

Ondernemingsplan Volkshuisvesting Arnhem

Vitaal en verbonden



Onze uitnodiging voor samenwerken met impact

Mensen
maken
de stad

2025-2028 >

volkshuisvesting
Arnhem

Het overzicht

Dit is ons nieuwe ondernemingsplan voor de komende jaren. Een plan dat ons richting geeft en ons helpt bij de keuzes en afwegingen die we maken. Het plan is niet in beton gegoten, het helpt ons koers te houden. Het is ons kompas.

De hoofdlijnen

- De vitale buurt staat voor ons centraal. Daar werken we dagelijks aan door het verhuren, onderhouden en bouwen van voldoende, duurzame en betaalbare woningen. We doen dat steeds vanuit het perspectief van één generatie verder.
- De maatschappelijke visitatie uit 2024 bevestigde dat we op koers liggen. We gaan dus door met het werk dat we al deden. Maar kijken daarbij uiteraard voortdurend wat er beter kan. Onze kernwaarden samen, nieuwsgierig, daadkrachtig en creatief helpen ons daarbij.
- Samen met bewoners en onze partners gaan we nog meer buurtgericht werken.
- We werken nog meer vanuit het perspectief van bewoners en benutten hun ervaring en kennis. Samen weten we meer.
- De grote verduurzamings- en nieuwbouwopgave voor Arnhemmers met een lager inkomen zetten we door. Wat we concreet doen staat in onze portefeuillestrategie. Daarin kijken we minimaal 10 jaar vooruit en leggen we vast hoe we de gewenste woningvoorraad willen realiseren en welke middelen dit vraagt.
- De komende jaren geven we aan 3 thema's extra aandacht. Die lijken soms nog bijzonder, maar moeten normaal onderdeel van ons reguliere werk worden:
 - het beter gebruik maken van de bestaande woningvoorraad om meer mensen een eigen woonplek te bieden. Bijvoorbeeld door grote huizen te laten delen. We zijn daarin innovatief, want met nieuwbouw alleen redden we het niet om de krapte op de woningmarkt op te lossen.
 - de combinatie van wonen en zorg: meer dan voorheen wonen er mensen met intensieve zorgvragen, fysiek of mentaal, in onze woningen. De groeiende vergrijzing versterkt dit. We willen dat mensen goed kunnen blijven samenleven in hun eigen omgeving, met de juiste ondersteuning.
 - in onze verduurzamingsopgave zetten we een volgende stap door meer aandacht te geven aan klimaatadaptatie en circulariteit om ook volgende generaties goed te kunnen laten wonen op onze plek op aarde. Natuurlijk gaan we door met het besparen van energie.
- Onze medewerkers zetten zich dagelijks in om een impactvolle bijdrage te leveren aan al die grote maatschappelijke opgaven. Van het uitvoeren van dagelijkse reparaties of het te woord staan van onze huurders, tot aan het bijdragen aan stedelijke beleidskaders.

- Onze stevige ambities en ingewikkelde opgaven kunnen we alleen samen met anderen realiseren. Daar is sterke verbinding voor nodig en minder nadruk op autonomie. Ons ondernemingsplan is dan ook vooral een uitnodiging tot samenwerking.
- Tot slot: we laten ook ruimte voor het onverwachte, het vernieuwende en de ontwikkelingen die we nu nog niet voorzien. Daar willen op basis van dit plan, ons kompas en met u wendbaar en veerkrachtig op in kunnen spelen.

Samen maken we impact!



SAMEN BOUWEN

**IS MISSCHIEN
WEL**

**EEN MUURTJE
AFBREKEN**

Loesje

www.loesje.nl
loesje@loesje.nl

Eén van Arnhems bekendste meisjes, Loesje, en haar opa, hebben ons geïnspireerd om te verwoorden wat we belangrijk vinden om ons werk te doen. Appie (Woonbeheer), Elisa en Lok (Verhuur), Eva (Communicatie), Maurice en Tony (Vastgoed), Ömercan (ICT), Tamara (Facilitair) en Wout (HRM), een divers team uit onze organisatie, hielpen Loesje daarbij. Op een bijzondere plek bij de inlooplocatie van stichting 't Broek Omhoog. Een plek waar veel mensen uit de buurt elkaar kunnen ontmoeten voor een praatje, een lunch, iets te leren of om mee te werken en te klussen in het pand of de grote tuin.

Inhoudsopgave

Het overzicht	02
Samen werkt beter!	06
Waar staan we voor?	08
Ons kompas	14
Wat doen we?	16
Van bijzondere opgaven naar regulier werk	20
Werken in verbinding	27
MerWijde staat symbool voor hoe we willen werken	32
We kijken minimaal 10 jaar vooruit	34
Overzicht portefeuilledoelen	35
Het is bijna 2029 en we blikken terug	37
Hoe kwam dit ondernemingsplan tot stand?	38



Samen Werkt Beter!

Wij zijn Volkshuisvesting Arnhem. We zijn er voor de Arnhemmers die nu en in de toekomst in onze stad willen wonen in vitale en fijne buurten. Voor Arnhemmers die een goed huis willen voor een betaalbare prijs.

Onder het motto “Samen werkt” presenteerden we in 2020 onze focus op de woonopgaven van Arnhem: de vitale wijkaanpak, een inhaalslag met de verduurzaming en het bijdragen aan het leveren van meer beschikbare woningen met betaalbare woonlasten.

Die focus blijft. Maar het mag een tandje scherper: we liggen op koers, maar we zijn er nog niet. Te weinig mensen kunnen snel een passende woning vinden. Op te veel plekken in onze stad staat de leefbaarheid onder druk. En ook op het gebied van duurzaamheid hebben we nog veel te doen. De milieudruk voor toekomstige generaties blijft te hoog.

Wat we al wisten, maar meer en meer beseffen, is dat we alleen samen met anderen het verschil kunnen maken bij alle grote maatschappelijke opgaven die nu spelen. Daarmee is dit ondernemingsplan onze uitnodiging tot verdergaande vormen van samenwerken. We laten ons daartoe ook graag door anderen uitnodigen.

De Arnhemse Woonvisie, die breed en democratisch is vastgesteld, geeft ons de wind in de rug. De ongedeelde stad staat daarin echt centraal. Het versterkt onze maatschappelijke rol als “gelijkmakers” op de woningmarkt door het bieden van betaalbare woonkansen voor huidige en toekomstige Arnhemmers in alle wijken van de stad.

We kijken bij alles wat we doen een generatie vooruit. De filosofie van het Nationaal Programma Arnhem Oost helpt daarbij: hoe kunnen wij eraan bijdragen dat de kinderen van nu later zonder grote achterstanden kunnen wonen? Want het mag niet uitmaken in welke buurt je wieg heeft gestaan.

We doen ons werk op basis van de belangrijke afspraken die we afgelopen jaren hebben gemaakt. We verbinden ons aan de stevige ambities van de Nationale Prestatie-afspraken ten aanzien van nieuwbouw en verduurzaming, die eind 2024 hernieuwd zijn.

Ambities die veel druk zetten op onze investeringen, maar waarbij we ons voortdurend inzetten om naar vermogen bij te dragen. We doen dat in de wetenschap dat de toekomst dynamisch is en ons voor ongewisse politieke, economische en maatschappelijke uitdagingen kan stellen. Juist daarom is het belangrijk om oog te hebben voor de vitaliteit van onze buurten en onze organisatie. Want dat kan op zulke momenten wel eens een belangrijke basis zijn om veerkrachtig om te gaan met de grote veranderingen waar we de komende decennia voor staan.

Het opschrijven van onze ambities is vooral een handleiding voor ons doen en handelen. We herijken dit regelmatig. Als we over een aantal jaar terugkijken, willen we vooral merkbaar verschil ervaren. We hebben dan nog meer gewerkt ten behoeve van de bewoner en zijn nog zichtbaarder in de wijk. We hebben een aantoonbare bijdrage geleverd aan diverse grote maatschappelijke opgaven op het gebied van veerkracht in de wijk, zorg en klimaat en energie en uiteraard het verkleinen van de woningnood.

