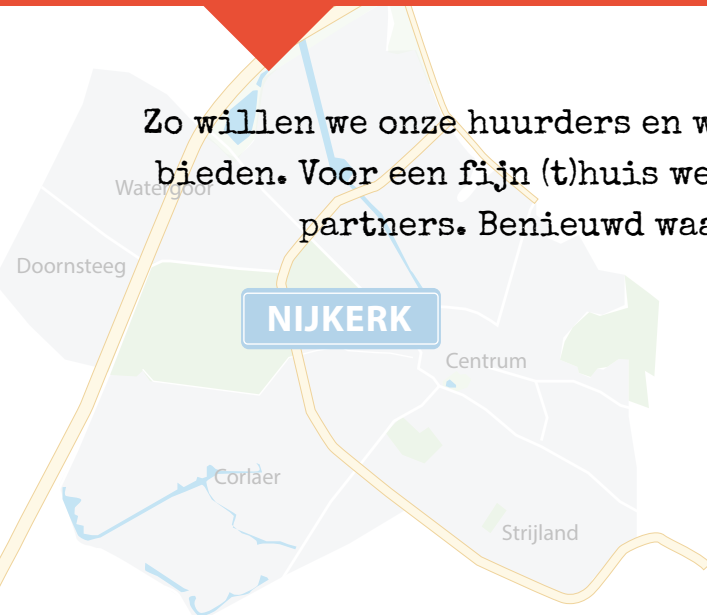


Portefeuillestrategie WSN

Hoe ziet de woningvoorraad van WSN er over tien jaar uit?

Zo willen we onze huurders en woningzoekenden een fijn (t)huis (blijven) bieden. Voor een fijn (t)huis werken we samen met huurders, gemeente en partners. Benieuwd waar we voor gaan? Ontdek het hier!



Onze klantgroepen:

Jongeren. Vaak thuiswonend en op zoek naar zelfstandige woonruimte. Nadruk ligt op beschikbaarheid en de prijs.

Kleine huishoudens 25-65 jaar. Zoekt een fijne plek om langer te blijven wonen en komt soms uit een tijdelijke situatie (bijvoorbeeld na echtscheiding).

Gezinnen. Op zoek naar een ruime woning vanwege gezinssamenstelling.

Kleine huishoudens 65+ jaar. Vaak woonachtig in (te) ruime woning. Meestal alleen verhuisbereid bij teruglopende gezondheid. Vaak kritisch bij zoeken naar een woning. Plek is bepalend.

Huurders met zorgvraag en uitstroom Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. Woonvraag vanuit instelling of overlastsituatie.

Statushouders. Acute woonvraag vanuit AZC of op zoek naar woonruimte t.b.v. gezinshereniging. Prijs is van groot belang.

Spedzoekers. Zoekt snel een woning voor een eerste periode.

Arbeidsmigranten. Deze groep groeit naar verwachting. Zoekt flexibel beschikbare en betaalbare woonruimte.

Ontwikkelingen:

- Aantal huishoudens groeit
- Aantal woningzoekenden met sociale- en middenhuur inkomen groeit
- Meer diversiteit in woonvoorkeuren
- Groeiende kloof tussen kopers en huurders
- Alleenstaanden en 23 t/m 34-jarigen grootste groep actief woningzoekenden
- Meer één- en tweepersoonshuishoudens
- Dubbele vergrijzing: méér ouderen en de ouderen worden ouder
- Mensen wonen langer zelfstandig thuis
- Vraag naar levensloopbestendige woningen en de zorgvraag stijgt



Onze ambities voor 2031

1



Nieuwe woonconcepten en woningtypen belangrijk

De manier van samenleven wordt anders. We zien het juiste woningtype als hét middel om in te spelen op de veranderende woonwensen van onze klantgroepen en bij te dragen aan doorstroming en het samenleven met elkaar. Naast de huidige eengezinswoningen zetten we bijvoorbeeld in op meergeneratiehofjes en eco-woningen.

'Een meergeneratiehofje lijkt mij wel wat: meer diversiteit in de wijk kan zorgen voor een leuk effect.'

Huurder WSN Huurderspanel

Ambitie

- ⇒ Meer levensloopwoningen: van circa 1.400 in 2021 naar circa 2.100 in 2031.
- ⇒ Senioren verleiden naar geschikte levensloopwoning.
- ⇒ 5% van onze woningen is over tien jaar een collectief of nieuw woonconcept zoals een meergeneratiehofje of tiny house.

