

# **Vastberaden bouwen aan wonen op het Gelders Eiland**

**Ondernemingsplan Woonstichting Vryleve 2025 – 2029**

## INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1. Inleiding	4
2. Missie	7
3. Visie	7
4. Wat gaan we doen?	8
4.1 Werken aan voldoende woningen	8
4.2 Zorgen voor passende woningen	10
4.3 Zorgen voor betaalbare woningen	12
4.4 Zorgen voor duurzame woningen en woonomgeving	13
5. Hoe gaan we dit doen?	18
5.1 Vanuit het gezichtspunt van de huurder	18
5.2 Met goed lopende processen	19
5.3 Met goede communicatie	19
5.4 Met een gezonde financiële positie	20
6. Met wie gaan we dit realiseren?	22

7. Wat betekent dit voor de organisatie?	24
8. Wat hebben we bereikt in de periode 2025 - 2029?	26

## 1. Inleiding

Bij het opstellen van dit ondernemingsplan lijkt het wel of de tijdgeest voorschrijft dat we alle ontwikkelingen in de vorm van een crisis zien. Er wordt gesproken over wooncrisis, zorgcrisis, energietransitie en energiecrisis, klimaatverandering, asielcrisis, digitalisering en er zijn oorlogen in de wereld met hun weerslag op Nederland.

Antropologen zeggen dat we op allerlei terreinen in een overgangsfase leven: een verwarrende tussenperiode waarin het niet meer is zoals het was, maar ook nog niet hoe het moet of gaat zijn. De bestaande ordening staat ter discussie, het vertrouwde moeten we loslaten en grenzen worden verlegd. Antropologen noemen deze ‘tussentijd’ liminaliteit (liminaal betekent letterlijk overgangsfase). Liminaliteit gaat over de status waarin je bent als je tussen twee rollen of situaties in zit. Het gaat over de fase waarin je het een niet meer bent en ook nog niet helemaal het andere. Het is de fase van de tussentijd. Jitske Kramer noemt dit ‘tricky tijden’.

Het zijn best grote woorden waar we deze inleiding mee beginnen. En tegelijk, het zijn woorden die het wonen op het Gelders Eiland en daarmee Vryleve raken. Woorden die invloed hebben op onze koers, op ons ondernemingsplan voor de komende jaren.

Hoe kunnen deze woorden invloed hebben op onze koers voor de komende jaren? Ter illustratie geven we een schets van de wereld achter enkele van deze woorden en hoe wij vinden dat zij invloed hebben op het wonen op het Gelders Eiland en Vryleve.

### **Wooncrisis**

Er zijn te weinig woningen in Nederland om iedere woningzoekende een woning te bieden. Ook weten we al lang dat veel bestaande woningen niet meer passen bij de vraag naar woningen. Van vraag naar eengezinswoningen is de vraag veranderd in een vraag naar vooral kleinere woningen geschikt voor één of twee personen, liefst levensloopbestendig. Een levensloopbestendige woning is een woning die geschikt is voor verschillende levensfasen. De woning is zo gebouwd dat de bewoners erin kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of een handicap. In veel eengezinswoningen woont nu één persoon. Kun je die woningen niet anders benutten, bijvoorbeeld door deelwonen toe te staan en toe te passen? De manier van wonen verandert. Wonen zit in een overgangsfase naar nieuwe vormen van wonen.

### **Zorgcrisis**

De vraag naar zorg stijgt, het aantal mensen dat in de zorg werkt daalt. We zien nu al dat veel mensen niet de zorg krijgen die ze nodig hebben. Hoe gaat het met de thuiszorg op het Gelders Eiland? Kan iedere bewoner thuiszorg krijgen als hij/zij daar behoefte aan heeft? Het antwoord is zeker voor de nabije toekomst ‘nee’. Ook zien we de ontwikkeling dat aan de toegang tot een zorgvoorziening steeds zwaardere eisen worden gesteld. Op basis van een zorgvraag wordt een zorgprofiel opgesteld (in het verleden zorgzwaartepakket (ZZP) genoemd). Zo’n zorgprofiel is een korte omschrijving van de zorg die bij de zorgvraag nodig is. Het zorgprofiel is de indicatie waarmee je zorg kunt regelen. Kun je nu nog met een ZZP4 naar een zorgvoorziening verhuizen, experts zien dat verschuiven naar ZZP6. Wat betekent dit als je zorg nodig hebt? Doorgaan op de huidige manier kan simpelweg niet. Hoe moet het dan? Wat betekent dit voor onze huurders, voor onze woningen? Zorg zit in een overgangsfase naar nieuwe vormen van zorg.

### **Energietransitie**

Bij energie zitten we in een overgangsfase van gebruik van fossiele energie (aardgas, olie e.d.) naar gebruik van duurzaam opgewekte energie (zonnepanelen, windmolens, restwarmte, kernenergie).

Die overgang gaat niet zonder horten of stoten. Hoe houden we tijdens die overgangsfase onze woningen warm? Kunnen we minder energie gebruiken of energie zelf opwekken? We moeten van het aardgas af. Hoe gaan we onze woningen dan verwarmen? De alternatieven zijn grofweg met elektriciteit (denk aan warmtepompen) of met warmte (bijvoorbeeld de restwarmte van een steenfabriek benutten). Netbeheerder Liander heeft netcongestie afgekondigd. Dat wil zoveel zeggen als dat er tot circa 2030 niet meer elektriciteit geleverd kan worden dan nu. En hoe moet het dan als je ook nog eens elektriciteit nodig hebt om je woning te verwarmen? En hoe ga je nog te bouwen woningen verwarmen? Ook bij (gebruik van) energie zitten we in een overgangsfase.

### **Klimaatverandering**

De zomers worden heter, de regenbuien heftiger, het grondwaterpeil zakt op veel plekken in Nederland. Wat betekent dit voor onze woningen? Als de zomers heter worden, hebben we meer behoefte aan koelen van onze woningen. Als het grondwater zakt hebben we kans op scheurvorming of verzakken van woningen. Als regenbuien heftiger worden, kan het water minder gemakkelijk afgevoerd worden, riolen lopen over, soms ook kelders en schuren. We hebben allemaal gezien wat er in Limburg is gebeurd met het overstromen van de Geul en de Maas.

Schoorstenen en buitenmuren raken bij heftige regenbuien eerder verzadigd met regenwater dan in het verleden, met als gevolg vochtprobleem in de woningen. Wat betekent dit voor onze woningen, voor bestaande en nieuwe woningen? Hoe passen we ons hier op aan? We zien de beweging van traditioneel bouwen naar klimaat adaptief bouwen (zorgen dat de woningen aangepast zijn aan toekomstige klimatologische omstandigheden). Ook hier is sprake van een overgangsfase.

### **Veranderingen in het leven van onze huurders**

Ook dichterbij huis spelen veranderingen een rol in het leven van onze huurders. Ook in het leven van onze huurders kun je van een overgangsfase spreken: van overwegend persoonlijk contact naar overwegend digitaal contact. We zien ook andere samenlevingsvormen ontstaan, die invloed hebben op bestaande, bekende relaties, op leefbaarheid en op de woonomgeving.

Tijdens grote veranderingen moeten we afscheid nemen van wat we kennen, terwijl er nog veel onduidelijk is over waar de veranderingen toe leiden.

### **'The making of' ons nieuwe ondernemingsplan**

Om input voor dit ondernemingsplan te verzamelen zijn collega's in tweetallen in gesprek gegaan met onze stakeholders (huurders, HBV, wethouders en ambtenaren van gemeente Zevenaar, bedrijven die ons diensten leveren, collega corporaties, brandweer, politie, dorpsraden, zorgverleners etc.). We hebben hen gevraagd hoe zij naar Vryleve kijken, wat ze van ons verwachten en wat we anders of beter kunnen doen. De onderwerpen die we uit deze gesprekken halen, hebben we in hoofdstuk vier 'Wat gaan we doen?' beschreven.

Ook hebben we ons huidige ondernemingsplan bekeken. Wat hebben we afgelopen jaren gerealiseerd, wat nog niet? We zien dat een aantal thema's blijft, in één zin vervat in de vraag naar voldoende, passende, betaalbare en duurzame woningen in een prettige woonomgeving. Deze thema's waren ook leidend in ons vorige ondernemingsplan. Voor de herkenbaarheid en continuïteit sluiten we aan bij de indeling van ons vorige ondernemingsplan. De accenten die we binnen die thema's en onze organisatie leggen op basis van de input van onze stakeholders en ontwikkelingen als de Nationale Prestatieafspraken (NPA), leest u in dit plan.