Er staat ons als maatschappij veel te doen. Dat kan soms misschien ontmoedigend maken. Maar we doen ons werk met optimisme in de verwachting dat onze inspanningen ertoe bijdragen dat bewoners met plezier willen blijven wonen in de buurten van onze stad. Wij blijven iedere dag klaar staan om mensen prettig te laten wonen: door nieuwe verhuringen, door reparaties, door onderhoud, samenwerking in de buurt en vooral door elkaar in de buurt ook écht te ontmoeten.

Namens alle Volkshuisvesters,
Arnhem, maart 2025
Liesbeth van Asten



“Met bewoners en betrokken partijen blijven we ook de komende jaren samenwerken aan de volkshuisvesting in Arnhem.”

Liesbeth van Asten, Directeur-Bestuurder Volkshuisvesting Arnhem

Waar staan we voor

Onze missie en kernwaarden geven richting aan ons handelen.

Onze missie:

“Samen werk maken van goed en betaalbaar wonen in vitale wijken in Arnhem”.

Onze kernwaarden vormen het DNA van onze organisatie. Daar mogen we op aangesproken worden. Doen we het echt samen? En zijn we nieuwsgierig, creatief en daadkrachtig? We werken er elke dag aan om dat goed te doen.

samen

We zetten ons dagelijks in om ervoor te zorgen dat onze huurders zich thuis kunnen voelen, in hun huis en in hun buurt. Dat doen we in verbinding met bewoners, maatschappelijke partners en elkaar. Samen dus.

daadkrachtig

We doen wat nodig is om onze maatschappelijke bijdrage te leveren aan het goed wonen in de stad.

creatief

We kijken telkens naar het grotere geheel om te bepalen wat het beste werkt in onze bijdrage aan het wonen in onze stad. Als het even anders moet, doen we dat.

nieuwsgierig

We laten ons niet leiden door ons eerste oordeel maar vragen door. Zo zijn we in staat om te leren. We kunnen ons dan echt verbinden, het telkens een beetje beter doen en meebewegen met de veranderingen die op ons afkomen.



Vitale buurten
is onze ambitie.



Samen werkt!
is ons motto.

Mensen
maken
de stad

Mensen maken de stad
is waar we in geloven.



Waarom werken aan vitale wijken onze ambitie is

Het bouwen aan vitale buurten zit in onze genen. Dat is op allerlei plekken in de stad te zien en te ervaren. De lange traditie van "buurtmaken" zetten we de komende jaren hernieuwd voort. Natuurlijk staat in ons dagelijks werk het verhuren, onderhouden, verduurzamen en bouwen van sociale huurwoningen centraal. Maar om je echt thuis te voelen is meer nodig dan een huis. Dan zijn een prettige woonomgeving en het gevoel "erbij te horen" essentieel. Die kant van het volkshuisvestelijk werk is mede door de gewijzigde woningwet uit 2015 onderbelicht geraakt. Deze wetwijziging heeft met de gelijktijdig ingevoerde veranderingen in de zorg geleid tot meer druk op de leefbaarheid. Met name in kwetsbare buurten. We willen deze trend, samen met bewoners en onze maatschappelijke partners, keren. En daarom zetten we de buurt weer meer expliciet centraal in ons werk. Een hernieuwde traditie dus.



De foto komt uit "Volkswoningbouw. Een eeuw volkshuisvesting in Arnhem".

De Van Verschuerwijk is een toonvoorbeeld van hoe je een buurt maakt: uit heel Europa kwamen meer dan een eeuw geleden "stadsmakers" kijken naar dit toonvoorbeeld van een goed ontworpen en gebouwde buurt met mooie woningen en goede voorzieningen. Nog steeds een geliefde en inmiddels monumentale woonplek. Met nieuwe uitdagingen om te zorgen dat we de komende generaties daar ook een duurzaam en fijn huis in een prettige buurt kunnen bieden. Dat blijft de kern van ons werk.

Waar we in geloven: mensen maken de stad

Wij geloven in de kracht van buurtbewoners zelf. Er zijn echt 'kwetsbare buurten', maar te vaak wordt dat etiket op alle buurtbewoners daar geplakt. En ook in zogenaamde goede buurten wonen mensen die het op de een of andere manier lastig hebben. Maar waar je thuis ook is, iedereen is ervaringsdeskundig als het gaat om wonen. Huurders zijn eigenaar van hun eigen thuis. Bewoners van hun eigen buurt die daar vaak graag hun steentje aan willen bijdragen. Daarom gaan we met een open houding de buurt in. Luisteren we echt naar de bewoners, benutten we hun kennis en inzichten. Formeel via inspraak bij bijvoorbeeld projecten, maar

vooral ook informeel als we “in de buurt zijn”. De toewijding en professionaliteit van onze medewerkers vormen hierin de basis van ons succes. Door hun dagelijkse inzet en betrokkenheid maken zij vaak ongemerkt het verschil in de levens van buurtbewoners.

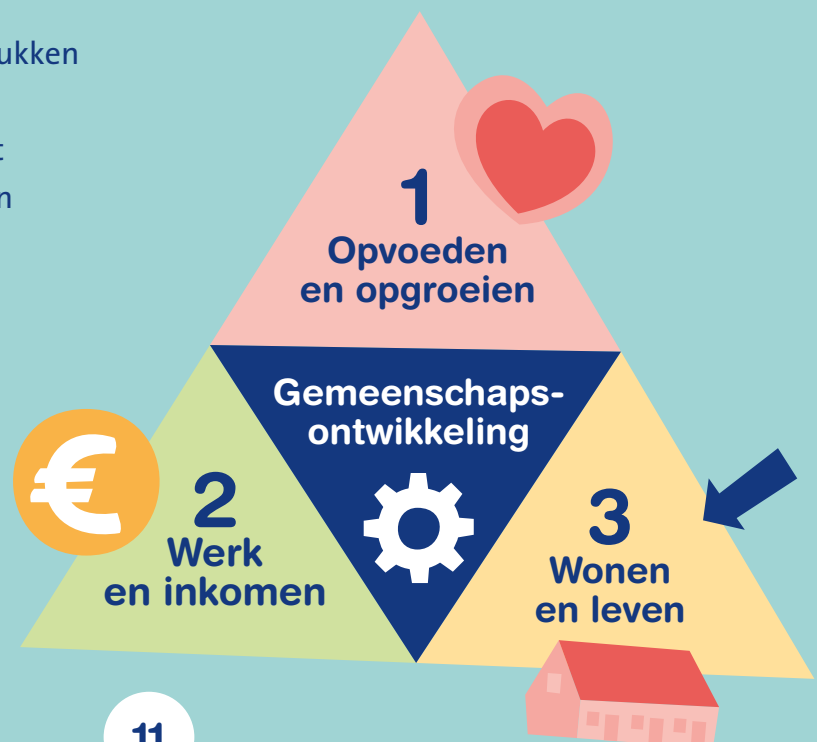
Ons motto: Samen werkt!

De grote maatschappelijke opgaven waaraan we een bijdrage leveren voeren we voortdurend uit in een netwerk van betrokken bewoners en medewerkers van partnerorganisaties. Samen maken we van Arnhem een prettige stad om te wonen. Een goed voorbeeld van samenwerking is het Nationaal Programma Arnhem-Oost (NPAO), gericht op de verbetering van leefbaarheid en veiligheid in Arnhems meest kwetsbare wijken. Daarin staat niet het individu maar de gemeenschap centraal. Door de focus op een positief opgroeiklimaat voor jongeren profiteert de hele buurtgemeenschap daarvan. Daar kunnen wij met het werken aan een goed woonklimaat veel aan bijdragen. En het betekent dat we vanuit andere wijken solidair moeten zijn door een groter deel van het huisvesten van mensen in een kwetsbare positie daar te realiseren.

Onze inzet voor Arnhem hebben we vastgelegd in meerjarige Prestatie-afspraken. Samen met de huurdersorganisaties, de gemeente en onze partner-corporaties Vivare en Portaal. Deze goede samenwerking versterken we de komende jaren. Bewoners moeten dat vooral ervaren in hun eigen omgeving. Daarin staat leefbaarheid dus centraal. Ook regionaal stemmen we binnen Woonkr8-verband onze werkzaamheden af. Met de andere woningcorporaties geven we invulling aan onderlinge solidariteit voor de grote woonopgave in Arnhem en omgeving.

