

Ondernemingsplan 2024-2030

Thuis bij Thius

Thius

13 november 2023



Inhoud

1	Voorwoord	3
2	Onze koers	4
2.1	Missie	4
2.2	Kernwaarden	4
3	Onze focus	5
3.1	Betrouwbare dienstverlening	5
3.2	Beschikbaarheid	5
3.3	Betaalbaarheid	7
3.4	Duurzaamheid	9
3.5	Wonen & Zorg	10
3.6	Leefbaarheid	11
4	Hoe werken we?	12
4.1	Organisatie	12
4.2	Communicatie en samenwerking	12
4.3	Financiën	12

1 Voorwoord

Met trots en plezier leggen wij hierbij het Ondernemingsplan 2024 – 2030 van woningstichting Thius aan u voor. In het plan beschrijven we wat Thius de komende jaren in de Betuwse volkshuisvesting wil realiseren en hoe we daarbij te werk gaan. In het plan hebben we vastgelegd waarop we de komende jaren de nadruk willen leggen en op welke manier we dat als Thius-organisatie, samen met onze huurders en partners, willen doen.

Dit Ondernemingsplan verschijnt in een periode waarin er veel verandert. Bijna 4 jaar na de fusie 'staat' Thius en hebben we een goede basis waarop we verder bouwen. Onze financiële polsstok is lang genoeg om onze plannen ten uitvoer te brengen. We zijn in staat om méér te doen vanuit een pro-actieve houding.

De extra ambities die we lokaal formuleren, sluiten naadloos aan op de rugwind die we als sociale huisvesters landelijk, bij het publiek en bij onze belanghouders ervaren. Zo is er weer meer ruimte voor woningcorporaties, liggen er Nationale Prestatie Afspraken en is de verhuurdersheffing afgeschaft. Want: wonen is tegenwoordig weer belangrijk! De volkshuisvesting krijgt terecht de (her)waardering als één van de pijlers onder de kwaliteit van Nederland.

De opgaven waar de corporatiesector voor staat, zijn actueler dan ooit. Gelukkig bieden we veel mensen, die dat niet (voldoende) op eigen kracht kunnen, een goede en betaalbare woning in een prettige buurt. Maar: ons woningaanbod kan de toenemende vraag niet bijhouden. Het vergt volop inzet op nieuwbouw alsook op het beter en anders benutten van de bestaande woningvoorraad. We blijven inzetten op betaalbaarheid en willen meer doen aan duurzaamheid en leefbaarheid. En dat alles in een duurzaam prestatie-model, waarbij we al onze activiteiten langdurig kunnen betalen. En waarbij we met 75 enthousiaste collega's in een goed draaiende organisatie onze huurders passende diensten kunnen verlenen.

Natuurlijk kunnen we niet alle vraagstukken rondom wonen oplossen. In dit Ondernemingsplan geven we aan welke keuzes we maken en waar we de focus leggen. Verder kunnen we veel opgaven als Thius niet alléén waar maken. Daarvoor hebben we de samenwerking nodig met onze huurders en onze partners: de SWR-collega-corporaties, de gemeenten in ons werkgebied, organisaties op het terrein van zorg, welzijn en veiligheid plus een scala aan particuliere bedrijven.

Het was dan ook mooi om te ervaren dat intern en extern volop is meegedacht over dit Ondernemingsplan. Op deze plaats nogmaals een hartelijk dankjewel aan eenieder die heeft bijgedragen aan de totstandkoming. Die interactie smaakt naar meer. U mag dan ook van Thius verwachten dat wij de komende jaren meer inzetten op communicatie en verbinding.

In dit document beschrijven we eerst onze missie en kernwaarden. Vervolgens benoemen we onze focuspunten en hoe we dat organiseren. In samenhang geven deze thema's weer wat onze huidige en toekomstige huurders en belanghouders van Thius mogen verwachten. Graag gaan wij daarover verder het gesprek aan. Voor reacties kunt u ons bereiken via info@thius.nl.

René Wiersema, *directeur-bestuurder*



2 Onze koers

Wij geven vorm aan ons ondernemerschap aan de hand van een missie en een drietal kernwaarden: Gedreven, Gedegen en Gezamenlijk.

2.1 Missie

Thius zorgt voor voldoende woningen en biedt mensen een betaalbaar thuis. Wij zijn een praktische en betrokken sociale verhuurder die er samen met onze partners voor zorgt dat het prettig wonen is in Buren, Neder-Betuwe en Tiel. Je voelt je thuis bij Thius.

2.2 Kernwaarden

Gezamenlijk

We zien de huurder niet alleen als bewoner maar ook als partner. Waar mogelijk stimuleren we de zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van huurders, waardoor zij een grotere rol kunnen spelen in hun omgeving, bijvoorbeeld als energiecoach, in netwerken en burenhulp of in de leefbaarheid in de buurt.

Thius kan het niet alleen, wij opereren in een netwerk van partners waarbij we als dat nodig is het initiatief nemen om in de samenwerking meer resultaat te bereiken.

We zijn bij Thius één team. Samen staan we voor onze opgaven. We investeren bewust in onze medewerkers, die zijn ons belangrijkste kapitaal. We werken voortdurend aan verbetering van onze interne samenwerking. Op punten kan de communicatie en informatieverstrekking tussen afdelingen nog beter. Dit heeft de hoogste prioriteit, want alleen samen kunnen we een goede dienstverlening bieden.

