

VELUWONEN



KOERSPLAN 2025-2028

'Bouwen aan duurzame buurten'



Papier van gras

De papieren versie van dit koersplan is gemaakt met Olifantsgras (Miscanthus) uit Nederland. Het neemt wel 4x zoveel CO₂ op als een bos met bomen en groeit op arme grond zonder gebruik van irrigatie of bestrijdingsmiddelen. De vezels van dit gras zijn ook geschikt als isolatiemateriaal voor huizen. Deze groene grondstof kan dus ook bijdragen aan duurzame buurten.

INHOUD

1.	Missie, visie en kernwaarden	4
2.	Samen buurtmaken	7
3.	Meer mensen een fijn (t)huis	10
4.	Natuurlijk duurzaam	13
5.	Prettig ouder worden in je eigen dorp	16
6.	Dienstverlening: zichtbaar en dichtbij	19
7.	Werken waar je je thuis voelt	22
8.	Financiën als middel	25



BOUWEN AAN DUURZAME BUURTEN!



Dit koersplan is ons verhaal voor morgen en overmorgen. We staan voor grote uitdagingen in tijden van schaarste. Deze koers laat zien wie we zijn en waar we voor staan. Het geeft richting aan ons werk en laat zien waar we op aangesproken mogen worden.

We voelen ons verantwoordelijk voor sterke, gevarieerde buurten waar bewoners zich thuis voelen. Om dat te realiseren is het essentieel om nauw samen te werken met bewoners en stakeholders. We vinden het belangrijk dat bewoners zich thuis voelen en vanuit een stevige basis zelf hun leven kunnen leiden, ook als het even tegenzit.

Deze koers is gevormd op de manier zoals we willen werken: met inspraak van collega's, bewoners en stakeholders, in een wendbaar proces. Het resultaat is een strategische koers die richting geeft en niet voorschrijft. Een koers die mensen in beweging brengt, maar het niet overneemt. Zo blijven we zelf ook in beweging en spelen we in op ontwikkelingen om ons heen.

We gingen persoonlijk bij bewoners op bezoek om verhalen op te halen en te vragen hoe het met ze gaat en wat hun huis echt een thuis maakt.

Ook organiseerden we interactieve bijeenkomsten voor collega's, onze huurdersorganisatie en Raad van Commissarissen. Zo zijn we gekomen tot een gedragen koers die herkenbaar is. Een koers die invulling geeft aan alles wat we doen. Het is een koers door en voor bewoners, stakeholders en onze eigen mensen.

We nodigen dan ook iedereen uit om met ons mee te doen. Een vraag? Een goed idee? Een keer rond de tafel? Laat het ons weten. We kijken ernaar uit om samen te bouwen aan duurzame buurten!

Vincent Buitenhuis

Directeur-bestuurder Veluwonen





1. MISSIE, VISIE EN KERNWAARDEN

Dit koersplan is ons verhaal voor morgen en overmorgen. We staan voor grote uitdagingen in tijden van schaarste. Ons plan is ontstaan uit gesprekken met bewoners in buurten, belanghouders in onze regio, onze huurdersorganisatie, onze RvC en onze medewerkers. We zijn trots op wat we allemaal al doen. We zien ook dat we moeten blijven bewegen en er soms verandering nodig is. We willen van betekenis blijven, en stropen onze mouwen op, hoger dan ooit. Dit is een oproep aan iedereen om samen met ons de uitdagingen van vandaag en morgen aan te pakken. We brengen ons werkveld in beweging en werken vanuit het perspectief van buurten.

Veluwonen is een echte dorpencorporatie, die van zich doet spreken. Met gedurfde projecten en vernieuwende initiatieven. Als een vriendelijke buur dragen we bij aan woongeluk en leefbare buurten waar mensen naar elkaar omkijken. Want we zijn fan van buurtkracht.

dichtbij
rechtdoorzee
positief

De waardevolle kernwaarden dichtbij, rechtdoorzee en positief hebben ons de afgelopen jaren ver gebracht. We ontwikkelden deze door in drie nieuwe kernwaarden, die passen bij de uitdagingen van vandaag en morgen. De belangrijkste waarden in ons denken en doen zijn;

WIJ ZIJN

PERSOONLIJK

We zien mensen zoals ze zijn; met hun unieke verhalen en achtergronden. Van ons mag je verwachten dat we je altijd persoonlijk benaderen. We denken niet in systemen maar in mensen. Je voelt dat we echt naar je luisteren, er is ruimte voor jou.

