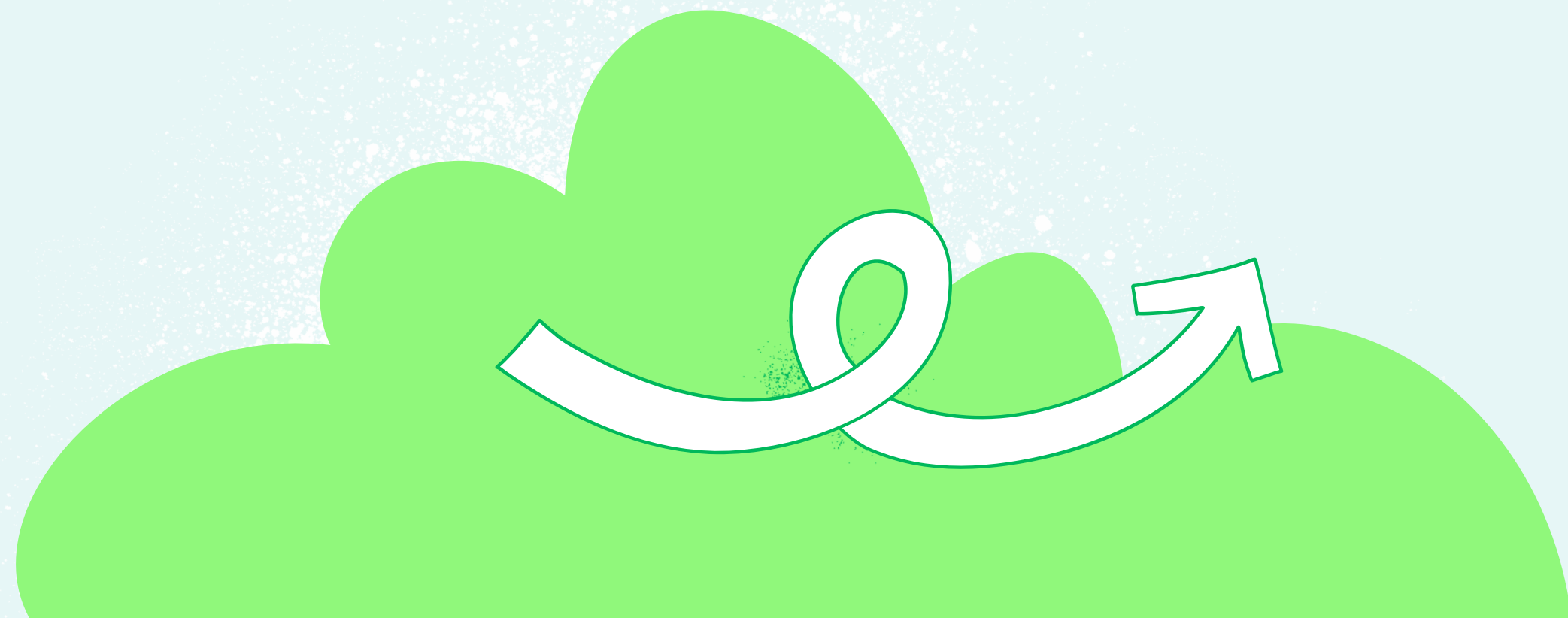
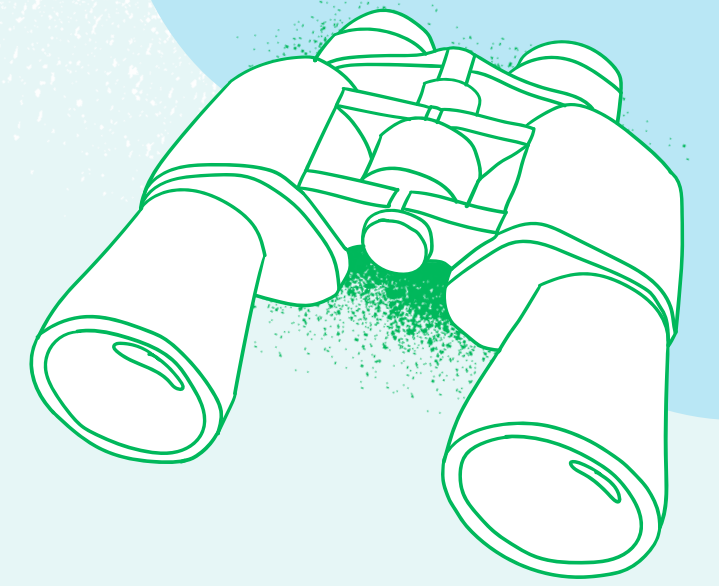




Ons toekomstplan:

WELKOM THUIS!

2022–2026



Thuis. Iedereen verdient het om een thuis te hebben. ‘Thuis’ betekent voor ons meer dan vier muren en een dak. Je wilt goed en betaalbaar kunnen wonen in een fijne omgeving. Wonen Limburg betreft bewoners daarbij. Samen met bewoners bouwen we aan wijken, buurten en dorpen. We willen dat mensen zich thuis voelen, nu en in de toekomst. Dat is wat telt.

