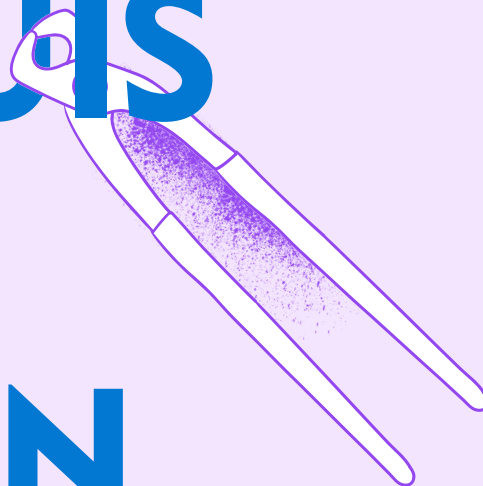
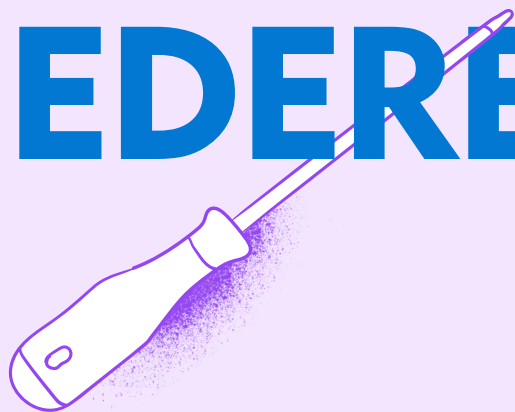


Welkom bij Wonen Limburg

EEN THUIS VOOR IEDEREEN



1. Voorwoord
2. Wie is Wonen Limburg?
3. Waar we voor staan
4. Onze portefeuille
5. De handen ineen

1. VOORWOORD

Wij zijn Wonen Limburg, welkom!

Samen staan we voor de mooie taak om te zorgen voor veilige, comfortabele, gezonde en toekomstbestendige woningen. En het leveren van een excellente dienstverlening aan onze bewoners. Graag nemen we jullie mee in wie wij zijn, waar we voor staan en wat we belangrijk vinden in onze samenwerking.

Wij werken graag samen met partijen die zich herkennen in onze werkwijze, en die qua normen en waarden bij ons passen. Zo kunnen we écht samenwerken.

2. WIE IS WONEN LIMBURG*?

Iedereen verdient een thuis. Voor ons staat 'thuis' voor meer dan vier muren en een dak. Het gaat om een goed en betaalbaar huis in een fijne omgeving. Bij ons draait het om de bewoner achter de voordeur; ons vastgoed is hierbij een belangrijk middel om voor bewoners een goede woon- en leefsituatie te realiseren. Vanuit die overtuiging hebben we de laatste jaren flinke stappen gezet om te ontwikkelen tot een sociaal gedreven organisatie waarbij het vastgoed optimaal wordt ingezet.

Dit begint bij onze verantwoordelijkheid om te zorgen voor voldoende betaalbare, veilige, comfortabele, gezonde en toekomstbestendige woningen. Het hebben van een huis is immers een voorwaarde om aan een thuis te kunnen bouwen. We vinden het belangrijk om waar mogelijk bij te dragen aan het thuisgevoel van onze bewoners. Allereerst door een goede dienstverlening en door bewoners mede te laten bepalen hoe ze willen wonen. We steunen ideeën van bewoners om hun buurt fijner te maken. En waar nodig helpen we individuele bewoners op weg om weer mee te doen in de maatschappij.

Met 26.000 woningen en 3000 eenheden aan overig vastgoed zijn wij de grootste woningcorporatie in Limburg. Ook zijn we er voor onze bewoners in een klein deel van Zuidoost-Brabant. We verwachten de komende jaren door te groeien naar 30.000 woningen. Wonen Limburg bouwt samen met bewoners aan hun wijk, buurt of dorp met als doel dat mensen zich thuis voelen, nu en in de toekomst.