Bijna alle maatschappelijke vraagstukken hebben raakvlakken met elkaar. Wij dragen vanuit onze expertise op het gebied van “wonen en leven” bij aan gemeenschapsontwikkeling, daar waar anderen dat doen vanuit hun domein.

Het Nationaal Programma Arnhem-Oost gebruikt deze driehoek om inzicht te geven hoe velen bij kunnen dragen aan “gemeenschapsontwikkeling”.



Onze inzet om in sterke netwerken samen te werken zie je op allerlei manieren terug. Bijvoorbeeld in de wijze waarop we resultaatgericht samenwerken met onze aannemers. Dat geldt ook voor onze samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties. Maar denk ook aan de inzet van huurders onder de noemer "Nieuw Cement" voor meer sociale cohesie in Immerloo II en Merwijde (Presikhaaf). De inzet van buurtbewoners in het buurtklusbedrijf en de Energiebank Arnhem. Dat is een kleine greep uit de vele manieren waarop we samenwerken. En natuurlijk vraagt dit dat we ook intern blijven werken aan onze onderlinge samenwerking. Want alleen dan kunnen we ons op een nieuwsgierige, creatieve en daadkrachtige manier verbinden met anderen.



Onze huurders-
beloften blijven
staan.

Wij beloven elkaar:



We maken duidelijke afspraken met elkaar en blijven in contact

- We houden u op de hoogte
- We leggen uit wat we wel of niet doen en waarom
- Wij houden de regie, ook over de werkzaamheden van anderen

Uw kennis en ervaring is belangrijk voor ons

- We nemen de tijd om te luisteren naar uw verhaal over de woning en / of leefomgeving
- Als het kan passen we die kennis toe



Wij (Volkshuisvesting, huurders en anderen) hebben aandacht en respect voor elkaar

- We nemen de tijd om ons in te leven in uw situatie
- We zijn begripvol
- We geven onze grenzen aan



U kunt ons goed bereiken

- We zijn telefonisch, via email, het klantportaal en ons kantoor bereikbaar
- Ons kantoor ligt centraal in Arnhem en is tijdens kantooruren zonder afspraak open
- We reageren snel
- We zijn zichtbaar in de wijk




Wij houden onszelf en onze partners hieraan!

ons kompas



 onze missie

 generieke doelen
woningvoorraad

 onze basishouding
'werken in verbinding'

 onze kernwaarden

Hoe werkt ons kompas?

Wat doen we?

De vitale buurt staat in het hart van ons kompas. Alles wat we doen, moet hieraan bijdragen. Het werken aan betaalbare, duurzame en beschikbare woonruimte noemen we onze "generieke doelen". Die staan niet op zichzelf, maar dragen bij aan de vitale buurt. Net als de drie opgaven die de komende jaren extra aandacht vragen: het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, de verbinding tussen de woon- en zorgopgave in onze buurten en de extra aandacht voor klimaatadaptatie en circulariteit.

Hoe doen we het?

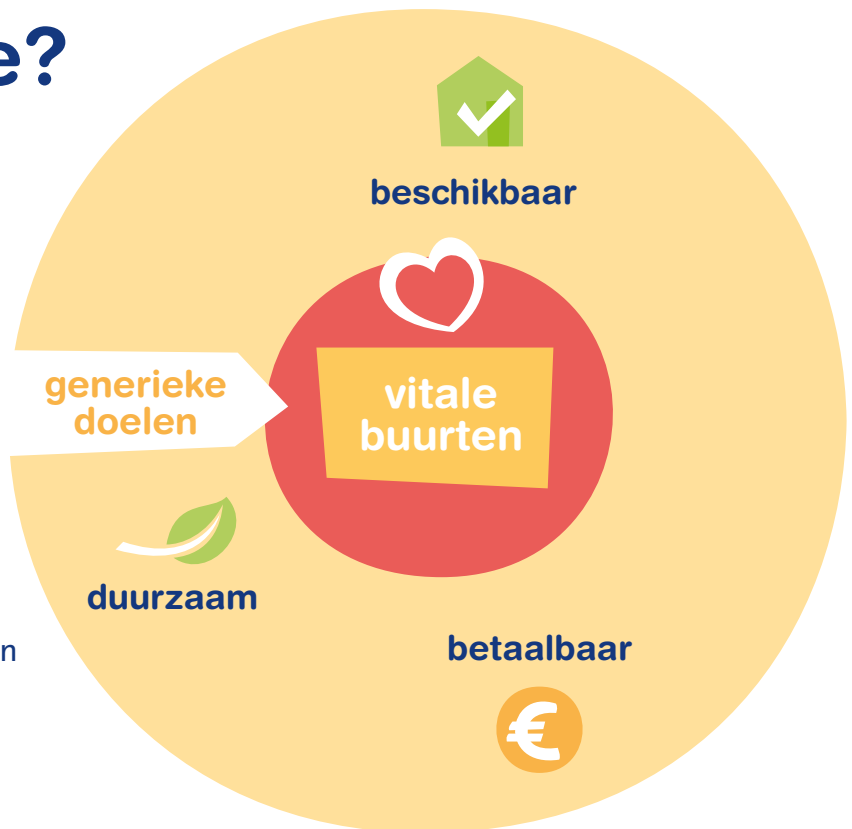
We werken altijd in verbinding. Met mensen in onze organisatie én in sterke netwerken. We hebben een lerende houding en staan open voor nieuwe inzichten en ontwikkelingen. Iedereen telt voor ons mee.

Met ons kompas houden we koers en kunnen we ook bijsturen als het nodig is. Steeds opnieuw kijken we wat een situatie vraagt. Zo bepalen we wat het zwaarst weegt en maken we weloverwogen en gedragen beslissingen op basis van onze kernwaarden.



Wat doen we?

Een goed dak boven je hoofd is essentieel voor het hebben van bestaanszekerheid. Maar om je echt thuis te voelen, is je directe buurt ook heel belangrijk. Daarom dragen al onze inspanningen bij aan vitale buurten. Want zo ontstaan buurtgemeenschappen die samenredzaam zijn. Waar, als dat nodig is, professionals bij aansluiten om ondersteuning te bieden.



Wat ons betreft is de vitale buurt een plek waar je:

- fijn opgroeit en gezond oud wordt;
- graag kennismaakt met je de directe buren;
- veerkrachtig mee kunt bewegen met maatschappelijke ontwikkelingen zonder dat je dagelijks leven direct onder druk komt te staan;
- voor iedere levensfase passende woonruimte kunt vinden met een gevarieerd woningaanbod;
- ruimte is om elkaar informeel te ontmoeten en ondersteuning te krijgen als je dat nodig hebt. Van elkaar of als het nodig is van professionals;
- de woonomgeving schoon, groen, heel en veilig is.

Hier werken we dagelijks aan door betaalbare woningen te verhuren aan Arnhemmers met lage en middenlage inkomens. Dat doen we op een duurzame manier in vitale, leefbare buurten. Per generiek doel hebben we de nodige ambities voor de komende jaren.

“Bouw bij samenwerking aan een gemeenschap van gezamenlijke overtuigingen in plaats van het afstemmen van belangen.”

Monaim Benrida, directeur Nationaal Programma Arnhem-Oost

Vitale buurt

We beseffen dat de vitaliteit van mensen en buurten afhankelijk is van veel aspecten en invloeden. Het gaat deels om de subjectieve beleving, woonvoorkeuren en de actieradius van mensen. Dat raakt ons werk, maar we hebben niet op alles invloed. Een vitale buurt is maatwerk. En het werken aan leefbaarheid is daarin essentieel. Daarmee versterken we onze leefbaarheidsaanpak nog meer dan voorheen.

Door meer samen te werken leren we steeds beter wat wij kunnen bijdragen. Onze organisatiegrenzen mogen niet belemmerend zijn. Misschien dat we soms zelfs een beetje autonomie moeten opgeven.

Duurzame woningen

Bij (groot) onderhoud/renovatie zorgen we er telkens voor dat onze woningen energiezuiniger worden. Zo brengen we de woonlasten omlaag. Hergebruik van materialen en circulariteit stellen we meer en meer centraal in onze manier van bouwen en onderhoud. Om de woningen leefbaar en gezond te houden, werken we aan klimaatmaatregelen. We helpen bewoners met een duurzame woonstijl om zo samen met nieuwe technieken duurzame resultaten te boeken. Ook in onze eigen bedrijfsvoering is duurzaamheid een leidend principe.

