

Strategische visie

2020 - 2030



woonwaarts

Inhoud

1. Missie en visie Woonwaarts	3
2. Onze manier van werken	5
3. Strategische doelen 2021 - 2025	6
Bijlagen	
A. Ambities van de sector	8
B. Lokale opgaven	10

1 Missie en visie van Woonwaarts

Woonwaarts thuis in de buurt!

Wij zijn een corporatie die investeert in sociaal duurzame buurten door actief te sturen op gemengde wijken met een mix aan woningen. Wij geloven dat keuzevrijheid in wáár je woont de basisvoorwaarde is om je thuis te voelen en betrokken te zijn bij je omgeving. Door te investeren in een omgeving die door bewoners als prettig wordt ervaren dragen we bij aan toekomstbestendige en leefbare wijken en buurten. Dezelfde parallel trekken we ook naar onszelf en onze partners. We geloven dat investeren in een prettige omgeving de belangrijkste voorwaarde is voor betrokken, gemotiveerde en resultaatgerichte medewerkers en partners.

Onze missie

Woonwaarts is op 1 mei 2019 ontstaan uit een fusie van Woningbouwstichting De Gemeenschap en Standvast Wonen. Beide corporaties zijn ontstaan in Nijmegen Oost, al honderd jaar actief in de regio Nijmegen en opgericht vanuit de overtuiging dat ook mensen met een kleine beurs op de betere plekken van Nijmegen moesten kunnen wonen. Toen is het fundament gelegd voor de **missie** waar Woonwaarts nu nog voor staat:

Samen werken we aan wijken en buurten waar iedereen zich thuis voelt. Buurten waar jij je actief voor inzet. Nu en in de toekomst.

Onze visie

In onze visie onderscheiden we ons van andere corporaties. Gedifferentieerde wijken en buurten zijn voor ons geen doel op zich, maar een middel om een omgeving te creëren waar mensen zich thuis voelen en daardoor tot meer in staat zijn. Daarmee zijn ze toekomstbestendig¹. Onze visie² is dat je omgeving van grote invloed is op je welbevinden en functioneren. Daarbij is de aanwezigheid van vier factoren bepalend voor hoe je je voelt en functioneert. Dat zijn de factoren **Rek, Discipline, Ondersteuning** en **Vertrouwen**. Deze visie vraagt om een actieve rol van de mensen die de omgeving samen creëren, beïnvloeden en gebruiken. Daarom vinden wij het als volkshuisvester heel belangrijk dat er keuzevrijheid is in waar je woont.

- Hieraan dragen wij bij door betaalbaar wonen zo goed mogelijk te spreiden over de buurten waar we actief willen zijn. Mensen die wonen waar ze willen wonen, zijn meer betrokken en zullen zelf ook bijdragen om hun buurt leefbaar te houden (de rek, om iets extra's te doen).
- Daarbij zijn we ook bereid om de kar te trekken, te sturen en te investeren waar dat actueel en nodig is. Actief stimuleren we onze huurders en partners zoals gemeente, huurderorganisaties, collega's, maatschappelijke en onderhoudspartners met ons mee te doen en zo de krachten te bundelen (**de discipline, om vasthouden en met focus aan onze doelen te werken**). Zo creëren we buurten met saamhorigheid en onderlinge interesse, waar verantwoordelijkheid en betrokkenheid wordt gevoeld om buurten toekomstbestendig en aantrekkelijk te houden (**de ondersteuning, te bieden die nodig is om anderen optimaal te laten presteren**).
- Samen met hen gaan we actief op onderzoek uit en het gesprek aan om zo integraal en gezamenlijk vast te stellen wat de beste oplossing is in een bepaalde situatie of voor een bepaalde wijk of buurt. Dit leggen we vast in afspraken, waarbij we erop vertrouwen dat we ons daaraan committeren en deze ook nakomen (**het vertrouwen, in onszelf en in elkaar, waardoor we elkaar niet hoeven te controleren**).

Deze manier van kijken om buurten en wijken aantrekkelijk te maken en te houden hebben we verwoord in 3 strategische uitgangspunten, waaraan we al onze bijdragen, inspanningen en investeringen toetsen.

¹ We omschrijven toekomstbestendige wijken als gedifferentieerde of gemengde wijken met een mix aan functies en woningtypes, voor alle soorten huishoudens en in alle prijsklassen.

² Wij volgen hierbij de visie van Sumantra Ghoshal over "The smell of the place". In zijn visie wordt een ideale omgeving gekenmerkt door het internaliseren van de principes *Rek, Discipline, Ondersteuning* en *Vertrouwen*.

