

Kwaliteit

Waardwonen staat voor een goede technische kwaliteit van haar woningen. Dat is en blijft zo. Wij spelen bij nieuwbouw en renovatie, met de nieuwste technische mogelijkheden, in op de huidige en toekomstige woningbehoefte. We zoeken andere vormen van samenwerking en opdrachtgeverschap zodat we goede, betaalbare woningen kunnen bouwen tegen lagere kosten.

De conditie van ons woningbezit wordt beoordeeld op het gebied van constructie, schil, inrichting en installaties. De score loopt van 1 tot 6. 1 is zeer goed (nieuwbouw-kwaliteit), 6 betekent rijp voor de sloop. De gemiddelde technische kwaliteit van onze woningen is goed. We zorgen ervoor dat elke woning minstens conditiescore 3 heeft. Uit onderzoek onder onze huurders blijkt gehorigheid wel een aandachtspunt en daar gaan we in de komende tijd aan werken.

We zorgen ervoor dat een deel van ons woningbezit geschikt is voor zorg thuis en toegankelijk voor rollators en/of rolstoelen. Ook zorgen wij dat de woningen makkelijk zijn aan te passen voor maatwerk,

zoals een traplift of een extra zorgunit in de tuin. Kortom, we passen woningen waar mogelijk aan naar de wensen van de huurders zodat zij zo comfortabel mogelijk langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarnaast onderzoeken wij bijvoorbeeld ook of het mogelijk is woningen voor ouderen te bouwen in de buurt van zorgcomplexen.

We werken intensief samen met zorgpartners en stellen hen in staat om goede zorg te verlenen aan onze huurders. Door elkaar goed op de hoogte te houden en de korte lijnen kunnen we snel handelen in situaties waar dat nodig is. Zo zorgen wij samen met huurders en zorgpartners voor een optimale woonsituatie.

“Ik voel me op veel plekken thuis, het voetbalveld van Vitesse, in mijn huis, de bioscoop... Ik ben niet zo moeilijk.”

René woont in een gelijkvloerse woning aan een gezellig pleintje in Huissen. “Ik was ontzettend blij toen ik deze woning toegewezen kreeg. Er is weinig aanbod qua rolstoelgeschikte woningen en ik wilde heel graag in de buurt van Arnhem blijven wonen. Er moest een heleboel aan de woning gebeuren want er had jarenlang een oudere dame gewoond. Daardoor was het nogal gedateerd maar nu is het echt helemaal naar mijn zin. Er zijn allerlei aanpassingen gedaan zodat ik hier zelfstandig kan wonen. Nou ja zelfstandig, ik heb 24 uur per dag hulp in huis.”



Leefbaarheid in wijken en kernen

Goed wonen is meer dan alleen een passende, kwalitatief goede woning. De woonomgeving bepaalt mede uw ‘thuisgevoel’ en zorgt voor een betere sociale samenhang. Dit vraagt om juiste voorzieningen in de buurt. Maar ook ondersteuning of mantelzorg voor ouderen en mensen met een beperking. Iets over hebben voor elkaar, goed nabuurschap en samen dingen doen. Dat maakt ‘wonen’ tot ‘leven’ in je buurt. Het gaat ons om verbinding,

meedoen en eigen verantwoordelijkheid van onze huurders. Dat willen wij de komende jaren op allerlei manieren ondersteunen. In de eerste plaats door zichtbaar en aanwezig te zijn in de wijken en de kernen. Samen met u willen we werken aan verbetering van leefbaarheid. Dat doen we door enthousiasme, overtuiging, voorbeeldgedrag en proactief zijn. Want zorg voor een leefbare buurt, dat vinden wij belangrijk. Samen met onze huurders en mogelijke andere partijen

werken we aan leefbaarheid, veiligheid en goed wonen. Wij kijken samen naar de voorzieningen in een wijk en een goede combinatie van wonen en zorg. Samen met gemeenten, welzijns- en zorgpartijen en wijkbewoners houden wij oog voor kwetsbare mensen in de wijken en kernen. Door goed en op tijd problemen te signaleren kunnen wij bijdragen aan oplossingen om problematische situaties bij onze huurders te voorkomen.

Samen sterk voor de leefbaarheid in de wijk!

Samen met bewoners in de wijk gaan Waardwonen en Stichting Welzijn Lingewaard (SWL) aan de slag met de leefbaarheid in de wijk. Door kennis, kunde en ervaring te bundelen en in gesprek te zijn met de bewoners, weten we wat er speelt en waar de behoefte ligt. Hier kunnen we dan vervolgens gezamenlijk op inspelen. Bijvoorbeeld door kenbaar te maken dat men met vragen en ideeën naar het Participatiepunt kan komen.