Het zijn 'tricky tijden'. De bestaande ordening staat ter discussie, het vertrouwde moeten we loslaten en grenzen worden verlegd. Elke transformatie kent een turbulente tussentijd, een intrigerende transitiefase waar de wereld lijkt te spelen met haar eigen regels.

*Jitske Kramer zegt: "Tijdens grote veranderingen zijn we vaak zoekend. En daarmee heel ontvankelijk voor mensen die zeggen dat ze weten wat goed voor ons is. Dat is tricky, want in deze kwetsbaarheid kunnen we makkelijk in de maling worden genomen. Bijvoorbeeld door influencers die ons dure onzinsupplementen aanbevelen. En als samenleving door mensen die de schuld van alle problemen bij bijvoorbeeld migranten leggen en snelle, eenvoudige oplossingen bieden die in de praktijk eigenlijk helemaal niet kunnen werken. Maar omdat we het zo graag willen geloven, om daarmee uit het ongemak te komen, trappen we erin."*

In deze verwarrende tijd, waarin alle ontwikkelingen in de vorm van een crisis gepresenteerd lijken te worden, verschuilen we ons graag achter schijnzekerheden en laten we ons te gemakkelijk verleiden door mooie beloftes. Met deze waarschuwende woorden in gedachten willen wij koers houden op onze eerder ingeslagen weg.

We houden vastberaden koers met bouwen aan wonen op het Gelders Eiland.

Met dit ondernemingsplan presenteert Woonstichting Vryleve wat vanuit haar visie en missie de belangrijkste doelstellingen zijn voor de komende jaren én op welke wijze we deze willen realiseren.

René Lemein,  
directeur-bestuurder

## 2. Missie

Iedere dag werken we volop aan onze missie. Die missie verandert niet met een nieuw ondernemingsplan, wel leggen we in ons nieuwe ondernemingsplan de accenten vast waar we de komende jaren aan willen werken. We zijn en blijven de volkshuisvesters op het Gelders Eiland. Met kleine stapjes werken we iedere dag verder aan onze eerder ingezette koers, aan onze missie:

Vryleve zorgt voor **voldoende, passende, betaalbare** en **duurzame** woningen voor de mensen die in één van de zes dorpen op het Gelders Eiland (willen) wonen in een prettige woonomgeving.

Net als het vorige ondernemingsplan is dit plan opgebouwd rond de kernbegrippen voldoende, passend, betaalbaar en duurzaam.

*Het begrip duurzaam zien wij niet alleen in relatie met onze woningen, de stenen. Het begrip duurzaam is voor ons ook van toepassing op de mensen die er wonen, op de leefomgeving. Een leefomgeving waarin het blijvend prettig en goed toeven is, met de voorzieningen die daarvoor nodig zijn, een duurzame samenleving.*

## 3. Visie

Wonen is één van de eerste levensbehoeften van ieder mens. Het is de taak van Woonstichting Vryleve om in deze behoefte te voorzien voor degenen die op het Gelders Eiland tot onze doelgroep behoren. En dan vooral voor mensen die zelf moeilijk huisvesting kunnen vinden. Dit is onze kerntaak. Daarnaast willen we bijdragen aan een aantrekkelijke woningmarkt in de gemeente Zevenaar. Dit betekent bijvoorbeeld zorgen voor voldoende diversiteit in huurwoningen, passend bij de vraag van woningzoekenden en in balans met de vraag uit verschillende doelgroepen. Bij wonen hoort voor ons ook wonen in een prettig leefbare woonomgeving. Met woningen en een woonomgeving die zijn aangepast aan de klimatologische ontwikkelingen en met woningen die binnen bereik van relevante voorzieningen liggen. Kortom wonen binnen een duurzame samenleving. Wij leveren daarin onze bijdrage maar dit vraagt ook inzet van inwoners en andere partijen, bijvoorbeeld waar het in stand houden van voorzieningen betreft.

## 4. Wat gaan we doen?

Vanuit onze missie en de visie daarop moet er ook de komende jaren het nodige gebeuren. We hebben allereerst onze huurders en stakeholders in de gelegenheid gesteld om aan te geven wat zij belangrijk vinden. Welke onderwerpen moeten volgens hen door ons de komende jaren opgepakt worden?

Onderwerpen die onze huurders en stakeholders hebben aangegeven zijn in willekeurige volgorde:

- Kleinschaligheid van de organisatie is positief, korte lijnen en gemakkelijke afstemming en besluitvorming. Het is prettig samenwerken en collega's zijn betrokken, zowel intern als met onze huurders. Als waarschuwing horen we dat het belang van de huurders voorop staat en dat de grootte van de organisatie dit niet in de weg mag staan. Realiseer je als kleine organisatie goed dat je veel niet zelf kunt en dat een goede samenwerking met bedrijven, de maatschappelijke omgeving, de politiek en de overheid van belang is.
- De samenleving vergrijst, we hebben meer zorg nodig terwijl het aanbod minder wordt. Er komt een groot probleem op ons af dat nog onderschat wordt. Dit heeft gevolgen voor leefbaarheid en huisvesting. Denk goed na welke stappen je als corporatie hierin moet zetten.
- Verduurzamen is een plicht. Doe wat moet en houd verder goed oog voor balans met betaalbaarheid.
- Klantvriendelijkheid en communicatie vragen aandacht. Denk aan de manier waarop we een boodschap brengen. "Nee, doen we niet." of "Ik begrijp uw vraag maar helaas...". Laat ook weten wat er met vragen gebeurt of wanneer en hoe een reparatieverzoek wordt behandeld.
- Dienstverlening: zorg voor een goede staat van opleveren van woningen na mutatie, bijvoorbeeld dat muren behangklaar zijn en de staat van de tuin in orde is.
- Geef naast aandacht aan de woningen, de stenen, ook aandacht aan leefbaarheid en groen, de leefomgeving. Het meer en meer samenleven van bevolkingsgroepen met verschillende achtergronden vraagt aandacht.
- Sluit aan bij het regionale woonruimteverdeelsysteem.

Deze onderwerpen hebben we als belangrijkste input genomen voor ons nieuwe ondernemingsplan. In de verschillende hoofdstukken werken we aan de hand van thema's uit hoe we hier komende jaren aandacht aan schenken.

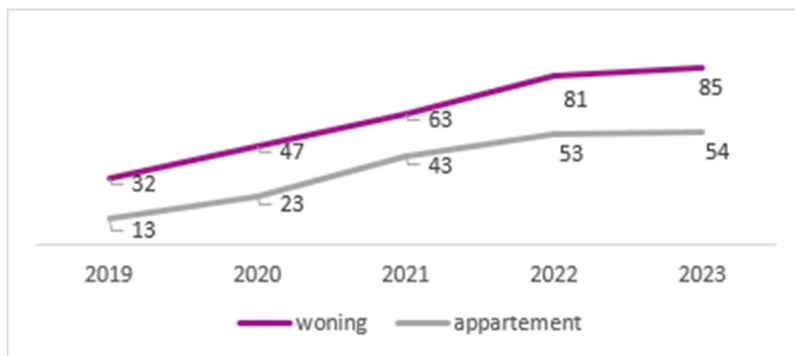
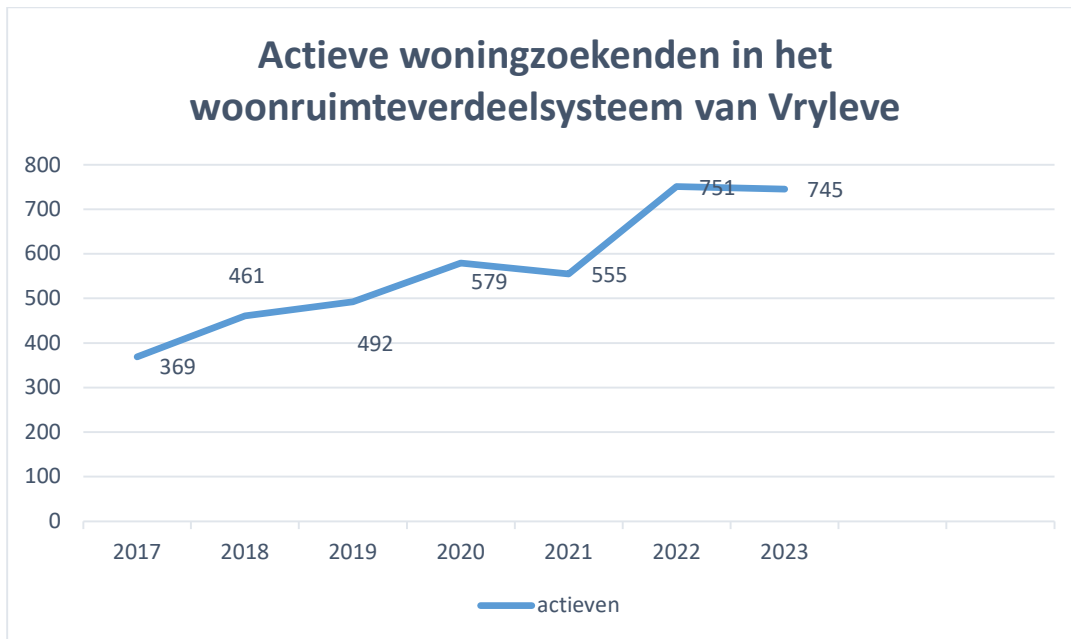
Vanzelfsprekend willen we ook de woningen die we bezitten goed onderhouden. Dat betekent iets voor het onderhoud de komende jaren. Verder moeten we voldoen aan regels die de overheid vaststelt. Die regels zijn vastgelegd in de Woningwet en bijvoorbeeld de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Eén van die afspraken is dat we eind 2028 geen woningen meer hebben met een energielabel E, F of G. Dat betekent fors investeren in woningen zonder dat daar direct inkomsten tegenover staan. En ook met de gemeente Zevenaar maken we afspraken waar we ons komende jaren samen voor in willen zetten. De woonzorgvisie van de gemeente Zevenaar is hierin leidend.