Herkenbaar en nabij



Eigen kracht en maatwerk



Sociaal duurzaam



Strategische pijlers

Wij investeren in een omgeving die past bij wat nodig is om je prettig te voelen. We streven naar toekomstbestendige wijken en buurten. Voor jong en oud, gezinnen, alleenstaanden, voor mensen met een hulpvraag en voor zelfredzame bewoners. Deze wijken en buurten bereiden we zo goed mogelijk voor op de verandering van energielevering. Wij noemen dat **sociaal duurzame** wijken en buurten.

We zijn niet allemaal hetzelfde en onze behoeften variëren per persoon en veranderen met de tijd. Daarom zorgt Woonwaarts voor voldoende variatie en mogelijkheden in een buurt of wijk. Zodat er altijd keuze is om te wonen in de omgeving waar je je thuis voelt.

Dit vraagt van ons zorgvuldig onderzoek naar huidig en toekomstig gebruik van een omgeving. Daarbij toetsen we welke bijdrage onze investering levert aan het beter functioneren van de gebruiker. Dit betekent dat we per situatie een afweging maken over wat nodig is in termen van *mensen* (huurders, werknemers en andere belanghouders) *stenen* (vastgoed), *bomen* (duurzaamheid) en *geld* (betaalbaarheid). Op die manier maken we optimaal gebruik van het maatschappelijke geld dat we hiervoor beschikbaar hebben.

Om de omgeving te creëren die nodig is, moeten we weten wat iemand nodig heeft om zich prettig te voelen. Dus wat er leeft en speelt in een wijk of buurt. Kennen en gekend worden is daarbij essentieel. Daarom werken we met vakteams die zich specialiseren in een bepaald onderwerp en wijkteams die gedegen kennis hebben van een bepaald gebied.

Om gekend te worden, doen we ons werk bij voorkeur niet vanachter ons bureau maar in de buurt zelf. Daarbij zoeken we actief aanleidingen en mogelijkheden om met anderen samen te werken en zorgen we dat we aanspreekbaar zijn. Wij noemen dat **herkenbaar & nabij** zijn.

In onze filosofie geloven we dat als de omstandigheden goed zijn, je in staat bent om optimaal te presteren. En zelfs een stapje extra kunt en wilt doen. Waar en wanneer nodig zijn wij er om aan deze omstandigheden bij te dragen. Wij geloven in je eigen kracht. Als dat nodig is helpen we je die te vinden. Bij voorkeur om daarna op eigen kracht verder te gaan. Als het nodig is ondersteunen we daarbij, tijdelijk of blijvend. Dat noemen wij **eigenkracht & maatwerk**. Zo zorgen we ervoor dat je zo lang mogelijk prettig en zelfstandig kunt wonen en werken.

We hanteren dus een brede visie op onze volkshuisvestelijke taak. In de wijken en buurten waar Woonwaarts bezit heeft, willen we de motor zijn om die buurten aantrekkelijk en toekomstbestendig te houden. Zo zet Woonwaarts zich in voor succesvol samenleven van kwetsbare en zelfredzame bewoners. We staan voor onze visie en vragen onze belangrijkste belanghouders, onze huurderorganisaties en gemeenten als partners met ons mee te doen. Ons doel is het realiseren van onze missie waarmee we bijdragen aan een samenleving met voldoende energie en rek voor het aangaan van maatschappelijke opgaven en uitdagingen in het nu en in de toekomst.

2 Onze manier van werken

Onze visie vertelt waarom we bestaan en hoe we mensen helpen prettig te wonen en werken. Dit doen we door wijkgericht te werken en weten wat er speelt. Daarom is ons motto:

