



Verhalen van Veluwonen

Veluwonen is een woningcorporatie die zorgt voor 4.000 huizen in Brummen, Eerbeek, Laag-Soeren en de Apeldoornse dorpen.



Wonen in verhalen

Hoe vertel je het verhaal van een woningcorporatie? En: wat is eigenlijk haar verhaal? Is dat wat de medewerkers belangrijk vinden? Of de directeur? Of is het dat juist niet? Gaat het veel meer om wat huurders je vertellen als je ze vraagt naar hun woonervaringen? En hoe belangrijk is het om te luisteren naar wat partners ons vertellen? In deze krant komen veel mensen aan het woord. Samen vertellen zij waar Veluwonen voor staat.

Mensen wonen in verhalen. In hun huis, hun straat en in hun dorp zwerven anekdotes en herinneringen rond, die voor elk van onze huurders een unieke levensgeschiedenis beschrijven. Bij Veluwonen realiseren we ons dat een huis, hoe vanzelfsprekendheid of gewoon ook, voor iedereen bijzonder is. Het is je eigen plek onder de zon. Het biedt je bescherming en is tegelijkertijd je uitvalsbasis voor alles wat je elke dag te doen staat: werken, naar school, naar de winkel, de sportschool of gewoon even op bezoek bij vrienden of familie in de buurt.

Hoe al die levens er uit zien, beslissen onze huurders uiteraard helemaal zelf. Waar wij voor zorgen is dat het huis er zo goed mogelijk bij staat. Of dat nou een nieuwbouwhuis is, of een huis uit de jaren vijftig. Wij doen

De missie van Veluwonen is dat onze huurders zich thuis voelen in een fijn huis in een mooi dorp.

ons uiterste best om mensen een zo betaalbaar mogelijk huis te bieden, dat comfortabel en duurzaam is en bijdraagt aan een prettig straatbeeld en een mooi dorp. Op die manier bieden wij aan huurders een fijn huis in een mooi dorp dat zij tot hun thuis kunnen maken.

De kunst van het balanceren: onze doelen

We zorgen er dus elke dag voor dat onze huurders comfortabel wonen in een duurzaam huis met lage woonlasten. En we hebben daarover goed

contact met onze huurders, met partners en met elkaar.

In deze twee korte zinnen vind je onze vier hoofddoelen terug. De kunst is om deze doelen met elkaar te laten balanceren. Omdat wij als corporatie een maatschappelijke organisatie zijn dienen we altijd meerdere belangen, die we zo goed mogelijk tegen elkaar afwegen. Lage woonlasten verhogen de kans op volwaardige deelname aan de samenleving. Een comfortabel huis maakt je makkelijker tot je thuis. Een duurzaam huis draagt bij aan lagere woonlasten en aan een duurzame toekomst. En goed contact met onze huurders stelt ons beter in staat de juiste keuzes te maken voor het beheer van onze huizen.

Lees verder op pagina 3



We bouwen en onderhouden
mooi en liefdevol

pagina 3



Mooie gesprekken
aan de keukentafel

pagina 5

Van de hoofdredacteur

Geen eindpunt, maar richting

Ruim twee jaar geleden schreven wij het allereerste verhaal van Veluwonen. We waren toen net ontstaan uit een fusie tussen Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen. De doelen die we destijds formuleerden waren scherp. Heel scherp.

Nu, 2,5 jaar verder, komen we tot de conclusie dat de omstandigheden er niet beter op zijn geworden. De verhuurderheffing (financiële bijdrage van verhuurders aan de overheid), de vennootschapsbelasting en de ATAD (een belastingmaatregel die erg onvoordelig uitpakt voor woningcorporaties) leggen een almaar zwaarder beslag op onze financiële mogelijkheden. Ook de bouwpreizen zijn fors gestegen als gevolg van de sterkere economie.

Dat alles bij elkaar maakt dat we alle zeilen moeten bijzetten om onze doelen te handhaven. Er zijn dus heel veel redenen om de doelen te nuanceren, bij te stellen of te schrappen. Toch laten we ze staan, zij het iets voorzichtiger geformuleerd. Niet als eindpunten, maar als richtingwijzers.



Interdepartementaal onderzoek 'opgeven en middelen corporaties'

Column

Wonen in je eigen verhaal

JE zit in je favoriete stoel. De televisie staat nog niet aan en je telefoon heb je even opzij gelegd. Je kijkt om je heen. Je oog valt op de foto aan de muur. Je kleinkinderen op een bospad. Of een trouwfoto van je dochter. Je herinnert je nog hoe mooi ze er uit zag. Je sluit je ogen en dwaalt in gedachten af naar de tijd dat ze opgroeide. Haar slaapkamer boven. Je hebt 'm samen nog behangen. Bijna vanzelf reis je verder terug in de tijd: je ouderlijk huis, verderop in het dorp. Je neuriet het liedje van Wim Sonneveld: 'En langs het tuinpad van mijn vader, zag ik de hoge bomen staan'. Als je naar het raam loopt en naar buiten kijkt, kun je ze bijna zien. De bomen. Ze moeten al bijna 100 jaar oud zijn. En nog altijd woon je hier met plezier. Dit is jouw plek. Jullie huis.

'Herinneringen duiken op uit een kier of hoek.'

Wij zorgen zo goed mogelijk voor de huizen waar onze huurders in wonen. Maar eigenlijk wonen mensen vooral in verhalen. Het huis zit er vol mee. En het hele dorp is er mee geplaveid. De herinneringen duiken zomaar op uit een kier of een hoek. Ze besluipen je als je door de straten wandelt. Geluismomenten, bijzondere gebeurtenissen, verdrietige herinneringen, plannen van toen en ideeën voor later. Ze dwalen rond in je hoofd, je kamer, je huis en je straat.

Het is de taak van Veluwonen om mensen zo fijn mogelijk te laten wonen. Dat levert immers de mooiste verhalen op!

Marco de Wilde

Achtergrond



Het team van Veluwonen.

Vertrouwen & vrijheid gaan hand in hand

In een ingewikkelde omgeving is het niet meer dan logisch dat wij, medewerkers van Veluwonen, veel bewegingsruimte hebben. Het is fijn als we vragen van huurders snel en zelfstandig kunnen beantwoorden

en onderhandelingen met partners zelf kunnen voeren. We vinden het vanzelfsprekend dat we dat zo doen. Daarvoor is het belangrijk dat we een duidelijk kader hebben. De 'Vindplaats van Veluwonen' (zie ook

artikel 'We streven naar eenvoud') en onze algemene informatievoorziening zijn daarbij noodzakelijke hulpmiddelen. Vrijheid en verantwoordelijkheid gaan hand in hand met duidelijke afspraken.

In goed contact



Raad van Commissarissen met v.l.n.r. Els Vegter, Jan Meems, Martijn Bresser en Rob Huyben.

Veluwonen kent veel belanghebbenden. Naast huurders en medewerkers zijn dat ook de gemeenten Apeldoorn, Brummen en Rheden, andere maatschappelijke organisaties en collega-woningcorporaties. Hoe kijkt de Raad van Commissarissen (RvC) hier tegen aan? Jan Meems (voorzitter): 'De RvC kan natuurlijk niet dagelijks in contact staan met al deze belanghebbenden, maar dat wil niet zeggen dat we dit contact onbelangrijk vinden. Integendeel zelfs. Als Raad hechten we eraan dat Veluwonen goede en plezierige contacten onderhoudt met alle genoemde partners. Daar zien we op toe en daarom willen we hierover actief worden geïnformeerd zodat we, waar mogelijk, vervolgstappen kunnen zetten.'