Onze verantwoordelijkheid

We zetten ons ervoor in dat bewoners zich thuis voelen. In hun huis, in hun buurt en bij Wonen Limburg. Zonder huis, geen thuis. Daarom is het is onze taak te zorgen voor voldoende betaalbare, veilige, comfortabele, gezonde en toekomstbestendige woningen. Tevens hebben we met elkaar een grote verantwoordelijkheid om ook in de toekomst op een goede manier samen te kunnen leven. Dan hebben we het over leefbare wijken. Over het goed zorgen voor onze aarde. En over het slim omgaan met ons geld. Wij zien het als onze maatschappelijke taak hier een duidelijke bijdrage aan te leveren en waar nodig een trekkersrol te vervullen.

Onze leidende principes

De werkzaamheden die we dagelijks uitvoeren zijn voor ons een manier om zinvol bij te dragen aan de maatschappij. Omdat we de manier waarop we onze werkzaamheden verrichten belangrijk vinden, hebben we onderstaande leidende principes opgesteld.

Organisatie – Wie zijn we en wat vinden we belangrijk?

We geven een thuis aan mensen.

- We streven voor de huurder naar betaalbaarheid en kwaliteit op de lange termijn, ook op sociaal, economisch en ecologisch gebied. Om zo maatschappelijke waarde te creëren.
- We zijn ons bewust van de context waarin we werken; we hebben oog voor en houden rekening met de belangen en gevoeligheden van onze huidige en toekomstige huurders.

* Als we het hebben over Wonen Limburg, dan bedoelen we daarmee zowel Wonen Limburg als Wonen Limburg Accent.

Werkwijze

We maken heldere afspraken die we tijdens de contractduur gezamenlijk herijken op basis van actuele inzichten en nieuwe ontwikkelingen.

- We blijven samen leren, innoveren en ontwikkelen – en gebruiken daarbij een transparante inzet van data – om kwaliteit en betaalbaarheid op de lange termijn te garanderen.
- We werken vanuit vakmanschap. We verstaan ons vak en hebben een helder, gedeeld beeld van de opgave.
- We zijn autonome professionals die eigenaarschap tonen en de verantwoordelijkheid voelen om samen excellente dienstverlening te bieden aan onze bewoners.

Samenwerking

We werken met respect voor elkaar, op basis van vertrouwen en over grenzen heen aan het gezamenlijke doel.

- We werken transparant samen met alle betrokken partijen. Op basis van een open dialoog komen we tot faire prijsvorming en werkafspraken.
- We (h)erkennen elkaars belangen.

Een thuis voor iedereen

Met onze positie in het midden van de maatschappij komt ook de maatschappelijke verantwoordelijkheid en taak om kwetsbare doelgroepen van een passende woning te voorzien. In eerste instantie zeker voor mensen met een smalle beurs. De belangrijkste doelgroep van Wonen Limburg zijn huishoudens met een inkomen lager dan €40.024 (prijsspeil 2021). Zeker 90% van onze woningen wordt jaarlijks aan deze doelgroep toegewezen. Maar via onze dochter Wonen Limburg Accent bieden we ook betaalbare woningen aan mensen met een middeninkomen, dit zijn huishoudens met een inkomen van € 40.025 tot ca. € 65.000.

3. WAAR WE VOOR STAAN

De laatste jaren hebben we flinke stappen gezet om te ontwikkelen tot een sociaal gedreven organisatie waarbij het vastgoed optimaal wordt ingezet. “Welkom thuis!” is én blijft ons DNA, de meetlat waarlangs wij onze keuzes leggen. Om dit welkom thuis gevoel in organisatie en mentaliteit te blijven waarborgen, zijn drie strategische thema’s uiteengezet.

De bewoner voelt zich thuis

We zetten ons ervoor in dat bewoners zich thuis voelen. In hun huis, in hun buurt en bij Wonen Limburg. ‘Bewoners’ vatten we daarbij breed op: het gaat niet alleen om (toekomstige) huurders, maar om alle bewoners van een buurt, wijk of dorp waarin Wonen Limburg woningen verhuurt.

We vergroten het thuisgevoel door bewoners mee te laten denken en bepalen hoe ze willen wonen.