We ontwikkelden ons de laatste jaren van een verhuurder en bouwer naar een sociaal gedreven organisatie waarbij we onze huizen en gebouwen zo goed mogelijk gebruiken. En waarbij bewoners steeds meer meebepalen hoe ze wonen. We combineren onze kennis en die van andere organisaties met de dagelijkse ervaringen van bewoners. Samen zorgen we ervoor dat bewoners met elkaar, met de buurt en met ons in contact komen. En dat het fijn leven is in onze wijken, buurten en dorpen.

In dit stuk laten we zien wat ‘Welkom Thuis’ voor ons, voor Wonen Limburg en voor Wonen Limburg Accent, betekent. Wat wij willen veranderen en bereiken. En wat je de komende jaren concreet van ons mag verwachten.

ONZE HORIZON

Kijken we naar de toekomst, dan zien we levendige wijken, buurten en dorpen waar trotse mensen wonen. Waar het veilig wonen is, waar gezondheid en geluk van mensen belangrijk zijn en waar zorg in de buurt is. Waar ook ruimte is voor zoveel mogelijk groen en natuur. En waar mensen aandacht hebben voor elkaar.

Welke rol wij daar als Wonen Limburg in spelen kan verschillen. Binnen onze mogelijkheden werken we aan duurzaam wonen. Dat betekent zorgen voor betaalbare woningen, bijdragen aan een gezonder klimaat en fijn samenleven in wijken en buurten. We zoeken actief de samenwerking met bewoners en maatschappelijke partners, of helpen bewoners op weg om zelf hun woningen in eigen beheer te hebben. Wat we precies doen, hangt af van wat er nodig is en van de kracht van de wijk of het dorp. We leveren maatwerk.

Als stabiele, maatschappelijke organisatie staan wij midden in de Limburgse wijken en dorpen. En wij blijven er ook. Niet alleen voor de korte termijn maar ook in de toekomst voor de kinderen van nu.

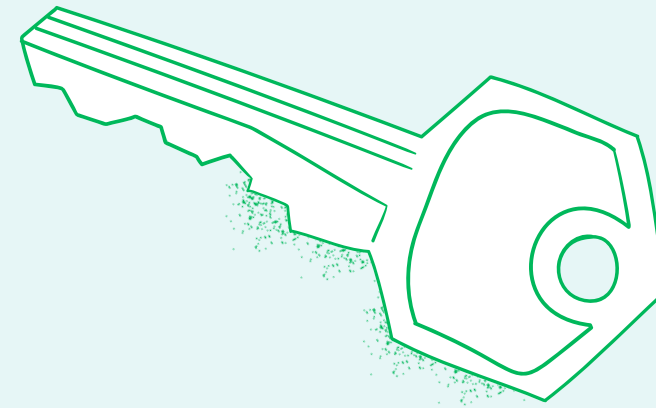


Drie thema's staan voor ons de komende jaren centraal in ons werk:



THEMA 1

**DE BEWONER
VOELT ZICH
THUIS**



THEMA 2

**ZONDER HUIS
GEEN THUIS**



THEMA 3

**WE WERKEN
AAN EEN
DUURZAME
SAMENLEVING**

THEMA 1

DE BEWONER VOELT ZICH THUIS



We zorgen dat bewoners zich thuis voelen. In hun huis, in hun buurt en bij Wonen Limburg. Bewoners zijn niet alleen huurders of toekomstige huurders. Het gaat om *alle* bewoners van een buurt, wijk of dorp waarin Wonen Limburg woningen verhuurt.

Aanwezig zijn

Bewoners kennen onze collega's in de wijken. Wij zijn vaak in de wijk en zetten ons in om het wonen in de complexen en met de burens zo prettig mogelijk te maken. Waar nodig of gewenst helpen wij nieuwe bewoners zich voor te stellen en contact te leggen met de buurt. We houden bewoners op de hoogte over plannen in de wijk en wat er speelt, ook op sociaal vlak. Wanneer nodig spreken wij bewoners aan waar hun gedrag het thuisgevoel van burens in de weg staat en helpen wij hen om het beter te doen.

Meedenken

De basis voor een 'welkom thuis-gevoel' zit in een goede dienstverlening. Die begint bij het luisteren naar bewoners en partners en het handelen vanuit vertrouwen. We vergroten het thuisgevoel door bewoners mee te laten bepalen hoe ze willen wonen. Daarbij is hun ervaring in de wijk onmisbaar. De behoeften van bewoners zijn leidend in de projecten die we aangaan. In combinatie met onze professionaliteit en onze kennis over buurten, huizen en bewoners leidt dat tot slimme en creatieve oplossingen.

