aantal ambities mooie vorderingen maken, en dat een aantal ambities nog aandacht behoeven. Verder is het ondernemingsplan breed geformuleerd en hebben we behoefte aan focus. Daarom staan in deze notitie de accenten waarop we in de komende twee jaar extra de aandacht opleggen.

Onze visie is onveranderd:

De woningstichting Sint Antonius van Padua biedt huurhuizen aan mensen met een (relatief) bescheiden inkomen. Daarnaast zijn we er voor huurders die een steuntje in de rug kunnen gebruiken. Met onze huurders zoeken we slimme en praktische oplossingen om hun gewilde woongeluk te realiseren. Met lef zoeken we naar wat we samen met onze partners kunnen bereiken, waarbij we de grens opzoeken als dat nodig is. Ruimte voor het onverwachte is ons vertrekpunt: de vraag die we nu nog niet kennen. Wij gaan de uitdaging aan!

Focus periode 2023-2024

Wij blijven ons onverminderd inzetten voor het woongeluk van onze huidige en toekomstige huurders. Ons vastgoed is duurzaam en toekomstbestendig.

Bouwen, bouwen, bouwen

Padua heeft zich voorgenomen 700 woningen toe te voegen in de periode 2020-2030. Daarvan zijn er 108 gerealiseerd, 22 in aanbouw en over nog een 20 woningen is overeenstemming bereikt. Padua heeft een scherp oog voor kansen en houdt alle locaties scherp in de gaten. Op meerdere plekken hebben we geen positie en jagen we desondanks de ontwikkeling actief aan of participeren we erin. In onze herstructurering zien we kans op verdichting door sloop en nieuwbouw. In deze hernieuwde focus blijven we inzetten op nieuwbouw. Daarbij ligt de focus op nieuwbouw van DEAB woningen en kansen grijpen ten aanzien van niet-DAEB.

Balans in de voorraadontwikkeling

Padua kiest voor een actieve rol in het niet-DAEB segment, omdat ook middeninkomens in Noordwijkerhout en De Zilk hun woonwensen vaak niet kunnen realiseren in het koopsegment. In de voorraadontwikkeling blijkt dat het aandeel sociaal afneemt ten gunste van het aandeel vrije sector. Dat komt doordat we woningen overhevelen van sociaal naar vrijesector en doordat we sociale huurwoningen verkopen. In de hernieuwde focus kiezen ervoor om, de 80-20 verdeling die we in het verleden hebben gekozen voor de verhouding tussen de omvang van de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak, verder te trekken. Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

- Minimaal 80% van ons woningbezit wordt sociaal verhuurd.
- Van het vrijkomend aanbod behoort jaarlijks minimaal 80% tot de sociale huur
- Als de totale voorraad groeit, stijgt de voorraad sociaal met minimaal 80% van deze groei.
- Een heroriëntatie op de verkoopvijver, waarbij we onder meer de mogelijkheden verkennen om een deel van de verkoopvijver te laden uit de niet-DAEB tak.

Dit verwerken we in ons strategisch voorraadbeheer.

Duurzaamheid en energietransitie

We zetten deze ambitie voort, zonder dat we hierbij de ambitie hebben om snellere stappen te zetten naar verduurzaming dan landelijk. We maken een plan voor de komende 3 jaar voor het uitfasen van de woningen met een E, F en G label. We moeten keuzes maken in welke woningen van het gas af gekoppeld worden. We bereiden onze woningen voor op een warmtenet met midden temperatuur. Door onze woningen geschikt te maken voor het stoken met midden temperatuur wordt ook de stap om ze volledig elektrisch te verwarmen kleiner (als alternatief voor een warmtenet).

Leefbaarheid

Samen met de HBNZ maken we gerichte plannen voor het benutten van het verhoogde leefbaarheidsbudget. Daarbij willen we de stap maken van een reactieve inzet naar een pro-actieve inzet als het gaat om ontmoeting en saamhorigheid. Ook gaan we de samenwerking met zorgaanbieders in de complexen intensiveren, door te kijken of onze ontmoetingsruimten geschikt zijn voor een invulling vanuit welzijn of zorgpartijen.

Dienstverlening

Als kleine corporatie staan we dicht bij onze bewoners. De afgelopen jaren zien we een teruggang in klanttevredenheid over de dienstverlening. Dat willen we omkeren door het vergroten van onze (digitale) zichtbaarheid en betere communicatie. Ons streven is naar een gemiddeld cijfer 8 van onze klanten in de KWH-metingen.

Kernwaarden

Wij werken vanuit kernwaarden aan de uitvoering van ons ondernemingsplan. Deze kernwaarden vormen het kompas bij ons werk, en bij de organisatieontwikkeling.

- Slim, praktisch en **doeners**
- **Vindingrijk** en wendbaar
- Lokaal en **sociaal betrokken**

We merken in de praktijk dat we de gekozen kernwaarden, mede door de veelheid, niet gemakkelijk onthouden. Daarom leggen we in de komende periode de focus op: **sociaal, betrokken en vindingrijke doeners!**