WIJ ZIJN

VERBINDEND

Veluwonen is als die vriendelijke buur waar je altijd op kunt rekenen. We luisteren naar wat mensen nodig hebben en zorgen ervoor dat mensen zich welkom voelen. Veluwonen brengt verbindingen tussen mensen en organisaties. Want onze missie is veelomvattend; die maken we niet alleen waar. Daarvoor is sterke samenwerking nodig. Successen delen en vieren we. Samen realiseren we meer dan alleen wonen.

MET

DURF

Wij durven onszelf en anderen uit te dagen, zoeken de grenzen op en gaan voor een positieve impact. We tonen initiatief en pakken onze verantwoordelijkheid. De uitdagingen waar we voor staan vragen om durf! We gaan voorbij de systeemwereld en sluiten aan bij de leefwereld van mensen. We zijn bereid risico's te nemen als het bijdraagt aan onze missie.

ONZE MISSIE: WAAR WIJ VOOR STAAN

We zorgen voor een goed, betaalbaar en duurzaam (t)huis voor wie ons nodig heeft. We bouwen aan buurten waar iedereen welkom is en het prettig wonen is. We begrijpen dat een fijn thuis meer is dan alleen een huis. Het gaat om het gevoel van echt thuis zijn, waar je jezelf kunt zijn in je buurt. We weten wat er speelt en leggen ons er niet bij neer dat buurten losgeworteld raken. Dat doen wij vanuit onze kernwaarden; **persoonlijk**, **verbindend** en **durf**.

ONZE VISIE: WAAR WIJ VOOR GAAN

We gaan de komende jaren voor passend en duurzaam wonen. Daarbij vinden we het belangrijk dat mensen prettig wonen en zich thuis voelen in hun buurt. We streven naar een wendbare organisatie die aandacht heeft voor haar (toekomstige) bewoners en medewerkers en effectieve samenwerkingsverbanden heeft met onze stakeholders.

**“WE BOUWEN AAN BUURTEN
WAAR IEDEREEN WELKOM IS
EN HET PRETTIG WONEN IS.”**

“

Al 55 jaar is het iedere maandagochtend gezellig aan de Paalbergweg in Hoenderloo. Onder het genot van een kopje koffie praten de burens een uurtje bij over het leven. Mevrouw Berkhof verklaapt het geheim van deze lange vriendschap: "Niet teveel bij elkaar over de vloer komen en er voor elkaar zijn als het nodig is."

”





2. SAMEN BUURTMAKEN



Als je vroeger ergens kwam wonen, dan maakte je even buurt. Als nieuwe bewoner nodigde je de buurt uit om kennis met jou te maken en andersom. Je ging buurtmaken en kennismaken met de omgeving. Dat lijkt nu wat te verdwijnen terwijl het zo'n mooi startmoment is van welkom in de buurt. Als Veluwonen zijn we ook wat minder zichtbaar geworden in de buurten, zo hoorden we van bewoners. Tijd om daar verandering in te brengen.

Als dorpencorporatie komen we (weer) graag in de buurt. We bouwen aan buurten, en als de buurt er al staat, voelen we ons betrokken bij die buurten. We beseffen dat mensen samen de buurt maken en daar waar nodig helpen we een handje. We leggen ons er niet bij neer dat buurten losgeworteld raken.

Wij geloven dat bewoners een 'thuis' vooral zelf maken. Wij geven ruimte om verantwoordelijkheid te nemen voor hun huis en de buurt eromheen. Buurtmaken wordt door de mensen samen opgepakt en georganiseerd. Waar nodig helpen en ondersteunen we hen daarbij. Dat doen we samen met allerlei samenwerkingspartners, zoals dorpsraden, bewonerscommissies, gemeenten en organisaties voor zorg en welzijn. We zijn fan van buurtkracht.

