

ONDERNEMINGSPLAN 2022-2025

Een toekomst- bestendig thuis



Inhoud

Voorwoord	3
Onze koers 2022-2025	4
Wat zien we?	5
Waar gaan we op focussen?	8
• Voldoende passende woningen	9
• Leefbare buurten	12
• Duurzaam wonen	15
• Betaalbaar wonen	17
Hoe werken we?	19
Bijlage: Projecten 2022-2025	21

Corona

Bij de start van onze nieuwe ondernemingsperiode - en waarschijnlijk ook nog daarna - moeten wij rekening blijven houden met Corona. Er zal waarschijnlijk nog veel van onze creativiteit en flexibiliteit gevraagd worden. Hoe dan ook blijven we ons maximaal inzetten voor onze huurders en dragen we zorg voor een fijn thuis. Wellicht iets anders dan mensen van ons gewend zijn, maar gelukkig kan onze organisatie dankzij de nodige aanpassingen gewoon doordraaien. Bijvoorbeeld door de versnelde digitalisering van onze processen. (Veel zaken regelen we tegenwoordig telefonisch of via beeldbellen, zoals vergaderen of het verhuren van woningen.) Maar ook bijvoorbeeld reparatieverzoeken pakken we op mét inachtneming van de RIVM-regels. Deze tijd vraagt niet alleen veel van ons als organisatie, maar ook van onze netwerkpartners en huurders. Of huurders tevreden zijn over onze dienstverlening onderzoeken we onder andere via onze doorlopende procesmeting. Daarbij blijven we zoeken naar (nieuwe) manieren van samenwerken, zodat we onze huurders ook in deze bijzondere tijd optimaal kunnen bedienen.





Voorwoord

Voor u ligt ons nieuwe ondernemingsplan, periode 2022-2025. Vier jaar geleden – bij de start van ons vorige ondernemingsplan – stonden we voor een grote koerswijziging waarin we ons wilden ontwikkelen van een steengerichte organisatie naar een klant-gerichte organisatie die aansluiting en samenwerking zoekt met huurders en andere belanghouders. Dat werd de basis van onze plannen. We gaan door op die ingeslagen weg, maar in een wereld die constant verandert. Daarmee verandert ook onze focus en scherpen we die aan waar nodig.

Wij staan als Waardwonen midden in die veranderende samenleving. Met grote betrokkenheid zetten wij ons in voor onze (toekomstige) huurders. Zij zijn voor ons het belangrijkste. Bijna 4.000 huishoudens in Lingewaard en Millingen aan de Rijn vinden bij ons een thuis. Veel van hen blijven ook in de toekomst een huis van ons huren. Vaak het liefste in hun ‘eigen’ wijk, waar ze de mensen kennen en gekend worden. Voor al onze huurders willen we zorgen voor een comfortabele woonplek waar je jezelf kan zijn, een plek die veilig en vertrouwd is in een fijne buurt, en waar je prettig met elkaar samenleeft. Nu en in de toekomst.

Wijk van de toekomst

De wijk van de toekomst ziet er anders uit. De wijk van de toekomst is niet alleen duurzamer, maar heeft ook een prettig en veilig leefklimaat. Het is een wijk waar mensen fijn wonen en werken, geschikt voor jong en oud, waar iedereen mee kan doen, met voldoende oplossingen om wateroverlast of hittestress te beperken. De wijk van de toekomst is op alle fronten toekomstbestendig, met meer ruimte voor samen wonen, samen leven en een gezond leefklimaat.

Samenwerken

Zowel bewoners als wijzelf en onze partners zijn essentieel bij het creëren van de wijk van de toekomst. Samenwerking is hierbij onmisbaar. Bij het maken van dit ondernemingsplan hebben we daar extra op gelet. We hebben gesproken met onze medewerkers, huurdersorganisaties, gemeenten, zorg- en welzijnspartners, RvC, vastgoedorganisaties en vanzelfsprekend met onze huurders. Wat wordt onze focus de komende jaren? Tijdens de gesprekken hebben we veel waardevolle input gekregen. We hebben gekeken naar ieders rol – en die van Waardwonen in het bijzonder – bij het realiseren van de opgaven waar we voor staan. We willen onze stakeholders op deze plaats hartelijk danken voor de gesprekken en hun bijdrage aan dit ondernemingsplan.

U leest hier onze koers voor de komende jaren. We beschrijven wie we (willen) zijn en waar we voor willen gaan. De exacte koers passen we steeds aan op de actualiteit en stemmen we af met onze huurders en belanghouders. Dat resulteert jaarlijks in concrete plannen en afspraken.

Erik Cuppen
directeur-bestuurder Waardwonen

Onze koers 2022-2025

Missie

We bieden als corporatie betaalbare en toekomstbestendige woningen. Onze dienstverlening sluit aan bij de behoefte van onze huidige en toekomstige huurders. We werken samen aan een thuis met onze huurders en partners.

Onze missie blijft ongewijzigd. We willen er vooral zijn voor mensen die door hun inkomen of door andere omstandigheden niet in staat zijn zelfstandig te voorzien in passende huisvesting. We zetten ons in voor gelijke kansen op een woning voor al onze doelgroepen. Van starter tot senior en van urgent woningzoekende tot statushouder. Dat geldt ook voor mensen met speciale woonwensen of mensen die ondersteuning of zorg nodig hebben. Iedereen moet bij ons een thuis kunnen vinden.

