

Woningcorporaties

*Partners in
het wonen*



woningstichting
voerendaal 



Woningstichting Voerendaal

Woningstichting Voerendaal is een zelfstandig opererende corporatie in Parkstad Limburg, met als werkgebied de gemeente Voerendaal. Het bezit van de woningstichting is in de loop der jaren uitgegroeid tot circa 1100 woningen, verspreid over de kernen Voerendaal, Kunrade, Ubachsberg, Klimmen, Termaar en Ransdaal. Woningstichting Voerendaal is voor haar klanten en stakeholders een standvastige partner: capabel, betrouwbaar en hulpvaardig.

Visie en missie

De missie van de woningstichting luidt als volgt:

Woningstichting Voerendaal wil goede huisvesting bieden in de Voerendaalse huurwoningmarkt en aangrenzende werkgebieden. Dit willen we bereiken door adequate woonruimte met een passend serviceniveau aan te bieden. Woningstichting Voerendaal wil mede verantwoordelijkheid dragen voor de leefbaarheid in wijken en buurten.

Goede huisvesting houdt meer in dan alleen de woning. Het woongenot van huurders gaat verder. Goed onderhoud, goede service, prettige contacten, goede samenwerkingsverbanden met andere partijen, meedenken over en meewerken aan een prettige leefgemeenschap zijn aspecten die steeds belangrijker worden.

De visie en missie zijn vertaald in ons *motto*: *WONEN* om te *GENIETEN* van het *LEVEN*.

Waar staat Woningstichting Voerendaal voor?

We zijn sterk lokaal gebonden

Door onze verbondenheid met Voerendaal en de regio Parkstad is het belangrijk om te weten wat er speelt in onze directe omgeving. Mondiale ontwikkelingen hebben zeker de aandacht maar zijn minder bepalend voor ons beleid dan lokale omstandigheden.

We blijven veranderen

Verandering om de verandering is niet onze drijfveer. Wel de wetenschap dat het altijd beter kan. De maatschappij verandert, wij veranderen mee.

Wij blijven onszelf

We zijn geen projectontwikkelaar of bouwer. We doen waar we goed in zijn en waarvoor we zijn: zorgen voor goede woningen met een passend serviceniveau. Alle andere zaken besteden we uit aan partners die dat beter kunnen. Op die manier zorgen wij dat de klant een optimaal product of dienst krijgt en zo leveren wij een bijdrage aan Wonen om te Genieten van het Leven.

We zijn er voor iedereen

Iedereen die voor ons kiest kan op ons rekenen. De relatie is gebaseerd op wederkerigheid. Mensen die wat minder geluk hebben kunnen extra op ons rekenen. De stakeholders zijn ons geweten. Hieraan toetsen we steeds weer ons bestaansrecht.

Onze kernwaarden

Professionaliteit door transparante processen en werkwijzen is vanzelfsprekend. Wij luisteren naar onze klant en proberen zo zijn of haar wensen duidelijk in beeld te krijgen. Als Woningstichting Voerendaal hebben we daarbij een meer dan gemiddeld oog en oor voor de menselijke maat.

Wij zijn betrouwbaar en integer. Huurders mogen Woningstichting Voerendaal aanspreken op haar taken en verplichtingen. Van onze huurders verwachten wij ook dat zij hun plichten vervullen.

Als een standaard oplossing niet past, zoeken wij op een creatieve manier naar een oplossing. Niet de middelen maar het doel staat centraal. Het doel is een tevreden klant!

In ons werkgebied kennen wij onze klanten en stakeholders vaak persoonlijk. Wij zijn daardoor vanzelfsprekend betrokken bij alles wat er gebeurt. Deze betrokkenheid zorgt ervoor dat wij zorgzaam moeten en kunnen zijn voor onze omgeving, zeker als het gaat om passende huisvesting en alles wat daarmee te maken heeft.