Doordat de wachttijd voor woningen toeneemt, ontstaat soms discussie over wie waar mag wonen. Wij vragen bewoners en partners mee te denken vanuit onze verantwoordelijkheid om iedereen een thuis te bieden en ervoor te zorgen dat niemand achterblijft.

Volgens bewoners
vergroten wij zo de
samenkracht in de wijken:



Goed communiceren,
luisteren naar en
in gesprek gaan met
bewoners



Een omgeving
creëren met ruimte
voor gezelligheid
en verbinding



Zorgen voor een schone
buurt met voldoende
ruimte voor spelen en
parkeren.

“Wij wonen al meer dan 50 jaar op dezelfde plek, en voelen ons nog steeds thuis.”

Reactie op onze vragenlijst uit 2021

“Als er nieuwe bewoners komen wonen die niet uit de buurt komen zou het voor de oude bewoners fijn zijn als Wonen Limburg helpt bij het integreren.”

Reactie op onze vragenlijst uit 2021

Ideeën van bewoners

Ideeën van bewoners juichen wij toe en worden door ons aangemoedigd en ondersteund. Het gezamenlijk oppakken van initiatieven, groot en klein, noemen we ‘samenkracht’. Samenkracht is van grote waarde voor ieders geluk en gezondheid. En daarmee voor het zich thuis voelen van bewoners in hun wijken. Zo kunnen bewoners bijvoorbeeld samen een gemeenschappelijke ruimte inrichten. Of zelf het groenonderhoud of de schoonmaak van algemene ruimten in woongebouwen beheren.

Doen en meedoen

Om je thuis te voelen, is het nodig dat je kan meedoen in de maatschappij. Dat is niet voor iedereen even makkelijk. Wij helpen daarbij. We zorgen dat bewoners elkaar kunnen ontmoeten. En we zorgen dat bewoners andere mensen ontmoeten die kunnen helpen. Bijvoorbeeld om werk te vinden, betaald of vrijwillig. Of om overdag iets zinnigs te doen te hebben. Soms hebben bewoners problemen zoals armoede, eenzaamheid, onveiligheid of ziekte. Of kunnen ze niet goed voor zichzelf zorgen. Wij helpen zoeken naar een blijvende oplossing. Zien we dat bepaalde problemen vaak voorkomen? Dan proberen we een blijvende oplossing voor iedereen samen te vinden. We doen dat samen met onze partners in welzijn, zorg en veiligheid.

WAT WE DE KOMENDE JAREN GAAN DOEN

1

Wij begeleiden nieuwe bewoners en hun burens in een welkom thuis. Dat doen we door dichtbij te zijn. Waar nodig samen met welzijn-, zorg- en veiligheidspartners.

2

We helpen bewoners manieren te vinden om de kosten van wonen te verlagen. Niet alleen de huur, maar ook andere kosten.

3

Wij vergroten de samenwerking tussen bewoners en organisaties door onder andere het inzetten van ervaringsdeskundigen, talentmakelaars¹ en het opzetten van een talentacademie.

¹Talentmakelaars zijn mensen die actief op zoek gaan naar talent in de wijk. Een talentacademie is een soort opleidingsprogramma voor mensen in de wijk die dingen willen leren zodat ze anderen nog beter kunnen helpen.

6

We zorgen ervoor dat bewoners ons kennen door veel aanwezig te zijn in de wijken.

5

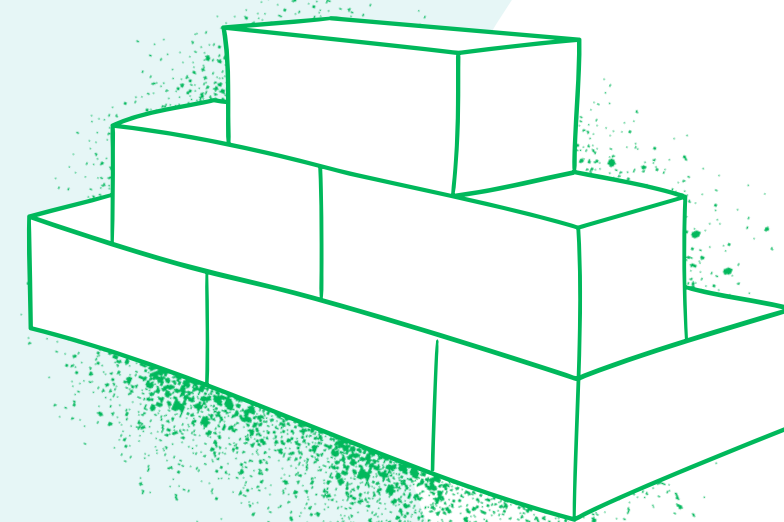
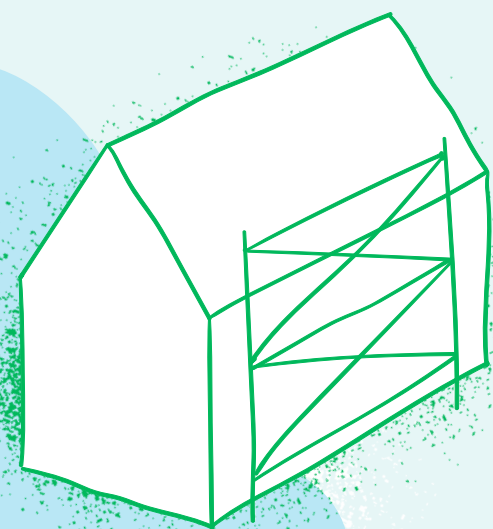
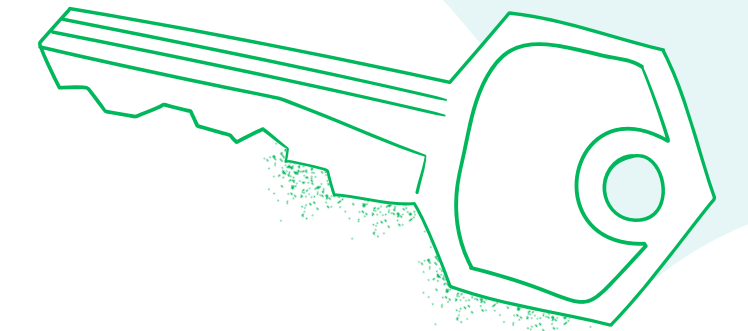
We verbinden lokale bedrijven, verenigingen en voorzieningen in onze wijken en dorpen.