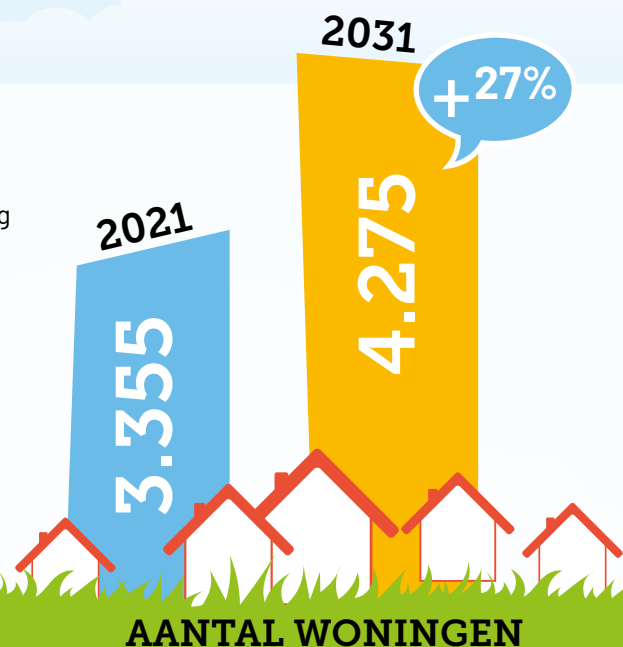
2.

Meer woningen

We kennen een forse nieuwbouwpoging. Echter staat zo'n tachtig procent van onze woningen van 2031 er al. We gaan creatief om met onze bestaande woningvoorraad: zo willen we bijvoorbeeld woningen splitsen. Daarnaast zetten we ons volop in voor het bijbouwen van nieuwe woningen.

Ambitie

- ⇒ Circa 900 woningen erbij in tien jaar door nieuwbouw en splitsen van circa 50 (zeer) grote woningen.



AANTAL WONINGEN

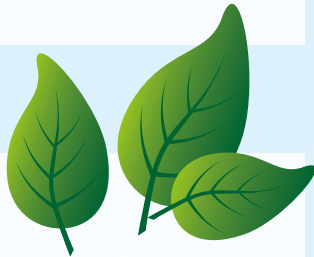
3.

Huurprijs: betaalbaar én doorstroming door middenhuur

Onze doelgroep verandert: we zien een forse stijging van woningzoekenden met een middeninkomen. Onze kerntaak is en blijft de sociale huur.

Ambitie

- ⇒ Tien procent van onze woningen in 2031 is middenhuur omdat we willen bijdragen aan de doorstroming, leefbaarheid, een gezonde mix in de buurten en het beter sturen op prijs-kwaliteit door meer differentiatie aan te brengen. We vangen daarmee het gat op tussen de sociale huur en dure huur.



5.

Nog verder verduurzamen

We zien duurzaamheid als een fysieke én sociale transitie. Het gaat namelijk naast de energetische kwaliteit van onze woningen over een verandering in de levenswijze van onze huurders, klimaatadaptatie, duurzaam bouwen en duurzame bedrijfsvoering.

Ambitie

- ⇒ Van een gemiddelde Energie-Index van 1,21 in 2021 naar 0,75 in 2031.
- ⇒ Door 900 gasloze nieuwbouwwoningen, verduurzamen van 500 woningen, renoveren of herstructureren van 127 woningen, kansen voor energetische maatregelen bij gepland onderhoud.

Uitvoering:

Deze strategie kunnen we alleen uitvoeren samen met de gemeente, huurders, wijkpartners, marktpartijen en andere overheden. Wil je reageren? Neem dan gerust contact met ons op via info@wsn.nl of **(033) 247 74 00**.

4.

Woninggrootte: divers en compacter

Ambitie

- ⇒ Forse stijging van woningen tussen 40 en 80 m² GBO (gebruiksoppervlakte). Deze woningen zijn geschikt voor vele klantgroepen: jonge gezinnen, één-ouder gezinnen en de groeiende klantgroepen met een (mantel) zorgvraag.
- ⇒ Woningen van 80 tot 100 m² houden we stabiel voor de gezinnen in de gemeente.
- ⇒ Woningen groter dan 100 m² GBO laten we afnemen. Grote woningen zijn minder nodig door de toename van kleine huishoudens.



6.

Kwaliteit van de woningen op hetzelfde peil

De conditiescore (NEN 2767) geeft de kwaliteit van het casco van de woning aan.

Ambitie

- ⇒ In 2031 is de kwaliteit van alle woningen gemiddeld nog steeds (heel) goed met score 2.

“Wij kunnen best wat kleiner wonen. Ik wil wel verhuizen naar een eco-woning.”
Huurder WSN Huurderspanel