Visie

We zijn een klantgerichte, maatschappelijke onderneming. We verhuren betaalbare en kwalitatief goede woningen met een overwegend groen energielabel en leveren maatwerk in onze dienstverlening. Dit doen we door in nauw contact te staan en samen te werken met onze huurders en partners. We streven naar wijken en buurten waarin onze huurders een thuis vinden en prettig samenleven. We zoeken onze huurders actief op en zijn zichtbaar en aanspreekbaar in wijken en buurten. Vanuit een duurzame relatie en gedeelde ambities werken we aan de volkshuisvestelijke en sociale uitdagingen in ons werkgebied.

ONZE KERNWAARDEN

1

Samenwerken

We zoeken actief de verbinding op, zowel binnen onze eigen organisatie als in de samenwerking met onze huurders en partners.

2

Omgevingsgericht

We staan midden in de (lokale) samenleving, houden onze oren en ogen open en werken samen door middel van participatie en op basis van partnership.

3

Oplossingsgericht

We zijn creatief en durven maatwerkoplossingen toe te passen waarmee we meerwaarde leveren.

4

Klantgericht

We stellen met ons handelen de klant centraal.

5

Ondernemend

We hebben een proactieve en innovatieve houding van waaruit we signalen en kansen die we waarnemen oppakken.

Wat zien we?



- Er zijn allerlei **ontwikkelingen in de samenleving** waar we geen grip op hebben, zoals de politiek, de hoogte van belastingen en heffingen, de coronacrisis, economische en maatschappelijke uitdagende tijden.
- In heel Nederland is er sprake van **woningnood**. Ook in onze regio is er behoefte aan meer huurwoningen. Alleen zijn de mogelijkheden in onze regio – het middengebied tussen Arnhem en Nijmegen – beperkt omdat de provincie in haar verstedelijkingsstrategie aangeeft graag het landelijk karakter te willen behouden.
- **Onze doelgroep verandert**. Door onder andere de extramuralisering (uit- en doorstroom vanuit de instellingen), passend toewijzen en de instroom van statushouders wonen er steeds vaker huurders in onze woningen die

ondersteuning nodig hebben. We zien een toename van mensen met een zorgvraag, zoals ouderen, lichtverstandelijk gehandicapten en mensen met psychische problemen. Hierdoor ontstaan soms maatschappelijke problemen en leefbaarheidsproblemen. Deze ontwikkelingen vragen om signalering, een goede mix in de wijken, aandacht voor sociale netwerken, preventie en versterking van de samenwerking met partners.

- De krapte op de woningmarkt wordt groter. Door de toename van de diverse doelgroepen wordt steeds meer een beroep gedaan op de woningvoorraad van corporaties. De huidige krapte raakt daarom andere doelgroepen extra, zoals starters, jonge gezinnen en ouderen. Het **huisvesten van drie generaties** staat daardoor **onder druk**.

- De gevolgen van de **klimaatverandering** worden steeds duidelijker. Het weer wordt extremer en we hebben te maken met hitte-stress, verdroging maar ook wateroverlast. De samenleving verwacht een bijdrage van ons en onze huurders aan een gezond leefklimaat.
- Als woningcorporatie hebben we te maken met **stijgende bouwkosten** en een **stijgende belastingdruk**. Dit heeft effect op onze investeringscapaciteit.
- De ontwikkelingen op het gebied van **digitalisering** en de daarbij behorende mogelijkheden van data-analyses gaan snel. Net als de ontwikkelingen op het gebied van **automatisering** en **robotisering**. We verwachten dat deze ontwikkelingen onze processen enorm gaan veranderen.

We krijgen vaker te maken met de gevolgen van **klimaatverandering** zoals wateroverlast en hittestress. Als woningcorporatie zullen wij hier op moeten inspelen om te zorgen voor een **gezond leefklimaat** voor onze huurders.



Waar gaan we op focussen?

We willen onze huurders snel, goed en vooral persoonlijk van dienst zijn. Daarom leveren we maatwerk. Hiermee bedoelen we dat we goed luisteren naar de vragen van huurders en kijken hoe we hen in brede zin kunnen helpen. Niet voor niets zijn we met buurtbeheerders gaan werken, we willen zichtbaar aanwezig zijn in de wijken en makkelijk benaderbaar. Bovendien hebben we onze eigen technische dienst in huis. We staan midden in de samenleving en laten huurders meedenken en meepraten over een fijn thuis in een prettig leefbare wijk.

We zijn trots op onze persoonlijke aanpak. Doordat we een regionale plattelandscorporatie zijn, kennen we onze huurders goed en kunnen we inspelen op de persoonlijke vragen en situatie van onze huurders. Daarbij richten we ons niet alleen op de woning maar ook op de woonomgeving.

We staan de komende jaren voor enkele grote volkshuisvestelijke uitdagingen die we alleen samen met onze partners en regionale woningcorporaties kunnen realiseren. Die samenwerking gaan we dan ook intensiveren.

Vanuit onze missie en de maatschappelijke ontwikkelingen merken we dat onze bijdrage aan prettig leefbare en vitale wijken steeds belangrijker wordt, net als onze bijdrage aan duurzaam en toekomstbestendig wonen. We bouwen samen met bewoners en partners aan de wijk van de toekomst.

Tegelijkertijd willen we vasthouden aan onze kerntaak: zorgen voor voldoende betaalbare en passende woningen.