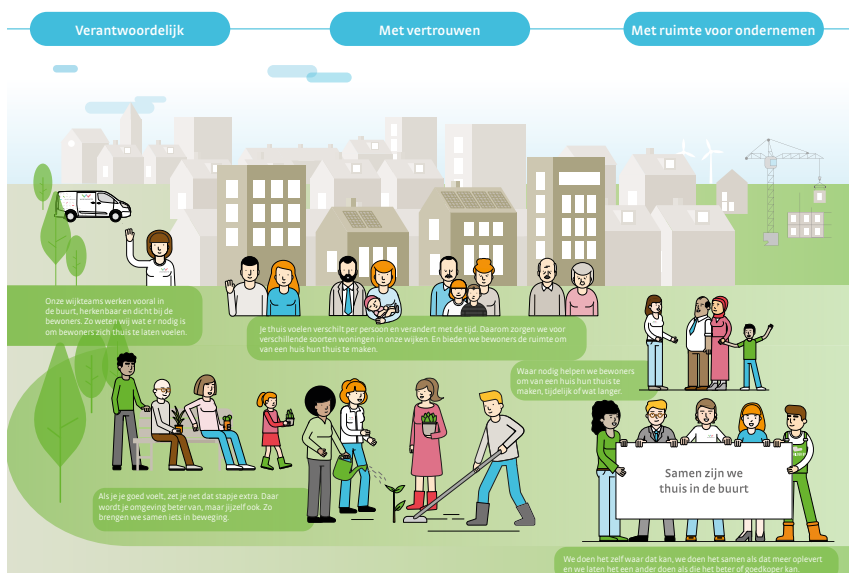
Woonwaarts, thuis in de buurt!

Wij zetten onze middelen en medewerkers in om omstandigheden te creëren waardoor bewoners zich thuis voelen. We zijn ervan overtuigd dat dit ook geldt ook voor je werkomgeving.

Organiseerprincipes

Wij vinden dan ook dat een prettige werkomgeving de belangrijkste voorwaarde is voor het leveren van de beste werkprestaties. Daarbij heeft iedere medewerker andere behoeften die met de tijd veranderen. Om herkenbaar & nabij te kunnen zijn voor de huurders voor wie we werken bestaat Woonwaarts uit een gevarieerde groep van maatschappelijk betrokken mensen die hun passie voor de volkshuisvesting delen. We hebben eigen specialismen, talenten en verschillende werkervaringen maar samen zetten we ons in om de buurten waar we woningen hebben veerkrachtig te houden. Omdat we zo de woonomgeving creëren waar onze huurders zich prettig en thuis voelen.

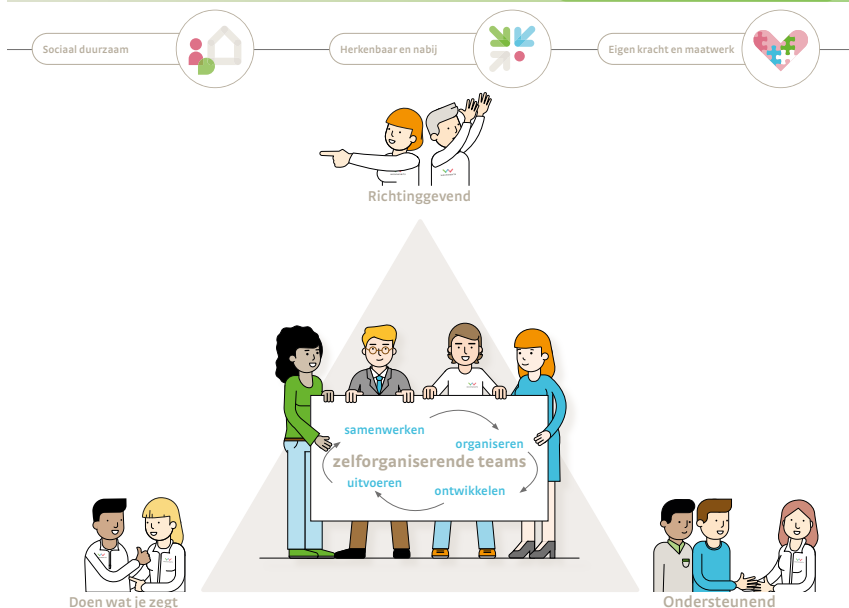
Zo zijn we thuis in de buurt



We kiezen voor een wijkgerichte platte organisatie met zelforganiserende teams. Zo geven we medewerkers de ruimte die omstandigheden te creëren waarin ze gericht op de opgave die ze te doen hebben, optimaal kunnen werken en presteren.

Wij geven medewerkers duidelijkheid over taken, rollen, mandaat en budgethouderschap. In de invulling van hun werk vertrouwen we op hun vakbekwaamheid en kennis. Onze medewerkers weten het beste wat er speelt en wat er te doen is en we vertrouwen er op dat als we ze goed ondersteunen en faciliteren ze altijd de goede keuzes zullen maken. Dit noemen we passend leiderschap.

De organiseerprincipes ruimte voor ondernemen, verantwoordelijkheid en vertrouwen vormen de basis voor de manier waarop we bij Woonwaarts met elkaar om gaan. Hieruit volgen de kernwaarden die we samen met medewerkers formuleren.