WAAR STAAN WE IN 2028

- We weten wat er speelt in de buurten en waar behoefte aan is.
- Onze visie op vitale buurten wordt uitgevoerd op basis van deze koers.
- Veluwonen wordt gezien in de buurt.



WAT IS DAARVOOR NODIG?

- Wat er precies nodig is om samen buurt te maken, gaan we nog ontdekken. We geloven in maatwerk, omdat geen buurt gelijk is.
- Collega's met klantcontact vervullen een meer zichtbare rol in de buurt en kennen de sociale wegen.

Wij hebben nauw contact met onze bewoners, we zien en horen veel. Dit geldt ook voor onze samenwerkingspartners. Daardoor zijn we in staat de verbindende schakel te zijn. We organiseren maatwerk dat nodig is. Zo voorkomen we dat kwetsbare bewoners tussen wal en schip vallen.

Samen buurtmaken is samen je schouders eronder zetten voor een leefbare buurt. Prettig samenleven in een fijne buurt, dát is waar we voor gaan. Een goed netwerk met onze samenwerkingspartners helpt ons daarbij.



WAT MERK IK ALS BEWONER IN 2028?

"Als nieuwe bewoner voel ik mij welkom in de buurt. Ik zet mij samen met buurtbewoners enthousiast in voor een fijne en veilige buurt. En voor anderen, die datzelfde voor mij doen. Ik kom regelmatig medewerkers van Veluwonen (of andere buurtwerkers) op straat tegen; ik ken ze en zij kennen mij. Ze staan open voor mijn woonvragen en denken met mij mee. Ze zorgen ervoor dat ik antwoord of advies krijg en wijzen mij de weg. Ik voel mij gezien en gehoord door Veluwonen. Mijn huis wordt goed onderhouden en zo nodig verbeterd. Ook is er aandacht voor noodzakelijke aanpassingen die bijdragen aan de leefbaarheid en het gevoel van 'samen' in de buurt."

“

Suzanne en Job uit Eerbeek: "Ik zocht een huisje in Loenen, maar daar werd ik tweede of derde. Toen ben ik verder gaan kijken en kwamen we in Eerbeek uit. Het is en hele mooie hoekwoning en voor Job is de tuin zijn favoriete plek waar hij heerlijk zijn energie kwijt kan."

”





3. MEER MENSEN EEN FIJN (T)HUIS



Een fijn en betaalbaar huis is een schaars goed geworden. Mensen zoeken een huis dat bij hun eigen situatie en levensfase past. Ze willen kunnen verhuizen als hun situatie verandert. Daar wil je geen jaren op wachten. Mensen die een huis bij ons huren worden gemiddeld steeds ouder. Daarnaast groeit de instroom van mensen met een zorg- of begeleidingsvraag. En zoeken mensen met een verblijfsvergunning een veilig onderkomen. Er zijn steeds meer mensen die dringend een huis nodig hebben, terwijl we zien dat de zoektijd voor een sociale huurwoning oploopt. Wij zetten ons ervoor in om meer mensen een fijn en betaalbaar huis te bieden, waar zij zelf een thuis van kunnen maken. Natuurlijk eerst en vooral voor mensen met een laag inkomen, maar in de toekomst ook voor mensen met een (laag) middeninkomen.

WAAR STAAN WE IN 2028

- We realiseren elk jaar minimaal 50 nieuwe huizen.
- We hebben meer huizen in de middenhuur beschikbaar.
- We werken aan concrete bouwplannen en ontwikkelen zelf bouwlocaties, waarvan de eerste voortgang zichtbaar is.
- We hebben 450 huizen gerenoveerd en verduurzaamd.
- We weten welke woonconcepten bij ons, onze bewoners en onze dorpen passen en passen die toe.
- Mensen die bij ons huren kunnen het huis aanpassen aan de eigen woonwensen.



WAT IS DAARVOOR NODIG?

- We benutten onze schaarse grond efficiënter.
- We doen (gebieds)kennis op om de rol van projectontwikkelaar in te kunnen vullen (en af te bakenen).
- Voor het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten werken we samen met partners en de corporaties binnen de Stedendriehoek.