In de volgende paragrafen vertellen we aan de hand van de woorden uit onze missie wat we op basis van de input van onze stakeholders en de regels van de overheid komende jaren willen doen.



## 4.1 Werken aan voldoende woningen

Het (kunnen) wonen in Zevenaar en op het Gelders Eiland staat net als elders in Nederland onder druk. Er is behoefte aan nieuwbouw. Deze conclusie is steeds te horen in regionale bijeenkomsten, staat vermeld in artikelen van regionale kranten en wordt helaas ook bevestigd door de cijfers uit de praktijk. Het aantal actief woningzoekenden is de afgelopen jaren fors toegenomen, evenals het aantal reacties per actief woningzoekende. Dit is goed te zien in de volgende grafieken:



*Gemiddeld aantal reacties per vrijkomende woning of appartement in woningbestand Vryleve*

Het realiseren van nieuwbouw is niet eenvoudig. Het proces om van plan tot realisatie te komen kent een lange doorlooptijd. Bij nieuwbouw werken we goed samen met gemeente en omwonenden. Dat scheelt onnodig tijdsverlies maar dan nog blijven het processen van de lange adem. De kaders die we gebruiken voor het ontwerpen van nieuwbouw zijn passend bij onze missie en visie.

De komende jaren werken we aan verschillende nieuwbouwprojecten:

- **Waaijakkers (Aerd)**

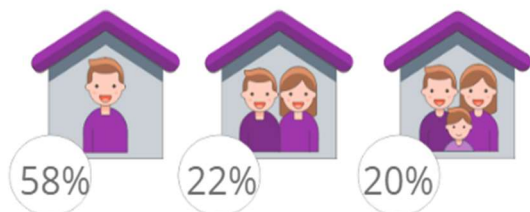
Eind augustus 2024 is het bestemmingsplan Waaijakkers (Aerd) onherroepelijk geworden. We verwachten medio 2025 te starten met de bouw van 18 woningen.

- **Hoogeweg (Pannerden)**  
Begin 2025 hopen we dat er een onherroepelijk omgevingsplan ligt voor de bouw van 42 woningen aan de Hoogeweg in Pannerden. We verwachten in 2027 de 36 sociale huurwoningen en 6 betaalbare koopwoningen te kunnen opleveren.
- **Kanaalstaat (Pannerden)**  
Eind 2023 hebben we het besluit genomen 20 eengezinswoningen aan de Kanaalstraat in Pannerden te slopen. Het merendeel van de huurders is al verhuisd. Zodra zicht is op het moment van vertrek van de laatste huurders, starten we met nieuwbouwplannen. De verwachting is dat we vóór 2030 nieuwe woningen opleveren. Vorm en inhoud is nog niet bekend.
- **De Pannerd (Pannerden)**  
In het complex de Pannerd is op de begane grond ruimte om nog 2 a 3 appartementen te ontwikkelen. We zijn met de zorgpartijen, die de begane grond gebruiken, in gesprek om af te stemmen wie welke ruimte nodig heeft en hoe we vervolgens in de resterende ruimten appartementen kunnen realiseren.

Gezien de geconstateerde toenemende krapte in huurwoningen zijn wij zeer terughoudend in het verkopen van huurwoningen. Wel zullen wij in lijn met ons verkoopbeleid verkoop in overweging nemen als er een woning vrij komt die niet (meer) geschikt is voor de doelgroepen die wij bedienen.

## 4.2 Zorgen voor passende woningen

Afgelopen jaren bleef het aantal 1- en 2 persoonshuishoudens onder nieuwe huurders stijgen. In 2022 was het percentage 1- en 2 persoonshuishoudens 82%. Voor 2023 lag het percentage met 80% daarmee aardig gelijk. Hieronder de huishoudgrootte van de nieuwe huurders in 2023.



In ons vorige ondernemingsplan schreven we al dat ongeveer 25% van onze bewoners 70 jaar of ouder is en dat hiervan nog ruim 45% in een 'eengezinswoning' woont. Een woning die eigenlijk niet meer geschikt is vanwege de grootte van de woning en vaak ook door de daarbij aanwezige tuin. Mede vanwege de beperktheid in de te realiseren (levensloopbestendige) nieuwbouwwoningen onderzoeken we hoe we onze bestaande woningen met eenvoudige aanpassingen 'vraagbestendig' kunnen maken.

Onze woningen worden steeds minder bewoond door drie of meer personen. In 2023 betrof dit 20% van onze nieuwe huurders, terwijl meer dan 66 % van ons bezit bestaat uit de traditionele

‘eengezinswoning’. Het zou mooi zijn als we een deel van onze traditionele woningen kunnen transformeren naar kleinere woningen of geschikt maken voor gebruik door personen van verschillende huishoudens, bijvoorbeeld via het woning splitsen of woningen geschikt maken voor deelwonen.

- **Zorgbestendig maken**

Het bestaande bezit is het uitgangspunt voor een woningvoorraad die geschikt is of geschikt wordt gemaakt voor woningzoekenden. Dat geschikt maken geldt ook om mensen met beperkingen op een aanvaardbare manier te kunnen laten wonen. Het zal daarbij deels een afweging blijven tussen maatwerk en meer generieke voorzieningen. De woonzorgvisie van de gemeente Zevenaar schetst de contouren, de huurder staat centraal: of het nu gaat om woondiensten of de woning. Daarbij gaat het niet enkel om fysieke maatregelen en andere woondiensten vanuit Vryleve maar ook om maatregelen die samen met andere partijen, zoals de gemeente Zevenaar (WMO), worden getroffen.

Samen met zorgpartijen en de gemeente Zevenaar zijn we eind 2024 een pilot gestart om in drie kernen te onderzoeken of en hoe in de toekomstige zorgvraag van inwoners kan worden voorzien. We weten dat de vraag naar thuishulp stijgt terwijl er steeds minder mensen in de zorg werken. We zien ook de ontwikkeling dat voor toegang tot een zorginstelling een steeds zwaardere ZZP nodig is. Dat betekent dat mensen die tot nu met een bepaalde zorgvraag naar een zorginstelling kunnen verhuizen, nu langer thuis moeten blijven wonen. Dat geeft weer extra druk op de thuiszorg, terwijl er nu al wachtlijsten bestaan.

Twee kernen uit de pilot liggen op het Gelders Eiland: Spijk en Lobith/Tolkamer. Spijk is gekozen omdat veel voorzieningen uit Spijk zijn verdwenen en het leveren van thuiszorg problematisch wordt. In Lobith/Tolkamer zijn juist een aantal zorginstellingen gevestigd en zijn ook andere voorzieningen voorhanden. We hopen samen met de inwoners lessen te leren hoe in de toekomst in de zorgvraag kan worden voorzien en wat dit betekent voor de (leefbaarheid van de) kernen. Voor ons kan het betekenen dat we woningen aan moeten passen om huurders met een zorgvraag langer thuis te kunnen laten wonen.