Ontwikkelingen & trends

Demografische ontwikkelingen: daling en verandering

De krimp in de bevolkingsgroei zet door. Zuid Limburg loopt daarin voorop. Ook Woningstichting Voerendaal wordt hiermee geconfronteerd. Volgens de statistieken daalt het aantal inwoners in Parkstad de komende dertig jaar in een gemiddeld scenario van ongeveer 238.600 naar circa 169.000 inwoners. Voor de gemeente Voerendaal geldt





een daling van ongeveer 12.700 naar circa 9.500 inwoners. Deze daling heeft twee oorzaken:

- het wegtrekken van bevolking (vooral jongeren) uit de regio. Naast de geringe kansen op de regionale arbeidsmarkt biedt de regio geen stedelijke dynamiek en zijn de aanwezige woonmilieus eentonig van aard en eenzijdig qua woningaanbod.
- de daling van het gemiddelde aantal kinderen per huishouden. Door deze daling stukt de natuurlijke aanwas. Dit is deels een welvaartsverschijnsel dat overal in Nederland speelt, maar wordt versterkt door het wegtrekken van jongeren waardoor de aanwas van nieuwe gezinnen beperkt blijft.

De daling van het totale aantal inwoners gaat dus gepaard met een stijging van het aantal ouderen. Ook zien we de traditionele gezinssamenstelling veranderen. Deze veranderingen hebben niet alleen invloed op de gemiddelde woningbezetting maar stellen ook andere eisen aan het woningaanbod. Parkstad en dus ook Voerendaal moeten gedifferentieerder woonmilieus aanbieden die inspelen op de bestaande kwaliteiten en de doelgroepen vasthouden die de regio nu nog de rug toekeren omdat het aanbod te eenzijdig is.

Als positieve kwaliteiten van Voerendaal kunnen in dit verband genoemd worden: de locatie en bereikbaarheid van de gemeente (centrale ligging tussen de steden Heerlen, Maastricht en Aken) en de landelijke omgeving waar het goed en rustig toeven is met alle stedelijke faciliteiten op slechts enkele minuten afstand. Ondanks het feit dat de bevolking in ons werkgebied dreigt te krimpen, ziet de toekomst van Woningstichting Voerendaal er goed uit.

Ontwikkelingen & trends

Maatschappelijke ontwikkelingen: dienstverlening voorop

Naast de demografische veranderingen zien we een verandering in wat onze klanten tegenwoordig van een woningcorporatie verwachten. Onze samenleving ontwikkelt zich tot een dienstensamenleving; kwaliteitsbeleving wordt bepaald door de kwaliteit van dienstverlening. Twintig jaar geleden werd kwaliteit bepaald door de woning zelf.



Door de bevolkingskrimp is er nu meer aanbod aan woningen dan vraag, dus kan een huurder zijn of haar wensen uiten. Daarom bepaalt onze dienstverlening tegenwoordig de kwaliteit; het gaat niet meer alleen om de woning, om de techniek van het bouwen, maar vooral om de bijbehorende service. Woningstichting Voerendaal heeft daarom haar dienstenpakket uitgebreid. Uiteraard met als doel de huurder nog meer te laten genieten van zijn leefomgeving.

Een uitgebreide dienstverlening vraagt om een ander soort organisatie. De organisatie van Woningstichting Voerendaal is daarom inmiddels opnieuw ingericht en uitgebreid om klaar te staan voor haar klanten. Het aanstellen van een Servicemedewerker Onderhoud past in deze lijn. Tegen betaling van een klein maandelijks bedrag kan de huurder een Serviceabonnement Huuronderhoud afsluiten, en zo een beroep doen op de Servicemedewerker Onderhoud voor het laten uitvoeren van kleine reparaties en klussen die niet vallen binnen de onderhoudsplicht van de woningstichting. Woningstichting Voerendaal biedt de huurder hiermee gemak en kostenbesparing. Ook de nieuwe functie van Wijkbeheerder past in de servicegedachte. De wijkbeheerder is het aanspreekpunt voor alle huurders van de woningstichting. Hij controleert continu alle woningen en complexen en verzamelt en inventariseert vragen van huurders en geeft ze door aan de juiste persoon binnen de woningstichting. Hierdoor wordt het contact met Woningstichting Voerendaal nog laagdrempeliger.

4 De woningstichting levert ook maatwerk als standaard niet passend is bij de (persoonlijke) situatie van onze huurders. De uitvoering van woningaanpassingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) is hier een goed voorbeeld van. Bij de woningstichting is een technisch adviseur WMO in dienst die zich voornamelijk bezig houdt met de uitvoering van woningaanpassingen bij onze huurders. Ook dit is één van de investeringen van ons in goed wonen.

Woningstichting Voerendaal en leefbaarheid

Leefbaarheid ligt ons na aan het hart. Leefbaarheid gaat over de woonomgeving, de gezelligheid in de wijk, de veiligheid en de beschikbaarheid van goede voorzieningen.