De thema's waar we op focussen de komende ondernemingsperiode hebben we als volgt vertaald:



**Voldoende
passende
woningen**



**Leefbare
buurten**



**Duurzaam
wonen**



**Betaalbare
woonlasten**

Voldoende passende woningen



We zetten ons in voor gelijke kansen op een kwalitatief goede passende woning voor al onze huurders. Die doelstelling staat echter onder druk vanwege het grote woningtekort en de toename van diverse doelgroepen. Er is behoefte aan nieuwe woningen in Nederland en daar willen we onze bijdrage aan leveren, maar dan moeten er wel mogelijkheden zijn om te bouwen.

Onze focus 2022-2025

We gaan ons de komende jaren vooral focussen op voldoende beschikbaarheid. Hoe kunnen we toch voldoende passende woningen realiseren? Dit wordt ons belangrijkste speerpunt.

Het moet weer mogelijk zijn om in te stromen naar een huurwoning en door te stromen naar een andere woning in de directe woonomgeving. Dit sluit ook aan bij de wens van onze huurders. Voor doorstroming en ondersteuning bij wonen zoeken we samenwerking met onze zorg- en welzijnspartners. We weten op basis van recente woonbehoefte onderzoeken in onze gemeenten dat er niet alleen meer woningen nodig zijn, maar dat er ook behoefte is aan meer diversiteit in ons aanbod.

We hebben relatief veel eengezinswoningen, terwijl er vooral behoefte is aan kleinere, flexibele en tijdelijke woningen voor jongeren, starters en senioren.

Tegelijkertijd vragen de huidige maatschappelijke ontwikkelingen en de veranderende woonbehoeften van onze huurders soms om

Voor elke huurder een kwalitatief goede woning die past bij zijn/haar situatie



innovatieve en creatieve oplossingen. Hier spelen we op in met nieuwe vormen van dienstverlening, bouwconcepten, woonvormen en technologieën. We houden onze ogen en oren open voor nieuwe kansen die zich voordoen en experimenteren met pilots om onze doelen te realiseren.

Wat gaan we doen?

- Het Rijk, de provincie Gelderland en 18 gemeenten – waaronder Lingewaard en Berg en Dal – hebben afspraken vastgelegd over de woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen in de Woondeal. De Woondeal moet ervoor zorgen dat er sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen worden bijgebouwd. Waardwonen wil graag bijdragen aan deze regionale opgave. Op dit moment gaan we ervan uit dat we tot 2030 netto 250 woningen toevoegen aan onze woningvoorraad. (Voor een overzicht van onze nieuwbouwopgaven zie de bijlage.)
- We gaan vooral passend bouwen voor één- en tweepersoonshuishoudens.
 - We willen de kansen van starters vergroten door flexibele bouwconcepten,

(tijdelijke) jongerencontracten, doorstroombeleid en loting van vrijkomend aanbod. Daarnaast kijken we met onze partners welke instrumenten we nog meer in kunnen zetten om starters meer kansen te geven.

- Voor senioren bouwen we – nabij voorzieningen – zoveel mogelijk levensloopbestendige woningen die flexibel zijn in te richten. (We verwachten dat na 2040 de vergrijzing gaat afvlakken en de woningen weer beschikbaar komen voor andere doelgroepen.) Ook ons doorstroombeleid biedt kansen voor de ouderen. Daarnaast kijken we ook hier naar nieuwe instrumenten om ouderen veilig en comfortabel te laten wonen.
- Met onze zorgpartners maken we wonen met zorg mogelijk. De woonzorganalyse – die we eind 2021 met de gemeenten Lingewaard en Berg en Dal en de woningcorporaties uitvoeren – geeft daarvoor input. We ontwikkelen woonoplossingen voor de uitstroom van beschermd naar zelfstandig wonen. Daarbij hebben we ook aandacht voor de directe omwonenden. Zo werken we aan leefbare buurten waarin duurzaam wordt samengeleefd.





- In 2023 herijken we onze portefeuille-strategie zodat we blijven aansluiten bij de demografische ontwikkelingen en de enorme woningnood. Dat doen we onder andere aan de hand van de uitkomsten van de woon-behoefteonderzoeken in onze gemeenten en eigen onderzoek onder (potentiële) huurders.
- In de komende ondernemingsperiode willen we ook onderzoeken of er mogelijkheden zijn om buiten ons eigen werkgebied te bouwen, zodat we toch kunnen bijdragen aan de regionale woonbehoefte. Of dat we bijvoorbeeld bestaand vastgoed kunnen toevoegen aan onze voorraad.
- We gaan meer conceptueel denken en bouwen, meer flexibel en compact. Daarbij kijken we ook naar andere (tijdelijke) woonvormen en woonconcepten. Dit in combinatie met gebruik maken van andere materialen en bouwprocessen (circulair).
- Wij staan voor sociale woningbouw, daar focussen we dus ook op bij nieuwbouw-plannen. Maar we zien ook dat er tekort is aan woningen voor mensen met een middeninkomen. Huishoudens die net iets meer verdienen dan de inkomensgrens vallen vaak tussen wal en schip. Binnen ons bestaand bezit zouden we een deel van de grote woningen passend kunnen maken voor deze doelgroep. Daarvoor gaan we een plan maken: hoe kunnen we de middeninkomens bedienen, zonder dat we de slaagkans voor onze primaire doelgroep verkleinen? Met dat plan leveren we tegelijkertijd een bijdrage aan meer differentiatie in de wijken zodat we ook de leefbaarheid verbeteren. Tegelijkertijd willen we dit onderwerp agenderen bij gemeenten en ontwikkelaars.
- Met de gemeenten zijn we in gesprek over het belang van sociale woningbouw bij nieuwe bouwontwikkelingen, zodat we in een vroeg stadium aan tafel kunnen met ontwikkelaars. Dit vraagt van ons een grotere investering in netwerken. We ontwikkelen deze competentie doorlopend bij onze medewerkers.



