



HEEM WONEN

KOERSPLAN





INHOUDSOPGAVE



01	Samen buurtmaken	4
02	Een regio vol kansen	6
03	Wat zien we in onze omgeving?	8
04	Waar we kansen zien	10
05	Hier staan wij voor	12
06	Onze markt	16
07	Onze partners	18
08	Van strategische koers naar concrete plannen	20

01.

SAMEN BUURTMAKEN

DE KOERS VAN HEEMWONEN

Deze strategische koers is een kompas dat ons helpt om keuzes te maken. Zo kunnen we steeds blijven inspelen op ontwikkelingen.



HALLO BUURTMAKER!

In het hart van HEEMwonen klopt een duidelijke visie: 'Samen Buurtmaken'. Deze koers laat zien wie we zijn en waar we voor staan. Het geeft richting aan hoe wij ons werk uitvoeren en waar we op aangesproken kunnen worden. Wij zijn buurtmakers!

HEEMwonen heeft een stevige positie in Kerkrade en Landgraaf. 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. De opgave in onze regio is groot en complex. Wij zien vooral veel kansen. We vinden het belangrijk dat bewoners zich thuis voelen en vanuit een stevige basis hun leven kunnen leiden.

We hebben deze koers bepaald op de manier zoals we willen werken: met inspraak van collega's, bewoners en stakeholders, in een wendbaar proces en gebruikmakend van data. Het resultaat is een strategische koers die richting geeft en niet voor schrijft. Dat helpt om in te blijven spelen op ontwikkelingen om ons heen.

We hebben een omgevingsanalyse gebruikt als uitgangspunt voor de gesprekken met stakeholders, huurdersverenigingen, collega's en onze Raad van Commissarissen. Deze analyse, aangevuld met de kansen die we zien, vind je ook in dit stuk. Met onze collega's hebben we uitvoerig gesproken tijdens diverse interne organisatiebijeenkomsten. We organiseerden aparte bijeenkomsten voor onze huurdersorganisatie, ondernemingsraad en RvC. Ook gingen we op bezoek bij onze stakeholders. De input die we hebben opgehaald is doorvertaald en tussentijds getoetst. Zo zijn we gekomen tot een gedragen koers die herkenbaar is. Een koers die invulling geeft aan alles wat we doen. Door en voor bewoners, stakeholders en onze eigen mensen. Daarom is deze koers niet alleen ondertekend door onze bestuurder, maar ook door onze medewerkers en bewonersvertegenwoordiging.

Wij kijken ernaar uit om samen met bewoners, partners en stakeholders te werken aan sterke buurten. We nodigen dan ook iedereen uit om met ons mee te doen!

- De buurtmakers van HEEMwonen



02.

EEN REGIO VOL KANSEN

Parkstad: een groene regio met ruimte om te wonen en spelen. HEEMwonen zet zich hier vol trots voor in. Samen met onze partners. En dat zetten we onverminderd door.



**SAMEN
BUURTMAKEN!**



03.

WAT ZIEN WE IN ONZE OMGEVING?



De komende jaren krimpt de bevolking van Parkstad. De groep alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder is de enige doelgroep die groeit in de regio. Er wonen gemiddeld minder mensen in een huis en het aantal alleenstaanden neemt toe. Als gevolg hiervan is er een veranderende woonbehoefte.

Ouderen wonen steeds langer zelfstandig thuis. Daardoor is er meer behoefte aan zorg in de woning en aan kwalitatief goede voorzieningen in de wijken.

De regio Parkstad is een van de armste regio's van Nederland. Het gemiddelde inkomen is laag en het aandeel mensen met een uitkering is hoog. De komende jaren zal het gemiddeld huishoudinkomen als gevolg van de vergrijzing en een daling van de huishoudgrootte verder dalen. Factoren die kunnen leiden tot armoede, waardoor de betaalbaarheid van het wonen onder druk staat.

Dit wordt versterkt door een stijging van de energiekosten, die een steeds groter deel uitmaken van de totale woonlasten.