4

We helpen mensen contact te leggen met elkaar. Zo maken we buurten en wijken sterker. Als er al samenwerking bestaat, sluiten we daarbij aan.

THEMA 2

ZONDER HUIS GEEN THUIS



Wij zorgen voor genoeg betaalbare woningen. Woningen die veilig, gezond en prettig zijn om in te leven. Woningen die zijn gebouwd voor de toekomst. Dat is onze taak. We zorgen voor woningen voor mensen die niet zelf in staat zijn om dat te regelen. Soms omdat mensen een te laag inkomen hebben, of zonder werk zitten. Soms omdat er problemen zijn rond gezondheid en welzijn. Ook zijn we er voor mensen die wel iets meer inkomen hebben. Voor hen zijn er nog steeds te weinig betaalbare woningen. Ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning, dus zoeken ze een particuliere huurwoning. Of een goedkope koopwoning. Deze zijn moeilijk te vinden. Via Wonen Limburg Accent bieden we ook aan deze groep betaalbare woningen. Wonen Limburg Accent is opgericht, speciaal om betaalbare koopwoningen en huurwoningen boven de huurtoeslaggrens¹ aan te bieden.

Wooncrisis

Er zijn te weinig woningen in Nederland. Het duurt langer dan ooit om een sociale huurwoning te krijgen, ook in Limburg. Tegelijk verandert onze bevolking: er zijn meer oude mensen, en ze worden steeds ouder. Er gaan meer jonge mensen weg uit Limburg dan er bijkomen. Dat betekent dat we woningen op een slimme manier moeten aanpassen. Maar ook dat we in sommige steden of dorpen woningen moeten toevoegen.

Wij hebben meer woningen nodig voor iedereen die een woning zoekt. Maar wij zijn niet de enigen die woningen bouwen en kopen. Ook beleggers en projectontwikkelaars doen dat. Met Wonen Limburg Accent kunnen we beter de concurrentie aan met deze partijen. Ook buiten Limburg willen we op deze manier mensen met een middeninkomen aan een betaalbare woning helpen.