Of door het faciliteren en ondersteunen van burgerinitiatieven, waardoor mensen mee kunnen doen aan activiteiten die de saamhorigheid in de wijk bevorderen. Door te weten wat er bij elkaar speelt, gaan mensen weer meer omzien naar elkaar en kunnen ze gebruik maken van het sociale netwerk in hun buurt. Ook vinden wij het belangrijk dat jongeren, ouderen, mantelzorgers en mensen met een beperking voldoende ondersteuning

ervaren. Kortom, we ondersteunen het idee dat iedereen mee kan doen en zijn daarin de verbindende factor.



Koos van Silfhout

Directeur Stichting Welzijn Lingewaard

Volgt u ons al via Facebook en/of Twitter?



/waardwonen



@waardwonen



Nijverheidsstraat 35, Huissen
Heerbaan 170, Millingen aan de Rijn

Postbus 43
6850 AA Huissen

info@waardwonen.nl
www.waardwonen.nl

T 026 - 326 30 50



Nieuws waardwonen

NIEUWSBRIEF JAARGANG 01 - EDITIE 02



Welkom thuis bij Waardwonen

SPECIALE EDITIE

Portefeuillestrategie 2016 - 2025

De wereld om ons heen verandert en Waardwonen speelt daarop in. Dat doen wij zodat we ook in de toekomst een goed huis kunnen bieden aan mensen die hierin niet zelf kunnen voorzien. Daarom hebben we een strategische visie opgesteld, de portefeuillestrategie. Dat hebben wij samen met onze belanghouders zoals de Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn, Bewonersraad Lingewaard, gemeenten Lingewaard en Berg en Dal en zorg- en maatschappelijke organisaties gedaan. In deze nieuwsbrief presenteren wij met trots onze nieuwe portefeuillestrategie.

Wat is een portefeuillestrategie?

In de portefeuillestrategie is vastgelegd hoeveel en van welk type woningen, in welke dorpen er de komende tien jaar behoefte is. Het is een leidraad voor Waardwonen om ons woningbezit aan te laten sluiten bij de maatschappelijke behoefte. Iedere twee jaar bekijken wij of we nog op de goede weg zijn. En als dat nodig is, passen wij de portefeuillestrategie aan. In 2017 gaan we de strategie die u in deze nieuwsbrief leest, omzetten in concrete plannen.

Afgelopen jaar hebben we een visie op wonen opgesteld: 'Welkom thuis bij Waardwonen'.

Daarin is omschreven welke ontwikkelingen wij zien in de woningmarkt en de toekomst van de samenleving. En daarin staat hoe wij willen samenwerken met huurders en andere partners. De woonvisie is de basis voor deze portefeuillestrategie. Verderop leest u meer over onze visie op wonen.

Een andere manier van werken

Onze visie op wonen is gebaseerd op een aantal kernopgaven die we het afgelopen jaar hebben geformuleerd, en net zo belangrijk: een aantal droomopgaven. Een voorbeeld van zo'n kernopgave is het verbreden van onze blik, of beter gezegd: van 'denken voor de huurder' naar 'denken met de huurder'. Ook willen we beter zichtbaar zijn in wijken en kernen, bijvoorbeeld door nog nauwer samen te werken met huurders en maatschappelijke organisaties. En we willen kijken hoe we ouderen kunnen ondersteunen in passend wonen. Daarover leest u meer bij het thema Kwaliteit.

De portefeuillestrategie is opgebouwd uit vijf onderdelen die wij enorm belangrijk vinden en waar wij ons de komende jaren stevig voor gaan inzetten:

- ons werkgebied
- beschikbaarheid
- betaalbaarheid
- kwaliteit
- leefbaarheid in wijken en kernen

Ontwikkelingen



Met de strategie die wij in deze nieuwsbrief toelichten, en de keuzes die we de komende jaren maken, speelt Waardwonen in op een aantal ontwikkelingen in Nederland en in de regio. Wij onderscheiden vier belangrijke ontwikkelingen.

Maatschappelijke veranderingen

Dat zijn er nogal wat! De financiële crisis is voorbij. Mensen worden steeds ouder, de vergrijzing vraagt om andere woonvormen. Zorg moet zo veel mogelijk buiten de muren van instellingen worden geleverd, bij voorkeur in de thuisituatie. Oorlog zorgt ervoor dat vluchtelingen en migranten naar Nederland komen. Alles gaat sneller door digitalisering. Duurzaamheid wordt steeds belangrijker. En er ontstaat een grote kloof tussen hoge en lage inkomens en mensen die mee kunnen in de complexere samenleving en zij die afhaken. Tegelijkertijd is er de behoefte aan verbinding en samenwerking op lokaal niveau.