We geloven in de kracht van een gezamenlijke aanpak waarbij de ervaringskennis van huurders onmisbaar is. Ideeën van bewoners juichen wij toe en worden door ons ondersteund. Wij zetten ons daar actief voor in als aanjager of verbinder en kiezen vervolgens de rol die bewoners van ons vragen.

In hoeverre iemand zich ergens thuis voelt, hangt ook samen met de mate waarin diegene mee kan doen in de maatschappij. Wij denken actief met bewoners mee hoe zij hier stappen in kunnen zetten. We organiseren ontmoetingen tussen bewoners onderling en tussen bewoners en maatschappelijke partners.

Zonder huis geen thuis

Het is onze taak te zorgen voor voldoende betaalbare, veilige, comfortabele, gezonde en toekomstbestendige woningen.

Er is een flink tekort aan woningen in Nederland. In Limburg is de druk op het aantal woningen iets minder groot, maar zijn de wachttijden om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen ook hoger dan ooit tevoren. Daarbij worden steeds meer mensen steeds ouder (dubbele vergrijzing) en vertrekken meer jongeren dan erbij komen (ontgroening). Dat brengt uitdagingen met zich mee waarvoor slimme aanpassingen en in bepaalde steden of dorpskernen ook toevoegingen nodig zijn.

We zijn ervan overtuigd dat bouwen alléén niet de oplossing is. De bestaande vierkante meters bebouwde ruimte gaan we beter benutten. Denk aan het intensiever gebruik van gebouwen die nu misschien alleen overdag een functie hebben.

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 maken we de komende jaren een steeds groter deel van onze woningen energiezuiniger.

We werken samen aan een duurzame samenleving

Wanneer we woningen bouwen of renoveren doen we dat met aandacht voor het samenspel tussen fysieke en sociale duurzaamheid van de woning én de omgeving. Sociale duurzaamheid is alles wat te maken heeft met de toekomst van onze kinderen, de relatie tussen bewoners onderling en die met hun buurt, wijk of dorp. Fysieke duurzaamheid gaat over milieu, materiaalgebruik en energie.

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?

Bij nieuwbouw, renovatie en onderhoud kiezen we voor duurzame materialen en materialen die opnieuw gebruikt kunnen worden. We stimuleren vergroening en vergroting van de biodiversiteit. Tijdens ons werk proberen we onze negatieve impact op het klimaat uiteraard ook te beperken.

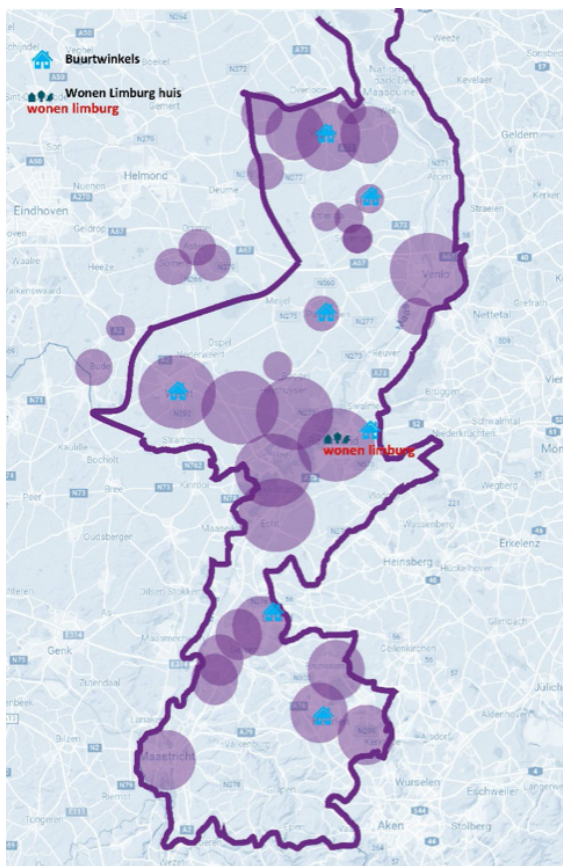
Leefbare wijken

De druk op leefbaarheid in wijken met veel sociale huurwoningen en veel goedkope koopwoningen neemt toe. Met Wonen Limburg Accent investeren we in die wijken door woningen in de categorieën middenhuur en sociale koop toe te voegen. Het doel daarvan is de wijk een ontmoetingsplek te laten zijn voor bewoners met verschillen en overeenkomsten maar met ieder hun eigen unieke verhaal. Echt samenleven ontstaat als alle buurtbewoners dezelfde buitenruimte en voorzieningen gebruiken. Elkaar tegenkomen. Daarom streven we naar wonen op loopafstand van dagelijkse behoeften rond eten en ontmoeten, waarin overdag gewerkt en geleefd wordt. Hoe aantrekkelijker de buitenruimte is, hoe groter de kans is 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.