Gedreven

Thius werkt vanuit haar hart. Wij zijn betrokken bij de opgave waar we voor staan, bij het zorgen voor voldoende woongelegenheden, bij de betaalbaarheid voor onze huurders, bij de leefbaarheid in ons werkgebied en bij een duurzame toekomst.

We zijn een wendbare en lerende organisatie, gedreven om onze doelen te bereiken. Medewerkers van Thius tonen lef, zijn bereid hun nek uit te steken en buiten de gebaande wegen te treden als een opgave daar om vraagt. In de zoektocht naar nieuwe oplossingen mag er best eens wat misgaan. Medewerkers tonen eigenaarschap en zijn gedreven om resultaten te bereiken en kwaliteit te leveren.

Gedegen

Thius zet zich in op het volledige domein van de Woningwet en handelt op alle vlakken als een complete woningcorporatie. Sinds kort focussen we meer op opgaven op het terrein van leefbaarheid en duurzaamheid. We opereren aan de hand van strategische beleidsvisies, zodat Thius koersvast handelt en waarmaakt wat ze belooft.

We gaan in onze investeringen zorgvuldig om met ons maatschappelijk kapitaal. Iedere euro kunnen we maar één keer besteden, dus het is belangrijk dat investeren efficiënt en effectief gebeurt.

Thius werkt met betrouwbare en geborgde processen en streeft naar het leveren van kwaliteit. Op Thius kun je bouwen en vertrouwen. Afspraak is afspraak. Medewerkers zijn consistent in hun werk, leggen informatie goed vast zodat collega's hun werk ook optimaal kunnen doen.



3 Onze focus

3.1 Betrouwbare dienstverlening

Thius verhuurt aan bijna 7.500 huishoudens een woning. Wij vinden het heel belangrijk dat die huurders een goede en betrouwbare dienstverlening ervaren. We doen wat we beloven en komen onze afspraken na: afspraak is afspraak. We communiceren duidelijk, helder en tijdig. We maken duidelijk wat de huurder mag verwachten van Thius en wat de volgende stap zal zijn in een proces waarover we in contact zijn. Heldere informatie en communicatie en duidelijke afspraken beperken zich niet tot het contact met onze huurders, maar zijn eveneens leidraad in het contact met leveranciers, ketenpartners en samenwerkingspartijen.

Medewerkers zijn buiten goed herkenbaar door werkkleding met Thius-logo, zodat we zichtbaar aanwezig zijn in ons werkgebied en huurders onze medewerkers makkelijk kunnen herkennen en aanspreken. Thius opereert in een groot geografisch werkgebied; waar nodig komen we bij de huurder thuis.

Voor het leveren van betrouwbare dienstverlening is goede informatie essentieel: goede informatie van andere afdelingen, goede informatie in de IT-systemen, consequent en actueel bijgewerkt. Afdelingen werken aan het verder verbeteren van onze informatievastlegging en onze kennisbank.

We willen meer inzetten op onze dienstverlening. Thius scoorde in 2022 een 'B' voor huurderstevredenheid in de Aedes benchmark, een gemiddelde score. We streven ernaar om binnen enkele jaren een 'A' te scoren op dit onderdeel van de benchmark. We willen zó onze gedegen organisatie laten werken ten dienste van onze huidige en toekomstige bewoners.

3.2 Beschikbaarheid

Thius biedt betaalbare woonruimte in drie gemeenten: Buren, Neder-Betuwe en Tiel. Wij zien in deze drie gemeenten nog grote opgaven en hebben niet de ambitie om het werkterrein te verbreden naar meer gemeenten. Hoewel in alle drie de gemeenten lange wachttijden voor huurwoningen en een groot tekort aan betaalbare woningen bestaan, zien we dat de drie gemeenten ook in meerdere opzichten van elkaar verschillen.

Buren

Buren heeft het laagste aandeel sociale huurwoningen van de drie gemeenten. Daarnaast betreft het grootste deel daarvan (grotere) eengezinswoningen. Om starters en senioren een kans te geven op een passende woning, leggen wij in Buren de nadruk op toevoeging van kleinere en/of gelijkvloerse woningen.

Neder-Betuwe

Ook in Neder-Betuwe is het overgrote deel van ons bezit eengezinswoningen, maar in deze gemeente blijft het aantal gezinnen nog wel groeien. Daarnaast zijn de gezinnen in Neder-Betuwe ook vaak groter dan in de andere twee gemeenten. We willen daarom naast woningen voor jongeren, starters en senioren ook woningen voor (grotere) gezinnen realiseren.

Tiel

In Tiel is het aandeel sociale huur het hoogst van de drie gemeenten, maar toch is hier de druk op de woningmarkt het grootst en ontvangen we de meeste reacties op ons woningaanbod. In Tiel gaat de vergrijzing de komende jaren het meeste stijgen van de drie gemeenten. Daarom zetten we in Tiel in op rollatorgeschikte woningen. Om jongeren en starters een kans te geven, willen we meer kleinere woningen toevoegen. Verder zijn er in Tiel grote verschillen tussen wijken waar het gaat om samenstelling van het woningaanbod, wat een ongedeelde stad in de weg staat. Dat vraagt om gerichte inzet van Thius en gemeente.

