

Samen werken aan een thuis waardwonen

Waardwonen is een woningcorporatie die bijna 4.000 woningen verhuurt in de gemeenten Lingewaard en Berg en Dal. We zijn er vooral voor mensen met een laag inkomen. Waar we voor gaan? Dat hebben we samengevat in één zin: **Samen werken aan een thuis.**

We zijn er voor alle huurders, van starter tot senior en van urgent woningzoekende tot statushouder. Ook huurders die speciale woonwensen hebben of ondersteuning nodig hebben, vinden bij ons een thuis. Samen met onze partners zorgen we ervoor dat onze huurders een betaalbare, veilige, leefbare en prettige woonplek hebben.

Klantgericht

We vinden het belangrijk dat onze dienstverlening aansluit bij de wensen en behoeften van onze huurders. We willen goed bereikbaar zijn, telefonisch, via e-mail en internet. En we willen vragen zoals reparatieverzoeken snel en efficiënt afhandelen. Tegelijkertijd weten we dat persoonlijk contact ook goed werkt: even langs de deur of een praatje op straat. We zijn zichtbaar aanwezig in wijken en buurten en makkelijk benaderbaar.



Vanuit onze wens om meer klantgericht te werken hebben we een grote verandering doorgevoerd: we bieden maatwerk in plaats van standaardoplossingen. Want in de praktijk blijkt dat ongeveer **20%** van de vragen van huurders meer aandacht nodig hebben. Bijvoorbeeld bij vragen rond leefbaarheid, betaalbaarheid en de kwaliteit van de woning, maar ook bij signalen rond zorg en welzijn.

Betaalbaarheid



Betaalbare en duurzame woningen. Daar staan we voor. Maar wat is betaalbaar? Dat is voor iedereen anders en heeft te maken met de persoonlijke en financiële situatie van iedere huurder. We zetten in op het volledig voorkomen van huisuitzettingen door huurachterstand. Daarbij leveren we zoveel mogelijk maatwerk waarbij we samen met onze huurders en partners kijken naar de beste oplossing.

In ons huurbeleid staan lage huren en goede betaalbaarheid centraal. Zo kregen in 2019 vrijwel al onze sociale woningen alleen een inflatievolgende huurverhoging van gemiddeld **1,4%**.

Door de invoering van passend toewijzen mogen huishoudens met huurtoeslag alleen nog wonen in een voor hun betaalbare woning. Daarom hebben we in 2017 de huur van **719** woningen verlaagd.

Bovendien investeren we flink in duurzaamheid. Dat doen we vooral omdat we wonen betaalbaar willen houden. Maar ook omdat we onze verantwoordelijkheid nemen voor een duurzame toekomst.

Wonen & Zorg

Wonen & Zorg is een belangrijk thema voor ons. Onder onze huurders zien we een toename van kwetsbare mensen en groepen met een zorgvraag. Bijvoorbeeld senioren, mensen met psychiatrische problematiek en mensen met een lichtverstandelijke of lichamelijke beperking. Deze huurders wonen steeds vaker en langer zelfstandig. Dat vraagt om gerichte aanpassingen van onze (zorg)woningen.

We bieden graag maatwerk voor de best passende woonsituatie. Waar mogelijk (ver)bouwen we levensloopbestendig, en we realiseren ook kleinschalige en beschermde woonvormen. Zodra we merken dat er een zorgbehoefte is, betrekken we ons netwerk van maatschappelijke partners, zorg- en welzijnsinstellingen en gemeenten.

Levensloopbestendige woningen **467**
(inclusief zorgwoningen **165**
verhuurd aan zorginstellingen
en aanleunwoningen) **97**



Overige bijzondere doelgroepen

Gehuisveste statushouders in 2018

Lingewaard **43**
Berg en Dal **5**



Urgent woningzoekenden in 2018

Lingewaard **18**
Berg en Dal **0**



Starters

We hebben veel aandacht voor jonge starters. Met gemeentes zijn we in gesprek over de realisatie van (flexibele) starterswoningen. En vanaf eind 2019 verhuren we aan starters van 18 t/m 27 jaar woningen met huurcontracten voor maximaal 5 jaar. Na 5 jaar is de kans immers groot dat zij toe zijn aan een andere woning.



Huurders praten mee

Waardwonen werkt op veel manieren met huurders samen. Bijvoorbeeld via overleg met huurdersvereniging Millingen aan de Rijn en Bewonersraad Lingewaard, bij herstructureringsprojecten of via een contactpersoon van een woongebouw. Hoe huurders kunnen meedenken over plannen en beslissingen hebben we in 2019 vastgelegd in een nieuw participatiebeleid dat we samen met de huurdersorganisaties hebben geschreven.