We hopen dat we de lessen die we uit de pilots leren ook in kunnen zetten voor de andere kernen van de gemeente Zevenaar.

- **Transitie van huidig woningbezit**

Ons woningbezit voldoet niet meer aan de huidige vraag. Een probleem dat niet uniek is, maar voor het merendeel van de corporaties geldt. We hebben veel teveel ‘eengezinswoningen’ als we dit vergelijken met zowel de huidige bewoning als met de resultaten van de actuele toewijzingen. Niet voor niets hebben we vastgesteld in ons Strategisch Voorraad Beleid (SVB) dat als we nieuwbouw realiseren, dit kleinere, grondgebonden en betaalbare woningen moeten zijn.

Voor de transitie van ons bezit zien we twee mogelijkheden: nieuwbouw en woonvormen waarbij personen uit verschillende huishoudens samen in een eengezinswoning gaan wonen.

Met de nieuwbouw komende jaren voegen we kleinere woningen in Aerdt en Pannerden toe. De mogelijkheden van nieuwbouw zijn niet oneindig. Er spelen allerlei beperkingen zoals beschikbaarheid van locaties, concurrentie met andere bestemmingen, netcongestie en beperkte financieringscapaciteit (voor nieuwbouw lenen we geld).

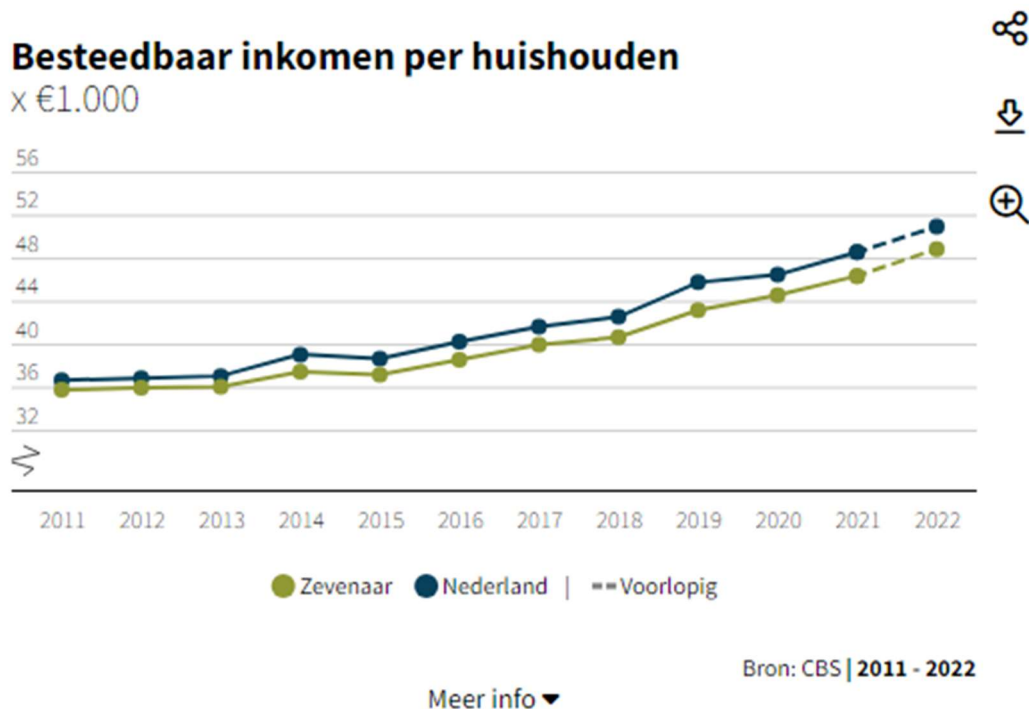
Onder de huidige paraplu bestemming van de gemeente Zevenaar mag één woning door één huishouden worden bewoond. Zo kennen we momenteel ook eengezinswoningen toe aan eenpersoonshuishoudens. Met de gemeente Zevenaar en collega corporaties zoeken we naar mogelijkheden om de eengezinswoningen beter te benutten, bijvoorbeeld door deelwonen toe te passen. Het gaat dan om woonvormen waarbij personen die niet tot hetzelfde huishouden behoren samen ruimte in een eengezinswoning huren. Ze hebben een eigen slaapkamer en delen bijvoorbeeld de woonkamer en keuken met de andere bewoner(s). Zo denken we meer woningzoekenden van passende woonruimte te kunnen voorzien.

In de prestatieafspraken nemen we op dat Vryleve in 2025 start met minimaal 3 woningen en aan de hand van de ervaringen breiden we deze ontwikkeling de komende jaren uit.

### 4.3 Zorgen voor betaalbare woningen

Als corporatie hebben wij invloed op de huurprijzen. De huur is ook onze belangrijkste inkomstenbron. De afgelopen jaren hebben we een beleid gevoerd wat zorgde voor een gemiddelde huurstijging onder het inflatiepercentage. Hierdoor hebben we onze woningen voor een grote groep betaalbaar kunnen houden.

De betaalbaarheid van onze woningen is en blijft een zorg.



Uit de cijfers van het CBS blijkt dat in de periode 2011 – 2022 de groei van het gemiddeld besteedbaar inkomen van de huishoudens in de gemeente Zevenaar lager lag dan het landelijk gemiddelde. Zie bovenstaande grafiek. Binnen de gemeente Zevenaar geldt dat de inkomens op het Gelders Eiland gemiddeld lager liggen dan de inkomens in het andere deel van de gemeente Zevenaar. Het gemiddeld persoonlijk inkomen van inwoners van Spijk en Lobith ligt gemiddeld ruim 10% onder het gemiddelde inkomen van de inwoners van Zevenaar.

- **Huurbeleid**

Eind 2024 hebben we nieuw huurbeleid vastgesteld. De belangrijkste doelstellingen van dit huurbeleid zijn:

- We willen betaalbaar zijn en blijven en daarom hebben we voldoende woningen, minimaal 80%, voor de primaire doelgroep (onder de tweede aftoppingsgrens). De maximaal 20% overige woningen zijn beschikbaar voor de huishoudens die geen recht hebben op huurtoeslag en een inkomen hebben tot de EU-inkomensgrens.
- Streven naar een gelijke prijs-kwaliteitsverhouding van onze woningen.
- We streven naar een gemiddeld streefhuurpercentage van 70 %. De maximale streefhuur toppen we af op 80%. Hiermee borgen we de beschikbaarheid voor de doelgroep, de betaalbaarheid, onze financiële continuïteit en werken we in lijn met collega corporaties.
- Huurverhoging in lijn met de Nationale Prestatieafspraken (NPA)
- Bij voorkeur evenredig aanbod van de verschillen typen woningen in de zes kernen op het Gelders Eiland, in lijn met de vraag van woningzoekenden.

- **Gewenste wijzigingen in de woning**

Als sinds jaren bieden wij onze huurders de mogelijkheid tot het doen van gewenste aanpassingen in hun woning. Hierbij kan het gaan om iets kleins als een wasmachineaansluiting tot iets groots als een nieuwe keuken of herinrichting van de badkamer. Deze aanpassingen kunnen na onze goedkeuring uitgevoerd worden door de huurders zelf (Zelf Aangebrachte Voorzieningen of ZAV) of door ons op verzoek van de huurder (vraag-gestuurd).

Met name met betrekking tot het vraag-gestuurde deel zijn interne discussies ontstaan. Welke ZAV staan we o.a. omwille van toekomstige verhuurbaarheid van de woning aan onze doelgroep toe en wat niet? Vandaar dat we dit onderdeel in 2024 hebben geëvalueerd en geactualiseerd. De komende jaren werken we naar meer standaardisering in het beoordelen van aanvragen van de ZAV's.

#### **4.4 Zorgen voor duurzame woningen en woonomgeving**

Veel mensen combineren het begrip 'duurzaam' direct aan energiebesparing en zonnepanelen. Begrijpelijk, maar in onze ogen te beperkt. Onder het begrip 'duurzaam' hoort bij ons ook het nemen van maatregelen vanwege klimaatsveranderingen, het gebruik van duurzame materialen, circulariteit en biodiversiteit. Naast de woningen gaat het ons ook om een duurzame leefomgeving. Een leefomgeving waar het nu en in de toekomst prettig wonen is.