Thus wil dus de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen in alle drie de gemeenten vergroten, waarbij de focus ligt op meer kleine en/of gelijkvloerse woningen. We spelen in onze portefeuillestrategie nader in op de verschillen tussen de drie gemeenten.

Meer woningen toevoegen

Wij vinden dat iedereen een dak boven het hoofd verdient. Het is maatschappelijk onwenselijk dat mensen die willen verhuizen, die uit huis willen, die willen gaan samenwonen of juist gaan scheiden of die om andere redenen met spoed een huis zoeken, nu vaak jaren moeten wachten. Ook is het voor de sociale netwerken en mantelzorg niet goed als jongeren noodgedwongen uit moeten wijken naar een andere gemeente dan waar ze zijn opgegroeid.

Thus wil daarom tot 2032 zo'n 1.000 woningen netto toevoegen aan haar woningportefeuille, en als het kan nog meer. Thus heeft daarvoor op verschillende plekken al grondposities verworven of afspraken gemaakt met ontwikkelende partijen. Met de gemeenten zijn we in gesprek om de planontwikkelingsdoorlooptijd waar mogelijk te verkorten zodat we de nieuwbouwstroom kunnen versnellen. We handelen waar mogelijk kansgedreven en pro-actief, en geven bij voorkeur voorrang aan projecten van grotere omvang, zodat we op korte termijn vaart kunnen maken met het toevoegen van veel woningen.

Tegelijkertijd wordt de bouw van nieuwe woningen geremd door tal van externe factoren: gebrek aan bouwcapaciteit, gebrek aan materialen, het stikstofvraagstuk, energiecongestie, en soms ook bezwaarprocedures, bijvoorbeeld tegen extra bouwlagen. We hebben niet al deze zaken zelf in de hand, maar zoeken waar mogelijk de samenwerking.

De bouwkosten kunnen worden beperkt door kleiner en meer seriematig te bouwen. We zetten in aanvulling op permanente bouw ook in op flexwoningen, die met ontheffingen sneller te realiseren zijn en ook geplaatst kunnen worden op locaties zonder woonbestemming, om zo de woningdruk op korte termijn te verlichten.

Omdat wij momenteel in de drie gemeenten een groot tekort aan sociale huurwoningen hebben, voeren we een terughoudend verkoopbeleid. Verkoop is geen doel op zich en ook geen financiële noodzaak. Wij verkopen vanuit ons portefeuillebeleid alleen woningen die we niet langer nodig hebben voor onze opgave, bijvoorbeeld te grote woningen. Of woningen binnen reeds sterk uitgepand bezit of woningen met extreme onderhoudskosten.

Naar een meer diverse woningportefeuille

Terwijl een flink gedeelte van de woningportefeuille van Thus bestaat uit grotere eengezinswoningen, neemt in de samenleving het aantal kleinere huishoudens (één of twee personen) steeds meer toe. Voor veel jongeren en starters is de betaalbaarheid van woningen belangrijker dan heel veel vierkante meters. Onder ouderen neemt boven een bepaalde leeftijd de vraag naar gelijkvloers wonen toe.

Vastgoed gaat lang mee en is na oplevering moeilijk te transformeren. Het veranderen van de samenstelling van de woningvoorraad van Thus moet het daardoor vooral van nieuwbouw hebben. Thus investeert daarbij graag in woonproducten waarvan we er nu minder hebben, zodat de portefeuille breder van samenstelling wordt en beter is voorbereid op de toekomst. Het gaat dan met name om kleinere, betaalbare en rollatorgeschikte woningen die voor meerdere doelgroepen interessant zijn: senioren maar ook jongeren en starters.

De invulling van de toe te voegen kwaliteit kan per gemeente en zelfs per wijk of kern verschillen. Dit werken we nader uit in de portefeuillestrategie.



Beter benutten bestaande voorraad

Er is niet alleen een tekort aan woonruimte, maar deze is ook scheef verdeeld. Bij scheefheid denken we niet alleen aan inkomen, maar ook aan passendheid naar huishoudensgrootte. Door de vergrijzing worden veel grotere woningen bewoond door 'emptynesters': één of tweepersoonshuishoudens die vier of meer kamers hebben.

Omdat de verandering van de woningvoorraad via nieuwbouw langzaam verloopt, heeft Thius de ambitie om daarnaast meer werk te maken van het vergroten van de beschikbaarheid in de bestaande woningvoorraad. We willen onze bestaande woningvoorraad passender matchen aan de bewoners en verschillende instrumenten inzetten om de woondichtheid te verhogen.

Thius stimuleert daarom actief de doorstroming: ouderen naar gelijkvloerse woningen, middeninkomens naar woningen met een hogere huur. Daarnaast willen we bij mutaties rechtvaardiger gaan toewijzen: strakker sturen op het huisvesten van grote huishoudens in grotere woningen.

Daarnaast gaat Thius de mogelijkheden vergroten om woningen te delen of om kamers te verhuren. Dit kan met name voor jongeren een uitkomst bieden. Ook gaan we meer werk maken van het splitsen van woningen en het optoppen van complexen. Dit zijn allemaal manieren om meer mensen te huisvesten binnen ons huidige bezit. Op die manier vergroten we de beschikbaarheid van woonruimten. We gaan met de gemeenten aan tafel om hiervoor medewerking te verkrijgen.