SAMEN BOUWEN WAT NODIG IS

Extra huizen bouwen is nodig zodat meer mensen een fijn thuis krijgen. We bouwen huizen voor de toekomst en staan daarbij open voor nieuwe bouwmethoden. We zien onze ambitieuze bouwopgave als een kans om de dorpen vitaal en levendig te houden. Voldoende passende woningen met betaalbare woonlasten voor woningzoekenden blijft daarbij een belangrijk speerpunt.

We zetten onze bestaande huizen met creatieve oplossingen zo goed mogelijk in. We houden rekening met de hoogte van de huur, maar investeren ook in duurzaamheid en energiezuinigheid om de woonlasten te beperken. Vanwege de stijgende bouwkosten, krapte op de arbeidsmarkt en de beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties verkennen we nieuwe wegen en nieuwe woonconcepten. We dragen graag ons steentje bij aan de grote nieuwbouwambitie in de regio Stedendriehoek.



WAT MERK IK ALS BEWONER IN 2028?

"Als bewoner of woningzoekende zie ik dat er veel bouwplannen zijn gemaakt voor duurzame nieuwbouw. Dankzij deze nieuwbouw vinden meer mensen hun plek bij Veluwonen. Het wordt gemakkelijker om te verhuizen binnen mijn eigen dorp. Mijn nieuwe huis past bij mijn situatie of levensfase. Ik woon in mijn buurt met diverse mensen in een mix van huur en koop. Ik merk dat Veluwonen niet alleen naar huurprijzen kijkt, maar ook zorgt voor huizen die qua energielasten betaalbaar blijven. En als ik mijn huis zelf comfortabeler wil maken dan werkt en denkt Veluwonen met mij mee."

A woman with long, light brown hair is crouching in a lush garden, tending to plants. She is wearing a white long-sleeved shirt and brown trousers. A small dog is visible on the left, partially obscured by the foliage. The background shows a wooden fence and a house with a green door. The scene is bright and sunny.

“Dayenne woont in Hoenderloo:
“Ik vergelijk schilderen met
werken in de tuin.””



4. NATUURLIJK DUURZAAM



Het klimaat verandert. Warmere zomers, droogte of juist wateroverlast; de gevolgen zijn duidelijker merkbaar. Ook in de koudere periodes willen we er warm en comfortabel bij zitten. Dit vraagt van ons allemaal aandacht, inzet en aanpassing. De afgelopen jaren hebben we huizen geïsoleerd, zonnepanelen op daken gelegd en daar gaan we mee door. Tegelijkertijd is er een groeiende aandacht voor duurzaam en klimaatadaptief bouwen. We gebruiken grondstoffen en materialen die lang meegaan. We maken de komende jaren een beweging naar een groene corporatie.

ENERGIETRANSITIE REALISEER JE SAMEN!

Veluwonen speelt een belangrijke rol in de energietransitie. Elk huis dat we bouwen is super goed geïsoleerd en aardgasvrij. Ons uiteindelijke doel is om alle huizen aardgasvrij te verwarmen op basis van hernieuwbare warmtebronnen. Dit vraagt samenwerking met gemeenten, bewoners en partners. Met ons isolatieprogramma werken we door aan een lager energieverbruik van bewoners. We volgen de markt op nieuwe energieconcepten en innovaties en zetten een stap naar voren om nieuwe ideeën in de praktijk te toetsen.

WAAR STAAN WE IN 2028

- We werken samen met bewoners en gemeenten aan concrete trajecten voor aardgasvrij wonen in onze dorpen, waarbij de betaalbaarheid voor bewoners overeind blijft.
- In alle projecten gebruiken we zoveel mogelijk biobased materialen in onze huizen. Bewoners ervaren de effecten hiervan en daar leren we van. Wij bereiden ons hiermee voor op 30% biobased in 2030.
- In samenwerking met de gemeenten hebben we ervaring opgedaan op het gebied van duurzaam en klimaatadaptief bouwen.



WAT IS DAARVOOR NODIG?