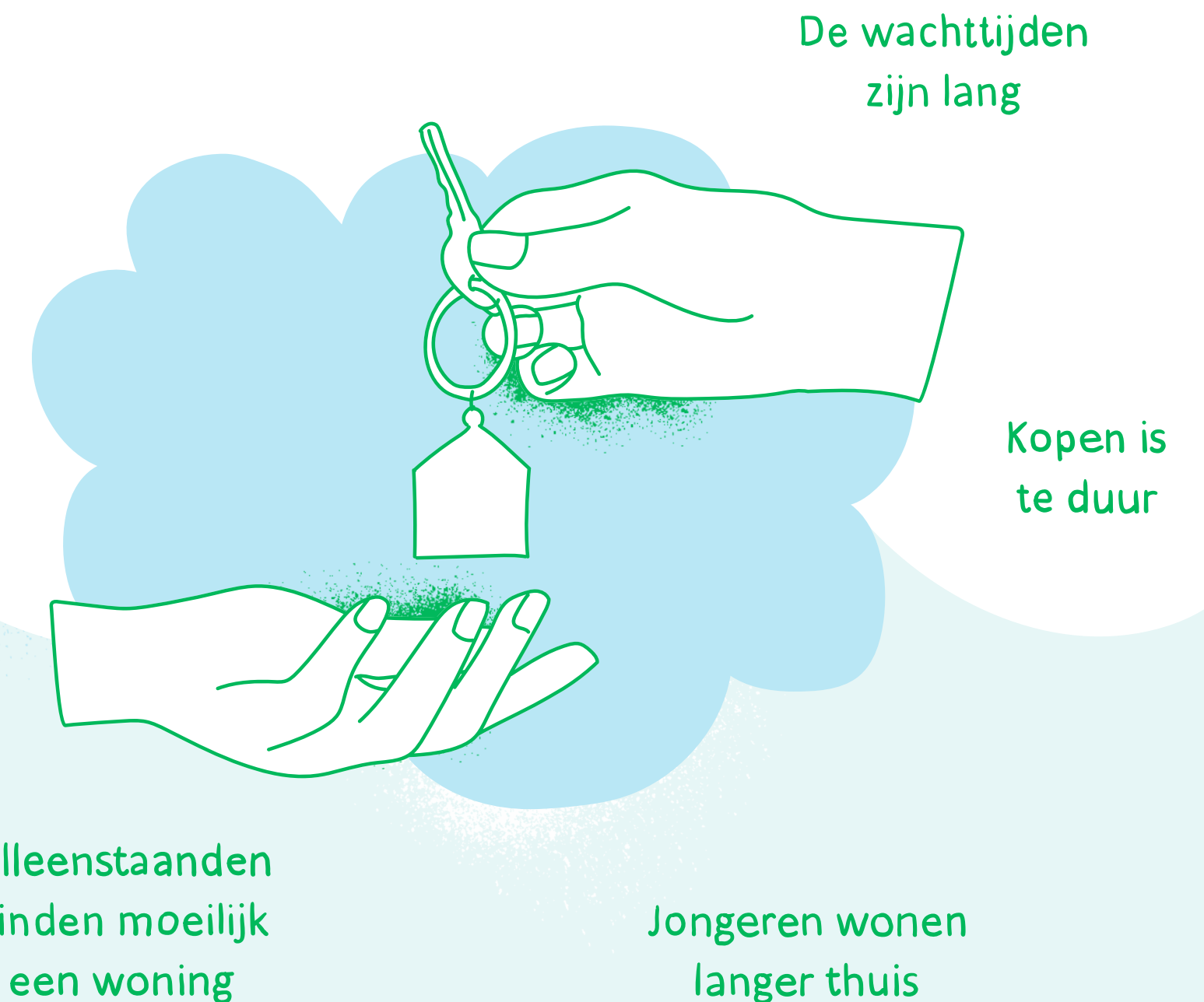
Bestaande gebouwen beter gebruiken

We gaan niet alleen nieuwe huizen bouwen. We moeten ook gebouwen die er al zijn, beter gebruiken. We maken woningen of zorgwoningen van leegstaande winkels en kantoren. We onderzoeken wat we bijvoorbeeld 's avonds en 's nachts kunnen doen met gebouwen die mensen nu alleen overdag gebruiken. Of bewoners onderling woningen kunnen delen of dat we woningen kunnen splitsen in kleine appartementen.

Het is nodig om veel oude woningen aan te passen aan de eisen van deze tijd. We willen dat de woonlasten, en dat zijn bijvoorbeeld ook de energielasten, niet eindeloos blijven stijgen voor onze huurders. Daarom gaan we ook de komende jaren door met het energiezuiniger maken van onze woningen.

¹De 'huurtoeslaggrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens heb je in principe geen recht op huurtoeslag. Door de woningnood is het voor sommige groepen mensen nog moeilijker om een geschikt huis te vinden. Bijvoorbeeld jongeren, studenten, migranten of mensen die bepaalde zorg nodig hebben. Wij zoeken met lokale partners naar creatieve oplossingen om ook deze mensen een thuis te bieden.

Dit merken bewoners in hun eigen omgeving:



WAT WE DE KOMENDE JAREN GAAN DOEN

1

Wonen Limburg voegt door middel van nieuwbouw de komende vijf jaar per jaar gemiddeld 500 sociale huurwoningen toe.

3

Wonen Limburg Accent voegt de komende vijf jaar 200 sociale koopwoningen toe, vooral door middel van nieuwbouw.

2

Wonen Limburg Accent voegt de komende vijf jaar 500 nieuwe woningen toe in de middenhuur sector.

4

We renoveren de komende vijf jaar 3.500 woningen en we transformeren¹ er 250.

¹Met transformeren bedoelen we het verbouwen van bestaande gebouwen tot nieuwe woningen.

5

Bij herstructurering² en nieuwbouw heeft sociale woningbouw altijd een aandeel van minimaal 30% en middenhuur van minimaal 10%. Tijdens prestatieafspraken³ is dit onderwerp van het gesprek.

²Met herstructurering bedoelen we het opnieuw inrichten van een woongebied door bijvoorbeeld sloop, nieuwbouw en renovatie.