En ten slotte kijken we goed naar de manier waarop we de beschikbare woningen verdelen. We denken daarbij aan tijdelijke contracten of aan het toewijzen van woningen op basis van loting, zodat ook minder kansrijke groepen (zoals jongeren) een woning kunnen bemachtigen.

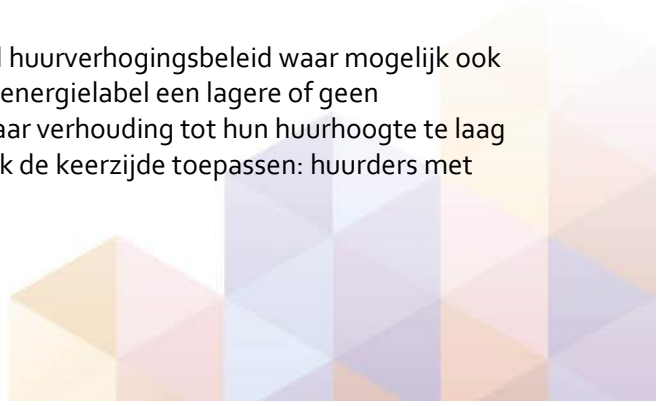
3.3 Betaalbaarheid

Het bieden van een betaalbare woning aan mensen met een lager inkomen is in essentie waar de rechtsvoorgangers van Thius voor zijn opgericht. Het betaalbaar houden van de woningen is dan ook een kernpunt in onze ondernemingsstrategie. Grote groepen in de samenleving profiteren niet of nauwelijks van de welvaartstijging. Voor veel mensen wordt het leven steeds duurder door stijgende prijzen en achterblijvende inkomsten. Woonlasten vormen een belangrijke en nauwelijks zelf te beïnvloeden kostenpost voor veel huishoudens. De stijgende energieprijzen maken duidelijk dat het bij woonlasten niet alleen draait om de hoogte van de huur, maar evenzeer om de energielasten. Huishoudens die te maken hebben met een combinatie van een woning met een slecht energielabel en een ongunstig energiecontract met variabele tarieven lopen een groot gevaar op energiearmoede. Sommige huishoudens zagen zich gedwongen de kachel uit zetten omdat ze de energielasten niet meer kunnen betalen. Dit heeft ook een ongezond binnenklimaat (zoals schimmel) in de woningen tot gevolg.

Betaalbare woonlasten

Voor Thius zijn betaalbare woonlasten een belangrijke prioriteit. Als we het – vanuit continuïteitsoogpunt – kunnen betalen, kiezen we structureel voor een huurverhoging onder het landelijk toegestane percentage. Passend toewijzen is belangrijk om te voorkomen dat mensen een naar verhouding té hoge huur moeten betalen. Daarnaast zet Thius primair in op het versnellen van de verduurzaming door middel van isolatie (zonder huurverhoging), omdat een beter geïsoleerd huis zorgt voor een prettiger woongenot tegen lagere woonlasten.

Voor zittende huurders plegen we naast een generiek gematigd huurverhogingsbeleid waar mogelijk ook maatwerk: zo krijgen bewoners van een woning met een slecht energielabel een lagere of geen huurverhoging, en hebben medio 2023 alle huurders met een naar verhouding tot hun huurhoogte te laag inkomen een eenmalige huurverlaging gekregen. Thius blijft ook de keerzijde toepassen: huurders met



een naar verhouding hoog inkomen gaan via de inkomensafhankelijke huurverhoging meer bijdragen, omdat zij beschikken over meer draagkracht.

In individuele gevallen van structurele betalingsproblemen verleent Thius in haar huurincassobeleid maatwerk: we coachen mensen met betalingsachterstanden en leggen contact in het netwerk om te kijken hoe we mensen kunnen helpen. Als een huisuitzetting dreigt, zetten we samen met het netwerk alles op alles om dat te voorkomen.

Gemengde wijken in een ongedeelde stad

Centraal in onze overtuiging staat het streven naar een ongedeelde stad. Het is naar onze overtuiging zowel voor de samenleving als voor individuele huurders niet goed als arm en rijk gescheiden wonen in aparte wijken. Integratie gedijt bij ontmoeting en elkaar kennen, en samenlevingsopbouw is gebaat bij een goede balans tussen steunende en dragende bewoners. Als er te veel kansarme doelgroepen in één wijk of complex geconcentreerd raken, dan kan dat nadelige gevolgen hebben voor de draagkracht en de veerkracht van die wijk. We kiezen in dat soort situaties nadrukkelijk voor leefbaarheid boven getalsmatige beschikbaarheid voor doelgroepen.

Thius streeft er daarom naar om woningbezit te hebben in alle wijken en kernen van de drie gemeenten waarin ze opereert. In wijken waar we bovenmatig veel woningen hebben zouden we wel wat willen minderen als dit gecompenseerd kan worden in wijken waar vooral koopwoningen staan. We willen gericht woningen toevoegen in gebieden waar nu te weinig sociale huur staat, om de 'fair share' gedachte ook binnen de gemeenten toe te passen.