Ambities vitale buurt

We hebben een aantoonbare en herkenbare inspanning geleverd om de leefbaarheid in diverse buurten te versterken.

Dat doen we onder andere door:

- Buurt- en wijkgericht werken integraal onderdeel te maken van onze aanpak
- Leefbaarheidsprojecten die bijdragen aan een woonomgeving die schoon, groen, heel en veilig is
- Overlastsituaties en ondermijning voorkomen en waar nodig aanpakken
- Ondersteuning buurtinitiatieven
- Bij grootschalige gebiedsontwikkelingen nemen we het aspect vitaliteit van meet af aan mee in de afwegingen



Ambities Duurzaamheid

CO₂-neutraal in 2050

Dat doen we onder andere door:

- Verduurzaming bestaande voorraad incl. energiereductie (tot 2028 ruim 3.000 woningen, incl. 500 monumenten)
- Duurzaam en circulair bouwproces/materiaalgebruik
- Klimaatadaptieve woningen en omgeving
- Duurzame woonstijl bevorderen
- Duurzame bedrijfsvoering versterken



Beschikbare woningen

We dragen bij aan voldoende beschikbare woningen.

Bijvoorbeeld door ons aandeel te leveren in de grote nieuwbouwopgaven van de stad. Dat is ook nodig voor een ongedeelde stad en om de verschillen tussen wijken te verkleinen. Door woningen te delen of te splitsen kunnen er meer mensen wonen. Ook zorgen we voor meer evenwicht in de stad door te kijken waar we welk type woning voor welke prijsklasse bouwen. We ondersteunen collectieve woonvormen, zeker als dat bijdraagt bij de groeiende zorgopgave.

Ambities beschikbaarheid

We zorgen ervoor dat er in 10 jaar tijd ruim 1500 woningen bijkomen. We nemen ons aandeel in de betaalbare woningvoorraad van Arnhem.

Dat doen we onder andere door:

- Tempo houden nieuwbouwproductie
- Intensiever gebruik bestaande woningvoorraad voor diverse vormen van wonen
- Doorstroming bevorderen
- Bijzonder is normaal: de relatie tussen wonen en zorg is regulier onderdeel van onze beschikbaarheidsopgave
- We bouwen aan buurten en samenhang daarin. Dat is ook onze inzet bij grootschalige gebiedsopgaven. Denk aan de plannen voor Rijnpark, Arnhem-W en het Ontwikkelperspectief Malburgen (met o.a. vernieuwing Vissenbuurt).
- Met middenhuur dragen we bij aan differentiatie



Betaalbare woningen

We zorgen voor een passende huurprijs voor de sociale doelgroep. Dit zorgt ook voor meer differentiatie in de verschillende Arnhemse buurten. Doordat we de huurgrenzen respecteren stellen we bewoners in staat om, mogelijk met huurtoeslag, betaalbaar te wonen. De verduurzaming draagt bovendien aanzienlijk bij aan het betaalbaar houden van de woonlasten.

Ambities betaalbaarheid

We zorgen voor betaalbare woningen. De woonlasten-benadering staat centraal.

We proberen te voorkomen dat mensen onnodig in de betalingsproblemen komen.

Dat doen we onder andere door:

- Aandeel betaalbare huur in stad en verdeling in wijken i.v.m. veerkracht
- Betaalbare energielasten
- Aandacht voor armoede
- Lessen uit Immerloo Schuldenvrij toepassen



**NIEUWBOUW
IS SOMS OOK
HET OUDE
KOESTEREN**

opa
van

Loesje

www.loesje.nl

loesje@loesje.nl

Van bijzondere opgaven naar regulier werk

Een aantal maatschappelijke thema's krijgen de komende jaren extra aandacht. Die hebben we als "centrale opgaven" benoemd. We beschouwen die nu vaak nog als extra of bijzonder. We gaan er de komende jaren voor zorgen dat deze opgaven regulier onderdeel van ons werk worden.

Opgave 1 Betere benutting van de woningvoorraad

Met nieuwbouw alleen redden we het niet om voldoende mensen een passende woning aan te bieden. Daarom gaan we beter gebruik maken van de bestaande woningvoorraad. Daarvoor is innovatie nodig.

Opgave 2 Aanpak van wonen en zorg

Meer dan voorheen wonen er mensen met meer of minder intensievere zorgvragen in onze woningen. Door vergrijzing, maar ook omdat steeds meer mensen die fysieke en/of mentale ondersteuning nodig hebben, zelfstandig in de wijk wonen. Dat betekent dat we ervoor moeten zorgen dat deze mensen samen met hun burens, goed kunnen (blijven) wonen in hun eigen huis en directe omgeving.

Opgave 3 Duurzaam en circulair handelen

De verduurzaming hebben we, met name wat betreft energiereductie, al goed in gang gezet. Daar gaan we mee door. Ten aanzien van klimaatadaptatie en circulair handelen hebben we een volgende stap te zetten.



Opgave 1

Betere benutting van de woningvoorraad

Huishoudens worden kleiner. Mensen wonen steeds vaker alleen, maar vaak niet in kleinere huizen. Ruimte is schaars en kostbaar en daarom wordt kleiner wonen meer de norm. Nieuwe woningen bouwen we daarom vaak al kleiner dan in het verleden, afgestemd op de vraag van huishoudens. Maar de meeste veranderingen vinden plaats in de woningen die er al (lang) staan als mensen verhuizen. Deze werden vaak gebouwd toen gezinnen vaker sociale huurwoningen huurden en werden daarom ook groter gebouwd.

Dat betekent dat, ook als we nieuwbouwen, de schaarse woonruimte beter moeten verdelen en benutten. Bij nieuwe verhuringen gaan we nog beter toewijzen op de levensfase en omvang van een huishouden. We willen binnen de huisvestingsverordening meer ruimte creëren om dit nog beter te doen. Onze verhuurmedewerkers maken zo een meer kwalitatieve afweging in het toewijzen van woningen.

We stimuleren kleine huishoudens om woonruimte met elkaar te delen. Ze krijgen dan sneller een woning en kunnen de woonlasten met elkaar delen. Ook onderzoeken we of onze huurders een deel van hun huis mogen verhuren via een hospita-regeling. Dat geldt ook voor het versterken van de mogelijkheden tot woningruil als dat de passende bewoning bevordert.

We gaan een deel van onze grote woningen splitsen zodat we meer huishoudens kunnen helpen aan woonruimte. Ook onderzoeken we of er ruimtelijk kansen zijn om boven, naast of onder een woongebouw meer woonruimte toe te voegen. Dat betekent dat als woningcomplexen grootschalig onderhoud krijgen, we ons telkens de vraag stellen of we meer woningen kunnen toevoegen dan er op dat moment zijn. Dat doen we ook als een grote woning na een huuropzegging leeg komt te staan. We wegen af of we een woning op een andere manier kunnen verhuren, zodat we meer mensen aan eigen woonruimte helpen.



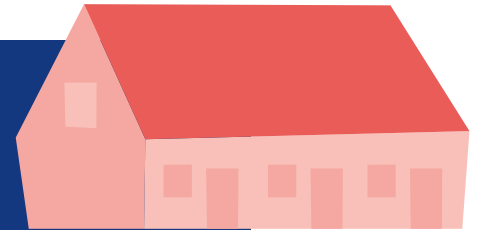
En alhoewel veel huishoudens kleiner zijn, wil dat niet zeggen dat iedereen ook echt alleen wil wonen. Daarom onderzoeken we ook hoe mensen in collectieve woonvormen gezamenlijk kunnen wonen door voorzieningen en ruimtes te delen. Daarmee gaan we efficiënter om met de schaarse ruimte en beschikbare bouwgrond. Want door verdichting zal het aantal huishoudens in wijken toenemen. We verwachten bovendien dat dergelijke woonvormen bijdragen aan de vitaliteit van de buurt en het versterken van gemeenschappen waarin mensen zorgdragen voor elkaar.