Onze ogen en oren

Al die contacten van Veluwonen vormen 'onze ogen en oren'. Ze zijn essentieel om onze rol en onze verantwoordelijkheid goed waar te kunnen maken. We kijken dan ook graag

'Als commissarissen zijn we betrokken en hechten we aan goede contacten.'

door 'hun bril' en horen graag 'hun verhaal'. Wat leeft er onder onze huurders en medewerkers? Hoe ervaren zij het contact met Veluwonen? En hoe beleven de betrokken gemeentebesturen en andere maatschappelijke organisaties de wijze waarop Veluwonen haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke opdracht invult? Maar ook: wat is er nodig om aan een bepaalde wens of behoefte tegemoet te komen? Komen daarmee mogelijk anderszins belangen onder druk te staan?

We houden contact

Wellicht vraagt u zich af: onderhoudt de Raad geen eigen contacten? Ja hoor, zeker wel. Op voordracht van de huurdersbelangenorganisatie Samen Eén heeft de Raad twee

huurderscommissarissen. Zij onderhouden het contact over datgene wat bij huurders van Veluwonen leeft. Elk jaar bezoeken we ook de nieuwbouw- en renovatieprojecten en vaak ontmoeten we dan ook huurders en/of leden van een bewonerscommissie.

Verder heeft de Raad overleg met de Ondernemingsraad over zaken die de medewerkers bezighouden. En we treffen medewerkers ook als er iets te vieren valt of tijdens een gezamenlijke bijeenkomst. We willen ook graag andere, externe, belanghebbende partijen ontmoeten. Daarom zijn we aanwezig op regiobijeenkomsten of nodigen we hen uit voor een gezamenlijk bezoek aan lopende (nieuwbouw)projecten.

We zijn betrokken en hebben respect voor ieders rol en belang. Pas dan zijn we als RvC in staat om de verschillende belangen te kunnen (af)wegen en zo goed mogelijk te behartigen.'

Onze kernwaarden: we streven naar eenvoud

We zoeken altijd naar de eenvoudige oplossing of strategie. Zowel voor onze huurders als voor onszelf maken we keuzes die het leven, wonen en werken gemakkelijker maken. Daarom heffen we alle bv's en cv's op, schrijven we brieven (of als het kan ansichtkaarten) in eenvoudig Nederlands, maken we tekeningen in plaats van lappen tekst. We vereenvoudigen procedures en maken bijvoorbeeld gebruik van de 'Vindplaats van Veluwonen'. Joseph Dommeck is

als beleidsmedewerker betrokken bij deze Vindplaats: 'We willen onze huurders en collega's laten zien wat we doen en hoe we dat doen. Ons beleid dus. Op een groot tv-scherm in onze hal zie je precies wat onze aanpak is. Bijvoorbeeld hoe we de senioren huisvesten of hoe je een bedrijf aan huis start. Allemaal thema's waarover we beleid hebben geschreven. Binnenkort is dat dus in één oogopslag te bekijken op dit scherm (en later op onze website).'



Front office medewerker Ingeborg in gesprek met huurder Claudia.

Onze kernwaarden: zo binnen zo buiten

Voor alles geldt: zo binnen zo buiten. Onze kernwaarden zijn niet alleen van toepassing op onze omgang met huurders. Ook voor elkaar zijn we dichtbij, rechtdoorzee en positief. En het is niet alleen ons streven om onze huurders zich thuis te laten voelen. Wij voelen ons ook thuis in onze organisatie. Ons kantoor voelt pret-

tig aan, biedt privacy om te werken en ruimte voor ontmoeting. Ook letterlijk halen we in ons kantoor onze omgeving naar binnen: de kleuren en materialen zijn die van de Veluwezoom en het stroomdal van de IJssel. De foto's aan de muur zijn door onszelf gemaakt en geven je een beeld van ons werk- en woongebied.

'We zijn zuinig op de huizen
die we hebben...'

Nel Bruil, manager Vastgoed

Kerngedachte



Vlinderstraat, Beekbergen.

We bouwen en onderhouden mooi en liefdevol

We kennen vanuit vroeger nog de regel dat huurhuizen 'sober en doelmatig' moeten zijn. Toch kiezen wij anders. Wij geloven juist in mooi en liefdevol.

De geschiedenis bewijst dat sobere huizen uiteindelijk de slechtste investeringen zijn. Mooie huizen houden het langer vol en bieden meer woonplezier. Mensen voelen zich beter in een mooie, goed gebouwde omgeving. Als mensen kunnen kiezen tussen een korte fietsroute langs lelijke gevels of een lange, langs mooie gebouwen of een park, dan blijken ze vaak voor de langere route te kiezen. Daarom pleiten we voor mooi en liefdevol. Mooi in de zin van: liefdevol gedetailleerd en afgewerkt. Een feest om langs te fietsen en een nog groter feest om naar binnen te gaan. Dat je voelt: dit huis is speciaal voor mij met aandacht ontworpen, gebouwd of onderhouden. We vinden dat een

huis primair van de huurders is. Zij wonen er. Kijken er televisie, ontvangen er verjaardagsvisite, zitten er 's zomers in de tuin en doen elke avond het licht uit om te gaan slapen. Wij komen er maar af en toe. Daarom vinden we het mooi als huurders een paleis van hun huis willen maken. We doen er alles aan om daaraan mee te werken. Elk huis en elke huurder is bijzonder.

Nel Bruil is onze manager Vastgoed: 'We zijn zuinig op de huizen die we hebben en zorgen er graag voor dat we die goed onderhouden. Op het moment dat er een grote, vaak dure, verbouwing aan zit te komen, heeft groot onderhoud mijn voorkeur boven sloop/nieuwbouw. Want

'Mooie huizen staan langer en bieden meer woonplezier.'

onze oudere huizen hebben vaak een relatief lage huur en zijn daarmee goed betaalbaar voor mensen met een kleinere portemonnee. Al helemaal als we ervoor zorgen dat de energielasten ook betaalbaar zijn door de huizen goed te isoleren.'

'Ook weet ik dat in onze dorpen vaak een goede sociale samenhang is. Mensen kennen elkaar nog. Door te slopen verdwijnt die samenhang soms en dat vind ik zonde. Trouwens,

slopen is ook niet altijd duurzaam. Er blijft vaak veel restafval over waar je iets mee moet.'

Als groot onderhoud aan de orde is dan kiest Veluwonen voor een zorgvuldig proces. Nel: 'Daarbij vind ik het super belangrijk dat onze huurders meedenken en deels ook meebeslissen. Als de binnenkant aan onderhoud toe is, mogen huurders kiezen of ze daaraan mee willen doen. We verplichten hen niet een nieuwe keuken, badkamer of wc te nemen. Wat de huurder wil, staat voorop.' 'Dat ligt anders als we de buitenkant van een huis aanpakken. We hebben daarvoor instemming nodig van alle betrokkenen. Wij maken dan

graag samen een plan en vinden het heel fijn als huurders meedenken. Al helemaal als de huizen een andere uitstraling krijgen.'