Hierdoor wordt de verduurzamingsopgave richting de toekomst steeds belangrijker. Een opgave die nu al groter is dan de financiële middelen toelaten en die boven op de maatschappelijke opgave komt.



De regio Parkstad behoort tot een van de onveiligste regio's van Nederland. Op het gebied van leefbaarheid loopt Parkstad achter op het Limburgse gemiddelde. Door de instroom van meer mensen met een zorg- of begeleidingsvraag, neemt de druk op de (kwetsbare) wijken toe. Indien deze wijken ook te maken hebben met een slecht imago of leefbaarheidsproblemen, dan stromen de bewoners die een keuze hebben uit.

De woningmarkt in Parkstad kent een meervoudige opgave. Door de krimp ontstaan overschotten aan reguliere sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen. De leefbaarheid in wijken staat onder druk. De vergrijzing vraagt om kwalitatieve aanpassingen om tot op hoge leeftijd zelfstandig te blijven wonen. De verduurzaming van ons bezit vraagt om forse investeringen.

Er is een grote bereidheid bij onze partners en bewoners om samen de leefbaarheid aan te pakken. De noodzaak van buurtgericht werken wordt gedeeld. De eerste stappen zijn gezet, nu pakken we samen door!

04.

WAAR WE KANSEN ZIEN



In de buurten gebeurt het

De druk op de leefbaarheid in de buurten neemt toe. De bereidheid bij onze partners en bewoners om dit samen aan te pakken is groot. Dat merken we dagelijks in ons werk. Het zal niet altijd eenvoudig zijn en vraagt een lange adem. Maar we delen de noodzaak van buurtgericht werken. De eerste stappen zijn gezet in Kerkrade-West en Oost. Rolduckerveld en Bleijerheide zijn in volle gang en ook in Landgraaf zijn we hard aan de slag. Projecten waarin we onze nek hebben uitgestoken. Hiermee gaan we door. Omdat het nodig is en omdat we het kunnen.

Bewoners hebben vaak een sterke binding met hun buurt

Veel bewoners voelen zich verbonden met hun buurt. Dat gevoel mag (nog) beter tot zijn recht komen. Van minder vragen naar meer zelf doen. Door bewoners beter te betrekken, vrijwilligers te faciliteren en buurtinitiatieven te ondersteunen.

Samen optrekken, samen grenzen doorbreken

Samenwerken zit in onze genen. En is noodzakelijk om de opgave aan te pakken. Hier hebben we de afgelopen jaren mooie resultaten mee geboekt. Denk onder andere aan SUPERLOCAL, het Volkshuisvestingsfonds, de ketensamenwerking met vastgoedpartners en samenwerkingen met zorg- en welzijnspartners zoals bij het Credohuis. Steeds meer initiatieven komen van de grond. We bouwen hierop voort en breiden onze samenwerking van strategisch tot operationeel niveau verder uit.

Duurzaamheid draagt bij aan beter leven

We nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en maken onze woningen stap voor stap energiezuiniger. Zo leveren we een bijdrage aan het milieu en aan betaalbaar wonen. Duurzaamheid gaat voor ons verder dan ingrepen in het vastgoed. We hebben ook oog voor sociale cohesie, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daar waar het kan lopen we voorop en jagen we innovaties aan.

We zijn een gezonde organisatie en hebben lef

De afgelopen jaren hebben we fors geïnvesteerd in onze buurten en wijken. Oud- Nieuwenhagen, West Wint en SUPERLOCAL zijn enkele voorbeelden. Rolduckerveld is in ontwikkeling. Projecten waarin we onze nek hebben uitgestoken. Hiermee gaan we door.



**“DEZE KOERS VERBINDT ONS
MET ELKAAR. WIJ SAMEN
MAKEN HEEMWONEN.”**

05.

HIER STAAN WIJ VOOR



WIJ ZIJN BUURTMAKERS!

Bij HEEMwonen begrijpen we als geen ander hoe belangrijk het is om een thuis te hebben. Waar je met plezier leeft en helemaal jezelf kunt zijn. Een plek waar je je écht thuis voelt en waar je thuiskomt. Die omgeving creëer je niet alleen, maar samen. Als een goede buur staan we voor elkaar klaar. Bewoners, medewerkers en partners.