- Regie nemen op de energietransitie van onze woningvoorraad, waarbij we gemeenten, bewoners en partners actief betrekken in de planning en uitvoering.
- Hogere kosten accepteren (daarin wel grenzen bepalen) en aanvaardbare risico's te dragen. We reserveren hiervoor durfkapitaal.
- Inzetten en verbreden van ons netwerk van partners om onze doelen in de breedte te realiseren.

DUURZAAM (VER)BOUWEN

We ontwerpen en bouwen huizen met een kleinere CO₂-voetafdruk en zelfs opslag van CO₂. Bij keuzes in ons onderhoudsprogramma en het vergroten van wooncomfort zoeken we naar mogelijkheden om een positieve impact op de duurzaamheidsdoelen te realiseren. We gebruiken natuurlijke grondstoffen (bijvoorbeeld hout en hennep) en gebruiken materialen circulair. We laten ons inspireren door de ambitie van de rijksoverheid om 30% biobased bouwmaterialen toe te passen in 30% van de nieuwbouw en renovatie in 2030. Als opdrachtgever maken wij het verschil: als wij het vragen aan onze aannemers komt het tot stand.

KLIMAATADAPTATIE

Klimaatadaptief bouwen vraagt een integrale kijk op onze huizen en hun omgeving. Oplossingen voor oververhitting, verdroging of wateroverlast vragen samenwerking met partners. Het doel is een goede balans te vinden tussen groen (bomen, planten), blauw (water) en grijs (verharding) in de buurten. We nemen onze verantwoordelijkheid voor een goed wooncomfort in huis en vragen bewoners om mee te denken.



WAT MERK IK ALS BEWONER IN 2028?

"Als bewoner geniet ik van comfortabel wonen, ook tijdens warme en vochtige periodes. Ik woon in een huis dat klaar is voor de toekomst, in een omgeving waar mens, dier en natuur met elkaar in balans zijn."



“

Mevrouw Hillebrink-Plant woont in Eerbeek: “Regelmatig loop ik naar de buurvrouw om te vragen of alles goed gaat, ook delen we samen de krant.”

”



5. PRETTIG OUDER WORDEN IN JE EIGEN DORP



We willen allemaal wonen op een plek waar we ons thuis voelen. Ook willen we invloed hebben op hoe we wonen en willen we leven in een fijne buurt. Dat wordt niet anders als we ouder worden. Als je al heel lang op een plek woont, dan ken je de mensen om je heen en zij kennen jou. En dat laat je niet graag los. Als verhuizen dan toch nodig is, dan bij voorkeur in je eigen buurt of dorp met het zorgaanbod om de hoek. Daar heb je je netwerk en kijken mensen naar je om. Zo bouwen we aan zorgzame buurten.

SOMS IS VERHUIZING EEN OPLOSSING

Samen met de gemeenten in ons werkgebied ondersteunen we mensen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen, bijvoorbeeld door kleine woningaanpassingen te doen. Dat blijven we doen. Soms kunnen mensen niet langer in hetzelfde huis blijven wonen, door bijvoorbeeld de zorgvraag die ze hebben. We gaan dan in gesprek over de mogelijkheden om te verhuizen en hebben aandacht voor de zorgen die mensen daarbij hebben. Het huis dat je achterlaat, biedt weer kansen voor nieuwe buurtbewoners die hier hun plek vinden.

WAAR STAAN WE IN 2028

- Er is een visie opgesteld over wonen met zorg; wat is onze rol in de samenleving.
- Samen met onze partners zijn nieuwe woonconcepten ontwikkeld. We sluiten aan op de verschillende levensfasen, leefstijlen en culturele achtergronden.
- Nieuwe huizen zijn levensloopbestendig.
- We hebben verhuisketens tot stand gebracht, waarbij ouderen in hun vertrouwde omgeving blijven en jonge huishoudens bijdragen aan vitale buurten.
- Er is in beeld waar en welke behoefte er is aan kleinschalige woonzorg oplossingen in buurten. We hebben plannen voor de eerste projecten.
- We dragen bij aan ontmoeting en informele zorg in de buurt.