'Een mooi voorbeeld hiervan is het groot onderhoud aan de Karekietstraat e.o. in Brummen. Deze kleine huizen hadden ook gesloopt kunnen worden, maar ze zijn compleet opgeknapt en je herkent ze niet meer terug. Ook de huizen en de buurt erom heen krijgen zo meteen een heel andere uitstraling.'

Meer weten?
Bel of mail ons:
[0313] 65 90 23 of
welkom@veluwonen.nl

Vervolg van hoofdartikel pagina 1

Wonen in verhalen

Hoofddoel betaalbaarheid

De woonlasten houden we laag. We verhogen de huren gemiddeld met niet meer dan de inflatie (algemene prijsstijging). Als het nodig is bevriezen of verlagen we de huren. We verduurzamen onze huizen om de energierekening te beperken (of zelfs te laten verdwijnen). We stimuleren huurders met een laag inkomen om optimaal gebruik te maken van voorzieningen waar ze recht op hebben. En we helpen huurders als ze het even lastig vinden om de huur te betalen omdat er iets naars in hun leven gebeurt.

Hoofddoel wooncomfort

We vinden het belangrijk dat onze huurders comfortabel wonen. Dat

betekent dat we alle aandacht hebben voor de kwaliteit van de keuken, badkamer en wc's. Ook investeren we veel in isolatie en ventilatie van de huizen, zodat ze zo goed mogelijk ('s zomers) koel en ('s winters) warm zijn. Het huis is ruim genoeg en heeft voldoende kamers. Natuurlijk is dat allemaal moeilijker naarmate het huis ouder is. Toch streven we ernaar om mensen zo veel mogelijk wooncomfort te bieden, omdat we geloven dat dat voor iedereen elke dag opnieuw belangrijk is.

Elk jaar maken we huizen klaar voor de toekomst. Zo ook bijvoorbeeld 110 huizen in de Noorder Enk in Eerbeek. Ze kregen een mooie, nieuwe, warme jas en daardoor ook een heel andere uitstraling. De andere bewoners van de wijk waren zelfs een beetje jaloers op de transformatie. Maar... zij komen ook aan de beurt. In 2020 maakt Veluwonen plannen voor een update van meer straten in deze buurt.

Hoofddoel duurzaamheid

Duurzaamheid vatten we breed en letterlijk op. We geven onze huizen een zo duurzaam mogelijke toekomst. Zowel energetisch (hoeveel energie verbruikt het huis), als bouwkundig en architectonisch. Huizen die met liefde en zorg zijn ontworpen, gebouwd of gerenoveerd houden het namelijk langer vol en bieden meer woonplezier. Niet alleen het huis, maar ook de straat en het dorp knapt er van op. En dus varen ook onze huurders daar wel bij. Daarnaast doen we ons best om huizen energetisch zo goed mogelijk te laten presteren. Onze overtuiging is dat huizen steeds meer en vaker kunnen worden omgebouwd tot kleine, comfortabele energiecentrales. Zolang dat niet kan, nemen we maatregelen die het huis daar zo goed mogelijk op voorbereiden.

De huizen aan De Bongerd in Brummen zijn hier een goed voorbeeld

van. Op deze plek stonden tot 2016 kleine, oude appartementen. Ze waren niet meer van deze tijd en zeker niet duurzaam. Inmiddels staan er 20 nieuwe, duurzame huizen. Zeer goed geïsoleerd, gasloos en duurzaam. Niet alleen de nieuwe bewoners zijn er blij mee, ook de burens zijn heel positief. Ze hebben mooie achter- en overburen gekregen.

Hoofddoel contact

We beschouwen elke huurder en partner als bijzonder. Daarnaast willen wij onze huurders graag een betrouwbare en goede service bieden. We verplaatsen ons daarom zoveel mogelijk in de leefwereld van de huurder (of collega of partner).

Van richting naar route

In deze krant vind je verhalen die duidelijk maken wat onze bedoeling is. Ze geven de richting aan. In ons ondernemingsplan vertalen we die richting in een route: de doelen maken we daarin concreet. En we vertellen hoe we die willen realiseren. Dat ondernemingsplan maken we in de tweede helft van 2019. In 2020 maken we vervolgens op basis daarvan een nieuw portefeuilleplan. Daarin komt aan bod wat we de komende 10 jaar met onze huizen willen doen. Welke we verkopen, renoveren, verbeteren, slopen of gewoon goed blijven onderhouden. Ook staat daarin aan wat voor nieuwe huizen we behoefte hebben en waar we die het beste kunnen bouwen. Al die documenten (en andere) helpen ons om elk jaar opnieuw concrete begrotingen en jaarplannen te kunnen maken en, belangrijker, realiseren.

gedicht

Het huis van je leven

Je bladert door je huis en telt
de dagen en de deuren die je sluit
wanneer je slapen gaat. Je laat de kamers
en hun geuren leven, je leest de krassen
op het tafelblad, je kent de kleuren
van de avond in je straat.
Er ritselt tijd tussen de muren.

Het huis staat in je geest met open ramen
naar wat komen zal of is geweest:
het stil geluk van zuurkoolstamp op winterdagen,
een barbecue met burens,
de schroeiplek van een sigaret
na een mislukte date, je zorgen over geld,
de dolle vreugde van een feest, de kerstboom,
een familiefilm en de geheimen van je bed.

De huisbaas is een oude vrouw en jarig.
En wat is oud zolang men plannen heeft
en bouwt voor nieuwe generaties?
Ze heeft een jonge zoon.
Hij noemt zich positief, gastvrij en rechte doorzee.
Hij bladert door je wijk, hij kent je deur en alle
namen van hen die hier geboren zijn of net
gearriveerd. Hij leest ook tussen regels en ziet wat
nodig is voor wie zich in het leven heeft bezeerd:
een buitenkanscontract en hulp bij formulieren.

En ieder vult zijn leven in.

Je bladert door je huis en leest in elke kamer
de zin van wie je bent, een album van verhalen.
Je woning is een kameraad die alles van je weet
en niets verradert. Je woont immers niet zomaar
in een straat, niet zomaar in een huis:
hier kan je in je dromen dwalen, hier kom je thuis.
Op deze plek valt wonen met je leven samen.

Laurens Hoevenaren, dorpsdichter Brummen • geschreven ter gelegenheid van het honderdjarig bestaan van Veluwonen.

Kerngedachte

*'Het is leuk om te zien hoe
mensen hun eigen plek creëren.'*
Ingeborg van der Linde, front office medewerker

We laten ons gezicht zien

Wie echt contact wil maken, moet zijn gezicht laten zien. Daarom gaan onze collega's Ingeborg en Karin langs bij huurders die zes weken in hun nieuwe huis wonen.

En dat doen ze ook 's avonds, wat voor veel jongere huurders heel fijn is. Ingeborg en Karin zien het voordeel wel van die bezoeken: 'Het levert echt wat op. We laten ons gezicht zien, luisteren en leren de huurders kennen. We zijn dichtbij, benaderbaar en kunnen ook helpen. Echte aandacht dus en dat voelen mensen.'