Leefbare buurten

Een fijne buurt is net zo belangrijk als een fijne woning om je ergens thuis te voelen. We willen dat onze huurders zich fijn voelen en niet eenzaam zijn. En we willen dat buurten en woningen schoon, heel en veilig zijn.

We helpen mensen met goede ideeën voor hun straat of buurt. Samen met bewoners en partners (zoals de gemeente, politie en zorg- en welzijnpartners) zorgen we voor een prettige, duurzame en leefbare wijk: de wijk van de toekomst. We werken wijkgericht, en hebben daarbij veel aandacht voor diversiteit (aan aanbod en doelgroepen) en duurzaam samenleven. Door de toename van bewoners met een zorgvraag, ontstaan er soms problemen in de wijk. Dit vraagt om signalering en preventie, samen met onze partners.

Met de toename van diverse doelgroepen in de wijk kan de leefbaarheid onder druk komen te staan. Sociale samenhang en inclusiviteit vinden we belangrijk. Toch is dat niet altijd vanzelfsprekend.

Onze focus 2022-2025:

We gaan ons nog meer richten op leefbare en vitale wijken met veerkrachtige bewoners die

samenwerken aan fijn wonen. Als corporatie kunnen we bijdragen aan het versterken van de sociale samenhang en een goede balans in de wijk. En daarnaast werken we aan signalering, preventie en versterking van de samenwerking met partners. Gebiedsgericht denken, diversiteit (in doelgroepen en aanbod) en duurzaam samenleven (bevorderen inclusie en ontmoeting) worden daarbij belangrijke begrippen.

Wat gaan we doen?

- Duurzaam samenleven
 - *Inclusie bevorderen*
We zien dat onze doelgroepen veranderen. Er komen meer kwetsbare mensen in de wijken waardoor de leefbaarheid onder druk komt. Daarmee verandert ook onze rol. Ons doel is wijken sterker en zelfredzamer maken, maar we weten ook dat er altijd huurders zijn die hulp nodig hebben. Ook voor deze huurders zetten we ons in.
 - We maken afspraken met gemeente, welzijnsorganisaties en zorgpartijen over de juiste ondersteuning van bewoners, zodat we voor al onze huurders goed wonen mogelijk maken in een fijne omgeving.



Samen met huurders en partners
werken we aan prettig leefbare
en vitale wijken

- *Ontmoeting bevorderen*

Het is belangrijk dat buurtbewoners elkaar ontmoeten in de wijk. Als mensen elkaar kennen, ontstaat er vaak meer tolerantie en is de sociale cohesie groter.

We gaan ontmoeting bevorderen door bijeenkomsten te faciliteren en organiseren en door fysieke ontmoetingsplekken te creëren (bijvoorbeeld de huiskamer in Huissen). Daarnaast gaan we samen met de gemeente enkele openbare ruimtes herinrichten nabij ons woningbezit.

- *Sociaal wijkbeheer*

Om overlast te voorkomen zetten we buurtbemiddeling in, zetten we projecten op en werken we nauw samen met de huurders en omwonenden op het gebied van leefbaarheid (schoon, heel en veilig). Onze buurtbeheerders en wijkconsulenten zijn daarbij een belangrijk aanspreekpunt voor onze huurders. We weten dat persoonlijk contact goed werkt. Daarom

zijn we zichtbaar aanwezig in de wijk en makkelijk benaderbaar. Zo weten we wat er leeft en speelt bij onze huurders. Waar nodig lossen we conflicten op in de wijk en werken we nauw samen met partners zoals politie en hulpverlenende instanties.

- *Gebiedsgerichte aanpak*

We kiezen voor een gebiedsgerichte aanpak: staan in een buurt of dorp de juiste woningen, waar is behoefte aan en hoe staat het ervoor met de leefbaarheid? Dat vaststellen gebeurt in overleg met bewoners en samenwerkingspartners. Voor al onze kernen hebben we een wijkvisie. Hierin beschrijven we de belangrijkste leefbaarheidskenmerken, onze visie op de wijk en onze aanpak (met samenwerkingspartners). Ook aan de wijkvisies werken we doorlopend – samen met onze partners in de wijk – ter verbetering en verdieping. Zodat we de aanpak in de wijk nog verder kunnen verbeteren.