Wij vinden het nodig dat we nog meer dan in het verleden het aspect 'duurzaam' betrekken in onze afwegingen, voorstellen en keuzes. Om niet op alle terreinen zelf het wiel te hoeven uit te vinden, zijn we aangesloten bij overleg tussen de provincie Gelderland en de Gelderse woningcorporaties. Samen zoeken we naar toepassingsmogelijkheden rond de vraagstukken klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit. Nu we sinds januari 2024 weer lid zijn van Aedes, zijn we ook via Aedes betrokken bij ontwikkelingen van andere corporaties en koplopers op deze gebieden.

- **Een duurzame woonomgeving**

Net als onze huurders vinden wij het belangrijk dat onze woningen in een duurzame of leefbare woonomgeving staan. Daar dragen we waar mogelijk aan bij. Een belangrijke pilot, het onderzoek naar de toekomstige vraag naar zorg en de vraag hoe dit georganiseerd kan worden, hebben we onder 4.2 al beschreven. Regelmatig zijn we met de dorpsraden in gesprek over het leefbaar houden van de verschillende kernen. Waar mogelijk trekken we samen met hen op.

- **In de Nationale Prestatieafspraken is als doel gesteld dat er geen woningen meer zijn met energielabel E, F en G aan het eind van 2028**

In 2025 starten we met het verbeteren van de woningen met een energielabel E, F of G. Volgens onze berekeningen hebben we op een paar woningen na eind 2027 geen woningen meer met deze energielabels. Dat zorgt er voor dat de warmtevraag (energie) van deze woningen minder wordt en dat het wooncomfort stijgt, het wordt aangenamer om in de woningen te verblijven. Daarnaast dalen de energielasten wat weer goed is voor de betaalbaarheid.

- **Nemen van maatregelen vanwege klimaatsveranderingen**

Met elkaar hebben we gemerkt dat de klimaatsverandering problemen met zich meebrengt. Door de steeds vaker voorkomende zware regenbuien stromen parkeerkelders vol en zijn achterpaden niet meer begaanbaar. Door de hogere zomertemperaturen wordt het in gemeenschappelijke ruimtes van woongebouwen onaangenaam warm en is de temperatuur in de woningen ook moeilijker te regelen. Samen met andere corporaties onderzoeken we hoe we een goed binnenklimaat in de woningen kunnen behouden en hoe we overlast door hevige regenval en verzakkingen door dalend grondwaterpeil kunnen verminderen. Daar valt ook onder het ontwikkelen van een model of inzichten om de risico's rond met name water en klimaat in te schatten.

Zo wordt al jaren bij bewoners aandacht gevraagd voor het beperken van het aantal tegels in de tuinen. Samen met gemeente Zevenaar en collega corporaties gaan we ook komende jaren door met het benaderen van bewoners om hen bewust te maken van de noodzaak van een groene woonomgeving. Groen helpt ook de woonomgeving koel te houden, waar tegels juist voor opwarming zorgen.

Ook staat het afkoppelen van hemelwater van het riool de komende jaren op het programma. De riolering kan simpelweg de hoeveelheid water bij hevige regenval niet aan met alle gevolgen van dien. Als regenwater in de tuin of woonomgeving wordt opgevangen, helpt dit de woning koel te houden en verdroging en verzakking tegen te gaan.

- **Funderingsschade**

Na geconstateerde verzakkingen en vochtoverlast in woningen is ons bezit enkele jaren geleden eenmalig gecontroleerd op funderingsschade en zijn acties uitgezet schade te herstellen. Inmiddels speelt funderingsschade op veel locaties in Nederland. Al met al is dit voldoende reden om permanent de staat van ons vastgoed te meten.

Conditiemetingen zijn daartoe een middel. Met het invoeren van conditiemetingen krijgen we beter zicht op de staat van ons vastgoed (inclusief kennis over de staat van funderingen) en noodzakelijke onderhoud, en daarmee betere input voor de MJOP. Dit pakken we in 2025 op.

- **Routeplanner**

In 2018 is onze routeplanner vastgesteld. In deze routeplanner is aangegeven op welke wijze we gaan zorgen dat ons bezit in 2050 geen gebruik meer maakt van het huidige aardgas en energieneutraal is. Omdat de ontwikkelingen op dit gebied bepaald niet stilstaan is afgesproken dat deze routeplanner jaarlijks geactualiseerd zal worden.

We hebben eind 2024 geconstateerd dat de routeplanner geen realistische weergave is van de praktijk. In onze meerjarenbegroting voor de komende 10 jaar is wel ruimte voor het verbeteren van de woningen met een energielabel E, F of G uiterlijk eind 2028. Tot 2034 hebben we eenvoudigweg niet het geld om ook het energielabel van woningen met een energielabel van D of hoger te verbeteren. Dit betekent dat we tot die tijd onze bestaande woningen niet aardgasvrij kunnen maken.

Naast ontbrekende financiële ruimte speelt ook het thema netcongestie een rol voor de routeplanner. Netbeheerders Tennet en Liander hebben aangegeven dat zij niet verwachten dat de netcongestie vóór 2030 is opgelost. Dat betekent dat het niet vanzelfsprekend is dat elektriciteit beschikbaar is voor nieuw te plaatsen warmtepompen en andere nieuwe duurzame technieken. Met zoveel ontbrekende of nog onbekende variabelen is het niet mogelijk een realistische routeplanner op te leveren. Voor de komende 10 jaar weten we wat ons te doen staat. We volgen de ontwikkelingen op de voet en passen waar nodig ons beleid aan op geldende wet- en regelgeving.

We onderzoeken of we de restwarmte van steenfabriek Vandersanden in Spijk kunnen gebruiken om woningen in Spijk te verwarmen. Dit doen we in samenwerking met Vandersanden, de gemeente Zevenaar en Firan, namens het Gelders Warmte en Infra Bedrijf (GWIB). Zolang het onderzoek loopt en er geen zekerheid is over betaalbare levering van warmte, zullen we de bewoners van Spijk informeren maar niet onnodig betrekken bij deze mogelijke ontwikkeling.

- **Groenonderhoud**

Vryleve is in het bezit van behoorlijk wat groen in de directe omgeving van haar bezit. We willen dit groen goed onderhouden tegen acceptabele kosten.

Apart van het gemeenschappelijk groen staan de tuinen, die bij ons grondgebonden woningbezit horen. Alhoewel huurders de verantwoordelijkheid hebben voor het onderhouden van hun tuinen gaan ze ook Vryleve aan in verschillende opzichten:

- Tuinen spelen een rol in het netwerk van afvoeren van hemelwater en dus bij beperking van wateroverlast;
- Gebrek aan onderhoud door huurders vraagt om actie van Vryleve om ongedierte én onveilige en ongezonde situaties te voorkomen of op te lossen.

De gemeente Zevenaar wil komende jaren werk maken van het afkoppelen van hemelwater van het riool. Hierbij gaan we samenwerken met de gemeente Zevenaar.

- **Leefbaarheid en prettige woonomgeving**

Een goede leefomgeving is essentieel voor het welzijn van onze bewoners. Wij streven naar een buurt waar mensen zich veilig en thuis voelen. Dit bereiken we door nauw samen te werken met bewoners en lokale partners zoals de dorpsraden om de leefbaarheid te verbeteren. Initiatieven zoals buurtbijeenkomsten, gezamenlijke activiteiten en het stimuleren van buurtbetrokkenheid dragen bij aan een prettige woonomgeving.

- **Voorkomen van overlast en burengeschillen**

Overlast kan een grote impact hebben op het woongenot van onze bewoners. Om dit te voorkomen, zetten we in op het vroegtijdig signaleren en aanpakken van problemen zoals geluidsoverlast, slecht onderhouden tuinen en burenruzies. We stimuleren bewoners om in gesprek te gaan met elkaar en bieden ondersteuning via buurtbemiddeling, waarbij onafhankelijke bemiddelaars helpen om geschillen tussen burens op te lossen. Daarnaast moedigen we het naleven van duidelijke afspraken over tuinonderhoud en gedragsregels in de openbare ruimte aan. Dit draagt bij aan een prettige en respectvolle woonomgeving voor iedereen.

- **Duurzaam samenleven**

We zien dat onze doelgroepen veranderen. Er komen meer kwetsbare mensen in onze dorpen waardoor de leefbaarheid onder druk komt te staan. We maken afspraken met de gemeente Zevenaar, welzijnsorganisaties en zorgpartijen over de juiste ondersteuning van bewoners, zodat we voor al onze huurders een fijne woonomgeving mogelijk maken. Vanuit de nieuwe Wet Inburgering die in 2022 van kracht is gegaan 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.