Daarnaast wil Thius meer gaan sturen bij de toewijzing van muterende woningen. Elke vrijkomende woning is een kans om de samenstelling van de betreffende buurt bij te sturen. We willen daarom bewuster nadenken over de toewijzing met het oog op de situatie in de betreffende buurt, gericht op het bereiken van zo gemengd mogelijke wijken. Dit is een ingewikkelde opgave, omdat gelijktijdig ook de balans in de slaagkans tussen verschillende groepen moet worden bewaakt.

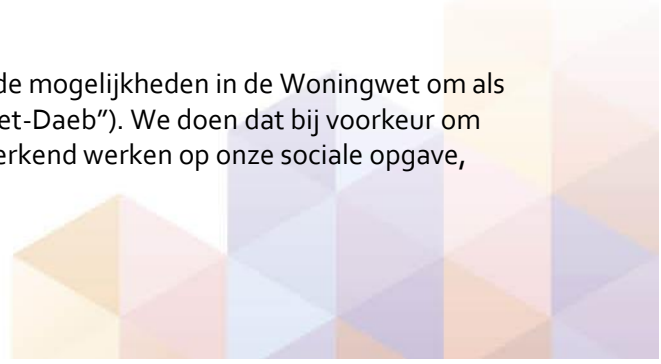
Het speerpunt gemengde wijken raakt aan diverse thema's: aan beschikbaarheid, aan betaalbaarheid, maar zeker ook aan leefbaarheid en aan wonen & zorg. Het is een verbindend, integrerend thema in ons hele beleid. We willen komen tot gebiedsgericht werken, waar gebiedsteams werken aan gemengde wijken, met verhuurbeleid en betaalbaarheidsbeleid als instrumenten die ze tot hun beschikking hebben.

Middeninkomens

Ook huishoudens met een middeninkomen (net boven de sociale huurgrens) hebben het de afgelopen jaren op de woningmarkt niet makkelijker gekregen. Door de prijsstijgingen in de koopsector, strengere eisen van hypotheekverstrekkers en recent ook de stijgende rente is het gat tussen huur en koop veel groter geworden. Mensen met een vitaal beroep voor de samenleving zoals leerkracht, verpleegkundige of politieagent verdienen te veel voor sociale huur en te weinig om te kunnen kopen.

Thius trekt zich dit aan. Onze primaire focus blijft gericht op de sociale doelgroep, maar Thius wil op verschillende manieren de woonmogelijkheden voor de middeninkomens vergroten. Hierbij kan gedacht worden om, meer dan we nu doen, gebruik te maken van de wettelijke mogelijkheid om (een deel van) 15 procent van de verhuringen in de sociale huursector toe te wijzen aan middeninkomens. Dat lijkt ons vooral zinvol in wijken waar de leefbaarheid baat heeft bij een betere inkomensmenging, om aldus bij te dragen aan een ongedeeld(e) dorp of stad.

Daarnaast gaan we gebruik maken van de recent weer verruimde mogelijkheden in de Woningwet om als corporatie ook voor middeninkomens te mogen investeren ("niet-Daeb"). We doen dat bij voorkeur om zo'n manier dat investeringen voor middeninkomens ook versterkend werken op onze sociale opgave,



bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van gemengde nieuwbouwprojecten. Ook de incidentele verkoop van grote eengezinswoningen die niet meer in onze woningportefeuille passen, kan qua prijsklasse voor middeninkomens een welkome volgende stap vormen. Door woningen met voorrang te verkopen of te verhuren aan huurders van sociale huurwoningen bevorderen we de doorstroming optimaal. En ten slotte brengen we teruggekochte VoV-woningen in de niet-Daeb-verhuur. Thius kiest er dus niet voor alle potentieel beschikbare woningen te verhuren aan de primaire doelgroep, maar kiest bewust voor een mix in het kader van leefbaarheid en de ongedeelde wijk.

3.4 Duurzaamheid

De duurzaamheidsopgave is één van de grootste opgaven van deze tijd. Duurzaamheid is een breed spectrum, waarbij het gaat over klimaat (terugdringen uitstoot CO₂), duurzame energieopwekking en energieopslag (bijvoorbeeld in buurtbatterijen), waterberging, biodiversiteit, circulair gebruik van grondstoffen, etc.

Wat we doen, doen we waar mogelijk duurzaam. We streven er naar de duurzame toekomst in alle facetten van ons handelen te betrekken. Thius focust vooral op isolerende maatregelen, omdat die direct van invloed zijn op de portemonnee van de huurder, maar zal daarnaast eerste stappen gaan zetten op een breder terrein van duurzaamheid.

Verduurzaming bestaande woningvoorraad

Delen van onze woningvoorraad zijn gebouwd in een tijd waarin de lat op het gebied van isolatie en het beperken van energiegebruik minder hoog lag. Het is een enorme opgave om die woningen nu alsnog te verduurzamen. Dit is een lange weg, waarop we geen tijd te verliezen hebben. Woningen die technisch niet voldoende te verduurzamen zijn, zullen op termijn vervangen moeten worden door nieuwbouw of worden verkocht.

Thius gaat de verduurzaming versnellen door de opgave te programmeren, meer vanuit langetermijnplanning aan te pakken en meer te verweven met planmatig onderhoud en beheer. We blijven zonnepanelen plaatsen. Daarnaast hebben we aandacht voor begeleiding en voorlichting op het gebied van verduurzaming en het stook- en ventilatiegedrag van huurders.