- Vanuit de Woningwet mogen we meer budget vrijmaken voor leefbaarheid. Vanuit de wijkvisie stellen we vast wat een wijk nodig heeft om de leefbaarheid te verbeteren. Waar nodig zetten we de extra ruimte hiervoor in.
- *Differentiatie in de wijk*
We werken wijkgericht en sturen op diversiteit in ons aanbod en diversiteit in de samenstelling van de bewoners. Mede om deze reden herijken we ons huurbeleid (zie Betaalbaar wonen). Daarnaast gaan we ook doelgroepenbeleid ontwikkelen, waarbij we kijken naar hoe we de slaagkans van onze verschillende doelgroepen kunnen optimaliseren.
- *Verstevigen relaties netwerkpartners*
Onze wijkconsulenten, buurtbeheerders, opzichters en medewerkers van de onderhoudsdienst hebben in persoonlijke contacten met huurders een belangrijke signalerende functie. De relaties met onze partners in de wijk zijn goed en we zijn blij met de huidige samenwerking. De komende ondernemingsperiode willen we de relaties met onze partners in de wijk waar mogelijk verder verstevigen (sociaal netwerk). Zo kunnen we indien nodig ons netwerk (eerder) inschakelen en adequaat handelen wanneer we problemen signaleren.
- Participatie is een onderwerp dat belangrijk is en blijft. Het start met een basishouding van het samen willen doen. Daarom hebben we participatiebeleid. We werken op verschillende manieren samen met onze huurders. Onze buurtbeheerders vervullen hier een belangrijke rol bij. Zij zijn een verbindende schakel tussen de interne organisatie en externe partijen in het sociaal domein. Daarnaast onderhouden we nauw contact met huurders via reguliere overleggen met de huurdersorganisaties en contactpersonen van complexen of bewonerscommissies. Of we gaan in gesprek bij herstructurerings-

projecten, in persoonlijke gesprekken en via wijk- en dorpsraden.

- Vanuit de nieuwe Wet Inburgering (die ingaat per 1 januari 2022) maken we een goede rol-/ taakverdeling met onze samenwerkingspartners bij de inburgering van statushouders. Daarbij hebben we oog voor preventie en het bevorderen van de integratie.





Duurzaam wonen

Duurzaamheid als thema is niet nieuw. De afgelopen jaren hebben we flink geïnvesteerd in energiemaatregelen en isolatie. Waardwonen is met energieverduurzaming een van de koplopers in Nederland. Dat willen we zo houden. Al in 2022 hebben onze woningen gemiddeld energielabel A. Zo houden we de energielasten voor onze huurders zo laag mogelijk én kunnen we gaan werken aan vervolgstappen zoals de energietransitie.

Onze focus 2022-2025

We willen nog breder en sterker inzetten op duurzaamheid en zo echt toewerken naar de wijk van de toekomst. Vanuit het nationale Klimaatakkoord werken we aan een centraal doel: het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen in Nederland met 49% in 2030 ten opzichte van 1990. Dit doel geeft ook richting aan en ondersteunt ons eigen duurzaamheidsbeleid.

Onze belangrijkste drijfveren hierbij zijn betaalbaarheid en CO₂-reductie waarmee we toewerken naar een CO₂-neutrale woningvoorraad. Daarin zijn we goed op weg. Bovendien zijn we gestart met het aardgasvrij maken van onze woningen en werken we vanuit de gedachte van een circulaire economie. Dat betekent dat we sturen op en werken aan duurzaam materiaalgebruik, duurzame energie, onze eigen CO₂-footprint en de verdere CO₂-reductie van onze woningvoorraad. Daarnaast kijken we samen met onze huurders hoe we onze leefomgeving kunnen aanpassen zodat we de gevolgen van de klimaatverandering beter kunnen opvangen.

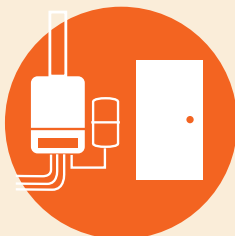
We investeren volop in toekomstbestendige woningen én een duurzame leefomgeving



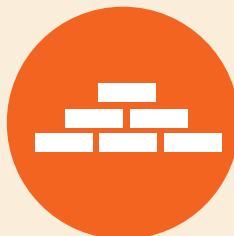
Wat gaan we doen?

- Om de verschillende doelstellingen vanuit het Klimaatakkoord te realiseren is samenwerking noodzakelijk met andere corporaties, onze huurders(verenigingen), gemeenten en commerciële marktpartijen. We gaan deze samenwerking intensiveren.
- We zijn koploper op *energieduurzaamheid (labeling)* en willen dat zo houden. In 2022 hebben onze woningen al gemiddeld label A. Waar mogelijk willen we ál onze woningen naar label A brengen.
- *Ontwikkelen warmtevisie en aardgasloze woningen*
Doordat we onze woningen goed geïsoleerd hebben kunnen we ons nu ook bezig houden met verschillende technieken om onze woningen van groene (aardgasloze) energie te voorzien. Duurzame technieken ontwikkelen we niet zelf, maar we sturen wel op kleinschalige toepassingen van innovaties in de vorm van pilots. Zo doen we ook zelf ervaring op voor de toekomst. Onze opgedane kennis delen we met andere partijen. Op basis van (onze ervaringen met) deze pilots ontwikkelen we een warmtevisie voor onze woningen. We gaan komende jaren actief aan de slag met projecten in de Zilverkamp in Huissen en Burgemeester Hermsenstraat in Millingen aan de Rijn.
- *Circulair bouwen en onderhouden*
We starten met circulaire nieuwbouw en circulair onderhoud. Ook hierbij geldt dat we dit in stappen gaan uitvoeren en leren van onze ervaringen.
- We gaan mogelijkheden onderzoeken voor de opslag van energie die is opgewekt door zonnepanelen.
- Bovendien hebben we oog voor de leefomgeving en de gevolgen van klimaatverandering. Zo stimuleren we onze huurders om hun tuin te vergroenen (operatie Steenbreek) of dat het regenwater wordt opgevangen in plaats van via het riool wordt afgevoerd. Bij onze projecten hebben we steeds aandacht voor groen. Tegelijkertijd werken we ook aan de bewustwording bij huurders, partners en onze eigen medewerkers. We helpen ze bij en stimuleren ze om hun gedrag te veranderen en minder energie te gebruiken. Om het goede voorbeeld te geven gaan we ons eigen kantoor in Huissen ook verder verduurzamen.