Trends op de woningmarkt

Net als de economie, kent de woningmarkt een voorzichtig herstel. Maar daarin zijn grote regionale verschillen. Bovendien blijft het voor veel mensen onzeker of ze hun baan wel houden. Wij verwachten daarom dat de behoefte aan sociale huurwoningen en huurwoningen in de vrije sector groot blijft.

Demografische ontwikkelingen

We krijgen te maken met vergrijzing en met kleinere huishoudens. De behoefte aan 1- of 2-persoonswoningen wordt de komende jaren alleen maar groter.

Veranderde rol van woningcorporaties

Het speelveld verandert, zeker op het gebied van wonen. De overheid trekt zich terug, bezuinigt en legt de verantwoordelijkheid bij burgers. De samenleving moet zichzelf organiseren. En daar ziet Waardwonen kansen om nieuwe mogelijkheden en oplossingen te creëren. Wij gaan meer dan ooit in overleg met huurders en maatschappelijke partners en maken keuzes samen, in co-creatie. Samen werken aan een thuis, dat is waar wij voor staan.

Beschikbaarheid

Wonen is naast het hebben van een dak boven je hoofd, bovenal ook emotie. Een goede, prettige en veilige omgeving is voor onze huurders van belang. In zo'n omgeving kunnen mensen zich ontwikkelen en iets voor elkaar betekenen.

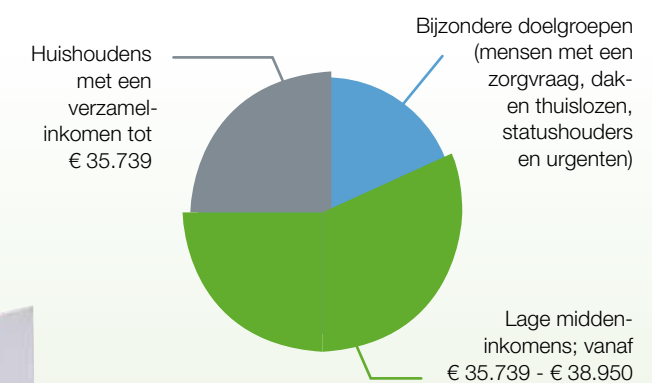
Waardwonen is van wonen, dat is en blijft onze kerntaak. Dat zie je ook aan ons woningbezit. We hebben ongeveer 3.800 woningen. Dat aantal houden wij minimaal in stand en breiden wij uit waar dat nodig is. Wat er nodig is qua woningen monitoren wij samen met de gemeenten Lingewaard en Berg en Dal op basis van de groei of krimp van het aantal inwoners. Daarnaast richten wij

ons op voldoende woningen in de kernen waar we bezit hebben.

Wij zijn er voor de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Dat is iets meer dan 35.000 euro per jaar. Dit is onze belangrijkste doelgroep. We zorgen voor passend aanbod voor alle inkomensgroepen. Daarnaast zijn wij er voor de 'bijzondere doelgroep en urgenten'. Dat zijn mensen met een zorgvraag, dak- en thuislozen, asielzoekers met verblijfsvergunning en mensen die een urgentie hebben gekregen. Mensen met een laag middeninkomen komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning maar kunnen vaak ook niet

kopen. Waardwonen heeft een klein aantal duurdere huurwoningen beschikbaar voor deze doelgroep.

De voorraad sociale huurwoningen blijft in grote lijnen hetzelfde als nu. Maar er verschuift wat in de verschillende woningtypen. Er komen minder eengezinswoningen en meer woningen voor 1 of 2 personen. Dat doen wij omdat het aantal kleine huishoudens toeneemt en het aantal gezinnen daalt. We sturen dit bij door middel van sloop, verkoop en vervangende nieuwbouw. Zo kunnen we inspelen op veranderingen in de bevolking, zoals vergrijzing en individualisering.