WAT IS DAARVOOR NODIG?

- We gaan in gesprek met bewoners om op te halen waar ze qua huisvesting en zorg behoefte aan hebben in hun eigen buurt.
- Op diverse plekken zijn we partner in het realiseren van zorgzame buurten.

WE ZIEN DAT ER NIEUWE WOONVORMEN NODIG ZIJN

Het langer thuis wonen met vroeg of laat zorg aan huis brengt keuzes met zich mee. Het clusteren van de zorgvraag is nodig om het voor onze zorgpartners mogelijk te maken om zorg aan huis te bieden. Maar ook buurten waarin ontmoeting centraal staat met een mix van jong en oud en verschillende culturele achtergronden. Voor de nieuwe generatie ouderen bepaalt hun leefstijl en vitaliteit hoe ze willen wonen. Daar waar buurten het nodig hebben leveren wij onze bijdrage. Dit vinden we zo belangrijk dat we hierin een extra stap zetten; we ontwikkelen kleinschalige woonzorg oplossingen. We gaan de komende tijd ontdekken wat daarvoor nodig is. Dit doen we samen met bewoners in buurten, zorg- en welzijnsorganisaties en gemeenten.



WAT MERK IK ALS BEWONER IN 2028?

"Als bewoner weet ik dat Veluwonen zich inzet om mij goed te laten wonen. Veluwonen helpt mij met het in beeld brengen van de mogelijkheden. Ik heb zicht op de huizen die voor mij geschikt zijn en hoe het zit met mogelijkheden voor zorg en activiteiten. Ik woon in een fijne buurt waar mensen naar elkaar omkijken en waar zorg wordt geboden. Hierdoor doe ik ertoe en ben ik niet eenzaam. Veluwonen helpt en ondersteunt mij als ik wil verhuizen."



“ Technisch consulent Joep:
“Welke vraag bewoners ook
stellen, ze kunnen rekenen op
een antwoord waarmee
ze verder kunnen.” ”

VELUWONEN



6. DIENSTVERLENING: ZICHTBAAR EN DICHTBIJ



Iedereen wil gezien en gehoord worden, wil het liefst snel een antwoord op zijn vraag, verlangt duidelijkheid en verwacht dat afspraken worden nagekomen. Het zijn de basisprincipes van een klantgerichte dienstverlening. Hier zetten wij ons voor in. Wij vinden het belangrijk dat bewoners zich gehoord en gekend voelen.

BEWONERS STAAN CENTRAAL

Bewoners zijn heel verschillend en hebben ieder hun eigen achtergrond, vragen en problemen. We verplaatsen ons zoveel mogelijk in hun leefwereld. We luisteren zonder oordeel en doen moeite de ander echt te begrijpen. We werken en denken mee en leveren maatwerk.

Bewoners kunnen zelf kiezen hoe ze contact met ons opnemen. Steeds digitaal waar het kan maar altijd persoonlijk wanneer daar behoefte aan is.

WAAR STAAN WE IN 2028

- Bewoners kunnen zelf kiezen hoe ze contact met ons opnemen.
- Onze dienstverlening is digitaal sterker geworden en bewoners regelen meer zaken zelf.
- Wij communiceren duidelijk en snel.
- Wij nemen alle vragen van bewoners en partners serieus en komen afspraken na.



WAT IS DAARVOOR NODIG?

- Investeren in zichtbaarheid en aanspreekbaarheid.
- Onze processen optimaal digitaliseren.
- Samen met bewoners de dienstverlening evalueren en verbeteren.
- We weten welke (technische) ontwikkelingen kansen bieden voor verbetering van onze dienstverlening.

SNEL EN DUIDELIJK

De informatie die we verstrekken is duidelijk en op tijd. Waar mogelijk helpen we bewoners direct in het eerste contact met ons. Als dat niet mogelijk is, weten we intern welke collega we moeten benaderen. Voor welk kanaal je ook kiest, we zijn altijd laagdrempelig bereikbaar en spreken in begrijpelijke taal. Medewerkers maken waar nodig ruimte voor maatwerk. Wij tonen durf om een stapje extra te doen.