3

Strategische doelen 2021 - 2025

De inzet van Woonwaarts is vooral gericht op het creëren van een omgeving waar onze huidige en toekomstige huurders zich thuis voelen en daardoor optimaal functioneren. Onze doelgroep omvat alle huishoudens die mede op basis van hun inkomen in de huidige woningmarkt niet zelfstandig een woning kunnen vinden. Rekening houdend met de speerpunten die onze branchevereniging Aedes en lokale belanghebbenden ons meegeven (zie bijlage 1 en 2), liggen onze prioriteiten, in wisselende volgorde voor de komende jaren op:

→ Beschikbaarheid voor alle doelgroepen

Bijdragen dat er voldoende en voldoende variatie aan sociale huurwoningen is voor de primaire doelgroep in alle buurten en wijken van onze woningmarktregio. Zo lang de markt het niet oppakt rekenen we ook huishoudens met een inkomen tot € 48.340,- tot onze secundaire doelgroep en bieden wij ook voor hen instrumenten om zelfstandig te wonen binnen de ruimte die ons wettelijk is toegestaan.

→ Betaalbaarheid

Zorgen dat huishoudens passend in een omgeving wonen waar ze zich thuis voelen. Wij kijken daarbij niet alleen naar betaalbaarheid, maar ook naar besteedbaarheid. Wij zien dat als het deel van inkomen dat mensen overhouden om aan hun directe leefomgeving te besteden, binnen en buiten. Omdat prettig wonen niet eindigt bij een dak boven je hoofd. Wij vinden het belangrijk dat huishoudens van hun huis ook een thuis kunnen maken.

→ Duurzame Leefkwaliteit

Een schone, hele en gezonde woonomgeving is noodzakelijk om een omgeving als aantrekkelijk te ervaren. Dit draagt in belangrijke mate bij aan hoe een buurt wordt ervaren en voorkomt onnodige irritatie en daarmee ook onnodige stress bij de bewoners en gebruikers ervan.

Natuurlijk nemen we onze verantwoordelijkheid voor het werken binnen wet- en regelgeving en op basis van lokale afspraken die we als volkshuisvester maken:

- Zo verdienen bijzondere doelgroepen extra aandacht omdat deze naast een bescheiden inkomen ook andere obstakels ervaren bij zelfstandig wonen. Voor hen zullen we aanvullende investeringen (moeten) doen om omgeving te creëren waarin ze zich thuis kunnen voelen.
- De landelijke klimaatdoelstellingen vormen een mooie aanleiding om breed in gesprek te gaan met alle belanghouders en betrokkenen over wat nodig is om een wijk of buurt toekomstbestendig en aantrekkelijk te houden. In buurten waar we vanuit duurzaamheid aan de slag gaan investeren we dan ook met een langere termijn horizon. Dan is het belangrijk dat deze vooruitstrevend zijn en gericht op een duurzame en toekomstbestendige toekomst.

- We vinden een goed onderhouden woning met een gezond binnenklimaat een basisvoorwaarde. Vanuit de wetenschap dat de mensen die we huisvesten hierin meestal niet zelf kunnen investeren formuleren we daarnaast een basiskwaliteit voor de uitstraling van een woning. Dit garandeert dat de beeldkwaliteit van sociale huurwoningen geen obstakel is voor nieuwe huurders of eigenaar-bewoners om in de buurt te komen wonen. Daarnaast blijven we onze voorraad verder verduurzamen op weg naar een CO₂ neutrale voorraad in 2050.
- Voor het uitvoeren van onze opgaven op de korte en lange termijn is een (financieel) gezonde bedrijfsvoering een absolute voorwaarde. Daarom sturen we op financiële continuïteit en nemen we weloverwogen investeringsbesluiten, vooral op basis van prioriteiten en niet zozeer op verschillen in prijs/kwaliteit. Geborgde financiering via het WSW moet mogelijk blijven. En natuurlijk zullen we blijven voldoen aan alle financiële ratio's.

Uitgaande van onze eigen ambities, landelijke trends lokale opgaven werkt Woonwaarts de komende jaren aan de volgende doelen.

1. Integrale wijkplannen

In samenwerking met alle betrokken partijen maken we duurzame plannen voor wijken en buurten. Zo formuleren we een gezamenlijk gedragen transitieopgave met integraal afgestemde programma's die beschrijft wat nodig is om een buurt de komende 10 jaar aantrekkelijk te maken of te houden. Onze overtuiging is dat het creëren van een passende omgeving de belangrijkste voorwaarde is voor **sociaal duurzame** buurten. Vanaf 2021 houden we in de planning rekening met de dan geldende warmtevisie van de gemeenten.