Woningvoorraad

Millingen aan de Rijn	Doornenburg
• Woning 823	• Woning 192
• Garage 0	• Garage 0
• Bedrijfsruimten 4	• Bedrijfsruimten 0
• Overige ruimten 9	• Overige ruimten 0
• Zorgeneid 0	• Zorgeneid 0
Angeren	Haalderen
• Woning 191	• Woning 204
• Garage 0	• Garage 0
• Bedrijfsruimten 0	• Bedrijfsruimten 0
• Overige ruimten 0	• Overige ruimten 0
• Zorgeneid 0	• Zorgeneid 0
Bemmel	Huissen
• Woning 893	• Woning 1495
• Garage 22	• Garage 18
• Bedrijfsruimten 0	• Bedrijfsruimten 0
• Overige ruimten 39	• Overige ruimten 33
• Zorgeneid 12	• Zorgeneid 56

Millingen aan de Rijn	836
Angeren	191
Bemmel	966
Doornenburg	192
Haalderen	204
Huissen	1602
TOTAAL	3991

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid vinden wij zeer belangrijk. Daarom zorgen we voor betaalbare huurprijzen en overige woonlasten. Minimaal tachtig procent van ons woningaanbod heeft een huur onder de huurtoeslaggrens. In onderstaand overzicht is weergegeven hoe ons woningbezit is verdeeld op basis van huurprijzen.

Omvang	Passend toewijzen*	Huurprijs	Huurgrens
5%		> 710,68	Liberalisatie
15%	20%	628,79 - 710,68	Maximale
31%		586,68 - 628,79	2 ^e aftopping 3 > p.
47%	80%	409,92 - 586,68	1 ^e aftopping 1-2 p.
2%		< 409,92	Jongeren tot 23 jr.

* Wat is passend toewijzen? De overheid heeft deze norm in de nieuwe Woningwet opgenomen om te voorkomen dat huishoudens met een beperkt inkomen in een te dure woning terecht komen. Daarmee willen ze de kosten voor de huurtoeslag beperken en de woonlasten voor huishoudens met een laag inkomen betaalbaar houden. Passend toewijzen wil dus eigenlijk zeggen 'huren naar inkomen'.

Woonlasten worden niet alleen bepaald door de huurprijs, maar ook door energiekosten. Daarom gaan wij, net als voorgaande jaren, energiebesparende maatregelen bij woningen aanbrengen. Bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen en het isoleren van het dak, de vloeren en gevels en/of plaatsen van dubbel glas. Dat zorgt voor een verlaging van de energiekosten van onze huurders. En het zorgt ook voor meer wooncomfort en uiteindelijk een duurzame maatschappij.

In de eerste plaats isoleren we de 'schil' van de woning. Daarna kijken we of er nog andere duurzame maatregelen nodig zijn om een 'energiesprong' te maken. De woningen

krijgen een energielabel B zonder extra huurverhoging voor de huurders.



Energiecoach Jos Kuper van de Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn

We hebben ons een aantal doelen gesteld. In 2020 hebben we geen woningen meer met een energielabel D of lager. In 2025 hebben onze woningen gemiddeld een A-label of beter. Daarvoor investeren we de komende tien jaar ongeveer 25 miljoen euro. Nieuwbouwwoningen maken we energieneutraal. Dat doen we door toepassingen zoals zonnepanelen op het gebouw zelf aan te brengen of op andere plekken in de regio. Denk aan een zonnepanelenpark of windmolens.

Energie besparen, dat doe je samen. Het beste effect bereik je door zuinig en milieubewust te zijn. Energiecoaches vanuit de huurdersorganisaties gaan daarbij helpen.

Ons werkgebied

Waardwonen zorgt voor voldoende woningen met verschillende huurprijzen. Zo spelen we in op de opgave in ons werkgebied en houden we rekening met het rustige en groene karakter van onze omgeving. Wij staan open voor verdergaande samenwerking met collega-corporaties. Zo willen we onze slagkracht als corporatie op peil houden en waar nodig versterken.

De grootste inspanningen voor nieuwbouw en transformatie worden verwacht voor de grotere kernen in ons werkgebied, Huissen en Bemmel. Dat betekent niet dat de kleine kernen buiten beeld zijn of op slot gaan. Ook daar blijven wij aanspreekbaar op een goede kwaliteit van de woningvoorraad en directe woonomgeving. Wij spelen in op vragen of opgaven, vanuit de gemeenschap en sluiten zo aan op actuele wensen en initiatieven.



Voorkomen van lastenverzwaring

Betaalbaarheid is voor de huurdersbelangenorganisaties een van de belangrijkste speerpunten binnen het beleid van Waardwonen. De componenten van betaalbaarheid waar wij ons op richten zijn: de huur en de energielasten.

Steeds meer huurders hebben grote moeite om de huur en de energierekening te betalen. Wij hebben als huurdersvertegenwoordigers het geluk dat Waardwonen, door een sterke financiële positie in staat is te doen wat zij in samen-

spraak met ons belangrijk vindt: het zo veel mogelijk voorkomen van lastenverzwaring. Wij zijn dan ook blij met de afspraken die we als huurder en verhuurder met elkaar hebben gemaakt om de betaalbaarheid voor de huurders zo min mogelijk onder druk te zetten.

Namens de Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn

Jan de Smidt

