

Uw huis,  
**uw thuis!**

# Koers 2019-2023

## Onze missie

Ieder mens heeft behoefte aan een veilige basis om in te wonen en een vertrouwde omgeving om in te leven. Daarom werken we met passie voor Barneveld en met hart voor de regio aan betrouwbaar en prettig wonen. Dit doen we samen met onze huurders en onze maatschappelijke partners. Onze medewerkers zijn betrokken en competent. Onze dienstverlening is modern ingericht: digitaal waar het kan en met persoonlijk contact waar de huurder dat wil of waar wij dat willen.



## Onze kernwaarden



Met elkaar



Betrouwbaar



Bewust doen



Durven

## Voor wie?

We zijn er in de eerste plaats voor mensen die aangewezen zijn op sociale verhuur (inkomen tot € 30.825), voor mensen met een inkomen tot € 38.035 per jaar (prijspeil 2019) en voor zorgbehoevenden.

 Onze doelgroepen

## Ons werkgebied



## Aantal woningen




## Aantal bewoners




10.000

## Onze speerpunten



Betaalbaar  
wonen



Voldoende,  
geschikte  
woningen



Duurzaamheid  
met kwaliteit



Prettig wonen  
met elkaar



### Betaalbaar wonen

We willen onze woningvoorraad betaalbaar houden. We bieden voldoende woningen aan met een huur onder de aftoppingsgrenzen, in de goedkope en betaalbare prijsklasse. De komende jaren voeren we een gematigd, inflatievolgend huurbeleid.

De energielasten willen we verlagen via duurzaamheidsmaatregelen. Zo maken we onze woningen energiezuiniger en houden we de woonlasten voor de huurder beperkt. Duurzaamheid draagt op die manier bij aan betaalbaarheid.



Kijk voor de regelgeving  
passend toewijzen  
bij Onze doelgroepen



### Onze plannen

- Zittende huurders: jaarlijkse huuraanpassing in principe gemiddeld gelijk aan de inflatie.
- Bij verhuur houden we ons aan de regelgeving van passend toewijzen.
- De streefhuren stellen we vast op basis van de markthuur.
- We zorgen voor voldoende woningen in elke betaalbaarheidscategorie.



## Voldoende, geschikte woningen

We bouwen gemiddeld 138 woningen per jaar en richten ons op één- en tweepersoonshuishoudens. We investeren in de toegankelijkheid van woningen voor senioren, zodat zij goed, prettig en veilig kunnen (blijven) wonen. Verder streven we ernaar de slaagkansen voor (potentiële) huurders aanvaardbaar en in goede balans te krijgen.

### Aantal op te leveren nieuwbouwwoningen



145

2019

Investering:  
€ 20,5 miljoen



107

2020



198

2021

(incl. 60 woningen  
Aeres MBO)



184

2022

(incl. 30 woningen  
Aeres MBO)



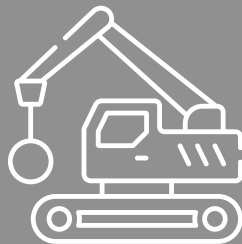
58

2023

Aantal te slopen  
woningen

10

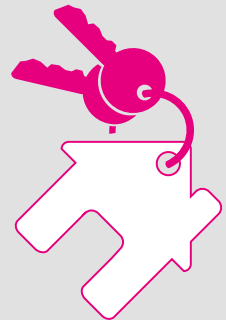
(verwacht in  
2019)



Aantal te verkopen  
woningen

ca. 70  
woningen

(dit is excl. terug- en  
doorverkoop Koopgarant)



### Toegankelijkheid huurwoningen verbeteren

We plussen woningen  
op in combinatie met  
duurzaamheidsmaatregelen

Over een periode  
van 5 jaar  
investeren we

**€ 0,9 miljoen**

Over een periode  
van 10 jaar  
investeren we

**€ 2,7 miljoen**



## Duurzaamheid met kwaliteit

We voeren experimenten uit om kennis en ervaring op te doen op onze weg naar CO2 neutraal in 2050 en aardgasvrij wonen. We verbeteren de isolatie van een groot deel van onze bestaande woningen. Bij nieuwbouw gaan we voor goede isolatie, duurzame installaties en voor goede voorlichting en begeleiding van bewoners.

### Bestaand bezit



- We investeren de komende twee jaar bijna € 5 miljoen extra in duurzaamheid bij 169 eengezinswoningen aan de Valkhof in Barneveld. We experimenteren en doen kennis en ervaring op. Dit gebruiken we voor de plannen die we maken voor 2020 en verder.
- Daarnaast investeren we de komende 10 jaar circa € 58 miljoen extra in het verduurzamen van bestaande huurwoningen.

### Nieuwbouw



- Vanaf 2021 bouwen we nieuwe huurwoningen volgens BENG-principe (Bijna Energie-Neutraal Gebouw) en waar mogelijk doen we dat al eerder.
- We bouwen 86 extra duurzame sociale huurwoningen in 3 duurzame nieuwbouwprojecten in Voorthuizen: 12 BENG-woningen aan de Hooihuis en Oosterkamp, 53 aardgasvrije BENG-woningen in nieuwbouwwijk Wikselarese Eng en 21 BENG-appartementen in nieuwbouwwijk Holzenbosch.

### Gedrag



- Bewoners krijgen goede voorlichting van ons, gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld en voelen zich aangespoord tot energiezuinig gedrag.
- We geven huurders (in eerste instantie) bij nieuwbouw en verbeterprojecten extra uitleg over de werking en het gebruik van de installaties, inzicht in hun eigen verbruik en begeleiding over een langere periode.