Dit omdat we hier de grootse investeringsvraag en een complexe opgave verwachten. Tot die tijd richten we ons bij Woonwaarts op het ontwikkelen van integrale wijkplannen van kansen of opgaven die we zelf zien. Voor de aangewezen pilotwijken Hengstdal, Dukenburg, Deest houden we rekening met de lokale speerpunten die bekend zijn:

- Voor Hengstdal gaan we de komende jaren via pilots op zoek naar een betaalbaar alternatief voor aardgas. Daarnaast gaan we in gesprek met alle belanghebbenden in de wijk om binnen de mogelijkheden en beperkingen van het bestaande vastgoed een oplossing te vinden voor het zelfstandig blijven wonen in combinatie met de toenemende zorgbehoefte van de sterk vergrijzende bewoners in deze wijk.
- Voor Dukenburg onderzoeken we de aansluiting op de stadsverwarming en investeren we in de draagkracht van bewoners in deze wijk. Daarbij bundelen we de krachten met gemeente en andere belanghouders om zo te investeren in het vergroten van de besteedbaarheid van de zittende bewoners, anderzijds kwaliteit aan de omgeving toe te voegen, waardoor Dukenburg

ook aantrekkelijk wordt voor meer draagkrachtige huishoudens. Zo werken we integraal samen aan een sociaal duurzaam Dukenburg.

- Voor de gemeente Druten is in de prestatieafspraken Deest genoemd als pilotwijk voor haar warmtevisie en gaan we ook hier op zoek naar een alternatief voor aardgas. Daarnaast wordt in deze gemeente vooral ingezet in het ondersteunen en faciliteren van zelfregie en zelfbeheer van bewoners in een kern waar zorgvoorzieningen nooit in de buurt zullen zijn.

Voor de gemeente Beuningen is nog geen pilotwijk aangewezen. Tijdens onze externe raadpleging met onze belanghouders op 10 februari 2020 is wel aangegeven dat Beuningen vooral wil investeren in levensloopgeschikte buurten rond woonservicegebieden. Samen met de belanghebbenden in Beuningen zoeken we naar innovatieve mogelijkheden hiervoor.

2. Portefeuillestrategie

In de wetenschap dat prettig wonen begint met passend wonen in de omgeving van je voorkeur, zorgen we voor een gevarieerde sociale huurvoorraad in verschillende typen en prijscategorieën. Zo zorgen we ervoor dat huurders in een woonomgeving wonen die voor hen het meest prettig is. In overleg met alle belanghebbenden in de regio en passend bij de vraag naar (sociale) huurwoningen voor starters en middeninkomens stellen we vast wat per gemeente de opgaven zijn en de strategie is. De groei-behoefte in de regio wordt vastgelegd in de woondeal. Hierbij maken we onderscheid naar verschillende geografische schaalniveaus. Onze specifieke bijdrage per gemeente leggen we vast in de prestatieafspraken.

3. Dienstverlening

We vinden het belangrijk dat huurders in een prettige omgeving wonen en Woonwaarts ervaren als een fijne verhuurder en partner. Daarom stemmen we onze dienstverlening af op hun behoeften. Zo werken we aan zo hoog mogelijke klanttevredenheid van al onze huurders. We willen weten wat huurders nodig hebben om zich thuis te voelen in hun buurt en als huurder van Woonwaarts. Daarom vullen we huurderparticipatie in met een uitgebreid palet van georganiseerde en niet-georganiseerde participatievormen. Bij voorkeur op locatie. In onze dienstverlening bieden we een totaalpakket aan diensten. Net als bij het kiezen van je woning, willen we dienstverlening aanbieden die aansluit bij de behoefte van een huurder. Voor zelfredzame huurders bieden we bijvoorbeeld online diensten, 24 uur per dag en op afstand en mogelijkheden voor zelfbeheer. Kwetsbare huurders met een zorg- of hulpvraag helpen we persoonlijk en bij hen thuis als dat nodig is. Zelfstandigheid waar dat kan en maatwerk waar het moet. Zo krijgen huurders altijd de dienstverlening die het beste past.