Wij geloven in de kracht van samen en nét even anders. Door dwars te denken en fris te kijken, verleggen we grenzen en zetten we iedereen in zijn kracht. We durven onszelf en anderen uit te dagen, kleuren zo nu en dan buiten de lijntjes en gaan voor een positieve impact. Vanuit deze gedachte inspireren we de wereld om ons heen om in regie te zijn én mee te doen. Dát is 'Samen Buurtmaken'.

De goede buur!

Als Buurtmaker ben je een echte allemansvriend. Je bent toegankelijk, een puur mensenmens en weet als geen ander de verbinding te leggen. Bewoners met hun burens en hun buurt, stakeholders met HEEMwonen. In je eentje opereren, daar doe jij niet aan. Je bent onderdeel van een groep en neemt de wensen en situaties van anderen mee in je handelen. Een goede relatie met de bewoners en stakeholders is belangrijk voor jou. Jij weet anderen te inspireren, motiveren en activeren om samen buurt te maken. Betekent dat dat je continu anderen probeert te pleasen? Zeker niet! Je zegt waar het op staat zonder anderen te overrulen. Durft links te gaan waar de meute voor rechts kiest. En als het moet, ruk je de pleister er in één keer af. Op jouw eerlijkheid en vastberadenheid kan iemand écht bouwen.

BETROUWBAAR

NUCHTER

VERANTWOORDELIJK

VASTBERADEN

UITGESPROKEN

SOCIAAL



ZÓ MAAKT HEEMWONEN BUURT



Hart voor de bewoner

De bewoner is ons uitgangspunt. We zijn oprecht geïnteresseerd in onze bewoners, luisteren en denken mee in oplossingen. We zijn zichtbaar in de buurt en goed bereikbaar.



We bouwen bruggen

We zoeken de samenwerking op met bewoners en partners om te werken aan een gezamenlijk doel. Om snel te kunnen schakelen, investeren we in duurzame relaties.



Dwars denken en fris kijken

We denken in mogelijkheden en kijken vooruit. Zijn nieuwsgierig van aard en denken dat het altijd beter kan. We geven niet snel op en blijven verbeteren. Als het nodig is, laten we routines los en leveren we maatwerk om doelen te bereiken.



Opgroeien in een duurzame buurt

Een goede, duurzame leefomgeving vormt een stevig fundament voor je verdere ontwikkeling. Samen met bewoners en partners kijken we naar wat de buurt nodig heeft om te groeien. We doen dit altijd op een duurzame manier: gebouwen en plekken ontwikkelen die een positieve impact hebben op mens, natuur en maatschappij.



Talent gedreven bereiken we meer

Wij gaan uit van talent en eigen kracht. Onze medewerkers zijn nieuwsgierige professionals die zich blijvend willen ontwikkelen. Wij stimuleren deze persoonlijke en professionele groei en bieden daar ruimte voor. Ook in onze buurten benutten we de talenten en eigen kracht van onze bewoners.



Op ons kun je bouwen

Samen maken we heldere afspraken en we komen die ook na. Dit basisprincipe verwachten we ook terug. We zijn een betrouwbare partner in onze wijken en buurten. Bewoners en partners weten waarvoor ze ons kunnen benaderen. Ook zijn we duidelijk waar onze grenzen liggen.





06.

ONZE MARKT

Werkgebied: met onze wortels in Landgraaf en Kerkrade werken we aan een sterker Parkstad.

HEEMwonen is actief in de gemeenten Kerkrade en Landgraaf. Hier hebben we een sterke positie. Vanwege onze huidige schaalgrootte hebben we de slagkracht om impact te maken in de buurten. Onze antenne reikt verder dan deze twee gemeenten. We bekijken onze rol en inzet Parkstad-breed. Als we van toegevoegde waarde kunnen zijn buiten ons kernwerkgebied, zijn we bereid om onze rol te pakken. Zo dragen we bij aan een sterker Parkstad.