Ingeborg: 'Huurders reageren eigenlijk allemaal positief. Als ik binnenkom dan krijg ik vaak meteen een hele rondleiding door het huis. Het is erg leuk om te zien hoe mensen hun eigen plek creëren.' Karin: 'Soms zie je gelijk dat er iets aan de hand is. Al gaan we natuurlijk niet op huisbezoek om te controle-

ren. We willen juist graag helpen. Zo was er een mevrouw in Brummen die 6 weken na de verhuizing nog tussen de dozen zat. Haar dochter kon niet helpen en de beloofde extra hulp liet op zich wachten. Toen heb ik direct geregeld dat die extra hulp snel kwam zodat ze met de kerst fijn op haar nieuwe bank kon zitten.'

Ingeborg: 'We lopen samen met de huurder een vragenlijst door. Daarop staan allerlei onderwerpen en daarvoor is het ook heel gemakkelijk om te praten over bijvoorbeeld de financiën. Zo kon ik een huurder, die na zes weken al een huurachterstand had, snel helpen. Dat was een hele opluchting voor haar.'



Karin in gesprek met de heer Hilferink uit Eerbeek.



Iedereen is bijzonder. Echt aansluiten op de wereld van de ander is een kunst op zich. Of dat nu een huurder, partner of collega is.

Mooie gesprekken aan de keukentafel

Daadwerkelijk luisteren en de ander laten ervaren dat we zijn verhaal serieus nemen, vergt oefening. Zeker voor ons. We zijn immers van oudsher gewend om vanuit 'stenen en procedures' te denken en handelen. We starten daarom twee keer per jaar met het organiseren van huurderspanels en we houden regelmatig relatiedagen. Dat doen

we (als dat kan) voor al onze partners: gemeenteraden, aannemers, zorg- en welzijnspartijen, Samen Eén en dorpsraden. We vinden het vanzelfsprekend dat onze partners ook elkaar ontmoeten. De drie aannemers die ons dagelijks onderhoud verzorgen zitten daarom gezamenlijk met ons aan tafel, zodat we van elkaar kunnen leren.

*'We luisteren
graag naar de
verhalen van
onze bewoners.'*

Ook organiseren we regelmatig seniorenochtenden. Veel van onze huurders zijn namelijk ouder dan 70 jaar. Deze ochtenden, waarbij ook Stichting Welzijn Brummen, Team Voor Elkaar en de thuiszorgwinkel zich presenteren, worden druk bezocht en enorm gewaardeerd.

Omdat we een groot werkgebied

hebben wonen veel van onze huurders ver van ons kantoor. We benadrukken dat we graag bij huurders thuis langs gaan als ze vragen hebben. Aan de keukentafel ontstaan namelijk vaak andere gesprekken dan aan de balie of aan de telefoon. We vinden het belangrijk om die verhalen van onze huurders te horen.

'Voel je thuis in een fijn huis in een mooi dorp'

Als we onze huizen onderhouden of als we nieuwe huizen bouwen, dan doen we dat niet alleen voor de bewoner van dat huis. We zorgen namelijk indirect ook voor de kwaliteit van de dorpen en buurten. Vaak is nieuwbouw of een rijtje gerenoveerde huizen een pareltje in de buurt met een enorme impact op de omliggende straten. En daar zijn we trots op.



Als je vanuit Apeldoorn naar Beekbergen rijdt, dan wordt je blik er vanzelf naartoe getrokken. Deze zes seniorenwoningen zijn onherkenbaar veranderd en liggen nu te stralen in de zon.

Overleg tussen bewoners, de tuinman en Veluwonen over het opknappen van o.a. de binnentuin aan de Juffrouw Oosterweg. Ook zo zorgen we voor onze dorpen.



Soms is sloop toch echt de beste optie. Niet alleen voor de bewoners maar voor de hele straat. Zo ook voor acht verouderde huizen aan de Paalbergweg.



Een dorp als Loenen kan soms best wat nieuwbouw gebruiken. Vandaar de bouw van appartementencomplex 'De Dassenburcht' in 2015.



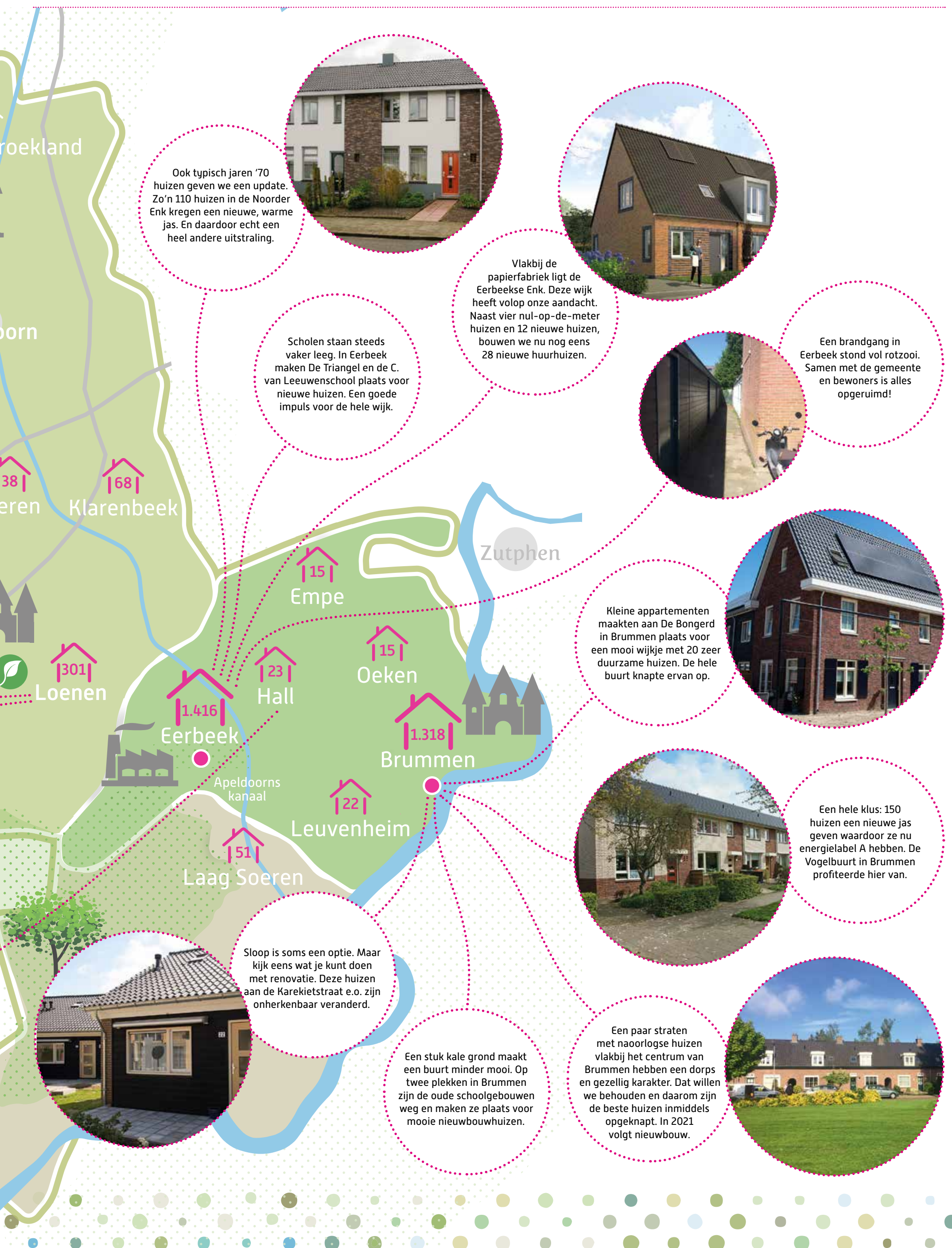
Dit doen we veel: typische jaren '60 huizen energiezuiniger maken, bijvoorbeeld hier aan de Hackfortweg. Bewoners geven hun huis nu een 7,6.