4. ONZE PORTEFEUILLE

Huizen krijgen pas betekenis als mensen gaan leven, spelen en werken in en rond dat huis. Ons werk heeft daarom altijd te maken met de mensen die de stenen leven inblazen en de omgeving waarin het huis staat. Daarom is het belangrijk dat onze woningportefeuille aansluit bij de wensen van de mensen die er gaan wonen. Onderstaand een overzicht van onze portefeuille peildatum 1 juli 2021.

Vastgoed	Toelichting	Aantal
Woningen		
Woningen Stichting Wonen Limburg	Woningen met een huurprijs tot ca. € 750	23.176
Intramuraal vastgoed	Gehuurd vastgoed door zorginstellingen voor personen die niet meer zelfstandig kunnen wonen	1.165
Woningen Wonen Limburg Accent	Woningen met een huurprijs tussen de ca. € 750 en € 1.050	2.035
Totaal		26.376 (waarvan 4.389 in een VvE)
Overig vastgoed		
Bedrijfsvastgoed en maatschappelijk vastgoed, bijvoorbeeld:	Vastgoed met een zakelijk doeleind, zoals winkel, kantoor of bedrijfsruimte. En maatschappelijk vastgoed, zoals: wijkgebouwen, ontmoetingsruimtes, kinderdagverblijf, daklozenopvang en studentenkamers.	426 (waarvan 127 studentenkamers)



Onze onderhoudsafdeling: Renovatie & Service

Gezond en veilig wonen voor onze huurders vinden wij belangrijk. Daarom onderhouden wij onze woningen en gebouwen goed. Dit doen we vanuit onze onderhoudsafdeling: Renovatie & Service. Dé partij voor onze onderhoudspartners. De afgelopen jaren hebben we veel stappen gezet in een betere samenwerking. Ook zijn er al verbeteringen zichtbaar in onze dienstverlening en onderhoud. De opgedane kennis borgen we richting de toekomst.

Het onderhoud doen wij altijd in helder overleg met onze bewoners. Dit betekent dat we tijdig aangeven wanneer we langskomen en wat we komen doen. Waar mogelijk heeft de bewoner ook inbreng over het te plegen onderhoud. Onder onderhoud verstaan we alle werkzaamheden aan een woning in exploitatie om het functioneren van die woning in stand te houden én te verbeteren.

5. 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 willen we intensiever samenwerken zodat we samen tot veel creatievere en betere oplossingen komen. Kwaliteit is de basis van wat we samen doen, willen we het nu en in de toekomst goed blijven doen voor onze bewoners.

De uitdagingen die we op ons af zien komen, of het nu over verduurzaming gaat, over veiligheid of over vergrijzing of langer zelfstandig thuis wonen, betekenen iets voor ons als organisatie, voor ons vastgoed en ook voor jullie, onze onderhoudspartners. Samen willen we ontwikkelen, innoveren en leren. Het kan ook zijn dat er ontwikkelingen zijn die we nu nog niet voorzien, dan willen we samen met jullie kijken naar wat er nodig is. En de contractafspraken samen herijken op basis van de dan actuele inzichten.

Zo kunnen we als samenwerkende partners vanuit oog voor kwaliteit en betaalbaarheid zorgen voor een thuis voor onze bewoners. Dat is immers het gedachtengoed achter ketensamenwerking: slim samenwerken met de partners binnen de keten. Deze samenwerking leidt tot meer dan wat individueel haalbaar is. Openheid en vertrouwen vormen de basis van voortdurend leren, continue verbeteren en gezamenlijk het voor de bewoners beste resultaat behalen.