Dit gaan we in ieder geval doen:

- Doorzetten van pilot woningdelen
- Ontwikkelen collectieve woonvorm Akkerwindestraat
- Van groot naar beter (compactere wonen voor ouderen)
- Invulling aan de opgave om in de komende 10 jaar minimaal 300 extra woonruimtes in de bestaande woningvoorraad te creëren.

Dit gaan we leren en ontdekken:

- Onderzoeken bij grote renovaties en verduurzamingsprojecten of we woningen kunnen toevoegen door bijvoorbeeld optoppen, splitsen en aanbouwen
- Welke "externe" factoren invloed hebben op de betere benutting, zoals vergunningen of effecten op openbare ruimte



Opgave 2

Aanpak van wonen en zorg

Ouderen wonen tot op steeds hogere leeftijd, vaak met enige vorm van ondersteuning, thuis. Ook inwoners die in het dagelijks leven hinder ondervinden van een mentale en/of fysieke beperking wonen steeds vaker zelfstandig. Die ontwikkelingen hebben de afgelopen jaren grote invloed gehad op het wonen in onze wijken en de stijgende zorgvraag.



Daarom ontwikkelen we een divers aanbod aan woonvormen die aansluiten op een goede zorginfrastructuur. En die kansen bieden voor gemeenschapsvorming zodat mensen elkaar kunnen helpen. Dat helpt bij het tegengaan van kwetsbaarheid in de wijk. Een goed woonconcept voor ouderen zorgt er bijvoorbeeld voor dat een dementerende langer op een prettige plek in de vertrouwde woonomgeving kan blijven wonen. Zo werken we aan een breder scala aan woonvormen waarbij huurders kunnen kiezen wat hen het best past. Deels kunnen we hiermee invulling geven aan de wens tot meer collectieve woonvormen.

Volkshuisvesting kent al mooie projecten met zorg of het omzien naar elkaar. Een woongroep voor ouderen met een Indische achtergrond, een buurtje voor mensen met autisme, of het reserveren van een woonlaag in een appartementengebouw voor mensen met een licht verstandelijke beperking. We weten dat dergelijke projecten beter werken als er ook een goede verbinding is met de rest van de buurt waar deze huurders zich welkom voelen.

De samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties en andere partners is hierbij onontbeerlijk. Zeker als we deze woonvormen ontwikkelen met het oog op vitale buurten. Daarom willen we met een overzichtelijk aantal betrouwbare zorgpartijen werken met korte lijnen tussen professionals. Ook zij vormen samen een gemeenschap. Zorg voor zowel de (ex-)zorgvrager als voor de omwonenden is daarin een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Door deze inzet voor de meest kwetsbaren in onze samenleving hebben we onder andere meer kans om eenzaamheid te voorkomen en escaleren (overlast)situaties hopelijk minder snel.

Omdat we van grotere betekenis willen zijn op dit vlak, kijken we bij ieder (vastgoed)project hoe de uitvoering daarvan kan bijdragen aan het bevorderen van vitaliteit. Het gaat dus om meer dan het vergroten van de sociale woningvoorraad alleen. Ieder project kan daarmee een 'special' zijn. Dit vraagt soms om een andere kijk op verhuurprocessen. We bieden collega's ruimte om meer kennis en ervaring op dit vlak te ontwikkelen. Dat stelt hen, net als bij de betere benutting, in staat om meer kwalitatieve afwegingen in het verhuurproces te maken.

Dit gaan we in ieder geval doen:

- Ontwikkelen collectieve woonvormen
- Ontwikkelen geclusterd wonen voor ouderen met ontmoeting
- Ontwikkelen gemengd woonconcepten
- Groei toewijzing aan bijzondere doelgroepen naar 25%

Dit gaan we leren en ontdekken:

- Samenwerking zorgpartijen intensiveren
- Onze rol ten aanzien van zorggeschikte woningen
- Onze rol en bijdrage aan preventie en het bevorderen van positieve gezondheid
- Innovaties uit Digital Health Challenge Lab toepassen op langer en gezond thuiswonen

Opgave 3

Duurzaam en circulair handelen

Ons actieplan duurzaamheid actualiseren we in 2025. Dit doen we op basis van:

- bewustwording huurders
- circulariteit
- klimaatadaptatie
- energietransitie
- eigen organisatie

Versnellen is nodig als we onze planeet, en daarmee ook onze buurten, leefbaar willen houden voor de volgende generatie. Daarom voegen we groen toe aan “schoon, heel en veilig”.

We gaan door met het energiezuinig maken van onze woningvoorraad. Daarbij geven we, door de inzet van een energiecoach, nog meer aandacht aan een gezonde en zuinige woonstijl. Want een duurzame woning levert pas echt iets op als er ook duurzaam gewoond wordt. Ook om de woonlasten te verlagen.

De komende jaren gaat de aandacht steeds meer uit naar reductie van broeikasgassen in de bouwfase. Dat vraagt om circulair handelen en denken. Door het stimuleren van kleiner wonen, woningdelen, woningruilen en hergebruik van materialen kunnen we meer doen met wat we al hadden. Hergebruik wordt het nieuwe uitgangspunt. Een spannende en uitdagende zoektocht die ons werk soms ingewikkelder, maar zeker interessanter maakt.

Voor de transitie naar duurzame energiesystemen trekken we samen op met gemeente Arnhem. Eind 2025 zal de gemeente voor 140 energiegebieden aangeven welke energiesystemen kansrijk zijn en hoe het proces er uit ziet om daar samen te komen. Onze verduurzamingsopgave passen we hier uiteraard op aan.



Ook werken we nog harder aan het verduurzamen van onze eigen organisatie. Ons kantoor wordt compacter en zuiniger. Vanaf 2025 rijden we bijna alleen nog met elektrische bedrijfsauto's. Aanvullende stappen richting een CO2 neutrale bedrijfsvoering verkennen we nog.

Dit gaan we in ieder geval doen:

- Coaching op een duurzame en gezonde woonstijl na woningverbetering en nieuwbouw
- Maatregelen bij ons vastgoed in hittegebieden
- Groen als vast onderdeel van de leefbaarheidsaanpak
- Inzetten op circulariteit in onze nieuwe huisvesting

Dit gaan we leren en ontdekken:

- Mogelijkheden hergebruik van casco's (bijvoorbeeld het Akkerwinde-gebied)
- Circulair bouwen volgens de methode "Het Nieuwe Normaal" (samen met Vivare)
- Scenario's klimaatextremen ontwikkelen
- Verder verduurzamen inkoopbeleid



SAMENWERKEN

**DAT VIEREN WE
ELKE DAG**

Loesje

www.loesje.nl

loesje@loesje.nl

Werken in verbinding

De grote maatschappelijke uitdagingen van deze tijd vragen nog meer dan vroeger om samenwerken. De opgaven zijn complex, domein-overstijgend en daarmee ook organisatie-overschrijdend. Om een goede bijdrage te leveren aan het dagelijks leven van onze huurders gaan we onze samenwerkingsvaardigheden verder versterken.

Daarin zijn onze eigen huisvesting en digitalisering van groot belang. Ons verbouwde kantoor wordt een knooppunt in ons maatschappelijk netwerk. Een ontmoetingsplek in de stad waar bewoners, partners en onze eigen collega's elkaar ontmoeten en met elkaar samenwerken. Op een historisch en geografisch belangrijke plek: naast de John Frostbrug die het heden en verleden verbindt, maar ook de stadsdelen ten zuiden en noorden van de Rijn. En tegelijkertijd zullen we nog meer dan nu "op locatie" en "in de wijk" gaan werken.

Ook onze digitale processen ondergaan een "verbouwing". Digitale technieken moeten een bijdrage leveren aan onze bereikbaarheid, informatievoorziening en communicatie.

In zowel onze huisvesting als digitalisering moet onze verbindende manier van werken zichtbaar en merkbaar zijn, en onze toegankelijke dienstverlening en wijze van communiceren versterken.



“Dit voelt ook een beetje als ons ondernemingsplan. We werken immers als beste burens gezamenlijk aan vitale buurten. We kunnen alleen samen succesvol zijn.”