Daar wil Woningstichting Voerendaal graag aan bijdragen, zodat onze huurders nog meer kunnen genieten van het wonen. Op het gebied van goede voorzieningen is de supermarkt die de woningstichting in Klimmen gaat realiseren een goed voorbeeld. Op het gebied van leefbaarheid hebben wij een groot aantal thema's opgepakt. We hebben bijvoorbeeld onderzoek gedaan naar de woonwensen van senioren. Hier is ons beleid, met betrekking tot nieuwbouw en bestaande bouw, al op aangepast. Ook besteden we aandacht aan onderhoud, netheid en groen rond wooncomplexen. Bij renovaties passen we inbraakwerend hang- en sluitwerk toe met politiekeur. We spreken regelmatig met huurders over leefbaarheid in hun buurt.

Duurzaamheid

Leefbaarheid komt ook tot uiting in het bevorderen van duurzaamheid en energiebesparing. Energiekosten vormen voor onze huurders naast de huur de grootste uitgavenpost. Investeren in energiebesparing dan wel het voorzien in alternatieve energievoorzieningen zoals zonne-energie en aardwarmte mag als een kerntaak van woningcorporaties worden gezien. Aan de hand van de inmiddels aan alle woningen toegekende EPA-labels wordt bepaald welke aanpassingen mogelijk zijn om uit te voeren. Bij cyclische vervanging van cv-ketels vervangt Woningstichting Voerendaal al vanaf 2007 standaard de cv-ketel voor een hr-ketel, zonder extra kosten voor de huurder.

Ons nieuwbouwproject Drossaert de Limpensplein is een voorbeeld voor de corporatiesector. Zo worden de geplande appartementen verwarmd door aardwarmte. Het regenwater wordt opgevangen en gebruikt als spoelwater voor de toiletten en het gebruik voor de wasmachines. Dit is niet alleen gunstig voor het milieu maar ook voor de portemonnee van onze huurders.





Leefbaarheidsfonds

Het leefbaarheidsfonds is een bijzonder initiatief van Woningstichting Voerendaal om huurders te steunen die zelf de leefbaarheid in hun wijk willen vergroten. Huurders kunnen een beroep doen op dit fonds voor kleinschalige initiatieven, die een positief effect hebben op de leefkwaliteit in Voerendaal. Denk bijvoorbeeld aan een kleine speelvoorziening, een buurtfeest of een andere samenbindende activiteit.

Partners

Verder zoekt Woningstichting Voerendaal bewust naar partners die het wonen voor onze huurders prettiger kunnen maken. Denk aan zorgleveranciers, het overleg met gemeente en politie over veiligheid, het continue overleg met onze HBV (Huurders Belangen Vereniging Voerendaal), het maken van integrale buurtplannen in samenwerking met de gemeente. Dat alles draagt bij aan datgene wat wij belangrijk vinden: ontmoeting en (sociale) veiligheid, voorzieningen en infrastructuur.

6

Toekomst in wonen

De mens, onze huurder centraal stellen is dus het devies. In dat kader nemen we ook de rol van de woningcorporatie in de samenleving onder de loep. Helder moet worden hoe woningcorporaties hun maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen en het door huurders bijeengebrachte kapitaal voor die samenleving kunnen inzetten. In dat kader zijn er vier pijlers waar corporaties mee aan de slag gaan: Werk, Wonen, Welzijn en



Zorg. Tevens worden corporaties in toenemende mate gezien en behandeld als commerciële partijen. Dit is een impuls om zakelijker en professioneler te werk te gaan.

Voor de toekomst zal de nadruk niet zozeer liggen op toevoeging van woningen maar meer op een kwalitatieve impuls. Nieuwbouw *op* de plaats en *in* plaats van bestaande bouw. De netto toevoeging zal daardoor geen doel op zich zijn en dient te passen in de Regionale Woonvisie. Tot 2010 is in de Regionale Woonvisie een toevoeging voorzien voor de gemeente Voerendaal van ongeveer 100 tot 150 woningen. Woningstichting Voerendaal gaat binnen de Regionale Woonvisie uit van een netto toevoeging van 10 tot 15 huurwoningen per jaar, uitgezonderd zorgwoningen.