Doelgroepen: een thuis voor iedereen

Werken aan sterke en gevarieerde buurten, dat is waar we voor staan. We bieden een thuis aan iedereen die een betaalbare woning nodig heeft. Van jong tot oud, met een laag of middeninkomen. Ook voor mensen die extra begeleiding of zorg nodig hebben of hen die tussen wal en schip dreigen te vallen. We zijn er voor een diverse doelgroep en bieden een woning die passend is bij het inkomen, levensstijl en levensfase. We geloven dat die diversiteit van mensen een positieve bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid van onze wijken.

De vraag naar zorg in de regio Parkstad neemt toe. Dat komt enerzijds door de toenemende gemiddelde leeftijd van bewoners, maar ook omdat aandachtsgroepen steeds vaker in de wijken gehuisvest worden. Wij zijn er ook om voor passende huisvesting te zorgen voor groepen met een zorgvraag.

Bij HEEMwonen geloven we in gemengde buurten. We sluiten hierbij niemand uit.

**“BIJ HEEMWONEN
VOELT IEDEREEN
ZICH THUIS.”**



07.

ONZE PARTNERS



Dit mogen onze partners van ons verwachten

We hebben laten zien dat we impact maken in buurten en wijken door onze brede inzet in gebiedsontwikkelingen. Ons vastgoed zetten we in als vliegwiel om buurten ook sociaal-maatschappelijk een impuls te geven. De uitdagingen in ons werkgebied vergen opgavegericht werken vanuit een gezamenlijk doel. Dat vraagt een andere inzet van ons en onze partners. De grenzen tussen organisaties vervagen en rollen en taken zijn hierbij dienend aan de opgave. Onze manier van werken varieert afhankelijk van de opgave, waarbij de vorm ondergeschikt is aan het doel. De ene keer zijn we initiatiefnemer, de andere keer actieve deelnemer. We kijken daarbij breder dan onze eigen organisatie. Om ons heen verzamelen we partners die het beste passen bij de opgave en samen met ons aan de slag willen. We spelen snel in op de ontwikkelingen en vragen in onze omgeving en zijn wendbaar georganiseerd. Belanghebbenden betrekken we tijdig bij onze plannen en ons beleid.

Dit verwachten wij van onze partners: Samen Buurtmaken!

We kunnen onze opgaven alleen realiseren als we nauw samenwerken met ons netwerk. Ook onze omgeving ziet steeds meer de noodzaak tot samenwerken. De komende jaren willen we ons netwerk verstevigen en wederkerige relaties opbouwen. Samen met onze partners maken we de buurt.

Bij HEEMwonen verstaan we het volgende onder partnerschap:

- ▲ We delen een gezamenlijke opgave met gezamenlijk doel.
- ▲ We zijn samen van toegevoegde waarde ten gunste van de opgave.
- ▲ Ondanks onze verschillen blijven we altijd in het belang van de buurt denken en acteren.
- ▲ We steunen elkaar ook bij een tegenslag.

“WIJ GELOVEN IN DE KRACHT VAN SAMEN EN NÉT EVEN ANDERS.”



08.

VAN STRATEGISCHE KOERS NAAR CONCRETE PLANNEN



Deze koers is doorvertaald naar vier deelvisies. Hierin laten we zien wat deze koers betekent voor onze werkzaamheden en wat onze belangrijkste ontwikkelpunten zijn. Het deelvisiedocument is uitgewerkt aan de hand van de vier thema's: dienstverlening, vastgoed, bedrijfsvoering en organisatie. Deze deelvisies zijn vervolgens geconcretiseerd in de vorm van een ontwikkelagenda en jaarplannen. Zo gaan we langzaam van grote lijn (koers) naar concrete acties (jaarplannen).

Wij zijn trots op onze koers en de totstandkoming ervan. We nodigen al onze stakeholders uit om samen met ons te komen buurtmaken. Nu én in de toekomst.

**SAMEN
BUURT
MAKEN!**

KOERSPLAN