4. Maatwerk voor bijzondere doelgroepen

Het bieden van een prettige woonomgeving voor bijzondere doelgroepen vraagt om meerdere redenen extra aandacht. Ten eerste is deze groep niet altijd in staat om zelf te verwoorden wat nodig is voor het creëren van een passende woonomgeving. Om hier de juiste keuzes en afwegingen in te maken is inbreng nodig van de zorgpartijen die ervaring hebben in het ondersteunen van deze doelgroepen. Daarnaast vraagt het succesvol zelfstandig wonen van deze doelgroepen om extra maatregelen. Niet alleen voor de doelgroep zelf, maar ook in het probleemloos samenwonen met buurtbewoners. Welk maatwerk nodig is, verschilt per situatie. Samen met gemeenten, collega-corporaties en zorgpartners proberen we ook voor bijzondere doelgroepen tot een gevarieerde en passende portefeuille te komen, met voldoende aanbod van beschermd en zelfstandig wonen en tussenvormen daarvan. We kijken daarbij zorgvuldig naar het spreiden of juist concentreren van bepaalde doelgroepen in een wijk of buurt.

5. Basiskwaliteit betaalbare woningen

Voor de aantrekkelijkheid van wijken en buurten is de uitstraling van woningen belangrijk. Daarom zorgen wij voor goede woningen met een gezond binnenklimaat. Bij het inplannen van ons cyclisch onderhoud houden we rekening met toekomstige investeringen die op basis van bijvoorbeeld afspraken zoals het klimaatakkoord en wet- en regelgeving worden verwacht. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid kiezen we hierbij voor de meest doelmatige oplossing. We ontdekken nieuwe technieken op pilotbasis in plaats van ze direct breed toe te passen. Op die manier kunnen we verstandige keuzes maken en blijven we in staat om in te springen op technologische ontwikkelingen. We laten ons daarbij adviseren door onze gespecialiseerde onderhoudspartners. In de wetenschap dat ons woningbezit vanaf 2030 gemiddeld energielabel A moet hebben, blijven we ons totale bezit de komende jaren verder verduurzamen.

6. Gezonde bedrijfsvoering

Om het maatschappelijk vermogen dat we kunnen besteden maximaal in te kunnen zetten voor maatschappelijke opgaven zorgen we ervoor dat onze bedrijfslasten zo laag mogelijk zijn. Door zelf organiserend en mobiel werken kunnen we nabij onze huurders zijn, en beperken we onze huisvestingskosten. We vermijden onnodige risico's door bij voorkeur gelijkmatig en planmatig te investeren. Op die manier zorgen we ervoor dat onze inkomsten en uitgaven in balans zijn en voldoen aan alle financiële ratio's, zodat we altijd WSW geborgd zijn.

De Aedes-agenda 2020-2023 bevat de doelen en plannen van de corporatiesector. Het is een gezamenlijke ambitie van alle corporaties die net als wij lid zijn van branchevereniging Aedes.

Samen werken we aan goed wonen voor iedereen in Nederland. Om dat te bereiken hebben we onze ambities voor de komende jaren in een agenda onderverdeeld naar vijf prioriteiten.

- Huren die bewoners kunnen betalen.
- Overall voldoende en passende sociale huurwoningen.
- Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders.
- Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen.
- Goede randvoorwaarden en een gezonde bedrijfsvoering.

Huren die bewoners kunnen betalen

Wij zijn er voor huishoudens die niet zelfstandig op de woningmarkt terecht kunnen: huishoudens met recht op huurtoeslag maar ook die met lagere middeninkomens. Als sector sloten we met de Woonbond een Sociaal Huurakkoord en garanderen we het volgende:

- De huren van corporaties stijgen de komende jaren niet harder dan inflatie.
- Indien we hiervan afwijken leggen we uit waar dat extra geld voor nodig is.
- Bij betaalbaarheid kijken we verder dan alleen de huurprijs, omdat betaalbare woonlasten over de totale besteedbaarheid van huishoudens gaat.
- Gezien de schaarste aan sociale huurwoningen zien we er op toe dat huishoudens passend worden toegewezen.
- Zo lang de markt niet voorziet in betaalbare huisvesting voor middeninkomens, zien wij ook hen als doelgroep van woningcorporaties. Hierbij gaat het met name om meerpersoonshuishoudens.
- Om huren betaalbaar te houden, bundelen we onze kracht en kennis voor het ontwikkelen van conceptuele nieuwbouw. Ambitie is om als sector regionaal samen te werken aan het realiseren van nieuwbouwwopgaven.

Overall voldoende en passende sociale huurwoningen

Corporaties werken er regionaal aan dat overall voldoende van de juiste huizen staan en dat deze goed onderhouden en veilig zijn.