- **Uitstroom vanuit Beschermd Wonen**

We dragen bij aan uitwerking van de woonzorgvisie van de gemeente Zevenaar in de praktijk. Zo maken we o.a. afspraken over de uitstroom uit beschermd Wonen naar een zelfstandige woning. Waar nodig maken we afspraken over extra ondersteuning die nodig is om een succesvolle overgang te waarborgen. Samen met zorginstellingen zorgen we ervoor dat deze bewoners de juiste begeleiding blijven ontvangen om duurzaam zelfstandig te wonen. Wij zetten ons in voor een inclusieve woonomgeving, waar ook kwetsbare bewoners een plek vinden en zich onderdeel voelen van de gemeenschap.

- **Samenwerking met de Gemeente Zevenaar en partners**

Om deze doelen te bereiken, werken we nauw samen met de gemeente, welzijnsorganisaties, dorpsraden, onze Huurdersbelangenvereniging, bewonerscontactpersonen en andere relevante



partners. Gezamenlijk ontwikkelen we strategieën en projecten die bijdragen aan een veilige, leefbare en inclusieve woonomgeving.

## 5. Hoe gaan we dit doen?

De koers die we volgen wordt gewaardeerd en heeft gezorgd dat het bezit ons inziens technisch op orde is, de huren op een acceptabel niveau zitten en de organisatie goed functioneert.

### 5.1 Vanuit het gezichtspunt van de huurder

De basis van ons functioneren is: *'wat we doen, doen we in het belang van onze huurders'*. Hierbij kunnen individuele wensen van huurders weleens strijdig zijn met het collectief belang, waarbij het collectief belang voor blijft gaan. Ook daarom is het goede contact met de Huurdersbelangenvereniging Rijnwaarden (HBV) belangrijk. Zij is voor ons een goed klankbord en kunnen ons bij de gesprekken die we regelmatig samen hebben helpen met hun zienswijze en hun voorkeuren. De HBV geeft ook aan wanneer we zaken beter kunnen doen. Zo krijgt 'klantbediening', de manier waarop we met onze huurders communiceren, de komende jaren extra aandacht.

#### Klantbediening

De meeste klantcontacten hebben wij tijdens het mutatieproces (met vertrekkende en komende huurder) en tijdens de bewoning met de zittende huurders als het gaat om reparaties op verzoek van de huurder, uitvoering van planmatig onderhoud en verzoeken tot aanpassingen van die woning. De uitkomsten van de doorlopende klanttevredenheidsonderzoeken geven aan dat deze processen over het algemeen goed verlopen, maar ook dat we alert moeten blijven. Niet alles gaat goed, sommige dingen kunnen beter. Daarom willen wij in de komende vijf jaar:

- **Werken met een nieuw ingericht mutatieproces**  
Eind 2024 hebben we het mutatieproces intern besproken. We verwachten winst in de klantbediening en uitvoering van het mutatieproces te halen door een aantal taken van de collega's van afdeling wonen over te dragen aan collega's van de afdeling vastgoed.
- **Onze communicatie met huurders verbeteren**  
Uit gesprekken met huurders kwam naar voren dat we ons werk wel goed doen maar de manier waarop we daar over communiceren kunnen verbeteren. We communiceren onvoldoende over bijvoorbeeld de afhandeling van een reparatieverzoek. Wij weten wat we doen of waarom iets vertraagt, we nemen onze huurders hier vaak onvoldoende in mee. We gaan werk maken van eenduidige en tijdige communicatie.
- **Klanttevredenheidsonderzoeken houden**  
Al sinds 2014 houden we doorlopend klanttevredenheidsonderzoeken. Onderzoeken waarbij de vraagstelling geregeld wijzigt, afhankelijk van eerdere resultaten en de activiteiten die plaatsvinden. Hierdoor houden we een beeld over de tevredenheid van onze klant, waar verbeterpunten zitten en op welke vlakken we onze kwaliteit kunnen handhaven. De resultaten van de onderzoeken worden intern besproken, maar zijn ook onderwerp van gesprek met de HBV. Nu we vanaf 2024 weer zijn aangesloten bij Aedes ligt het voor de hand deel te nemen aan de Aedes benchmark. De Aedes-benchmark biedt corporaties sinds 2014 inzicht in hun prestaties en maakt deze onderling vergelijkbaar. Corporaties leren van elkaar en werken meer samen. Hiermee draagt de benchmark bij aan een efficiëntere corporatiesector die hard werkt aan haar maatschappelijke opgaven.

## 5.2 Met goedlopende primaire processen

- **Woonruimteverdeling**

We gebruiken ons eigen woonruimteverdeelsysteem en we horen al langer dat dit niet aansluit bij de behoefte van onze stakeholders. Binnen de gemeente Zevenaar zijn twee woonruimteverdeelsystemen operationeel: ons systeem en Entree. Voor woningzoekenden die een woning binnen de gemeente Zevenaar zoeken kan dit betekenen dat men zich in beide systemen moet inschrijven. Bestuurlijk wordt dit als minder gewenst en als onduidelijk voor woningzoekenden ervaren. Ook geeft het extra werk in gevallen waar naar cijfers over de regionale woningmarkt wordt gevraagd. Vanuit Entree kunnen voor de GMR veel cijfers met één druk op de knop worden geproduceerd, waarna de gegevens van Vryleve nog apart moeten worden toegevoegd. Daarnaast regelt Entree ook de regionale urgentiecommissie, iets wat wij momenteel missen.

We zien ook ontwikkelingen waarbij de belastingdienst afspraken maakt met grote partijen als Enserve (waar Entree onderdeel van is) om gegevens van woningzoekenden digitaal aan te leveren. Als de Belastingdienst ooit met ons dergelijke afspraken zou willen maken, dan zou het een ingewikkelde en kostbare zaak worden een dergelijke koppeling met ons woonruimteverdeelsysteem te realiseren.

Dit alles is voor ons voldoende reden om aan te willen sluiten bij Entree, zodat we ook wat betreft het woonruimteverdeelsysteem een uniforme werkwijze hebben binnen de Groene Metropool Regio. We hebben ons voornemen besproken met onze HBV, die positief is over deze ontwikkeling. Ook wethouders van de gemeente Zevenaar en de collega corporaties die al jaren met Entree werken, ondersteunen deze ontwikkeling.

- **Tijdig participeren in verdergaande digitaliseringsmogelijkheden**

De ontwikkelingen op het gebied van digitalisering van onze werkprocessen gaan razendsnel. Dat vraagt om een goede aansluiting van onze automatiseringssystemen op wat de bedrijfsvoering en de klant van ons vragen. In deze trajecten hoeven wij niet voorop te lopen, maar we moeten weten wat nieuwe mogelijkheden zijn en daarop tijdig insprijgen. Ook moeten we ons ervan bewust zijn onze klanten en relaties mee te nemen in de digitalisering en de nieuwe mogelijkheden tot contact met Vryleve.

- **Beschikbare data inzetten voor betere klantbenadering**

Wij beschikken over heel veel data. Data waar we in het kader van de AVG zorgvuldig mee om moeten gaan, maar die we ook ten dienste van onze huurders beter kunnen benutten. De steeds betere software die we hiervoor beschikbaar hebben, is hier een belangrijk hulpmiddel voor. Binnen de organisatie gaan we capaciteit vrijmaken om deze data te analyseren. Deze analyses zullen ons helpen bij het formuleren van nieuw beleid, maar ook bij het maken van operationele keuzes.

## 5.3 Met een goede communicatie

Dit is makkelijker gezegd dan gedaan, dat blijkt telkens weer. Als onze klanten met klachten komen met betrekking tot het functioneren van de organisatie, dan is deze klacht bijna altijd te herleiden tot het niet goed communiceren bij aanvang. Met elkaar alert zijn is dus van groot

belang. Vanuit de gesprekken met de HBV en huurders is het onderwerp 'communicatie' voor de komende jaren op de agenda gezet.

De komende jaren willen we de communicatie verbeteren:

- **Door het inzetten van de juiste middelen**

*Persoonlijk direct* contact blijft heel belangrijk. We merken dat dit voor onze klanten heel belangrijk is en wordt gewaardeerd. Voor ons ook reden om onze huidige openingstijden te handhaven. Het elkaar zien heeft een duidelijke meerwaarde als het gaat om persoonlijke of individuele onderwerpen.