Circulair bouwen en hergebruiken van materialen



Bij slooprojecten bekijken we welke **onderdelen** we kunnen **hergebruiken**. Bijvoorbeeld de cv-ketels en deuren.



We onderzoeken of we **gevelstenen** uit slooprojecten bij nieuwbouw kunnen toepassen.



We voeren een pilot uit van een **circulaire keuken en badkamer**, en monitoren de toepassing hiervan bij nieuwbouw.

bron: uit het Factsheet duurzaamheid 2022

Betaalbaar wonen

Wonen betaalbaar
houden voor mensen met
een beperkt inkomen

Waardwonen is boven alles een sociale huisvester. We huisvesten een grote groep mensen met een laag inkomen en zetten ons in voor betaalbaar wonen. Daarbij kijken we niet alleen naar de hoogte van de huur, maar ook naar oplossingen op maat en we investeren in duurzaamheid en energiezuinigheid. Waar de woonlasten toch te hoog dreigen te worden, voeren we een sociaal (incasso) beleid en kijken we echt naar hoe we de individuele huurder verder kunnen helpen.

We zetten in op het volledig voorkomen van huisuitzettingen door huurachterstanden. Daarbij zoeken we samen met huurders naar oplossingen, bijvoorbeeld een betalingsregeling, woningruil of het naar voren halen van duurzaamheidsmaatregelen. Als het nodig is, betrekken we onze netwerkpartners in het kader van vroegsignalering. Door goed samen te werken zorgen we dat huurders met een huurachterstand in een vroeg stadium bezoek krijgen van een professional, die helpt om schulden of achterstanden niet onnodig op te laten lopen.

Onze focus voor 2022-2025

We willen dat wonen betaalbaar blijft voor onze huurders, dus betaalbaarheid heeft altijd onze focus. Ook de komende periode kijken we naar hoe we de woonlasten betaalbaar kunnen houden en waar mogelijk zelfs kunnen verlagen. Bijvoorbeeld door op zoek te gaan naar gasloze oplossingen voor onze woningen. Daarnaast herzien we ons huurbeleid en gaan we doelgroepenbeleid ontwikkelen (zie *Leefbare buurten*). Zo willen we de slaagkans van bepaalde doel-



groepen verhogen en bijdragen aan een goede balans tussen verschillende doelgroepen in de wijk of in een complex.

Wat gaan we doen?

- *Huurbeleid herzien*

Ons huurbeleid is nu inflatievolgend en gebaseerd op een combinatie van streefhuren en huurklassen. Samen met onze huurdersverenigingen gaan we dit beleid herzien. We willen bijvoorbeeld actiever sturen op differentiatie van doelgroepen in onze wijken, het verhogen van de slaagkans en een betere match tussen doelgroep, inkomens en woningtype. Dat betekent dat we in ons nieuwe huurbeleid de gewenste differentiatie in huurklassen als uitgangspunt nemen. Woningzoekenden kunnen dan overal binnen ons bezit kans maken op een woning, ongeacht inkomen of achtergrond.

- *Woonlasten beperken*

- Vanuit de Woningwet is er meer ruimte voor maatwerk waarbij we op individueel niveau kunnen kijken naar de beste oplossing. Dit gaan we verder uitwerken.

- Betaalbaar wonen is breder dan alleen de persoonlijke situatie van een huurder en kale huur. Ook de energiekosten bepalen mede of een woning betaalbaar is. Door te investeren in energiezuinige woningen kunnen huurders hun woonlasten verlagen. Vooralsnog blijven we energetische en duurzaamheidsmaatregelen uitvoeren zonder huurverhoging voor de zittende huurder.
- Daarnaast stimuleren we duurzaam gedrag door inzet van energiecoaches en voorlichtingscampagnes. Overigens zien we wel een spanningsveld ontstaan tussen verduurzamen en de betaalbaarheid. Daarop willen we beleid ontwikkelen met betaalbaarheid als vertrekpunt. We zetten in op duurzaamheidsmaatregelen die de totale woonlasten niet verhogen.

- *Voorkomen huurachterstanden*

We zetten in op het volledig voorkomen van huisuitzettingen door huurachterstanden en voeren een sociaal incassobeleid. Thema's als betaalbaarheid en armoede maken we bespreekbaar met onze huurders. En als het nodig is, betrekken we onze netwerkpartners uit het convenant Vroegsignalering huurachterstanden.





Hoe werken we?

De wereld om ons heen verandert, en wij veranderen mee. De belangrijkste schakel hierin zijn onze medewerkers die goed kunnen inspelen op veranderingen. We willen flexibel en wendbaar zijn en aansluiten bij de behoeften van onze huurders en stakeholders. We willen dat zij tevreden zijn over ons werk en onze processen. Onze organisatie ondersteunt ons werk en verandert mee waar nodig (om aan de wensen van onze klanten te voldoen).

Onze focus voor 2022-2025

We zetten in op de doorontwikkeling als klantgerichte netwerkorganisatie. De volkshuisvestelijke opgaven waar we voor staan kunnen we niet alleen oppakken, maar vragen om een brede samenwerking met huurders, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnspartners, gemeenten en vastgoedorganisaties.

Wat gaan we doen?