Duurzaam bouwen

In de nieuwbouw zijn een aantal duurzaamheidsmaatregelen wettelijk geborgd, zoals gasloos verwarmen en goed isoleren. Op andere vlakken loopt de bouw nog achter, zoals waar het gaat over het beperken van afval en het hergebruiken van materialen. Het bouwen in steen en cement is erg milieubelastend. Hout (en in het bijzonder kruislaaghout) is mede daarom in opmars. Thius wil de komende jaren haar eerste stappen zetten op het gebied van circulariteit en biobased bouwen. Bij nieuwbouwprojecten kijken we in welke mate het mogelijk is om gebruik te maken van circulaire bouwmethoden en het vermijden van het gebruik van beton en cement. Dit doen we in pilots. Zo denken we bijvoorbeeld na om in nieuwbouwwoningen het toilet met regenwater door te spoelen. Overigens vraagt ook het duurzamer opereren van onze eigen organisatie aandacht.

Binnen Thius

Het begrip duurzaamheid betreft niet alleen onze woningen, maar geldt ook voor de interne organisatie. Te denken valt aan een elektrisch wagenpark, gescheiden afvalinzameling en verdere verduurzaming van het kantoorgebouw.



3.5 Wonen & Zorg

Nederland vergrijst, de komende vijftien jaar neemt het aantal oudere huishoudens sterk toe. De groei van de vraag naar zorg kan niet worden bijgebeend als gevolg van personeelstekorten, waardoor ouderen meer zullen zijn aangewezen op mantelzorg en 'omzien naar elkaar'. Landelijk beleid is er mede daarom op gericht zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. In veel gevallen is dat ook goed mogelijk, maar een aantal ouderen zal wel problemen krijgen met het bewegingsapparaat en behoefte krijgen aan een gelijkvloerse, rollatoroegankelijke woning.

We zien daarnaast een toenemende vraag naar zelfstandige woonruimte voor bijzondere doelgroepen. Dit is een brede categorie: mensen die uitstromen uit intramurale zorg, uit beschermd wonen of uit jeugdzorg, voormalig daklozen, voormalig verslaafden of ex-gedetineerden die na een periode in maatschappelijke opvang weer toe zijn aan een terugkeer in de maatschappij, "long-stay" arbeidsmigranten, vergunninghouders die recent in Nederland zijn aangekomen, etc.

Thius voorziet voor bijzondere doelgroepen in woonruimte, waar nodig in nauwe samenwerking met externe (zorg)partijen. Vastgoed dat we voor zorgcliënten en -partijen ontwikkelen, is zo veel mogelijk multi-inzetbaar of – op termijn – tegen aanvaardbare kosten aanpasbaar.

Thuis oud worden

Senioren vormen een fors deel van de huurders van Thius. Thuis bij Thius betekent voor hen: langer thuis bij Thius. Thius zet zich in voor zo lang mogelijk prettig wonen voor deze groep. Er zijn op termijn meer gelijkvloerse woningen nodig, vooral in de gemeenten Buren en Neder-Betuwe. Wij geven deze opgave een plek in onze investeringsprogrammering, waarbij we oog hebben voor "alternatieve aanwendbaarheid": om het risico van vastgoedinvesteringen te beperken is een nieuwe woning bij voorkeur aantrekkelijk voor meerdere doelgroepen. Thius ontwikkelt woningen met zorg bij voorkeur met bestaande samenwerkingspartijen die een langdurig commitment op de lokale zorgvraag hebben laten zien.

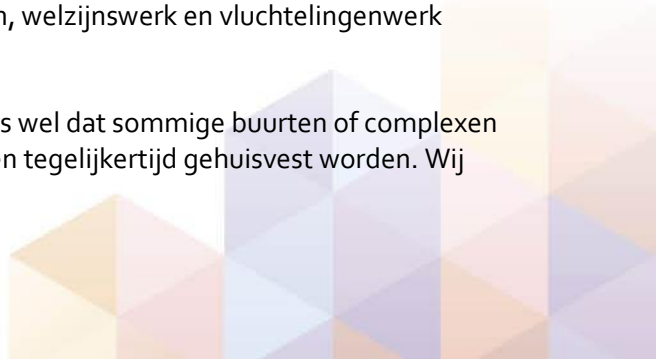
We kijken hoe we nieuwe woningen zo kunnen ontwikkelen dat ze gericht zijn op het optimaal bevorderen van sociale samenhang en contacten tussen jong en oud, want elkaar beter kennen vergroot de kans op burenhulp. We gaan onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om senioren die nu in een eengezinswoning wonen met voorrang een rollatorgeschikte woning in dezelfde wijk toe te wijzen. Hierdoor kan hun sociale netwerk en eventuele mantelzorg in stand blijven.

Ook het wonen in woongroepen en hofjes en de beschikbaarheid van ontmoetingsruimten in bestaande complexen dragen bij aan het instandhouden van netwerken, omzien naar elkaar en samen oud worden. Met het clusteren van woningen voor senioren beperk je tevens de reistijden voor (thuis)zorgmedewerkers en houden we de zorg langer bemensbaar. Dit laat onverlet dat de clustering van woningen niet ten koste mag gaan van gemengde wijken. We streven er daarom naar om nabij de geclusterde seniorenwoningen tevens woningen voor andere doelgroepen te realiseren.