*Schriftelijke communicatie* kan tegenwoordig op veel manieren, zoals via een brief, e-mail, app of berichtje. Op dit moment sturen we huurders nog vaak een brief. Maar in de komende jaren zal dit waarschijnlijk veranderen en zullen we vaker e-mails of andere vormen van communicatie gebruiken.

*Digitale communicatie* vindt op dit moment plaats via de 'sociale media', via onze website en met nieuwsbrieven. Een duidelijk voorbeeld hiervan is dat huurders via 'mijn Vryleve' hun reparatieverzoek kunnen melden en inplannen. De verwachting is dat de toepassingsmogelijkheden van 'Mijn Vryleve' verder uitgebreid zullen worden en dat het gebruik in de loop van de jaren verder zal toenemen. Met betrekking tot de 'chat' zijn wij nog terughoudend als het gaat om de invoering van dit middel. De ontwikkeling en de acceptatie daarvan zullen wij wel blijven volgen.

- **PR en verdieping**

Verdiepend en imago versterkend informeren doen we via ons eigen magazine 'Welkom Thuis'. Dit blad verspreiden we huis aan huis in ons werkgebied. Met het vertrek eind volgend jaar van de medewerkster die al jarenlang verantwoordelijk is voor de inhoud van het blad, zal het karakter ongetwijfeld veranderen. Verdiepend en 24/7 bereikbaar communiceren we met onze website. Met de digitale nieuwsbrief informeren we over actualiteiten.

- **Informatiebijeenkomsten en overleggen**

Specifieke informatie voor specifieke doelgroepen delen we tijdens informatiebijeenkomsten, onder andere participatiebijeenkomsten. Ook (delen van) overleggen gebruiken we voor het delen van specifieke informatie.

- **Actief informatie verzamelen**

We worden steeds beter in het actief verzamelen van informatie. Dit komt deels doordat we intensiever samenwerken, bijvoorbeeld met bewonerscontactpersonen in onze complexen. Ook beseffen we steeds meer dat veel oplossingen al bestaan en we daar gebruik van kunnen maken.

## 5.4 Met een gezonde financiële positie

De inkomsten van een corporatie bestaan voornamelijk uit de huuropbrengsten. Aan de uitgavenkant zien we vooral kosten aan onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw. Om investeringen te kunnen doen, hebben we externe financiering nodig. Daarover betalen we rente. De rente is daarmee ook een belangrijke uitgavenpost.

- **Financieel Beleid**

De uitgangspunten en doelstellingen om blijvend te zorgen voor een gezonde financiële positie staan beschreven in diverse governance documenten. Het voldoen aan de normen van de AW en het WSW blijft een belangrijk uitgangspunt.

Dit geldt ook voor ons uitgangspunt dat we onszelf bij elke activiteit die plaats vindt, of het nu het vervangen is van een keuken, het uitvoeren van planmatig onderhoud of de aanschaf van een nieuwe automatiseringsmodule - de vraag moeten stellen of de verhouding tussen kosten en baten in evenwicht is. Komt deze uitgave wel ten goed aan onze klant? We gaan er in principe ook vanuit dat elke wezenlijke investering of activiteit minimaal kostendekkend is. We ontkomen er niet aan dit principe komende jaren in een aantal gevallen los te laten. Denk bijvoorbeeld aan het verplicht verbeteren van de EFG labels. Dit zijn verplichte investeringen die niet kostendekkend zijn.

- **Positieve kasstroom**

Een positieve kasstroom uit de operationele activiteiten is noodzakelijk om ook op termijn een gezonde financiële positie te handhaven. Door de actieve sturing hierop wordt jaarlijks een (meer jaren) begroting gepresenteerd, waar een positieve kasstroomprognose van onze operationele activiteiten onderdeel uitmaakt.

Ons streven is dat we mede dankzij deze positieve kasstroom kunnen aflossen op onze leningenportefeuille. Het kan zijn dat we deze doelstelling moeten bijstellen door de uitgaven die onze transitieopgave met zich meebrengt. Een belangrijke parameter hierbij is de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR moet minimaal 1,4 zijn. Dat wil zeggen dat we uit onze kasstroom minimaal 1,4 maal aan onze rentelast kunnen voldoen. We hebben al onze investeringen in nieuwbouw en labelverbetering voor de komende 10 jaar ingerekend en we zien dat we nu, anders dan in het verleden, tegen de grenzen van vooral de ICR lopen. Waakzaamheid is hier op zijn plaats, net als altijd geldt ook komende jaren dat we zorgvuldig omgaan met uitgaven. Komende jaren moeten we keuzes maken, niet alles kan. Zo hebben we besloten wel de woningen met energielabels E, F of G te verbeteren maar dat we niet de middelen in kunnen zetten om woningen die al een beter label hebben nog verder te verbeteren.

## 6. Met wie gaan we dit realiseren?

In dit ondernemingsplan staan voor de komende vijf jaar duidelijke doelstellingen, plannen en activiteiten benoemd. De realisatie daarvan zal alleen lukken in samenwerking met anderen. Het is ondoenlijk om iedereen, waarvan we verwachten dat ze betrokken zullen worden, te benoemen, maar de belangrijkste samenwerkingspartners mogen niet onvermeld blijven.

- **Onze klanten -huidige en toekomstige huurders- vertegenwoordigd door de HBV**  
De HBV heeft de afgelopen jaren een goede ontwikkeling door gemaakt en is steeds beter in staat om als volwaardig gesprekspartner mee te praten en te denken over nieuwe ideeën, evaluatie van beleid en de inrichting/bewaking van processen. Het is niet voor niets dat ze al veelvuldig genoemd zijn in dit ondernemingsplan. Met hen, maar ook met individuele huurders, bewonerscommissies, complex of buurtgewijs met huurders, afhankelijk van het onderwerp, willen we in goed overleg de beoogde activiteiten realiseren.
- **Gemeente Zevenaar**  
Woonzorgvisie, warmtevisie, prestatieafspraken, huisvestingsverordening, nieuwbouw, welzijn. Het aantal onderwerpen waarbij duidelijke raakvlakken zijn tussen de gemeente en de corporatie is enorm. Een optimaal woonklimaat is alleen te verwezenlijken door een goede samenwerking. Een samenwerking op zowel ambtelijk- als bestuurlijk niveau, waarbij nadrukkelijk oog is voor elkaars verantwoordelijkheden en bevoegdheden.
- **De collegae corporaties**  
In KAN-Oost verband werken we nauw samen met WIJ, Baston Wonen en Plavei. We hebben regelmatig onderling overleg waarin we informatie delen en gezamenlijke plannen maken, bijvoorbeeld over gezamenlijke inzet van specialisten. We hebben portefeuilles onder de bestuurders verdeeld die aanspreekpersoon zijn voor de medewerkers vanuit de verschillende corporaties die binnen die portefeuille actief zijn.
- **Gemeente Zevenaar, huurdersbelangenverenigingen en in Zevenaar actieve corporaties**  
In de gemeente Zevenaar zijn naast ons ook de corporaties Baston Wonen en Plavei actief. Met zijn drieën hebben we te maken met dezelfde gespreksonderwerpen met de gemeente. Zo maken we gezamenlijk met de gemeente Zevenaar en onze huurdersbelangenverenigingen prestatieafspraken. De afgelopen jaren is de onderlinge samenwerking steeds beter geworden zowel tussen de bestuurders als ook de medewerkers. Kennis die we delen op onderwerpen als duurzaamheid, wonen en zorg, automatisering, circulariteit en toewijzing werkt inspirerend en helpt elkaar.
- **De zorginstellingen**  
Binnen ons bezit zijn diverse zorginstellingen actief. Met hen hebben we verschillende relaties. Sommigen zijn huurder van ons, met anderen hebben we een overeenkomst dat zij de zorg verlenen aan de huurders in een specifiek gebouw en daarnaast zijn er instellingen die rechtstreeks zorg verlenen aan huurders van ons.

Voor het welzijn van onze huurders is het belangrijk dat de zorg verleend wordt, maar ook dat de woning optimale zorg mogelijk maakt. Het met elkaar overleggen op welke punten verbeteringen mogelijk zijn, bijvoorbeeld door nieuwe technologieën is en blijft

belangrijk. Ook zijn de zorginstellingen voor ons een belangrijke partij bij het realiseren van 'zorgbestendige woningen'.