We vergeten onze kleinere dorpen niet. Om de Domineeskamp te verbeteren krijgen vijf huizen een face lift. Vier andere huizen vervangen we door duurzame nieuwbouw.



Hoe doen we dat?



Een historisch perspectief

Waar komen we vandaan?

In 2017 zijn Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen samen verdergegaan onder een nieuwe naam: Veluwonen. Daarmee zijn we een nieuwe organisatie. Maar wél een met een enorme geschiedenis. Onze oudste voorloper Woningbouwvereniging Eerbeek werd op 30 juni 1917 opgericht. Zo kan het dat wij als boreling in 2017 ons honderdjarig bestaan vierden mét het Eeuwfeest.

Meerdere woningcorporaties gingen ons voor. Beter Wonen Loenen en Woningstichting Eerbeek zijn bijvoorbeeld ook zulke voorgangers. Alle zijn ze in de loop van de jaren van grote waarde geweest voor de kwaliteit van wonen in onze dorpen, kernen en buurten. Daarom duiken we even de geschiedenis in. Omdat we willen weten waar we vandaan komen. Want dat is vormend geweest voor waar we nu staan en waar we heen gaan.

150 jaar geleden

Het is bijna onvoorstelbaar, maar nog geen 150 jaar geleden leefden grote delen van de bevolking vaak onder slechte omstandigheden in sloppen of lekkende plaggenhutten. Tot ver in de twintigste eeuw was een fatsoenlijk dak boven je hoofd in Nederland geen vanzelfsprekendheid. Veel van



in. Maar ook moesten hele weilanden wijken voor de nieuwbouw. De doorzonwoning ontstond, waar we

oude wijken werden ingrijpend veranderd.

Ook veel van onze dorpen groeiden als (bloem)kool. Wanneer je door de dorpen fietst zie je de bouw- en ontwerptradities in de verschillende buurten aan je voorbij trekken. Het stelsel van corporaties en woonruimteverdeling – uniek in de wereld! – legde bovendien de basis voor een gemengde samenleving, waarin onleefbare wijken en buurten vrijwel volledig ontbreken.

Verduurzaming

De 21ste eeuw is tot nu toe de eeuw van de verduurzaming. Huizen zijn beter geïsoleerd, zodat we er comfortabel in wonen en minder hoeven te stoken. Installaties die ons huis verwarmen en van energie voorzien, ontwikkelen zich in hoog tempo in de richting van gasloos, zelfvoorzienend en duurzaam. Dat is goed voor de economie, voor de portemonnee van de huurder en voor het klimaat.

Ook Veluwonen investeert veel in de verduurzaming. We verwachten dat onze huizen in 2020 gemiddeld label



onze ouders die opgroeiden rond of na de Tweede Wereldoorlog gingen één keer per week naar het badhuis, hadden een lampetkan op de kamer, een lavet in de keuken en het privaat in de tuin. In Brummen, Eerbeek en in de Apeldoornse dorpen was dat niet anders. Ook hier woonden grote groepen onder omstandigheden waar we ons nu bijna niks meer bij kunnen voorstellen.

Na W.O. II

Na de Tweede Wereldoorlog was er sprake van grote woningnood. Veel huizen waren verwoest en bovendien werden er heel veel kinderen geboren. Pasgetrouwde stellen woonden vaak nog een aantal jaar bij een hospita op zolder, voordat ze een zelfstandige woning konden betrekken. In onze dorpen was het niet ongebruikelijk om tot lang na je trouwen bij je ouders op de boerderij te blijven wonen.

Doorzonwoning

Er werd in een razend tempo gebouwd. Vaak ging het de hoogte

er in Nederland nog altijd een paar miljoen van hebben. Veluwonen heeft er ook vele honderden in beheer. In de laatste tientallen jaren



van de 20ste eeuw vonden grote stedenbouwkundige operaties plaats. Bloemkoolwijken ontstonden en

B hebben. Daarna groeien we langzaam maar zeker door naar gasloos en energieneutraal.

Ondertussen ...



Woord Sudoku ...

		10				2		1
				8	6	3	9	14
8	1		13	4				
9						1	5	
7	3	17		16			4	2
	5	2				12		8
				7			3	9
18	4	9	6	5				
6		7		15				11

© www.puzzelpro.nl

10	11	12	13	14	15	16	17	18
1=D	2=A	3=L	4=N	5=T	6=B	7=R	8=A	9=S

Colofon

Dit is een uitgave van Veluwonen. Veluwonen is een woningcorporatie die zorgt voor 4.000 huizen in Brummen, Eerbeek, Laag-Soeren en de Apeldoornse dorpen. Stuijvenburchstraat 20 6961 DR Eerbeek 0313 - 65 90 23 welkom@veluwonen.nl www.veluwonen.nl

Hoofdredactie/teksten: Marco de Wilde Eindredactie: Karien Witteveen Fotografie: Antoinette Martijnse Vormgeving: Vormvisie, Apeldoorn Met medewerking van: medewerkers Veluwonen

September 2019

*'We maken keuzes voor nu
en voor over 50 jaar.'*

Adrie Schreuder, adviseur duurzaamheid en energietransitie

Trends

Alle beetjes helpen

Eco-bewust & betaalbaar

Het is inmiddels wel helder dat maatregelen tegen de opwarming van de aarde hard nodig zijn. Hoe die maatregelen eruitzien, wie ze het beste kan nemen en wie ze gaat betalen is veel minder duidelijk. Wat wij wel zeker weten is dat alle beetjes helpen. En dus doen wij ons best om CO₂-neutraler te worden.

Pionieren

Pioniers zijn altijd bezig met nieuwe dingen. In 2019 zijn er pioniers die niets liever doen dan bezig zijn met de nieuwste technieken om de energietransitie (overgang naar een andere manier van energie opwekken) te maken. 'Maar dit brengt risico's met zich mee en wij scharen ons daarom liever onder de vroege volgers', vindt Adrie Schreuder. Hij is onze adviseur duurzaamheid en energietransitie en hij vertelt dat Veluwonen niet moet wachten met het terugdringen van de CO₂ uitstoot. Maar Veluwonen kan volgens hem ook geen koploper zijn. Als het aan Adrie ligt kijkt Veluwonen per groep identieke huizen (complexen) wat we kunnen doen om de CO₂ uitstoot terug te dringen. Adrie: 'Ik kan niet zeggen dat we zomaar alle huizen van Veluwonen maximaal gaan isoleren of dat we overal zonnepanelen op de daken gaan leggen. We

kijken vooral naar elke groep huizen afzonderlijk. Wat is de kwaliteit van deze huizen? Wonen de mensen er fijn, is er sprake van kou en vocht? Welke nieuwe ontwikkelingen zijn er op de markt en hebben deze zich al bewezen? Pas daarna weten we wat we moeten doen: slopen, renoveren, van het gas af, isoleren of installaties aanleggen voor ventilatie en energieopwekking.'