Weer thuis: bijzondere doelgroepen

Thius beschouwt het huisvesten van kwetsbare huishoudens als één van haar hoofdpogingen. Een prettige woonsituatie is de beste uitvalsbasis om je leven (weer) op orde te krijgen en als zelfredzaam mens te kunnen functioneren in de samenleving. Hulpverleners spreken daarom van een "Housing First" beleid. Thius verwelkomt mensen die er aan toe zijn om zelfstandig te gaan wonen en biedt hen graag een thuis. Waar nodig maken we met netwerkpartners als zorginstellingen, welzijnswerk en vluchtelingenwerk nadere afspraken over extra woonbegeleiding.

Doordat het aantal kwetsbare huishoudens toeneemt, ziet Thius wel dat sommige buurten of complexen onder druk komen te staan wanneer er teveel kwetsbare mensen tegelijkertijd gehuisvest worden. Wij



vinden het daarom voor een succesvolle integratie in de samenleving én voor een prettige woonsituatie voor álle huurders van belang dat we in staat zijn om de kwetsbare groepen goed te spreiden over de hele gemeente. Zeker in Tiel lukt dit niet heel goed: de verschillen tussen de wijken zijn erg groot. Het is voor de stad als geheel van belang dat we sociale huurwoningen toevoegen in wijken waar nu vooral koopwoningen staan, zodat de ongedeelde stad dichterbij komt. Hierop blijven we aandringen bij de gemeente.

We zetten ons in om te zorgen dat ook de meest kwetsbaren zich thuis voelen bij Thius. Gemengd wonen in inclusieve wijken is het ideaal, waar de meer kwetsbaren gespikkeld wonen tussen steunende burens en waar steun- en ontmoetingspunten nooit ver weg zijn. Daarnaast kijken we hoe we met gericht toewijzingsbeleid passendere matches kunnen maken die de sociale kracht van wijken en kernen versterken.

3.6 Leefbaarheid

In veel delen van de gemeenten waar Thius opereert is het fijn wonen. We zien op sommige plekken wel dat de leefbaarheid onder druk staat, met name in meerdere wijken in Tiel. Vaak is Thius niet als eerste verantwoordelijk voor deze problemen maar gaat het om zaken als openbare orde en veiligheid, sociale problematiek en de openbare ruimte. Thius voelt zich wel mede-verantwoordelijk en wil zich samen met partners als gemeenten, welzijnswerk, politie en andere organisaties inzetten voor een prettig woon- en leefklimaat in wijken en kernen waar Thius veel woningen heeft.

Thius wil daarom investeren in de leefbaarheid. Het leefbaarheidsbeleid van Thius kent vier pijlers:

- Woonomgeving
- Veiligheid
- Individueel welzijn
- Sociale cohesie

Het gaat daarbij zowel om de fysieke kant van leefbaarheid (schoon, heel en veilig) als om de sociale kant. Het sociale cement in de samenleving staat onder druk, er is minder sociale samenhang, het aantal mensen dat vrijwilligerswerk doet neemt af, eenzaamheid en psychiatrische problematieken nemen toe.

Leefbare wijken en kernen

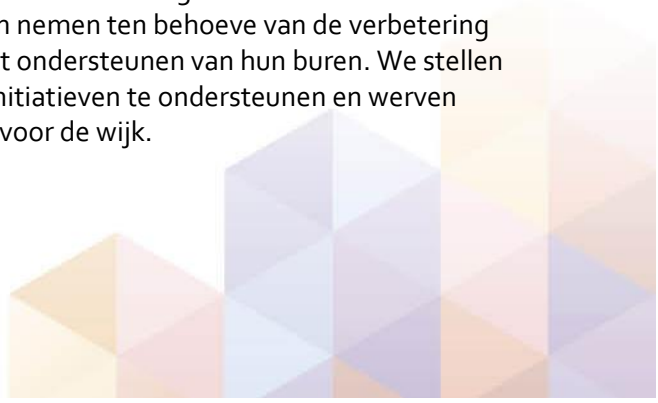
Wonen is meer dan vier muren en een dak. Wonen doe je samen, met je burens, met je omgeving. Een prettige leefomgeving is daarbij essentieel. Thius zet meer menskracht in voor buurtbeheer en sociaal beheer, om samen met onze netwerkpartners nadrukkelijker aanwezig te zijn in de wijk, toezicht te houden op de woonomgeving en de sociale samenhang te begeleiden. In wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, stellen we samen met partners (Kleurrijk Wonen en de gemeenten) wijkvisies op en stemmen we actief met elkaar af, zodat we als partijen meer pro-actief kunnen handelen.

Toewijzingsbeleid maakt daar deel van uit. In het landelijk gebied werken we kerngericht: gebruik maken van de unieke kracht van elke kern.

Niemand buiten de boot

Thius vindt het van belang dat niemand in de samenleving buiten de boot valt en dat iedereen mee kan doen: 'jij mag er zijn'. Tegelijkertijd kunnen organisaties niet alles; er zal in toenemende mate een beroep gedaan moeten worden op het zelforganiserend vermogen van de samenleving.