- De afgelopen periode hebben we gewerkt aan een nieuwe HR-strategie. Daarbij focussen we op onze kernwaarden: samenwerken, omgevingsgericht, ondernemend, oplossingsgericht en klantgericht. De komende ondernemingsperiode stimuleren en faciliteren we onze medewerkers om zich hierin verder te ontwikkelen. Zo kunnen we onze huurders nog beter van dienst zijn.

We ontwikkelen ons verder als
klantgerichte en omgevings-
gerichte netwerkorganisatie



- We willen mensgericht werken, maar meer op data gebaseerd. De basis hiervoor ligt bij het in kaart brengen van de beschikbare data binnen onze huidige systemen en inzicht krijgen in de manier waarop we de data kunnen gebruiken. Door goede monitoring en analyses en het combineren van data zal de kwaliteit van onze besluitvorming toenemen.
- De afgelopen periode hebben we onze klantprocessen centraal gezet met de inrichting van een team Klantenservice, team Verhuur en team Leefbaarheid. De komende periode gaan we steeds meer procesmatig werken. Daarbij richten we een procesorganisatie in met duidelijke verantwoordelijkheden en eigenaren per proces. De huurderstevredenheid over onze processen is daarbij het belangrijkste uitgangspunt.
- Tegelijkertijd gaan de ontwikkelingen op het gebied van digitalisering razendsnel. Dat vraagt om heldere kaders waarbinnen we keuzes kunnen maken voor de automatisering van onze processen. Daarom ontwikkelen we een nieuwe strategie voor informatisering en automatisering (I&A). Ook hier geldt dat de tevredenheid en gebruikersvriendelijkheid van de doelgroepen belangrijke uitgangspunten zijn. Net als veiligheid en betrouwbaarheid wanneer het gaat om informatie over persoonsgegevens.
- Of het nu gaat om het tegemoet treden van maatschappelijke ontwikkelingen, prestatieafspraken, het co-creëren of ontwikkelen van nieuwe projecten, een succesvolle samenwerking is afhankelijk van de inzet van alle partijen. Tegelijkertijd ervaren we dat de rol van corporaties in dat netwerk verandert en steeds belangrijker wordt. Onze ontwikkeling als netwerkorganisatie zetten we dan ook de komende jaren door.
- We zijn een plattelandscorporatie, dat willen we blijven. Daarom kijken we waar we de samenwerking met andere plattelandscorporaties kunnen versterken. Zo behouden we een stevige positie in de regio.
- Zaken die we belangrijk vinden of signalen zetten we (proactief) op de agenda. We zien ons zelf als verbinder en zorgen – in het belang van onze huurders – dat de juiste partijen aan tafel zitten om het goede gesprek te voeren. We vinden het daarbij wel belangrijk dat iedereen zijn eigen verantwoordelijkheid neemt. We laten de verantwoordelijkheid daar waar hij hoort, wel tonen we initiatief.
- We zijn een maatschappelijke organisatie. Dat willen we nog meer laten zien. Waar mogelijk gaan we maatschappelijk verantwoord ondernemen, mits de kwaliteit gewaarborgd is.
- We hebben een gezonde financiële positie, deze houden we vast. We leggen transparant verantwoording af over de besteding van onze middelen. Onze beschikbare financiële middelen zetten we maximaal in ten behoeve van de volkshuisvesting in de regio binnen een duurzaam verdienmodel.

Bijlage: Projecten 2022-2025

SOCIALE PROJECTEN

Samen met onze partners

In de samenwerking kijken we met de gemeenten en zorg- en welzijnpartners waar we de leefbaarheid kunnen verbeteren, bijvoorbeeld in Huissen-West. In Berg en Dal werken we samen met Oosterpoort aan een voorlichtingsfilmpje voor statushouders. Met Forte Welzijn werken we aan een welkomstpakket voor nieuwe bewoners. Tot slot blijven we samen met de gemeenten investeren in buurtbemiddeling. Onenigheid tussen buurtgenoten heeft immers een negatieve invloed op de sfeer en leefbaarheid in de wijk. Goed opgeleide en vrijwillige buurtbemiddelaars helpen onze huurders om tot een goede oplossing te komen. De bemiddelaars zijn neutraal en onpartijdig.

Wooncoach

In samenwerking met de gemeente Lingewaard en Stichting Welzijn Lingewaard zijn we gestart met de inzet van een wooncoach. De wooncoach gaat in gesprek met ouderen in Lingewaard over hun leefsituatie en toekomstwensen, en kan de ouderen adviseren, ondersteunen en ontzorgen. Met de kennis die de wooncoach opdoet over de wensen van de ouderen zoeken we vervolgens naar oplossingen voor huisvesting, zorg en welzijn.

Ontmoeting bevorderen

Het is belangrijk dat buurtbewoners elkaar ontmoeten in de wijk. Als mensen elkaar kennen, ontstaat er vaak meer tolerantie en is de sociale cohesie groter. Ook wij vinden het nuttig (en leuk!) om met onze bewoners in gesprek te gaan. We organiseren daarom diverse zogenaamde complexgesprekken in onze wooncomplexen waarvoor we de betreffende bewoners uitnodigen.

Daarnaast vinden we het ook belangrijk om bij te dragen aan fysieke ontmoetingsplekken voor bewoners in de wijk. Zo kunnen we het contact tussen bewoners stimuleren. Een goed voorbeeld hiervan is de Huiskamer in de Zilverkamp.