Alfred van den Bosch, Bestuurder Vivare

Sterke netwerken

We leveren een bijdrage aan het versterken van de netwerken waarin we actief zijn. We nemen het initiatief als een opgave primair gericht is op onze deskundigheid en verantwoordelijkheid. En we volgen als anderen ons nodig hebben om hun maatschappelijke doelen te bereiken. We zetten onze mensen in waar ze de meeste impact kunnen maken. Zo voorkomen we dubbel werk en onnodige vergaderdrukte. Ook de krapte op de arbeidsmarkt vraagt om een efficiënte samenwerking.

Toegankelijke dienstverlening

We zien onze huurders als bewoner en “thuseigenaar”. Net als veel andere bewoners zijn onze huurders afhankelijk van financiële ondersteuning bij het wonen. De ene bewoner via de hypotheekrenteaftrek, anderen vaak via de huurtoeslag. We zijn dienstverlenend in onze relatie met bewoners en partners.



Ambities sterke netwerken

Kennis, kunde en middelen effectiever inzetten ten behoeve van de bewoners van onze wijken; vernieuwing en innovatieve oplossingen stimuleren.

Dat doen we onder andere door:

- Actieve partner NPAO, lid van de kopgroep
- Gebieds- en buurtgericht werken verder uitbouwen en aansluiten bij bestaande initiatieven
- Samenwerking met Arnhemse corporaties verstevigen
- Regionale samenwerking WoonKr8 versterken
- Resultaatgericht samenwerken met aannemers verder uitbouwen

Ambities toegankelijke dienstverlening

Bewoners en partners weten wat ze van ons kunnen verwachten. We helpen hen waar mogelijk altijd een stap verder en communiceren over wat we doen.

Dat doen we onder andere door:

- Toegankelijk klantportaal
- Ondersteunende digitalisering
- One time fix als iemand zich meldt met een vraag of een verzoek
- Vernieuwd kantoor als toegankelijke ontmoetingsplek
- Zichtbaarheid in de wijken versterken, ook door vaker in wijkpunten te werken.
- Huurderstevredenheid versterken (goede score AEDES-benchmark, groei richting A-score)



Iedereen telt mee

Wij zijn er specifiek voor die inwoners die op basis van hun inkomen en/of zorgvraag aangewezen zijn op sociale huurwoningen. Artikel 1 van onze Grondwet is het uitgangspunt in ons handelen. We maken dus geen onderscheid. We geven ruimte waar het kan en begrenzen als dit nodig is. We ondersteunen initiatieven waarin mensen die om welke reden dan ook in de knel zitten, geholpen worden om deel te nemen aan de maatschappij. Bijvoorbeeld via vrijwillig of betaald werk. En we hanteren het principe “zo buiten zo binnen”: we zijn dus ook een inclusieve werkgever.

Ambities Iedereen telt mee

We maken geen onderscheid tussen mensen op basis van hun achtergrond. We benaderen mensen op basis van gelijkwaardigheid.

Dat doen we onder andere door:

- Inzet voor woonbehoefte van mensen met een zorgvraag of beperking
- Inzet van lokale initiatieven voor onze huurders, zoals Buurtklusbedrijf of Energiebank
- Inclusieve werkgever



“Wat goed dat jullie ook de school opzoeken om te horen wat er leeft in de buurt. Als je zo tussen de mensen gaat staan, is er geen ruimte voor polarisatie.”

Thomas Theloesen, Locatiedirecteur basisschool Het Mozaïek

Lerende houding

Het werken aan vitale wijken en alles wat daarbij komt kijken beschouwen we als een ambacht. Ons succes staat of valt met de inzet van de medewerkers van Volkshuisvesting, onze vakmensen. Zij zijn ons kapitaal om de ambities uit dit ondernemingsplan ook daadwerkelijk te realiseren. We kijken daarbij naar de talenten en kwaliteiten van onze medewerkers en bieden hun de kans om die optimaal in te zetten.

Voor ieder ambacht geldt dat een lerende houding onontbeerlijk is: nodig om het goed te blijven doen voor onze bewoners, maar ook om gewoon “bij te blijven” in je vak. Want ons werk verandert door alle maatschappelijke en technische ontwikkelingen telkens een beetje. We geven het ook aan als we “het niet weten”. Dan gaan we in gesprek en op zoek naar mogelijke oplossingsrichtingen voor ingewikkelde dilemma’s. We gaan na hoe het wel kan. En kijken wie ons kan helpen bij het uitvoeren van ons ambacht als volkshuisvesters.

We willen hiermee een aantrekkelijke werkgever zijn waar professionals zich kunnen ontwikkelen en een maatschappelijke bijdrage kunnen leveren. Zo binden we talentvolle en maatschappelijk betrokken mensen aan ons onze organisatie en ons netwerk. Als ambachtslieden.

Ambities lerende houding

We zijn permanent nieuwsgierig en handelen niet vanuit ons eerste oordeel. We stellen vragen om tot de essentie te komen van wat er speelt.



Dat doen we onder andere door:

- Leren en meekijken bij elkaar en partners (learning on the job)
- Opleidingsmogelijkheden medewerkers
- Deelname aan netwerken zoals De Vernieuwde Stad ten behoeve van vernieuwende doorbraakmethoden
- Inzet/gebruik data versterken
- Actualiteiten bijhouden via onder andere AEDES, Cirkelstad en dergelijke
- Thema-bijeenkomsten Raad van Commissarissen met partnerorganisaties over gezamenlijke maatschappelijke vraagstukken
- Relatie met onderwijsinstellingen versterken



**SUCCES IS
NET ALS LIEFDE
OM TE DELEN**

Loesje

www.loesje.nl
loesje@loesje.nl

MerWijde staat symbool voor hoe we willen werken

MerWijde ligt op een bijzondere plek aan de Merwedestraat in Presikhaaf. Van meet af aan was duidelijk dat we dit nieuwe buurtje geen geïsoleerde plek ten opzichte van de rest van de wijk wilden laten zijn. Daarom staat gemeenschapsvorming hier centraal.

Binnen nog geen twee jaar doorliepen we een proces van tekentafel tot oplevering. Vanaf begin 2025 verhuren we samen met Vivare 148 flexwoningen aan bewoners met verschillende achtergronden, culturen en interesses. Eén ding hebben de bewoners gemeen: ze willen samen leven in een prettige en hechte gemeenschap, waar iedereen zich thuis voelt.

Midden op het MerWijde-terrein staat een paviljoen, het hart van MerWijde. Hier maak je een praatje met medebewoners, drink je een kopje koffie of thee, of kun je samen activiteiten ondernemen. Ook kun je daar terecht bij communitybuilder Jakim en sociaal beheerder Ahmet.

MerWijde laat goed zien hoe ons Kompas werkt.



We zorgen voor meer beschikbare, betaalbare en duurzame woonruimte. De flexwoningen zijn verplaatsbaar en worden dus niet afgebroken als MerWijde een andere bestemming krijgt. Met het paviljoen als de kern van een vitale buurt.

Met een communitybuilder en sociaal beheerder versterken we onze dagelijkse en toegankelijke dienstverlening. Deze manier van bouwen was nieuw voor ons: we leerden veel in korte tijd. En we werken met onder meer Vivare, de gemeente, Rijnstad en de aannemer samen binnen een sterk netwerk aan deze opgave. We waren nieuwsgierig naar elkaar en vonden een creatieve oplossing voor een urgente woonopgave, op een plek in onze stad waar heel lang niet duidelijk was wat er moest gebeuren. Dat noemen we daadkracht.

Op basis van het succes van Nieuw Cement bij de verduurzaming van de flats in Immerloo passen we dat verhuurconcept ook in MerWijde toe. Als we hebben geleerd dat iets werkt, dan passen we dat vaker toe.

In 2023 ging de eerste lichter Nieuw Cementers van start in Immerloo. Deze 11 gemotiveerde, sociale bewoners kregen met voorrang een huurcontract van ons, buiten Entree om. Op voorwaarde dat ze regelmatig activiteiten voor de buurt organiseren. Als figuurlijk cement zetten zij zich in om bewoners in een wijk met elkaar te verbinden. Inmiddels zijn er 19 Cementers (huishoudens) actief in Immerloo en is het sociale project uitgebreid naar MerWijde in Presikhaaf.



Nieuw Cementer Emelie

Emelie Troon startte in 2023 als Nieuw Cementer in Immerloo. Ze deed jarenlang vrijwilligerswerk in Klarendal en wilde zich ook vanuit haar nieuwe woning inzetten voor haar omgeving.