Het is een urgent en ingewikkeld vraagstuk. Adrie: "We maken keuzes voor nu en voor over 50 jaar." Onze wereld ziet er dan vast heel anders uit. Stel dat het warmer wordt in Nederland, dan hebben we meer koeling dan warmte nodig. We maken die keuzes voor later dus met de kennis van nu en dat is best een hele puzzel.'

Duurzaam & betaalbaar

Tegelijkertijd weten we dat veel



Adrie Schreuder, adviseur duurzaamheid en energietransitie [l] en Marco de Wilde, directeur [r].

van onze huurders elke maand de eindjes aan elkaar moeten knopen. Daarom vinden we het belangrijk om hun woonlasten laag te houden.

Onze verduurzamingsmaatregelen (bijvoorbeeld zonnepanelen) bieden we daarom tegen een zo klein mogelijke vergoeding aan. Omdat de energierekening na de verduur-

zaming vrijwel altijd daalt, wonen onze huurders daarna goedkoper. Zo kunnen we onze huidige huurders een comfortabel en betaalbaar huis bieden en tegelijkertijd bijdragen aan een duurzame toekomst voor hun kinderen.

Huurverhoging en huurverlaging

Hoe doen we dat? Guus van der

Linde is hier als beleidsmedewerker nauw bij betrokken. 'De meeste huurders hebben de afgelopen jaren een huurverhoging gehad van hooguit de inflatie. Maar er is ook een grote groep (1/3 van al onze huurders) die een huurverlaging heeft gehad. Zo proberen we de woonlasten in de hand te houden.'



Veel ouderen, kleinere huishoudens en lagere inkomens

Demografie op de Veluwe

Momenteel huisvesten wij zo'n 4.000 huishoudens op de Zuidoostkant van de Veluwe: de gemeente Brummen, de Apeldoornse dorpen en Laag-Soeren. We zien vier trends die van invloed zijn op de keuzes die we maken voor onze huizen en onze voorraad: veel ouderen, kleine huishoudens, lagere inkomens en meer vraag naar huizen.

De gemiddelde leeftijd van onze huurders ligt rond de 60 jaar. We verwachten dat die leeftijd de komende jaren nog verder toeneemt. Uiteraard stijgt ook het aantal 75-plussers flink. We verwachten daarom dat de vraag naar beschermd wonen voor mensen met dementie

fors toeneemt. Daarom besteden we de komende jaren veel aandacht aan onze twee verzorgingshuizen Beekwal en Tolzicht. Ook maken we geld vrij voor aanpassingen aan huizen zodat mensen langer thuis kunnen blijven wonen. Een heel groot deel van onze huizen

verhuren we aan kleine huishoudens. In 2018 bestond namelijk ruim 70% van onze nieuwe huurders uit 1- en 2-persoonshuishoudens. Ook dit neemt naar verwachting alleen maar toe. Omdat we al veel grote eengezinswoningen hebben, bouwen we daarom de komende jaren relatief

veel kleinere huizen. Bijkomend voordeel is dat deze betaalbarer zijn. Ook zien we dat steeds meer van onze huurders een (relatief) laag inkomen hebben. Dat is mede het gevolg van de regels rondom passend toewijzen. In 2018 had maar liefst ruim 70% van onze nieuwe huurders recht op huurtoeslag. Tenslotte verwachten we dat het aantal huishoudens in ons werkge-

"Een drempel kan een grote barrière zijn. Dat lossen we op voor onze oudere bewoners."

bied de komende jaren licht stijgt. De vraag naar onze huizen neemt toe. We bouwen de komende jaren veel nieuwe huizen om aan die stijgende en veranderende vraag te voldoen.

Extra hulp voor oudere bewoners

Wist je dat Veluwonen een heus 'seniorenpotje' heeft? Dit potje met geld is speciaal voor 55-plussers en mindervaliden om hen te helpen thuis te blijven wonen door kleine aanpassingen aan hun huis te realiseren. Daarbij moet je weten dat onze huurders gemiddeld 60 jaar oud zijn. We hebben dus heel wat huurders die hulp nodig kunnen hebben.

Gert Grootherder is degene die met zijn collega's Alfons van de Vlag en Joep Sijnders de ouderen helpt. Gert: 'Als je ouder bent, dan kan een drempel of een zware deur echt een

barrière zijn waardoor je niet meer naar buiten gaat. Juist met kleine aanpassingen kunnen ouderen beter zelfstandig wonen. Bewoners vragen ons vooral om beugels in de wc of badkamer. Ook halen we veel drempels weg, plaatsen we automatische deuropeners en maken we drempelloze douchehoeken. Eigenlijk pakken we steeds op waar onze huurders behoefte aan hebben. Mensen zijn vaak erg blij met de aanpassing, dat is fijn om te merken.'

Veel jongeren vinden het moeilijk om een huis te vinden in hun dorp. Ze hebben niet altijd genoeg geld om een huis te kopen en de wachttijd voor een huurhuis is lang. Zelfs als je je op je 18e verjaardag inschrijft, heb je na 5 jaar weinig inschrijfduur. Dat is te weinig om bovenaan te staan op de lijst van belangstellenden. Het verhaal onder jongeren is dan ook dat het eigenlijk vrijwel onmogelijk is om een (huur)huis te vinden.

Er is ook een andere kant. Sinds een paar jaar houden we precies bij wat de slaagkansen zijn van woningzoekenden in het Veluwonen-werkgebied. En wat blijkt? Gemiddeld duurt het ongeveer 8 maanden om een huis te vinden. Dit rekenen we vanaf het moment dat je voor het eerst echt op een huis reageert via de website van Woonkeus. Sterker nog: het maakt daarbij nauwelijks iets uit of je pas kort of juist al heel lang ingeschreven staat. Zo zien we twee werkelijkheden naast elkaar staan: de beleving van de jongeren (en hun ouders) en de koele cijfers uit onze administratie.

Mooi en liefdevol



We kennen vanuit vroeger nog de regel dat huurhuizen 'sober en doelmatig' moeten zijn. Toch kiezen wij anders.

Wij geloven juist in mooi en liefdevol.

De geschiedenis bewijst dat sobere huizen uiteindelijk de slechtste investeringen zijn. Mooie huizen houden het langer vol en bieden meer woonplezier. Als mensen kunnen kiezen tussen een korte fietsroute langs lelijke gevels of een lange, langs mooie gebouwen of een park, dan blijken ze vaak voor de langere route te kiezen.

Daarom pleiten we voor mooi en liefdevol. Mooi in de zin van: liefdevol gedetailleerd en afgewerkt. Een feest om langs te fietsen en een nog groter feest om naar binnen te gaan. Dat je voelt: dit huis is speciaal voor mij met aandacht ontworpen, gebouwd of gerenoveerd.

Huizen aan de Klein Canada in Beekbergen.

'Ik wil huurders graag positief benaderen, want er zit altijd een positieve kant aan hun verzoek, klacht of probleem.'