- Er moet de komende jaren in een aantal regio's waaronder onze woningmarktregio veel bijgebouwd worden om te voldoen aan de behoefte.
- Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken wat hiervan structureel en wat hiervan tijdelijk toegevoegd moet worden.
- Naast toevoeging in groeikernen zijn corporaties ook verantwoordelijk voor het leefbaar houden van regio's waar sprake is van krimp.
- Dit is niet alleen een taak en verantwoordelijkheid van corporaties, maar van alle betrokken partijen op het maatschappelijk middenveld. Dit vraagt om samenwerking en het afstemmen van investeringen en programma's.
- Corporaties garanderen veilige en kwalitatief hoogwaardige onderhouden woningen met een gezond binnenklimaat.
- Corporaties leggen geen beperkingen op voor huishoudens om passend te blijven wonen. Daarom werken aan een nieuw landelijk systeem voor woonruimteverdeling.
- Corporaties stemmen de voorraadbehoefte in de regio onderling af.

Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders

Woningcorporaties zorgen ervoor dat huurders een duurzame en comfortabele woning krijgen zonder dat hun woonlasten (huur en energierekening) door onze investeringen stijgen. Hiervoor is het volgende afgesproken:

- Vanaf 2021 hebben alle corporatiewoningen gemiddeld Energielabel B.
- Extra inzet van duurzaamheid mag niet ten koste gaan van onze belangrijkste maatschappelijke opgave, voldoende betaalbare woningen.
- Voor aansluitingen op warmtenetten worden landelijke kaders afgesproken.
- In de uitvoeringsplanning houden corporaties rekening met de gemeentelijke wijkplannen die vanaf 2021 gereed moeten zijn.
- Via de renovatieplanner kunnen innovatieve concepten worden ontwikkeld die goedkoper en duurzamer zijn. De ambitie is dat in 2023 de helft van de regio's meedoet aan de Renovatieversneller.

Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen

We werken actief aan vitale gemengde wijken waarin verschillende mensen wonen en elkaar ontmoeten. Een thema waar samengewerkt moet worden met verschillende partijen om de complexe vraagstukken op te kunnen lossen, zoals:

- De concentratie van kwetsbare bewoners door het passend toewijzen.
- De daarmee samenhangende behoefte aan zorgvoorzieningen en zorgdiensten in de wijk.
- De behoefte aan tussenvormen om het gat tussen zelfstandig wonen en beschermd of verzorgd wonen te kunnen overbruggen.
- Met gemeenten en zorgpartijen zorgen we ervoor dat ieder jaar 2.500 mensen vanuit een vorm van beschermd wonen of maatschappelijke opvang doorstromen naar zelfstandig wonen.

Goede randvoorwaarden en een gezonde bedrijfsvoering

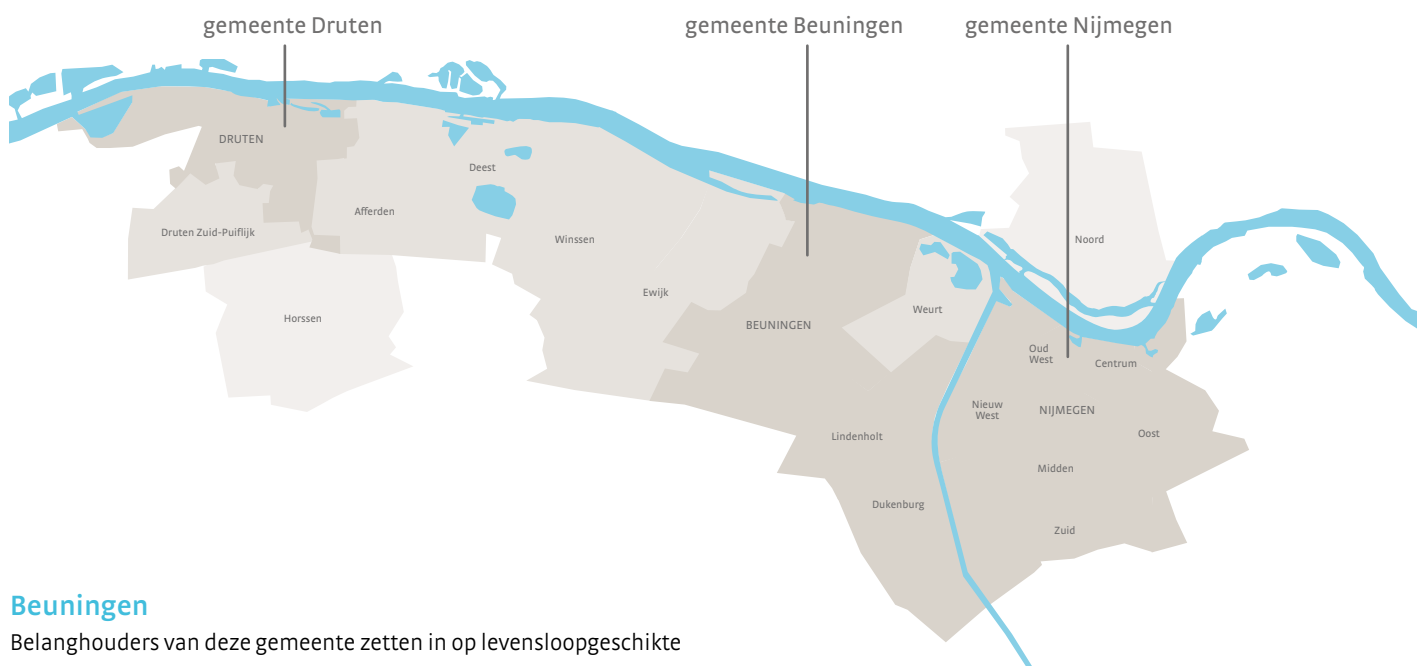
Om de ambities te kunnen realiseren is het cruciaal dat corporaties beschikken over een gezonde bedrijfsvoering binnen een duurzaam verdienmodel. Daar hoort onderstaande bij:

- Corporaties werken zo efficiënt en effectief mogelijk. Dat betekent sturen op lage bedrijfslasten en klantvriendelijke dienstverlening. Als referentie maken we gebruik van de Aedes Benchmark.
- Een werkend corporatiestelsel, met werkbare regels in relatie tot toezicht.
- Verlagen van fiscale verplichtingen, teneinde de investeringsruimte te vergroten.

Woonwaarts is actief in de woningmarktregio Arnhem/Nijmegen. We bezitten ongeveer 11.500 verhuureenheden in de gemeenten Nijmegen, Beuningen en Druten. Op 10 februari 2020 nodigden we onze belangrijkste belanghouders uit deze gemeenten uit om aan te geven wat zij als belangrijke speerpunten zien voor de komende jaren.

Woondeal

Op grond van de Woondeal moeten er in de regio Arnhem/Nijmegen tot 2025 ongeveer 20.000 woningen bijkomen. De helft van deze nieuwbouw valt in de categorie 'betaalbaar'. Over het exacte programma, de planning en de verdeling moet nog gesproken worden. Voor een snelle realisatie van projecten in Nijmegen worden de locaties rond het stationsgebied, het Waalfront en de Kanaalzone genoemd.



Beuningen

Belanghouders van deze gemeente zetten in op levensloopgeschikte buurten rond woonservicegebieden. Hiervoor is het nodig om:

- Levensloopbestendige, kleine sociale huurwoningen toe te voegen voor een- en tweepersoons huishoudens met beperkte zorgvraag;
- te investeren in de sociale kant van leefbaarheid en sociale netwerken;
- zorgvragen te spreiden;
- te investeren in een aantrekkelijke woonomgeving (schoon, heel en veilig).

Druten

Belanghouders van deze gemeenten zetten in op het realiseren van gemengde wijken om vergrijzing en leegloop in kernen tegen te gaan. Dit vraagt met name toevoeging van woningen om starters uit de gemeente aan de gemeente te blijven binden. Genoemd zijn:

- Groei sociale woningvoorraad met name appartementen, maar ook
- groei woningvoorraad voor met name middeninkomens.

Nijmegen Noord/Oost

In Nijmegen Noord/Oost wordt door belanghouders vooral ingezet op passende huisvesting, niet alleen in prijs en huishoudsamenstelling, maar vooral ook naar (zorg)behoefte. Daarbij gaat het wel om collectieve oplossingen en niet om individueel maatwerk.

Nijmegen Zuid/West

Belanghouders van Nijmegen Zuid/West maken zich vooral zorgen over Dukenburg. Dit stadsdeel is kwetsbaar en heeft een positieve impuls nodig, langs twee richtingen:

- Investeren in de zittende bewoners, geen nieuwe instroom van kwetsbare groepen.
- Het verhogen van de kwaliteit van woningen en woonomgeving om middeninkomens aan te trekken.

Vragen of meer informatie
Mail naar info@woonwaarts.nl

Woonwaarts, april 2020



woonwaarts