Samen met de andere Nieuw Cementers in Immerloo organiseert ze jaarlijks meerdere activiteiten voor de buurt. Van een knutselactiviteit of een Sint-Maarten optocht tot bijeenkomsten van praktisch aard, zoals de Papier Brigade. Daarbij krijgen bewoners hulp met rekeningen of brieven die ze niet begrijpen. “Vooral de evenementen die gericht zijn op gezelligheid, kinderen en samen eten trekken veel bewoners aan.”

Door de laagdrempelige bijeenkomsten weten buuren elkaar beter te vinden en is er meer sociale cohesie, vertelt Emelie. “In de twee jaar dat ik hier woon, merk ik dat de sfeer beter is geworden in de wijk. Toen ik hier net woonde, kreeg ik te horen dat er amper gegroet werd op de gang. Daar is nu geen sprake van: ik hoor overal in de gang 'goedemorgen' en 'goedemiddag' en mensen hebben goed contact met elkaar. De wijk voelt veel warmer aan.”

“Het is fijn dat het een wijk is waar veel georganiseerd wordt en je merkt dat buurtgenoten zelf ook meer initiatief nemen. In 2023 organiseerden wij een Sint-Maarten optocht. In 2024 lukte dat niet. Toen zag je dat buurtgenoten met Halloween zelf een optocht organiseerden voor de kinderen. Het werd voortgezet door mensen zelf.”



We kijken minimaal 10 jaar vooruit

In onze portefeuillestrategie staan onze doelen voor de komende tien jaar. Dat is de “onderlegger” van het ondernemingsplan. Want we kijken ieder jaar sowieso weer 10 jaar vooruit. We maken daarvoor ook een Meerjarenbegroting (MJB). In onze jaarplannen maken we onze doelstellingen telkens concreet, sturen we bij en scherpen we aan: wat gaan we echt doen? Elk jaar leggen we verantwoording af over wat we bereikt hebben. Daarbij gaan we de komende jaren ook meer de impact laten zien met wat we bereiken op het gebied van vitaliteit, duurzaamheid en samenwerking. Dat wordt een ESG-rapportage genoemd (Environmental, Social, Governance). Over 4 jaar willen we beschikken over een datamanagementsysteem dat ons helpt bij een goede ESG-rapportage. Dan hebben we snel inzicht en overzicht over de effecten van onze resultaten. De uitkomsten bespreken we met onze huurders, onze partners, onze medewerkers en onze toezichthouders. Om waar nodig bij te sturen.

In de portefeuillestrategie leggen we vast waar we moeten verduurzamen en bouwen ten behoeve van vitale buurten. In die strategie vertalen we ook onze bijdrage aan de woonafspraken die landelijk (NPA), regionaal (Woondeal) en lokaal (prestatieafspraken op basis van de Arnhemse Woonvisie) gemaakt zijn.

We werken aan een meerjarig Duurzaam Onderhoudsplan. Daarin integreren we de onderhouds- en verduurzamingsopgave, om te zorgen voor een duurzame instandhouding van onze woningvoorraad. We hanteren daarbij het uitgangspunt “van maximaal naar optimaal”: niet alles kan in één keer en overal tegelijkertijd. We maken keuzes in fasering, differentiatie en prioritering om onze doelen te bereiken. Dan kan ook een volgende generatie goed en betaalbaar blijven wonen. En het zorgt ervoor dat we onze ambities in lijn houden met de beschikbare middelen (menskracht, locaties, geld) voor de bewoners van nu en die van de toekomst. Dan kunnen we naar vermogen blijven presteren, op korte en langere termijn.



Overzicht portefeuilledoelen

Toegankelijkheid en huisvesting ouderen

- Rekening houden met stijgende vergrijzing
- Naar 4.800 nulredenwoningen in 2030 (37% van het woningbezit)
- 60% van de nieuwbouw ook geschikt voor ouderen
- Stimuleren doorstroming ouderen uit grote woningen
- Oriëntatie op rol woonruimte met verpleegzorg in de wijk

Huisvesting aandachtsgroepen

- Bijdragen aan een "thuis voor iedereen"
- Rekening houden met draagkracht in de wijk
- Combinaties van aandachtsgroepen met reguliere huurders bewerkstelligen
- Goede afspraken met zorgverleners
- Aandeel conform afspraken leveren

Verduurzaming en kwaliteit

- Reductie CO₂-uitstoot tot 5% in 2050 (11% per jaar)
- Geen woningen met EFG-labels in 2028 meer
- In 2030 zijn van onze woningen:
 - 30% "toekomstklaar" geïsoleerd
 - 20% aardgasvrij
 - 50% circulaire nieuwbouw
- Circulariteit op basis van de methode "Het Nieuwe Normaal" is standaard onderdeel van ons bouwproces
- Investeren in ongezonde situaties in onze woningen (vocht, schimmel), inclusief aandacht voor woonstijl

Vitaliteit/differentiatie

- Streven naar bandbreedte 30-60% sociale huur per wijk
- Spiegelbeeldig bouwen bij nieuwbouw
- Sturing in toewijzing voor evenwichtige verdeling over wijken en huurprijsstelling

Voor wie zijn we er?

We zijn een brede huisvester met een focus op mensen met een laag of middeninkomen. En uiteraard voor bijzondere doelgroepen

Werkgebied

We zijn een Arnhemse woningcorporatie, maar werken regionaal samen aan de grote woonopgave. Ook om te zorgen dat onze sociale woningopgave en het huisvesten van bijzondere doelgroepen in en rond de stad goed verdeeld wordt

Soort vastgoed

Het overgrote deel ons bezit bestaat uiteraard uit woningen. Maar we verhuren ook maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed. Dat staat ten dienste van de vitale wijk. Bezit is daarin geen doel maar een middel

Gewenste omvang

- We willen waar (financieel) mogelijk meegroeien met de sociale woningopgave van de stad
- Groei is geen doel op zich. We staan open voor anderen die willen investeren om de stedelijke doelen (sneller) te halen.
- De komende 4 jaar streven we naar ruim 500 nieuwbouwwoningen.
- We verwachten in 2028 zo'n 13.600 woonruimtes te verhuren

Betaalbaar wonen

- Streven naar betaalbare woonlasten door huurprijzen, energiereductie en redelijke servicekosten
- 79% van onze woningen betaalbaar voor de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigd)
- 17% tot liberalisatiegrens voor lagere middeninkomens
- 4% in de middenhuur en vrije sector voor hogere (midden)inkomens

Woningtypologie

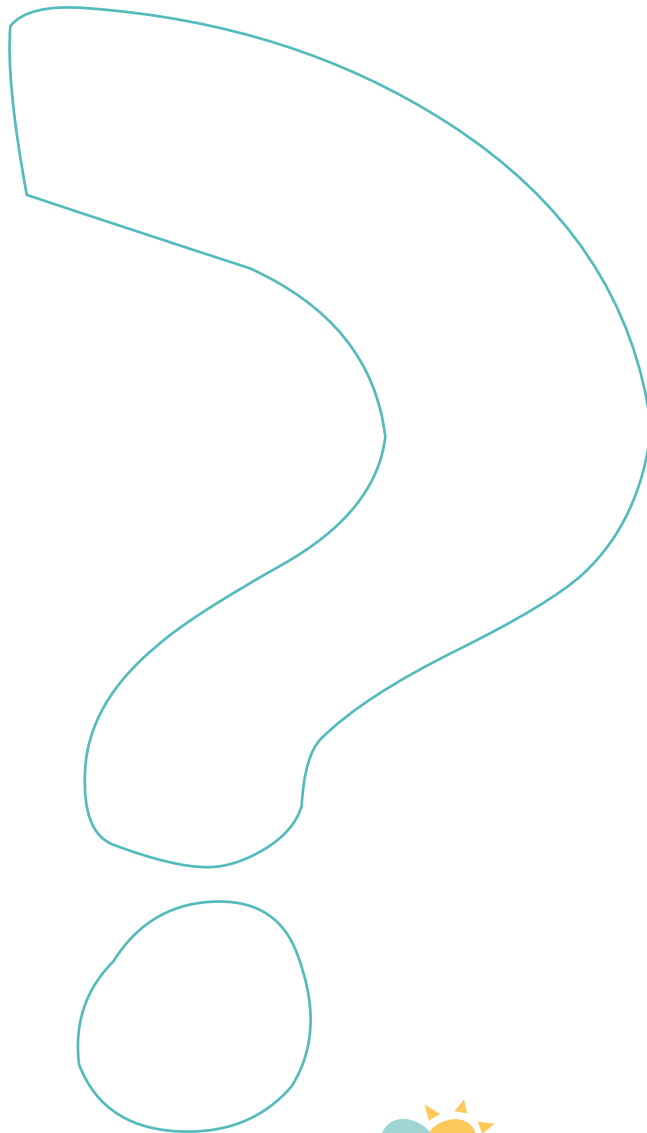
- Door maatschappelijke ontwikkelingen vooral woonruimte bouwen voor kleine huishoudens, waar mogelijk met samenleefconcepten
- Gebiedsgerichte samenwerking met andere partners om tot evenwichtige verdeling woningtypes komen op buurt- en wijkniveau
- Betere benutting: door bijvoorbeeld delen, splitsen of optoppen. Minimaal 300 extra woonruimtes erbij in de komende 10 jaar
- Onzelfstandige woonruimtes tellen we regulier mee en zijn bestaande samenleefvormen.
- Ruimte voor geclusterde en collectieve woonvormen verder verkennen, ook ten behoeve van toenemende zorgvragen