## Prettig wonen met elkaar

We stimuleren de betrokkenheid van en tussen bewoners; prettig en veilig wonen in de wijk doe je samen. We zien onze rol als verbinder van bewoners en maatschappelijke partners. We besteden extra aandacht aan mensen die een steuntje in de rug kunnen gebruiken.

### Onze plannen

- Bewoners betrekken we bij ons beleid en we zoeken bewoners op. Daarmee vergroten we de participatie van bewoners. We zoeken actief de verbinding met bewonerscommissies en trekken samen met maatschappelijke partners de wijk in.
- We werken aan prettig en veilig wonen voor en samen met 65-plussers; we passen woningen aan, bevorderen doorstroming en voegen levensloopbestendige woningen toe.
- We ondersteunen verwarde personen en zoeken daarbij samenwerking met onze maatschappelijke partners.
- Onder de noemer 'vroegsignalering van schulden' en 'versterking van het eigen netwerk van bewoners', zoeken we de verbinding met maatschappelijke partners bij het bevorderen van het welzijn van onze bewoners.
- De Veiligheidsmonitor en visitatie (2019) helpen ons inzicht te verkrijgen in of we succesvol zijn (geweest) in onze aanpak.

Kijk op [www.wstg-barneveld.nl](http://www.wstg-barneveld.nl) voor:



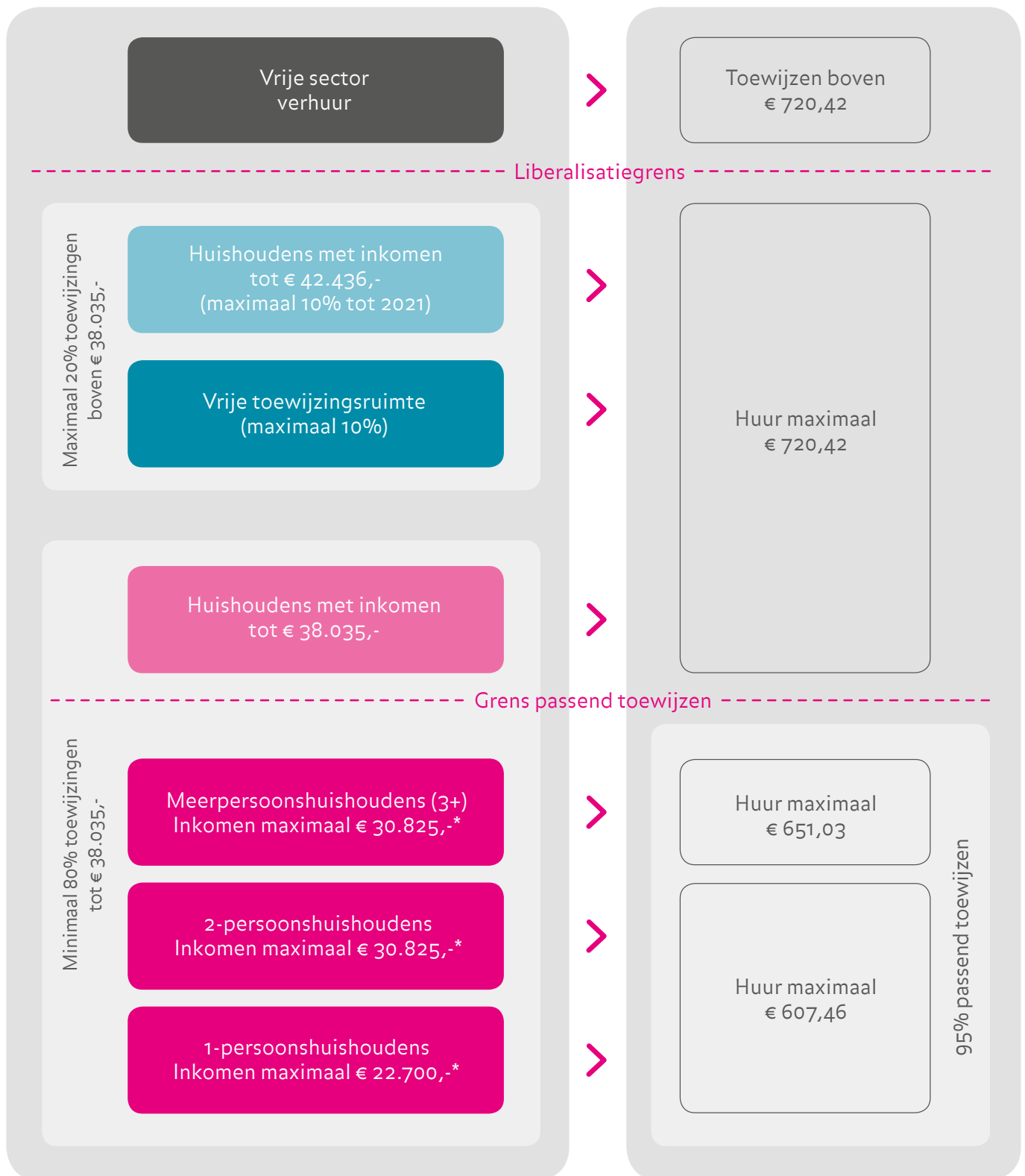
[Strategisch plan 2019-2023](#)  
(uitgebreide versie)



[Prestatieovereenkomst Wonen 2019-2023](#)

# Onze doelgroepen

(prijspeil 2019)



\*Voor mensen met recht op AOW gelden afwijkende inkomensgrenzen:

1 persoonshuishouden: € 22.675,-

2- of meerpersoonshuishouden: € 30.800,-

Primaire doelgroep

Secundaire doelgroep

Midden-inkomens

Urgenten en uitzonderingen

Commerciële verhuur