André Tijssen (manager Wonen)



Projectmedewerker Leida overlegt met mevrouw Van Galen uit Hall.

We zijn benieuwd naar je verhalen. We horen ze graag!

Twee van onze collega's gingen recent op bezoek bij een bozig echtpaar. De aanleiding was een telefoongesprek waarin de huurder vertelde wat hem allemaal dwars zat. Onze collega's besloten op bezoek te gaan, dat praat immers prettiger. Tijdens het bezoek bleek dat er veel oud zeer was vanuit het verleden. Door extra tijd te nemen kregen we toch contact en konden we het gesprek positief afsluiten. Dat is pure winst! André Tijssen (manager Wonen) weet goed hoe Veluwonen meer huurdergestuurd kan worden: 'We leren hoe we met huurders het gesprek willen voeren. Ik wil hen graag positief benaderen, want er zit altijd een positieve kant aan hun verzoek, klacht of probleem. En daarvan kunnen we leren. Ik wil mijn oordeel loslaten, echt luisteren en in gesprek gaan. Het mooie is dat je dat prima kunt leren, waardoor je heel anders met huurders omgaat. We zeggen niet meer 'u moet'. Nee, we willen juist eerst beginnen met de vraag: hoe is het met u, hoe komt u in deze situatie en kan Veluwonen u helpen? Daarmee maak je pas echt contact.'

We nemen de tijd voor onze huurder

We verplaatsen ons zo veel mogelijk in de leefwereld van onze huurder. Daar zoeken we aansluiting bij vanuit onze eigen doelen en belangen.

W e realiseren ons dat Veluwonen voor vrijwel al onze huurders een vaag begrip is, die staat voor een organisatie waar de meeste huurders maar zelden contact mee hebben. Procedures, regels en beleidsstukken zijn voor huurders helemaal niet van belang. Daarom zorgen we ervoor dat we altijd een persoonlijke naam en een echt gezicht hebben. Natuurlijk houden we ons aan regels

(van onszelf en van overheden), maar dat doen we altijd vanuit de beleving van onze huurder.

Sinds een jaar gaan we langs bij alle nieuwe huurders, nadat ze een aantal weken in hun nieuwe huis wonen. We vragen ze hoe de verhuizing is gegaan, hoe het nieuwe huis hun bevalt en of we nog wat voor ze kunnen doen. Huurders stellen

'Hoe is het met u? Dan maak je pas echt contact.'

dit enorm op prijs en onze medewerkers vinden het ontzettend leuk om te doen. En we leren er ook nog eens heel veel van, omdat huurders

vanuit hun perspectief vertellen hoe ze de verhuizing, hun huis en onze dienstverlening ervaren.

André Tijssen kan daar als manager Wonen goed over vertellen: 'Het gaat erom hoe we met de huurder en met elkaar omgaan. Bel je iemand snel terug, toon je interesse en begrip, kijk je iemand aan tijdens een gesprek? Dat klinkt allemaal als

heel normaal, maar dat is het dus niet. Want als we onze medewerkers afrekenen op harde zaken zoals budgetten, resultaten en planningen dan raakt onze huurder al gauw op de achtergrond. Dan wordt hij minder snel teruggebeld of besteden we minder aandacht aan het contact maken. We stimuleren onze medewerkers daarom om de tijd te nemen voor huurders.'

Opinie

Thuis en gastvrij

H et huis is weliswaar formeel ons economisch eigendom, maar onze huurders wonen er. Dat betekent dat we hen zo veel mogelijk in staat willen stellen hun huis tot hun thuis te maken. Het huis biedt een veilige en comfortabele plek in een roerige wereld. Dat geldt ook voor de buurt of het dorp waarin zij wonen. Onze huurders zijn vaak gehecht aan hun dorp en aan de gemeenschap die zich daarin heeft gevormd. We vinden het waardevol dat die gevoelde gemeenschap in stand wordt gehouden.

Tegelijkertijd vinden we het belangrijk dat mensen van buiten welkom zijn. Of dat nou stedelingen, mensen uit de regio of statushouders zijn. We zijn er van overtuigd dat nieuwkomers een kans zijn om het dorp nieuwe impulsen te geven. Zo ontstaat een vitale mix van vertrouwde traditie en kansrijke toekomst. Dat dat niet altijd eenvoudig is, begrijpen we goed. Iedereen weet hoe spannend het is als je burens verhuizen: wat voor mensen komen er naast je wonen? Je kunt alleen maar hopen dat ze aardig zijn. We zien dat de druk op onze dorpen en buurten toeneemt. Mensen met een zorgvraag wonen langer thuis, hetzelfde geldt voor mensen met gedragsproblemen. Passend toewijzen leidt tot concentratiegebieden van mensen met een laag inkomen. Daar komt nog bij dat jongeren vaker de neiging hebben het dorp te verlaten. Dat geldt met name voor hoogopgeleiden. Het vraagt daarom soms best veel van mensen om de sfeer in de straat fijn te houden. Al met al vinden we het belangrijk dat onze huizen bescherming bieden en tegelijkertijd ook een deurmat hebben met daarop de tekst 'Welkom'.

We willen graag dat onze huurders van hun huis en dorp hun thuis kunnen maken en dat nieuwe huurders weten dat ze welkom zijn. Waar ze ook vandaan komen.

Marco de Wilde



We werken graag samen

Onze omgeving is volop in beweging en best ingewikkeld. Ze verandert voortdurend. Twee jaar geleden nog dachten we dat de vraag naar onze huizen afnam. Momenteel neemt deze juist weer toe. Een paar jaar geleden lagen de aannemers smekend om werk voor onze deur. Nu is het eerder omgekeerd. Iedereen weet dat de klimaatverandering één van de grootste uitdagingen is en tegelijkertijd merken we ook hoe lastig het is om de juiste verduurzamingskeuzes te maken. De oplossing van gisteren is al gauw de vergissing van morgen. Al deze ontwikkelingen maken samenwerken van het grootste belang. We willen graag een duurzame relatie met onze partners (geen leveranciers dus, maar wel

partners), die ons door goede en slechte tijden heen helpen en die de krachten en kennis bundelen om de beste oplossingen te kiezen.

Ook hiervoor geldt het principe van zo binnen zo buiten. Collega's en afdelingen vinden het belangrijk om elkaar te steunen en te helpen. Het resultaat van de organisatie telt. Die is beter naarmate we elkaar beter behoeden voor fouten en blij zijn met onze gezamenlijke successen. We vinden het leuk om elkaar en onze partners te helpen. Dat is in lijn met onze missie. We vinden het helemaal niet belangrijk om de beste verhuurder te zijn. We vinden het belangrijk dat onze huurders fijn wonen in een betaalbaar, duurzaam huis. Daar werken we met z'n allen aan.

Achtergrond bij het nieuws



In goed overleg

Met de drie gemeenten hebben we goede contacten. Met elkaar (en met huurdersbelangenorganisatie Samen Eén) maken we elk jaar prestatieafspraken over wat Veluwonen doet. Ook ontwikkelen we samen

bestemmingsplannen voor nieuwbouw. En we zoeken naar samenwerking over duurzaamheid (de warmtevisie) en leefbaarheid (hoe verbeteren we die in de wijken). Dat laatste thema is vaak ook onderdeel

van gesprek met Stichting Welzijn Brummen en Stimenz in Apeldoorn. We komen elkaar vaak tegen als we huurders helpen met problemen. We weten elkaar gelukkig steeds beter te vinden.