CONTINU VERBETEREN DIENSTVERLENING

Onze processen zijn uniform en efficiënt. We hebben aandacht voor digitalisering en zetten (technische) ontwikkelingen in om onze dienstverlening continu te verbeteren. Samen met bewoners evalueren en verbeteren we onze dienstverlening. Alhoewel het altijd beter kan, gaan veel dingen al goed bij Veluwonen. Dat zeggen bewoners zelf en ook onze partners.

PARTNERSCHAP

We werken samen met onze partners en samen binnen onze organisatie. We zijn afhankelijk van elkaar. Wij zijn een verbinder tussen verschillende partijen en we zijn op de hoogte van wat er speelt binnen elkaars organisatie. Samen komen we tot betere oplossingen waarbij het belang van de bewoners voorop staat.

WAT MERK IK ALS BEWONER IN 2028?

"Veluwonen is altijd zichtbaar en dichtbij. Ik kan Veluwonen bereiken op een manier die het beste bij mij past. Welke vraag ik ook stel, ik kan rekenen op een antwoord waarmee ik verder kan. Ook als dat antwoord van een ander moet komen. Veluwonen luistert naar mij en doet echt moeite om mij te begrijpen. Ik voel mij gehoord en gekend."



“

Woonmakelaars José en
Jeffrey: "We worden gehoord,
gezien en gewaardeerd.
Naar ideeën om onze doelen
te bereiken wordt geluisterd."

”





7. WERKEN WAAR JE JE THUIS VOELT



Onze organisatie is een groep fijne mensen met een warm hart voor bewoners. Om dit te blijven, zorgen wij als collega's voor elkaar. Zoals we dat ook doen voor de bewoners van onze huizen. We kijken naar de mens achter de collega. Hoe gaat het met je, wat heb je nodig en hoe kan ik je helpen, zijn vragen die we regelmatig stellen. Ook daarin tonen wij ons hart. Want ons werk doen zonder dat hart, is voor ons geen optie.

ONZE KERNWAARDEN PERSOONLIJK, VERBINDEND EN MET DURF

Persoonlijk contact staat voorop. Collega's zijn zichtbaar in de buurten en weten wat bewoners nodig hebben. Als je bij ons werkt, voel je je betrokken bij de bewoners. We organiseren hiervoor ontmoetingen. We werken samen om het beste voor bewoners te realiseren. We maken gebruik van elkaars talenten en kwaliteiten én helpen elkaar. Om de doelen uit ons koersplan waar te maken, passen we, als het nodig is, onze werkwijzen, houding, organisatie en leiderschap aan. Collega's krijgen de handvatten, vrijheid en verantwoordelijkheid om met durf creatief en proactief te zijn. Om zicht te houden op resultaten en risico's, krijgen collega's inzicht in processen, (beleids)kaders, data en budgetten en zijn goed aangesloten op systemen. Managers coachen en stimuleren eigenaarschap en samenwerking.

WAT IS DAARVOOR NODIG?

- Het belang van persoonlijk en oprecht contact zit in het DNA van onze collega's verweven. Gelijkwaardig met elkaar omgaan zit in onze natuur.
- De creativiteit, eigenaarschap en verantwoordelijkheid van collega's wordt gestimuleerd door een coachende stijl van leidinggeven. Er is een duidelijke strategie en visie, die door iedereen wordt erkend en herkend. Kaders zijn opgesteld en collega's kunnen binnen die kaders vrij acteren om de doelen te behalen.
- Collega's zijn zelf verantwoordelijk voor het behalen van de doelen en zoeken daarvoor de samenwerking met collega's en andere organisaties op. De manager fungeert hierin als coach, sparringpartner en vraagbaak.
- We ontwikkelen een visie op leiderschap om onze doelen uit dit koersplan waar te maken.
- Collega's hebben een aanbod van maatwerk trainingen om digitaal fit te blijven.
- Onze informatievoorziening is op orde. Daarmee kunnen collega's op elk moment data inzien en de voortgang van doelen kunnen bekijken.