³Prestatieafspraken zijn jaarlijkse afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties waarin we vastleggen wat we het komende jaar gaan doen.

6

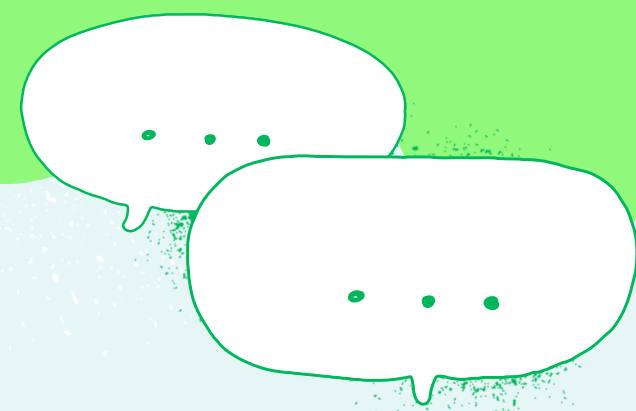
We communiceren helder en tijdig over de plannen aangaande renovatie en onderhoudswerkzaamheden. Dit doen we door gebruik te maken van diverse (digitale) communicatiemiddelen.

7

Voor sommige mensen zijn onze woningen niet geschikt. Voor deze mensen zoeken we een manier van wonen die wel past.

THEMA 3

WE WERKEN AAN EEN DUURZAME SAMENLEVING



In de wereld om ons heen spelen veel grote problemen tegelijk, zoals klimaatverandering, het tekort aan betaalbare woningen, toename van statushouders en arbeidsmigranten, politieke onzekerheid, vergrijzing en kwetsbaarheid van de zorg. De grote vragen van deze tijd hebben grote en vooral duidelijke antwoorden nodig. Wij proberen in de wijken dingen te doen die voor zoveel mogelijk problemen tegelijk een oplossing bieden. Wanneer we woningen bouwen of renoveren doen we dat daarom met aandacht voor de mens, de woning én de omgeving. Samen met onze partners in de wijken geven we een positieve en blijvende impuls aan alles wat er is, leeft en speelt. Waar nodig nemen we daarin een trekkersrol. Een duurzame samenleving betekent voor ons dat we nu en in de toekomst fijn samen leven in onze wijken. Dat we goed zorgen voor onze aarde. En dat we slim omgaan met ons geld. Zodat wij ook in de toekomst deze maatschappelijke rol kunnen blijven vervullen.

Leefbare wijken & dorpen

De druk op leefbaarheid in wijken met veel sociale huurwoningen en veel goedkope koopwoningen neemt toe. Een dak boven je hoofd is zeker in deze tijd van krapte op de woningmarkt al een grote zorg minder. Maar in deze wijken speelt nog zoveel meer. Als maatschappelijke organisatie staan we middenin de buurten, dorpen en wijken en zien en ervaren we de grote verschillen in de samenleving. Veel van onze bewoners voelen een afstand tot de overheid, de zorg en ook tot ons. We zien geluk en gezondheid van mensen steeds meer onder druk staan. Mensen trekken zich terug achter hun eigen voordeur of in hun eigen (online) kring. Daar willen wij wat aan doen.