Het bestuur van Samen Eén.

'Warme, veilige huizen: daar gaat het om!'

Samen Eén is de huurdersbelangenorganisatie die Veluwonen scherp houdt en meedenkt. Wat is eigenlijk hun verhaal en hoe kijken zij aan tegen de toekomst? Geert van den Hoogen is secretaris en weet meer: 'Wij zijn er voor de huurders en hun belang staat bij ons altijd voorop. Wat we heel veel horen van huurders is dat de huizen echt betaal-

baar moeten blijven. Daar staan wij dan ook voor. Een verhoging van de huur mag van ons wel, maar alleen met inflatie. Ook moeten er genoeg huurhuizen zijn voor degenen die er recht op hebben.

Enja, wij zijn ook bezig met duurzaamheid. Het is goed voor onze huurders en voor onze wereld om in uitste-

kend geïsoleerde, gasloze huizen te wonen die zelf energie opwekken.

We weten dat het Veluwonen veel geld en tijd kost om hiervoor te zorgen. Maar die investering is hard nodig om de 4.000 huurders een thuis met warmte en veiligheid te blijven bieden. Want daar gaat het toch om!'

Financieel nieuws

Voor al onze plannen is veel geld nodig. Dat geld krijgen we elke maand van onze huurders, want die betalen gemiddeld € 540,- per maand. Henk Hilderink is onze manager Bedrijfsvoering en hij vertelt: 'Wil je iets kopen dan kijk je eerst of je het kunt betalen. Dat doen wij ook, we gaan namelijk heel zorgvuldig om met geld. We willen veel doen aan de betaalbaarheid en duurzaamheid van onze huizen en aan de leefbaarheid in onze dorpen. We timmeren letterlijk en figuurlijk steeds meer aan de weg.

Maar die duurzaamheid gaat zoveel kosten dat we nog niet goed weten hoe we dat moeten betalen. We zoeken naar manieren om het voor elkaar te krijgen, maar op dit moment is geld echt wel een beperkende factor. Huizen moeten gasloos en zelfs CO₂-neutraal worden en dat betekent vaak extra investeren in duurdere installaties en isolatie. Wij hebben daarbij veel aandacht voor onze portemonnee. Hoe zorgen we ervoor dat we onze plannen kunnen blijven uitvoeren en betalen?

Door steeds oog te hebben voor een gezonde financiële huishouding net zoals we dat thuis ook gewend zijn. En door realistische ambities te hebben.'

Wanneer zijn we financieel gezond? Net als veel mensen met een eigen huis hebben wij leningen bij de bank. Dat geld kunnen we goedkoop lenen doordat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor ons garant staat. Gemiddeld betalen we momenteel 3,5% over een leningenportefeuille

Solvabiliteit: geeft inzicht in de ontwikkeling van het vermogen om op (middel-)lange termijn te kunnen voldoen aan alle verplichtingen, nodig om de bedrijfsdoelstellingen te realiseren.

van zo'n 95 miljoen euro. De verhouding tussen de waarde van onze huizen en de lening die we daarvoor afsluiten moet goed zijn. Veluwonen is financieel gezond. Wel is het zo dat bijna alle waarde 'vast zit in stenen': de totale WOZ-waarde van Veluwonen is

Brieven van huurders

Mijn Huis

Door mevrouw Hannie Jansen

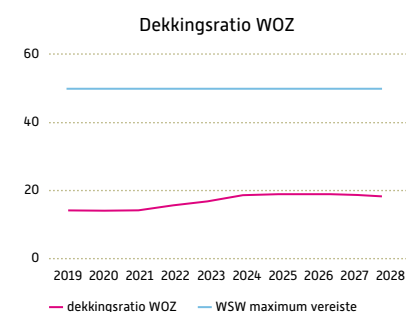
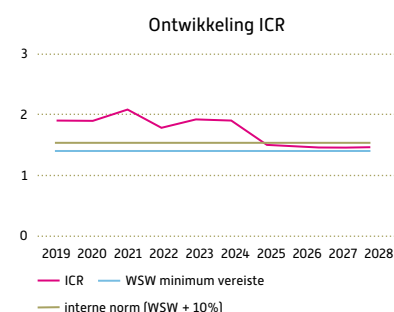
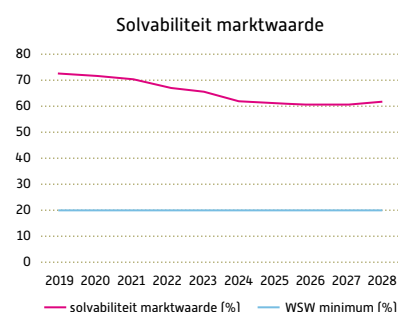
Mijn Huis is al 60 jaar voor ons gezin een 'veilig thuis'. Voor wij konden trouwen in 1959 moesten we 9 jaar wachten op een woning. In 1950 werden de huurhuizen aan de Wethouder Giermanstraat gebouwd en in 1959 kregen wij dit huis toegewezen.

We kregen een dochter en een zoon, die volop de gelegenheid kregen om met de andere kinderen uit de buurt buiten te spelen. Ze hadden alle ruimte, de straten waren nog vrij van auto's (misschien waren er maar 3 of 4). De Van Sytzamastraat was er toen nog niet en de dijk en weilanden waren hun speelplaats. Ze wandelden gezamenlijk naar school en kwamen via de 'oversteekplaats' weer veilig naar huis.

We hadden ruimte genoeg voor 4 personen en bij slecht weer konden de kinderen heerlijk 'prutsen' aan de keukentafel. Nadat ze zijn uitgevlogen stond de deur van dit huis altijd open en dat is altijd zo gebleven voor iedereen.

Dit huis heeft ons altijd veiligheid gegeven en bescherming. Het uitzicht is van de voorkant vrij over het Maarten Munnikplein en achter hebben we een tuin waar ik nog lekker kan tuinieren. Het is wel jammer dat mijn gezondheid me in de steek begint te laten, maar ik doe wat ik nog kan en voel me nog altijd veilig en geborgen in Mijn Thuis.

We zijn elkaar nu al 60 jaar trouw gebleven en het zal niet meevallen om dit achter te moeten laten, de tijd zal ons leren hoe het verder gaat. Maar dit is Mijn Huis al 60 jaar lang naar volle tevredenheid. Ik heb nooit de ambitie gehad om mooier en moderner te gaan wonen. Het huis heeft alle lief en leed met ons gedeeld en we zijn elkaar trouw gebleven!



ICR (Interest Coverage Ratio): meet in hoeverre de corporatie in staat is om de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.

Dekkingsratio WOZ: geeft de verhouding weer tussen de onderpandwaarde van het bij het WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen.

671 miljoen euro. Maar omdat we onze huizen verhuren zegt die waarde niet zoveel. Veel belangrijker is dat we onze rekeningen kunnen betalen. In de grafiek over de ICR is te zien dat we hier goed op moeten letten.

Een goede financiële positie is geen doel op zich, maar wel een heel belangrijke randvoorwaarde. Zo zijn en blijven we financieel gezond: nu en in de toekomst.'

*Prijsspeil 2018