Leefbare wijken

Een fijne woonomgeving is net zo belangrijk als een fijne woning. Daarom helpen we huurders graag bij goede ideeën voor de wijk of straat. Sinds 2019 werken we met buurtbeheerders. Zij vervullen een belangrijke rol op het gebied van leefbaarheid. Ook als mensen vereenzamen, burens of jongeren overlast geven of als tuinen verwaarlozen komen onze buurtbeheerders in actie. Zij vervullen een belangrijke rol op het gebied van leefbaarheid. Huurders kunnen hen makkelijk even aanschieten omdat ze in de buurt aanwezig zijn. En ze vormen een belangrijke schakel naar onze partners zoals gemeente, politie en welzijnswerk.



Huurderstevredenheid (gemiddeld) **7,8**

Scores in Aedes Benchmark 2019

Huurdersoordeel **B**

Bedrijfslasten **A**

Duurzaamheid **A**

Onderhoud en Verbetering **A**

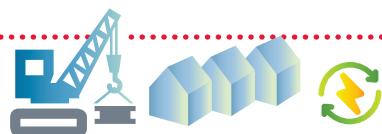
Beschikbaarheid en betaalbaarheid **A**

De Aedes-benchmark vergelijkt scores van 291 woningcorporaties, verdeeld over drie klassen: A, B en C (boven, rond of onder het landelijk gemiddelde). De scores betreffen prestaties in 2018.



Investeren in wonen

Goed onderhoud is essentieel voor wooncomfort, veiligheid en duurzaamheid. Zo kunnen mensen prettig blijven wonen en houden onze woningen hun toekomstwaarde. Daarbij toetsen we regelmatig of onze woningvoorraad voldoende is en of de woningen nog tegemoetkomen aan woonwensen en veranderingen in de samenleving. Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens neemt bijvoorbeeld toe, en er is meer vraag naar bijzondere woonvormen, zoals hofjes waar ouderen meer in groepsverband kunnen wonen. Onze (nieuwbouw)plannen sluiten daar bij aan.



Investeren in 2018

Nieuwbouw	€ 496.393
Energetische verbeteringen	€ 4.179.326

Onderhoud in 2018

Planmatig onderhoud	€ 3.285.000
Klachten- en mutatieonderhoud	€ 1.231.014
Totaal	€ 4.516.014



Koploper

Waardwonen is met verduurzaming een van de koplopers in Nederland.



We verwachten dat onze woningen al in 2022 gemiddeld energie-index 1,0 hebben (energielabel A).



Woningen met zonnepanelen ± 900
Aantal zonnepanelen ± 5500

Vermindering
totaaluitstoot CO₂
van 2014 t/m 2018 -701.697 kilo

Gemiddelde energie-index 2018
(energielabel B)



Projecten in ontwikkeling

A Hoek Dorpstraat-Oostervelden Bemmelse

– nieuwbouw 24 appartementen, waarvan 3 rolstoel-toegankelijk. Vooral bedoeld voor 55+.



B Starterswoningen – In Millingen aan de Rijn en Lingewaard onderzoeken we of we (flexibele) starterswoningen kunnen realiseren.

C Mariaplein Haalderen – nieuwbouw 10 appartementen met lift.

D Plakse Wei Bemmelse

– nieuwbouw 12 eengezinswoningen. Onderdeel nieuwbouwplan 60 woningen, koop en huur.



E Doelenstraat Huissen – Voor sloop van 19 woningen bouwen we 7 eengezinswoningen en 12 levensloopbestendige woningen terug.