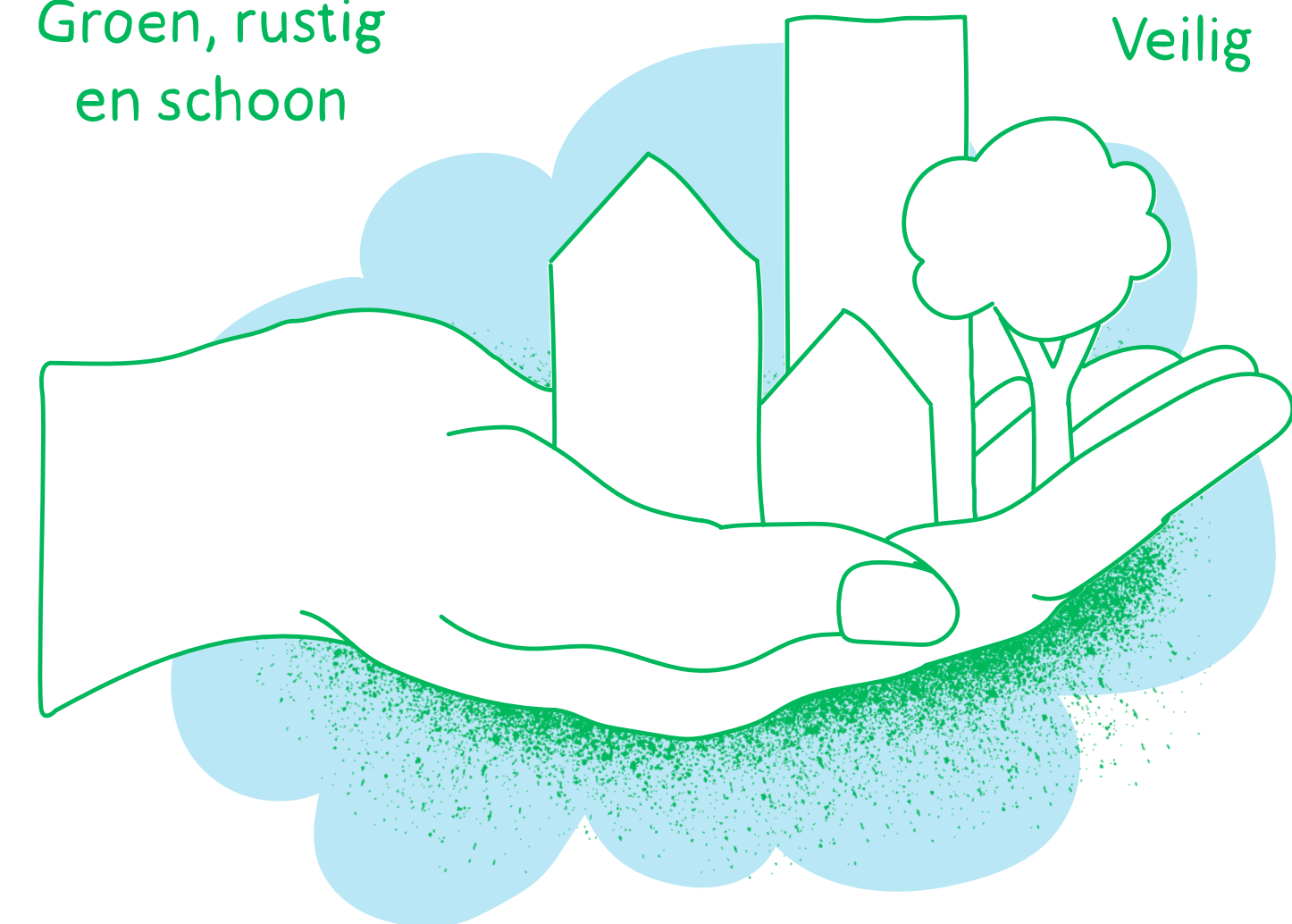
We zijn een grote en sterke organisatie, dus dat kunnen we ook. We verbeteren samen met de overheid het beleid. En we zoeken slimme manieren om samen te werken met andere organisaties, bedrijven en netwerken. We proberen met de mensen en middelen die we hebben de verschillen te verkleinen en nieuwe kansen te vinden. Dichtbij bewoners in de wijk en dichtbij individuele huurders die we waar nodig helpen zodat zij niet het slachtoffer worden van al die ingewikkelde regels.

Leefbare wijken, buurten en dorpen zijn plekken waar bewoners met soms vergelijkbare en soms verschillende verhalen en achtergronden samenleven. Het echte samenleven ontstaat als alle buurtbewoners dezelfde buitenruimte en voorzieningen gebruiken. Elkaar tegenkomen. Daarom streven we naar wonen op loopafstand van alle dagelijkse behoeften. Zoals ontmoeten, eten, werken, spelen, leren en een avondje uit. Hoe aantrekkelijker de buitenruimte is, hoe groter de kans dat wijkbewoners elkaar ontmoeten. In gebiedsontwikkelingen kijken we daarom niet alleen naar wat er nu en in de toekomst aan woningen nodig is, maar ook naar wat bewoners samen nodig hebben in de buurt.

Volgens bewoners is de ideale buurt:

Groen, rustig
en schoon

Veilig



...en kennen mensen elkaar

Veel bewoners gaven aan
zelf graag een bijdrage te
leveren aan duurzamer wonen.



Om wat geld
te besparen...

...maar vooral
voor de toekomst
van onze aarde.



Zorg voor onze aarde

We maken steeds meer woningen energiezuinig. Daardoor verlagen we de woonlasten voor onze bewoners. In 2050 zijn al onze woningen zonder gas. Helaas zijn er maar weinig warmtenetten in het gebied waar wij werken. We dagen de markt en de overheid uit om met ons naar andere oplossingen te zoeken. Betaalbaarheid en wooncomfort zijn daarbij vanzelfsprekend. Misschien kunnen we onze woningen wel energieleverend maken?

Als we woningen bouwen of opknappen, kiezen we materialen die je opnieuw kan gebruiken. We gebruiken windenergie of zonne-energie als dat mogelijk is. We maken daken, gevels en gezamenlijke tuinen groener. Zo bereiken we twee dingen: een groenere omgeving is goed voor mensen, planten, insecten en andere dieren. En een groenere omgeving zorgt voor minder hitte en wateroverlast. Dat is fijner wonen.

Samen met andere woningcorporaties en gemeenten gebruiken we onze grootte en kracht om stappen te kunnen zetten om de bouwsector duurzamer te maken. Soms experimenteren we, zodat we samen ontdekken wat wel en wat niet werkt. Zelf geven we zoveel mogelijk het goede voorbeeld met een duurzame bedrijfsvoering. We nemen voor ons werk de fiets, de elektrische auto of de trein. We gebruiken zo weinig mogelijk papier en we scheiden ons afval.