DUURZAAM EN WENDBAAR VERSTERKEN

We zorgen ervoor dat onze collega's duurzaam blijven werken voor fijne buurten. En versterken onze wendbaarheid om beter in te spelen op ontwikkelingen. We kijken daarom goed naar wat collega's nodig hebben om aan de slag te blijven. Maatwerk dus, binnen de mogelijkheden die we hebben, net zoals we dat bij bewoners doen. Kunstmatige intelligentie kan ons helpen om meer wendbaar te worden. We denken dat dit tijd kan besparen waardoor collega's zich meer kunnen richten op hun kerntaken. We zorgen dat processen, systemen en data op orde zijn en dat collega's digitaal fit zijn.



WAAR STAAN WE IN 2028

Collega's voelen zich betrokken bij de bewoners én bij hun collega's. Ze voelen zich thuis en hebben de ruimte om het beste van zichzelf te geven. Ze zijn bezig met het realiseren van onze doelen uit het koersplan en worden daarin gesteund door het management. Collega's nemen eigen verantwoordelijkheid en werken samen. We zijn digitaal fit en kunnen doelen monitoren en behalen.

“

*Financieel medewerkers
Jacqueline en Leonie:
“We voelen ons thuis bij
Veluwonen en krijgen de
ruimte om het beste van
onzelf te geven.”*

”





8. FINANCIËN ALS MIDDEL



Wij zijn een maatschappelijke organisatie en hebben geen winstoogmerk. Dat betekent niet dat we niet kritisch zijn op onze financiën. Wij realiseren ons dat wij voor grote opgaven staan. Die opgave financieren wij blijvend vanuit het verdienvermogen van onze vastgoedexploitatie. Daarnaast moeten we voor een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt voldoen aan de eisen die aan ons worden gesteld.

WIJ ZEILEN SCHERP AAN DE WIND

Binnen de hiervoor geschetste randvoorwaarden zien wij ons verplicht om onze financiële mogelijkheden maximaal te benutten. In het licht van onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave zijn wij daarom bereid om de grenzen van onze financiële mogelijkheden op te zoeken. We laten daarom onze interne 'vluchtstrook' los en hanteren de landelijke normen als grenswaarden.

WE ZIJN TRANSPARANT

Van ons mag worden verwacht dat we uit kunnen leggen waaraan we onze middelen hebben besteed en waarom. In onze jaarlijkse verantwoording leggen wij hierover op transparante wijze rekenschap af.

WE ZIJN SOLIDAIR

Binnen de Stedendriehoek werken wij samen met onze collega-corporaties. Gezamenlijk staan we voor een grote opgave in het werkgebied. We hebben een grote ambitieuze investeringsopgave voor de boeg. En denken daarvoor al onze middelen nodig te hebben. Mochten wij binnen ons eigen werkgebied onvoldoende mogelijkheden zien om ons financiële potentieel voldoende uit te nutten dan zijn wij bereid om onze collega's binnen de Stedendriehoek bij te staan. Omgekeerd verwachten wij van hen een vergelijkbare opstelling.



DURFKAPITAAL

WE ZEILEN SCHERP AAN DE WIND

Wij stellen alles in het werk om te borgen dat onze middelen effectief worden besteed. Alles wat we doen staat in het teken van de opgaven die wij o.a. in dit koersplan definieerden. Wij zien erop toe dat we de goede dingen ook goed doen. Dat betekent onder andere dat we kritisch blijven op de prijzen die we betalen en de kwaliteit die we daarvoor mogen verwachten. We reserveren durfkapitaal voor de plannen uit dit koersplan.

We zeilen scherp aan de wind de komende jaren. Maar op beslissende momenten moet je bij tegenwind laveren om koers te houden. Dat vraagt om het beschikbaar hebben van stuurinformatie, actualiteit en juistheid van kasstroomprognoses en een risicomanagement-systeem die op orde is. Dit pakken we met de hoogste prioriteit op.



Wilt u meer lezen over Veluwonen?
Scan dan de QR-code:



VELUWONEN

Stuijvenburchstraat 20
6961 DR Eerbeek

Postbus 72
6960 AB Eerbeek

Tel. (0313) 65 90 23