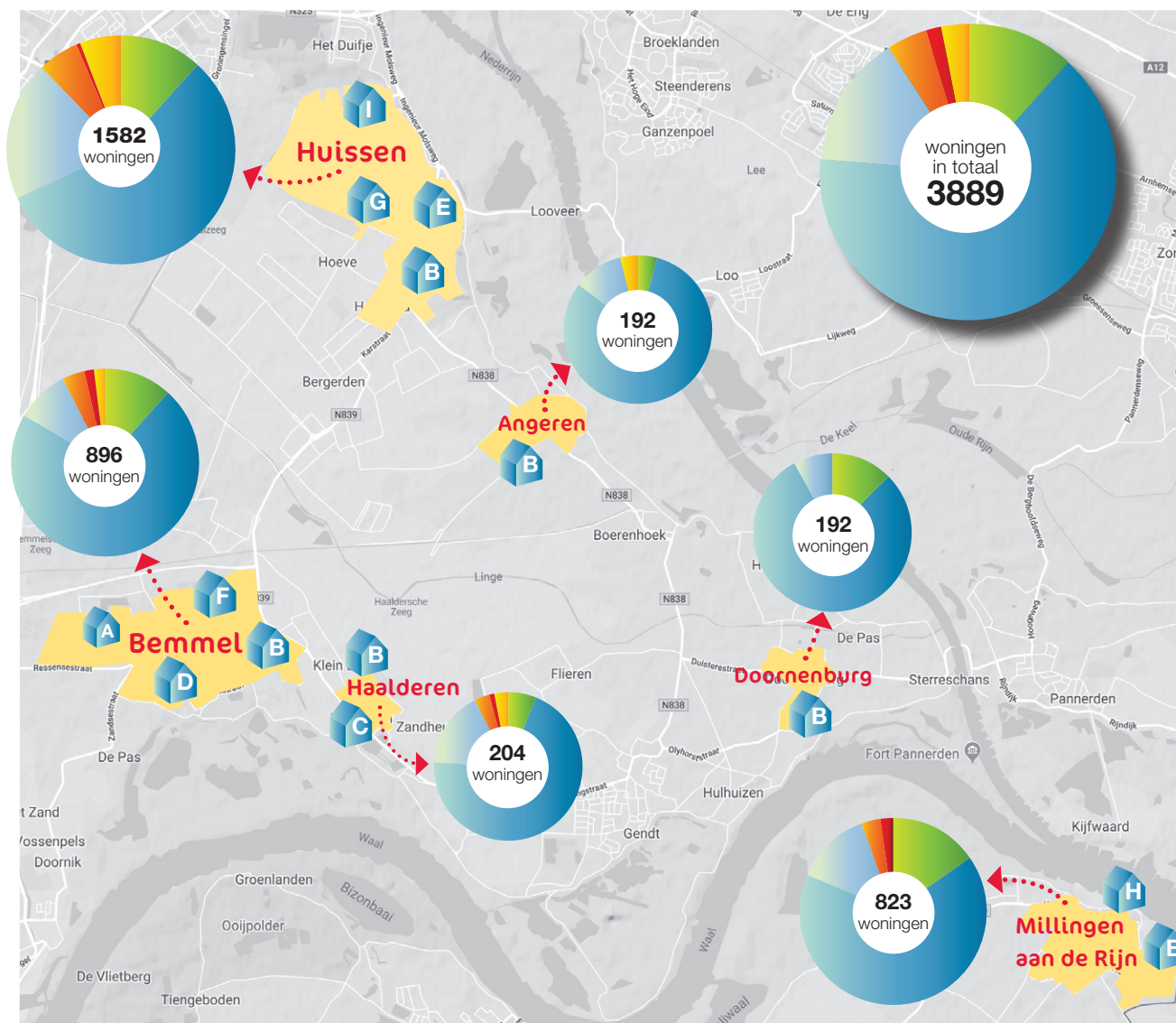
F Klappenburg Bemmelse – Samen met huurders onderzoeken we de beste optie voor deze 74 woningen: renovatie, sloop en vervangende nieuwbouw of een combinatie.

G Wijkontwikkelingsplan (WOP) Zilverkamp Huissen – Voor deze 'wijk van de toekomst' onderzoeken we hoe groene energie en gasloos bijdragen aan een mooie, sociale en duurzame wijk. Met onze partners in de wijk pakken we ook de sociale kant van het wonen op.

H Schoollocatie fase 3 Millingen aan de Rijn – nieuwbouw, aantal appartementen nog onbekend. Afhankelijk van stedenbouwkundige visie gemeente.

Ons woningbezit naar huurprijsklasse

Peildatum 1-8-2019



- Goedkoop < € 424,44
- Betaalbaar 1-2 personen € 424,44 < € 607,46
- Betaalbaar ≥ 3 personen € 607,46 < € 651,03
- Middelduur € 651,03 < € 720,42
- Duur ≥ € 720,42
- Intramuraal (zorg)

I Laurentiusstraat Huissen – energetische verbetering 90 portiekflats en verbetering entree, trappenhuis en balkons.



Organisatie en ontwikkeling



Financiën

Waardwonen is financieel gezond. Daardoor kunnen we onze woningen op dit moment versneld verduurzamen. Bovendien zijn onze beïnvloedbare bedrijfslasten de laatste jaren gedaald. Maar we zien wel een stijging van bouwkosten en bedrijfslasten waar we geen invloed op hebben, zoals de verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting. Dat is – naast de duurzaamheidsopgave tot 2050 – een extra financiële uitdaging voor de toekomst.

Jaarrekening 2018 in miljoenen euro

Bedrijfsopbrengsten	€ 26,5
Bedrijfslasten	€ 18,0 -/-
Exploitatieresultaat	€ 8,5
Waarderingsveranderingen	€ 41,6
Rente en belastingen	€ 5,9 -/-
Resultaat	€ 44,2