**vitale
buurten**

Wat we nu nog niet weten

Een lege pagina in ons ondernemingsplan. Waarom? Omdat we goed voorbereid zijn op de toekomst maar nog niet alles kunnen voorzien. En dus is er ruimte voor het onverwachte.



Het is bijna 2029 en we blikken terug



Bij ambities is het goed om te weten hoe het ervoor staat. Veel doelen zijn meetbaar. Hoeveel woningen zijn er nieuw zijn gebouwd, verhuurd en verduurzaamd? We kunnen een aantal van onze prestaties vergelijken met andere corporaties. Maar over 4 jaar willen we ook weten wat de maatschappelijke effecten van onze inspanningen zijn. De kern van het werken aan vitale wijken zijn de sociale en ecologische waarden.

Als we over 4 jaar weer een maatschappelijke visitatie hebben, verwachten we dat we op alles wat in dit ondernemingsplan staat voortgang hebben geboekt met merkbaar verschil in de stad. Daarom hopen we dat dan het volgende herkend wordt:

- ✓ De inspanningen van Volkshuisvesting hebben, in nauwe samenwerking met anderen, bijgedragen aan het versterken van vitalere buurten
- ✓ We hebben 3000 woningen verduurzaamd. Circulariteit en klimaatadaptatie zijn gemeengoed binnen ons werk
- ✓ We hebben ruim 500 woningen bijgebouwd, daarbij gebruiken we ook onze bestaande woningvoorraad om extra woonruimte toe te voegen
- ✓ Wonen en zorg zijn integraal onderdeel van onze woningopgave; als je wat ondersteuning nodig hebt, ben je een gewone buur, net als iedere andere Arnhemmer
- ✓ Mensen hebben een woning die past bij hun portemonnee. Daarbij kijken we naar de totale woonlasten. We werken samen om te werken aan de bestaanszekerheid van mensen met een laag inkomen
- ✓ We worden beschouwd als een goede netwerkpartner, betrokken bij de grote en kleine opgaven van Arnhem en in de buurt
- ✓ Bewoners en partners vinden ons gastvrij door een dienstverlenende houding
- ✓ Iedereen, met welke achtergrond dan ook, voelt zich welkom bij ons
- ✓ We hebben bijgeleerd en daarom werken mensen graag voor en met ons. Medewerkers zijn trots op hun vak en manier van samenwerken
- ✓ We hebben onze middelen “aandacht, tijd en geld” naar vermogen ingezet
- ✓ Bij onverwachte wendingen hebben we veerkrachtig en met vertrouwen meebewogen
- ✓ Ons kompas werkt
- ✓ De Arnhemse volkshuisvesting werkt waarvoor het bedoeld is en onze organisatie heeft er mede voor gezorgd dat te bereiken
- ✓ We hebben dan weer de blik vooruit gericht op de toekomst vanaf 2030

We hebben om het verschil te maken onze richting aangegeven en de voorwaarden en inspanningen die we gaan plegen benoemd. Of we daar goed in slagen, bepalen we samen met onze huurders, bewoners en samenwerkingspartners. We wachten niet tot 2029 om terug te blikken, maar gaan regelmatig in gesprek om te kijken hoe het gaat en of het beter kan.

Hoe kwam dit ondernemingsplan tot stand?

Veel mensen dachten, schreven en inspireerden mee bij de totstandkoming van dit ondernemingsplan. We waren nieuwsgierig, zochten creatieve manieren voor input. Veel collega's en partners boden hun diensten aan en namen de tijd om mee te denken. We deden het dus echt samen.

- Maatschappelijke visitatie met enquêtes, twee dagen van gesprekken met bewoners, partners en medewerkers met terug- en vooruitblikken. Inclusief een digitale terugkoppeling van de resultaten van het visitatierapport en een vooruitblik op het ondernemingsplan
- Bezoek aan de film 'The Old Oak' in filmtheater Focus met de slogan: “when you eat together, you stay together”
- Volkshuisvesting en DrieGasthuizenGroep gingen met elkaar in gesprek over keuzes voor wonen en zorg en keken vooruit naar 2034
- Meerdere overleggen met onze huurdersorganisatie HOVAR en het huurderspanel
- Overleg en gesprek met onze ondernemingsraad over input voor het ondernemingsplan bij de start en afronding
- Tijdens onze maandelijkse kantoorpraat vroegen we medewerkers een generatie vooruit te kijken, naar 2040
- Tweedaagse bijeenkomst corporatienetwerk De Vernieuwde Stad in Arnhem
- De totstandkoming van meerjarige prestatieafspraken op basis van de Arnhemse Woonvisie met huurdersorganisaties, gemeente en collega-corporaties
- Transitiegarage: leergang over het werken aan ingewikkelde en langdurige maatschappelijke veranderingen met veel belangen
- Bezoek van de Raad van Commissarissen aan Malburgen. In gesprek met bureau Ruimtekoers, het KinderWijkTeam en basisschool het Mozaïek over de vitaliteit in de wijk
- Verrassingsontvangst bij jubileumfeest 10 jaar Bruishuis
- Beste Buur-bijeenkomsten met Vivare



- Expositie “Thuis in Immerloo” in de entreehal voor reacties op het thuisgevoel
- Zomersoepsessies met collega’s over de centrale opgaven
- Etentje met onze schoonmakers en hun dagelijkse blik op ons werk
- Dag van het ondernemingsplan: met alle medewerkers een dag de stad in met een bezoek aan 26 projecten en plekken waar wordt gewerkt aan vitale wijken
- Workshop met Loesje bij de stichting 't Broek Omhoog

Bij veel andere ontmoetingen en bijeenkomsten hebben we direct dan wel indirect de input van bewoners, partners en medewerkers ontvangen over hoe we ons werk doen en wat ze verwachten van de toekomst.

“De samenwerkers zien Volkshuisvesting als een corporatie die verankerd is in de stad, oog heeft voor de kwetsbaren in de wijken en bovendien een prettige samenwerkingspartner is. Volkshuisvesting staat open voor ideeën van de samenwerkingspartner en neemt dit, als het bij haar doelstellingen past, mee in haar beleid.

De partijen zijn transparant naar elkaar en hebben een samenwerking op basis van geven en nemen. Men waardeert de ontwikkeling die is doorgemaakt en stimuleert Volkshuisvesting om deze koers vast te houden.”

Uit de Maatschappelijke visitatie februari 2024





Luister naar de podcast over het ondernemingsplan



Dit boekje is gedrukt op Paperwise papier. Deze milieuvriendelijke papiersoort bestaat uit 100% landbouwafval. Dit maakt dat er bij het produceren van deze papiersoort geen bomen gekapt hoeven te worden. Daarnaast is PaperWise-papier voedselveilig en compleet composteerbaar (EN13432 gecertificeerd).