Slim omgaan met ons geld

De Nederlandse woningcorporaties staan voor grote opgaven. Landelijk onderzoek laat zien dat ze samen over enkele jaren te weinig geld hebben om alle opgaven op het gebied van betaalbaarheid, nieuwbouw en verduurzaming te kunnen uitvoeren. Wonen Limburg staat er financieel gezien goed voor, maar ook wij moeten verstandige keuzes maken. Waar geven we geld aan uit, en wat levert het op voor de maatschappij? Levert het nu iets op, of in de toekomst? We maken elke keer weer die afweging. Daarnaast strijden we samen met andere corporaties voor het afschaffen van belastingen die onze maatschappelijke doelen in de weg staan.

We gebruiken een deel van de winst van Wonen Limburg Accent om Limburg sociaal sterker te maken. We richten een bewonersfonds op dat bewoners zelf beheren. Het moet een makkelijke manier zijn voor bewoners om samen de verbinding in de buurt te vergroten. Kortom, een fonds voor en door bewoners.

“Wonen Limburg moet meer inzetten op de verduurzaming van de bestaande woningen, want daar kan ook heel veel gewonnen worden.”

Reactie op onze vragenlijst uit 2021

WAT WE DE KOMENDE JAREN GAAN DOEN

1

Wij werken in gebiedsontwikkelingen met huidige en toekomstige bewoners en partners samen aan de optimale wisselwerking tussen vastgoed, sociale en ecologische¹ opgaven.

¹Iets is ecologisch wanneer rekening gehouden wordt met het leven van dieren en planten.

2

We voorzien 1.500 woningen van een duurzame warmtebron.

3

We blijven inzetten op isolatie, duurzame energieopwekking en -opslag. De materialen die we gebruiken zijn zoveel mogelijk opnieuw te gebruiken.

5

Bij nieuwbouw kiezen we niet alleen voor bestaande bouwproducten, maar kijken we ook naar andere mogelijkheden. Zoals modulaire en circulaire² woningen.

²Circulair wil zeggen dat woningen later gedemonteerd kunnen worden en de materialen opnieuw worden gebruikt. Circulariteit gaat dus uit van een wereld zonder afval.

4

De komende vijf jaar realiseren we 25% van onze nieuwbouw met hout, als vervanging van stenen en cement.

6

Bij aanbestedingen³ selecteren wij partners/opdrachtnemers/leveranciers alleen wanneer zij onze brede inzet op duurzaamheid ondersteunen en daar zichtbaar naar handelen.

³Een aanbesteding is de manier waarop een opdrachtgever bekend maakt dat hij een opdracht wil laten uitvoeren. De aanbesteder vraagt bedrijven om een offerte in te dienen. Zo kunnen de bedrijven zich voor de opdracht inschrijven. De opdrachtgever kiest uiteindelijk uit deze inschrijvingen wie de opdracht uit mag voeren.

7

Vanaf 2025 verhuren we in principe geen woningen meer met een E-, F- of G- energielabel, tenzij de woningen deel uitmaken van een herstructureringsproject.

DE HANDEN INEEN

Onze bewoners zijn niet alleen bewoners. Ze zijn ook burger, werknemer, vrijwilliger, statushouder, arbeidsmigrant, ondernemer, recreant, consument, zorgbehoevende, kind of student. We leven in een tijd waarin veel speelt in de samenleving. Crisis op de woningmarkt. Grote verschillen tussen kansarmen en kansrijken. Een groeiend gat tussen vraag en aanbod van zorg. En grote uitdagingen op het gebied van duurzaamheid. Het hangt allemaal met elkaar samen. Het één heeft invloed op het ander. Niemand kan dat alleen oplossen, daarom gaan we intensiever samenwerken.

Dat vraagt in wijken en dorpen waar we de komende jaren flink aan de slag gaan, om het nemen van gedurfde initiatieven. Dat doen we met een mix van collega's die de wijk tot in de haarvaten kennen én collega's die vanuit een bredere rol in de organisatie voor de wijk werken. Zodat we samen tot veel creatievere en betere oplossingen komen. Daarbij is het soms nodig om de eigen werkwijze los te laten. Misschien schuurt dat af en toe met de bestaande wet- en regelgeving. Dan gaan we daar vol overtuiging het gesprek over aan. In ieder geval is het van belang dat we met andere organisaties samenwerken op wijk- en dorpsniveau. Vanuit wat er in de wijk, buurt of het dorp nodig is. Als organisatie maken we hier zoveel mogelijk deel van uit, alsof we er zelf wonen. Het is niet alleen aan de bewoners om te participeren, maar ook aan ons, wij moeten meedoen in de wijk, de bewoners wonen er immers al.





wonen limburg