Als Thius ondersteunen we actief huurders die initiatieven willen nemen ten behoeve van de verbetering van hun woonomgeving, de sociale interactie in hun buurt of het ondersteunen van hun burens. We stellen budget ter beschikking om bewonerscommissies en bewonersinitiatieven te ondersteunen en werven actief om meer bewoners aan te zetten tot inzet voor elkaar en voor de wijk.



4 Hoe werken we?

4.1 Organisatie

Sinds begin 2023 werken we aan kwantitatieve en kwalitatieve versterking van onze werkorganisatie. Deze uitbreiding is nodig om de continuïteit en kwaliteit van onze dienstverlening en bedrijfsvoering zo veel mogelijk te waarborgen alsmede de realisatie van onze volkshuisvestelijke opgaven mogelijk te maken. In deze planperiode gaan we deze versterking verankeren. Het gaat daarbij, naast de personele factor, ook om het functioneren van onze werkprocessen en projecten, de ondersteuning daarvan via data en informatietechnologie alsmede de versterking van onderlinge afstemming en samenwerking.

Onze medewerkers zijn en blijven de kern waar onze organisatie op draait. We willen een organisatie zijn waarin medewerkers graag werken en die aantrekkelijk is voor nieuwe én bestaande collega's. Naast vakbekwaamheid vragen we vooral dienstbaarheid en gedrevenheid om voor onze huurders en Thius de juiste dingen te doen. We willen dat medewerkers plezier en succes in hun werk hebben door ze, binnen heldere kaders, de ruimte te bieden om volop hun vak uit te oefenen, over de grenzen van teams/afdelingen en Thius heen. Om de inzet van personeel beter te kunnen sturen, gaan we werken met strategische personeelsplanning (SPP). Hiermee willen we bevorderen dat we ook in de toekomst kunnen blijven beschikken over een groep medewerkers met de vereiste kennis en competenties en een gezonde leeftijdsopbouw. Om vinger aan de pols te houden doen we regelmatig een Medewerkers Tevredenheids Onderzoek (MTO).

Vanuit het management sturen we op resultaten, voortgang en tevredenheid van huurders, partners en medewerkers. In de besturing van Thius werken we vanuit vertrouwen, zowel intern als extern. Het management stuurt nadrukkelijk op het vergroten van eigenaarschap, het vergroten en verduidelijken van mandaten en verantwoordelijkheden en op feedback achteraf in plaats van begrenzingen vooraf. Zo willen we een productieve en plezierige werksfeer ondersteunen. We koesteren onze Betuwse eigenwijsheid, maar die staat altijd ten dienste van onze volkshuisvestelijke doelen en onze organisatie.

4.2 Communicatie en samenwerking

Onze corporatie staat ten dienste van de huidige en toekomstige huurders en vormt een essentiële schakel in het voorzieningenaanbod dat overheid en non-profit-organisaties bieden aan inwoners die het niet (altijd) op eigen kracht rooien. We zijn een stichting, en daarmee van iedereen en van niemand. En we opereren vaak in een monopolie-achtige setting. Deze aspecten vragen dat interactie en verantwoording stevig worden neergezet, naast uiteraard de communicatie die hoort bij de reguliere dienstverlening.

In onze taakuitvoering werken we nauw samen met onze huurders(organisatie), collega-corporaties, gemeenten, zorg- & welzijnspartijen en talrijke bedrijven. We organiseren met regelmaat netwerkbijeenkomsten. We proberen in de samenwerking, waar dat mogelijk is, de zakelijkheid te overstijgen en te komen tot een tweezijdig partnerschap.

4.3 Financiën

Met forse investeringen in nieuw- en verbouw plus duurzaamheid en stijgende kosten van onderhoud, beheer, rente en belastingen in combinatie met lage huren wordt er van woningcorporaties veel gevraagd. Thius is daarop geen uitzondering, al is onze uitgangspositie beter dan die van veel collega-corporaties. We ondersteunen dan ook de lobby die landelijk vanuit onze koepel wordt gevoerd om te komen tot een prestatiemodel dat op lange termijn is vol te houden. Bij investeringen vraagt het exploitatiemodel voortdurend om scherpe keuzes om te borgen dat de investeringen ook met het oog op de toekomst verstandig zijn.

In onze lokale setting zullen we scherp blijven op de ontwikkeling van kosten en opbrengsten. We kunnen onze volkshuisvestelijke opgaven alleen blijven invullen als ook sprake blijft van financiële continuïteit. De ontwikkeling van vastgoedwaarden, kosten/baten, in- en uitgaande geldstromen zal altijd moeten passen binnen de door Aw en WSW gehanteerde ratio's. Hierbij hanteren we zekerheidshalve een extra veiligheidsmarge van 10% (dus bijvoorbeeld een minimum ICR van 1,54 in plaats van de voorgeschreven 1,4). Goede voortgangs- en prospectieve informatie, data op orde en goede kennis van de staat van het bezit, in combinatie met risicomanagement vormen de basis voor ons financiële beleid.

Efficiënt werken blijft belangrijk. Thius scoort momenteel in de Aedes-benchmark een 'A' op bedrijfslasten. We streven er naar ook in de toekomst tot de groep van 33% meest kostenefficiënte corporaties te blijven behoren.