Openbare ruimtes herinrichten

Samen met de gemeente hebben we plannen gemaakt om op diverse locaties nabij ons woningbezit de openbare ruimte te herinrichten. Bijvoorbeeld het Mariaplein in Haalderen, het dorpsplein in Doornenburg en de Bredestraat in Huissen. Tijdens de ondernemingsperiode werken we de genoemde projecten samen met bewoners uit tot concrete uitvoeringsplannen.

Schuttingenproject

In de Zilverkamp gaan we aan de slag met een pilot Schuttingenproject, waarbij de schuttingen vervangen worden. Schuttingen vormen een belangrijk onderdeel in het aanzicht in de straat of buurt. Door dit project – wat we nog verder vorm gaan geven – ervaren bewoners een verbetering van de leefbaarheid in hun wijk. Mogelijk krijgt participatie ook een rol in dit project en betrekken we onze huurders. Zo leren bewoners elkaar kennen, en ook dat draagt bij aan de verbetering van de leefbaarheid in de wijk.



Opruimdagen

We organiseren regelmatig opruimprojecten, zoals fietsen-opruimprojecten in onze wooncomplexen, zodat ook de leefbaarheid in de gemeenschappelijke bergingen goed blijft. We stellen containers beschikbaar tijdens NL Doet-activiteiten in de straat. Huurders kunnen een beroep doen op het leefbaarheidsfonds om hun ideeën op het gebied van leefbaarheid, veiligheid of uitstraling van hun buurt, straat of wijk te realiseren. In Lingewaard gaan we gemeenschappelijke tuinen herinrichten.

Steenbreek

We dragen bij aan de vergroening van Lingewaard in samenwerking met Steenbreek (steen eruit, groen erin). Onder andere in de Bredestraat in Huissen gaan we hiermee aan de slag

Wijkontwikkelingsplan (WOP) Zilverkamp, Huissen

De Zilverkamp is 'officieel' een wijk van de toekomst (onderdeel van het Gelders Energieakkoord). Niet alleen als het gaat om verduurzaming, ook als het gaat om het betrekken van bewoners. Het wijkontwikkelingsplan is opgesteld door zo'n 50 wijkbewoners, samen met professionals van gemeente Lingewaard, Waardwonen en Stichting Welzijn Lingewaard. In 2022 geven we hier verder uitvoering aan.

Wijkvernieuwing door middel van co-creatie

- **Klappenburg Bommel**

In dit project werken we echt samen aan een thuis. Samen met onze huurders zijn we in de Klappenburg tot de keuze gekomen hoe de wijk wordt vernieuwd en starten we de bouw van 29 woningen als levensloopbestendige woningen en eengezinswoningen. En we renoveren 21 woningen.

- **Molukse Wijk Bommel**

In de Molukse Wijk hebben we een peiling gehouden onder de bewoners die moet leiden tot een definitief scenario voor de wijk: volledige nieuwbouw of een combinatie van renovatie en sloop-nieuwbouw. In 2022 vragen we onze huurders in te stemmen met de plannen zodat we het project daadwerkelijk kunnen starten. We vertrouwen erop dat huurders en wij het eens zijn over de planvorming.

Millingen aan de Rijn

We gaan starten met onze vernieuwingsopgave voor Millingen aan de Rijn. We willen voor al onze huurders een toekomstbestendig thuis realiseren. Samen met bewoners en de huurdersvereniging maken we plannen voor verbetering van woningen of sloop/nieuwbouw.

Starterswoningen

- **Millingen aan de Rijn**

Met de gemeente zoeken we locaties voor tijdelijke en flexibele woningen. We starten met 12 flexibele starterswoningen aan de Margrietstraat in Millingen aan de Rijn. De woningen worden voor een periode van 10 tot 15 jaar gebouwd, waarna ze eventueel naar een andere locatie kunnen worden verplaatst.

- **Lingewaard**

Met de gemeente zoeken we locaties voor tijdelijke en flexibele woningen. We starten met de eerste zes woningen in Klein Baal in Haalderen. Uiteindelijk willen we 50 woningen realiseren.

Nieuwbouw appartementen

- **Mariaplein, Haalderen**

We zijn gestart met de bouw van 10 appartementen op het Mariaplein, deze leveren we in 2022 op. We zetten ons doorstroombeleid in zodat we voorrang kunnen geven aan huurders die een eengezinswoning achterlaten. Daarmee brengen we een verhuisbeweging op gang en helpen we twee huishoudens aan een passende woning.

- **Schoollocatie Millingen aan de Rijn**

We starten met de bouw van 26 appartementen op de schoollocatie voor senioren. Ook hier zetten we ons doorstroombeleid in.

Nieuwe ontwikkelingen

- **Initiatieven**

We werken samen met ontwikkelaars aan plannen in Driegaarden in Huissen (eerste fase) en de hof van Klein Baal in Haalderen. Samen met de parochie, een klankbordgroep en de gemeente onderzoeken we de mogelijkheden voor het bouwen van appartementen in de kerk van Doornenburg.

- **Kanslocaties**

Samen met de gemeenten hebben we de mogelijke nieuwbouwoontwikkelingen in beeld in diverse kernen en projecten. We zijn in gesprek met diverse ontwikkelaars om de noodzakelijke groei van het aantal huurwoningen te realiseren in alle kernen.





Waardwonen
Nijverheidstraat 35, 6851 EJ Huissen
Telefoon: 026 326 3050
E-mail: info@waardwonen.nl
www.waardwonen.nl