In geval van nieuwbouw of herstructurering hanteren wij de volgende prioritering:

Wij werken proactief aan:

- betaalbare huurwoningen voor onze doelgroepen
- koopwoningen voor starters of minder financieel draagkrachtigen;

Daar waar het past in onze plannen of plannen van derden waarin we participeren:

- duurdere huurwoningen
- duurdere koopwoningen ter financiering van onrendabele toppen
- gebouwen met een maatschappelijke functie (bijvoorbeeld Wijksteunpunt en zorgcentra);

Wij investeren als de incidentele situatie daarom vraagt in gebouwen als:

- buurt- en wijkwinkels
- sporthallen, scholen, bibliotheken e.d.
- commerciële verhuur.

Alle inspanningen van Woningstichting Voerendaal zijn erop gericht onze gemeente levendig en leefbaar te houden. De woningstichting voelt zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid en wil dat uitdragen door te blijven voorzien in woongenot voor de inwoners van Voerendaal. Dat betekent: blijven bouwen en blijven werken aan de beste service. Zodat huurders en toekomstige huurders snel en goed geholpen worden bij al hun woonvragen in de wetenschap dat wij er altijd voor ze zijn.



woningstichting
voerendaal 

Thuis, de plaats waar
u zich prettig voelt,
ontspannen en op uw gemak.

**Bij ons huurt u
een woning die
uw thuis kan zijn!**

WONEN om te GENIETEN van het LEVEN

Hogeweg 23
6367 BA Voerendaal
T. 045-575 12 74
ma t/m vr: 8.30 - 17 u

www.woningstichtingvoerendaal.nl

woningstichting
voerendaal 

Bezoekadres Hogeweg 23, 6367 BA Voerendaal

Telefoon: (045) 575 12 74 | E-mail: info@woningstichtingvoerendaal.nl

Adressen

Aedes vereniging van woningcorporaties

BEZOEKADRES

Olympia 1, 1213 NS Hilversum

POSTADRES

Postbus 611, 1200 AP Hilversum

T (035) 626 82 00

E aedes@aedes.nl

I www.aedesnet.nl

Aedes-Arcares Kenniscentrum

Wonen-Zorg: www.kcwz.nl

Commissie AedesCode

POSTADRES

Postbus 704, 1200 AS Hilversum

T (035) 626 82 50

E commissie.aedescode@aedes.nl

Ministerie van VROM/WWI

POSTADRES

Postbus 20951, 2500 EZ Den Haag

T (070) 339 39 39

I www.vrom.nl

Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)

BEZOEKADRES

Huizerstraatweg 117a, 1411 GM Naarden

POSTADRES

Postbus 5075, 1410 AB Naarden

T (035) 695 40 70

E info@cfv.nl

I www.cfv.nl

Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

BEZOEKADRES

Huizermaatweg 2, 1276 LB Huizen

POSTADRES

Postbus 1232, 1270 BE Huizen

T (035) 528 64 20

E info@wsw.nl

I www.wsw.nl



Voor meer informatie over de volkshuisvestingsbranche en over Aedes vereniging van woningcorporaties kunt u kijken op www.aedesnet.nl. Onder publicaties vindt u informatie over de vele publicaties van Aedes voor en over de volkshuisvestingsbranche. U kunt publicaties bestellen via deze website of via publicaties@aedes.nl. Via dit e-mailadres kunt u een gratis exemplaar van de AedesCode aanvragen en zich aanmelden voor een proefabonnement op Aedes-Magazine (kosten in 2010: 37,80 euro, excl. btw, voor 7 nummers).

Woningstichting Voerendaal

Bezoekadres

Hogeweg 23
6367 BA Voerendaal

T (045) 575 12 74

E info@woningstichtingvoerendaal.nl

www.woningstichtingvoerendaal.nl



© 2009, Hilversum Aedes vereniging van woningcorporaties

REDACTIE EN PRODUCTIEBEGELEIDING: Van der Brug Communicatie, Hilversum

VORMGEVING: Ekkers & Paauw, Groningen

DRUK: Thieme Almere, Almere

FOTOGRAFIE: Chris Pennarts, Montfoort (omslag, 8, 13, 15, 18), Ton Poortvliet, Dordrecht (4 lb), Mick Palarczyk, Amsterdam (4 r, 6), Stichting Volkshuisvesting Tiel (4 lo), Michel Campfens, Haarlem (12, 16), Erik van der Burgt, Tilburg (2), Robert Oerlemans, Huizen (17), Peter van Es, Poortugaal (19)