- **De bedrijven**

Steeds beter beseffen wij dat wij de wijsheid niet in pacht hebben, dat gespecialiseerde bedrijven over hun onderwerp veel meer kennis hebben en ook veel beter in staat zijn om de ontwikkelingen op hun vakgebied te volgen. Dit betekent dat er andere vormen van samenwerking ontstaan. Deze ontwikkeling zal zich ook de komende jaren doorzetten.

Dit alles betekent dat wij bewuste keuzes moeten maken bij de partijen waarmee we in zee gaan om onze doelstellingen te realiseren, waarbij we ook aandacht hebben voor het vervolg (onderhoud, updates etc.) in de jaren na realisatie.

- **Woonkr8**

Binnen de Groene Metropool Regio (GMR) werken we onder de naam Woonkr8 samen met de andere corporaties. Binnen deze regionale samenwerking zijn coalities van bestuurders verantwoordelijk voor ontwikkelingen binnen betreffende portefeuilles. Zo verdelen we het werk en onze aandacht. Ook op uitvoerend niveau bestaan deze samenwerkingsverbanden. Als voorbeeld is er regelmatig regionaal overleg tussen de managers wonen van de bij Entree aangesloten corporaties. Van dat laatste hopen wij vanaf 2025 ook deel uit te maken.

- **Politie en brandweer**

We noemen ze in één adem, de contacten zijn waardevol en verschillend. Met de politie is contact op momenten dat huurders voor overlast zorgen, met de brandweer hebben we in een convenant meerjarige afspraken gemaakt over het beter brandveilig maken van wooneenheden.

## 7. Wat betekent dit voor de organisatie?

Wethouders, Raad van Commissarissen en ook andere stakeholders zijn in algemene zin positief over onze inzet en resultaten die we als relatief kleine organisatie weten te realiseren. Korte lijnen en onze klanten kennen wordt gezien als een grote pré. Wel geven zij ons mee dat zelfstandigheid geen doel op zich is. Het belang van de huurders staat voorop. Het gaat erom de werkzaamheden zo te organiseren dat het belang van de huurders goed bediend wordt, de grootte van de organisatie of organisatievorm dient daar passend en volgend op te zijn.

Een organisatie is geen statisch geheel. We bewegen mee met onze tijd en ontwikkelingen. Functies veranderen, medewerkers komen en gaan, wet- en regelgeving verandert, eisen aan bouwen en wonen veranderen, de woonomgeving verandert. In het laatste visitatierapport staat dat de organisatie goed functioneert en dat de belanghebbenden daar ook tevreden over zijn. In die lijn zetten we onze inzet voort. Met een organisatie die goed functioneert, meebeweegt met haar tijd en het belang van onze huurders op het Gelders Eiland voorop stelt.

Dit betekent dat wij als organisatie:

- **Betrouwbaar en integer blijven**  
Een goede samenwerking vraagt over en weer vertrouwen en integer handelen. Vertrouwen in Vryleve moet gevoed worden door ons handelen. Wat wij beloven moeten we nakomen en ‘afpraak is afspraak’ zijn prachtige woorden waar wij uitvoering aan geven. Niet alleen naar buiten toe, maar ook binnen onze organisatie. Het is niet altijd makkelijk om collega’s aan te spreken op verkeerd handelen, maar dit bevordert wel het onderling vertrouwen en de kwaliteit van werken. We schenken regelmatig aandacht aan het onderwerp integriteit.
- **Nieuwsgierig naar vernieuwing zijn**  
Innovaties, nieuwe software, nieuwe regelgeving, netwerken en samenwerkingsverbanden. De omgeving waarin wij functioneren staat niet stil. Veranderingen en vernieuwingen volgen elkaar steeds sneller op. We moeten nieuwsgierig blijven naar veranderingen, ook buiten onze sector.. Het is fijn om te merken dat steeds meer mensen ons weten te vinden. We staan bekend als meedenkers en als een organisatie die oprecht geïnteresseerd is.
- **Kostenbewust handelen**  
Het besef dat wij handelen met het geld van onze huurders is volop aanwezig. Het denken vanuit een juiste prijs-kwaliteitsverhouding hoeft niet meer bijgebracht te worden. We moeten er eerder alert op zijn dat dit denken niet de overhand krijgt. Besparingen van nu kunnen leiden tot extra kosten later.
- **De Governance handhaven en waar mogelijk versterken**  
Ook de afgelopen jaren is er in de sector volkshuisvesting aandacht geweest voor het op orde hebben van de governance. Dit heeft o.a. geleid tot het actualiseren van statuten, reglementen en beleid.

Nog beter dan in het verleden beseffen we dat we moeten waken voor veroudering, dat we alert moeten blijven op wijzigingen. Dit betekent dat alle relevante onderwerpen periodiek op de agenda staan om vast te stellen of actualisatie gewenst is. Op deze wijze



kunnen we de kwaliteit van de governance handhaven en mogelijk nog verder versterken.

- **Aandacht voor de medewerkers**

Goede prestaties leveren lukt als organisatie alleen als de medewerkers het naar hun zin hebben en hun werk goed kunnen doen. Een goede werkomgeving en aandacht voor het welzijn zijn hierbij belangrijke factoren.

Naast het feit dat medewerkers soms kiezen om hun carrière elders voor te zetten, heb je als organisatie ook te maken met natuurlijk verloop. Op een gegeven moment gaan medewerkers met pensioen al dan niet op hun AOW-leeftijd. In de komende jaren gaat dit ook binnen onze organisatie gebeuren. We hebben dat in beeld en bereiden ons daarop voor door of tijdig een opvolger te werven of het werk anders in te richten.

Om mee te kunnen gaan met veranderingen in ons werk is binnen Woonkr8 de SLIM academie opgericht. De SLIM academie is een regionaal opleidingsplatform waar medewerkers zelfstandig of groepsgewijs allerlei trainingen en opleidingen kunnen volgen die zij voor hun (toekomstige) werk nodig hebben.

## 8. Wat hebben we bereikt in de periode 2025 - 2029?

Dit is het laatste hoofdstuk van ons ondernemingsplan, een plan dat ambitieus is en ons als Vryleve helpt de volgende stappen te zetten. Het richt zich op klantgericht werken en het zorgen voor goed onderhouden woningen. Met dit plan leggen we een stevige basis voor de toekomst, waarin we ons blijven ontwikkelen en inspelen op de veranderende behoeften van onze huurders en de woningmarkt.

We blijven streven naar een hoge klanttevredenheid en doen dat door onze communicatie te verbeteren, onze woningen goed te onderhouden en mee te denken met de bewoners. Daarnaast zullen we blijven samenwerken met partners in de regio en onze processen blijven vernieuwen om efficiënt en effectief te blijven werken.

Dit ondernemingsplan vormt de blauwdruk voor de komende jaren, waarin we met vertrouwen vooruitkijken naar verdere groei en verbetering. Met de steun van onze medewerkers, huurders en samenwerkingspartners zijn we klaar om onze ambities waar te maken. Samen bouwen we aan een toekomst waarin Vryleve zich blijft ontwikkelen als een betrouwbare en vooruitstrevende woningcorporatie.

Eind 2029 willen we o.a. het volgende bereikt hebben:

- We scoren ruim voldoende op klantvriendelijkheid, communicatie en dienstverlening

Wonen:

- We huisvesten meerdere huishoudens in een eengezinswoning
- We zijn aangesloten bij ENTREE en werken regionaal met dezelfde huisvestingsverordening
- We zijn lid van de regionale urgentiecommissie
- We dragen bij aan het wonen in leefbare kernen
- We hebben actieve bewonerscommissies die tevens een goede afstemming hebben met de HBV

Vastgoed:

- Het SVB is geactualiseerd
- De nieuwbouwprojecten Waaijakkers in Aerdt en Hoogeweg in Pannerden zijn opgeleverd
- We hebben herbouwplannen voor de Kanaalstraat in Pannerden
- We hebben geen woningen meer met energielabels E, F of G
- Via conditiemetingen hebben we zicht op de technische staat van onze woningen
- We hebben zicht op de staat van funderingen
- We hebben de risico's in beeld met name rond klimaat en water
- Het MJOP is de basis voor de onderhoudsbegroting
- We hebben een go/ no go voor de aanleg van een warmtenet in Spijk

Financiën:

- We blijven binnen de grenzen van onze financiële parameters

Organisatie:

- We zijn een actief team van collega's die op de toekomst zijn voorbereid

René Lemein

27 november 2024