



SAMEN BUURTMAKEN

De koers van HEEMwonen



Een woord vooraf

Deze strategische koers is een kompas dat ons helpt om keuzes te maken. Het helpt ons om in te blijven spelen op ontwikkelingen.

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, treft u 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 ophaalden 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. Het is een koers door en voor bewoners, stakeholders en onze eigen mensen. Daarom is deze koers niet alleen ondertekend door onze bestuurder, maar 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**

Een regio vol kansen

Parkstad: een groene regio met ruimte om te wonen en spelen. Een regio waar we ons al jaren vol trots voor inzetten. Samen met onze partners. Dat zetten we onverminderd door.



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.

De **verduurzamingsopgave** wordt hierdoor in de toekomst steeds belangrijker. Een opgave die nu al groter is dan de **financiële middelen** toelaten en die bovenop 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!



Waar we kansen zien

Bewoners hebben vaak een sterke binding met hun buurt

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

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 steken we onze nek uit en jagen we innovaties aan.

In de buurten gebeurt het

De druk op de leefbaarheid in de buurten groeit. De bereidheid bij onze partners en bewoners om dit samen aan te pakken is groot. Dat merken we dagelijks in ons werk. Dat 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. Rolduckerveld is in volle gang. Projecten waarin we onze nek hebben uitgestoken. Hiermee gaan we door. Omdat het nodig is en omdat we het kunnen.

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 aan onder andere 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.

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 volle gang. Projecten waarin we onze nek hebben uitgestoken. Hiermee gaan we door.



De koers verbindt
ons met elkaar.
Wij samen maken
HEEMwonen.



**Hier staan
wij voor**

WIJ ZIJN BUURTMAKERS!

We realiseren ons hoe belangrijk het is om een fijn thuis te hebben.
Met plezier wonen in een buurt die bij je past gaat verder dan enkel een dak boven je hoofd.
Het gaat vooral om je thuis voelen. Kunnen zijn wie je bent. En hoe verbonden je
je voelt met je buurt en burens. Bij HEEMwonen faciliteren we goed wonen.
Vanuit dit stevige fundament inspireren we bewoners om in regie te
zijn over hun leven en mee te kunnen doen in de maatschappij.

We geloven in de kracht van de buurt en haar bewoners.
Geen buurt is hetzelfde, daarom kiezen wij niet voor een standaardaanpak.
Wij werken buurtgericht en zoeken lokaal de verbinding met bewoners en partners.
Samen maken we buurt!

HEEM is thuis | thuis is HEEM



Onze beloften

Zo maken wij buurt!



**Hart voor
de bewoner**



**Wij bouwen
bruggen**



**Dwars denken
en fris kijken**



**Opgroeien in
een duurzame
buurt**



**Talentgedreven
bereiken we
meer**



**Op ons kun
je bouwen**

Onze beloften



Hart voor de bewoner

De bewoner is ons uitgangspunt. We zijn oprecht geïnteresseerd in onze bewoners, luisteren en denken mee in oplossingen. Respect voor de ander is onze grondhouding en een waarde op basis waarvan we met elkaar in gesprek gaan. We zijn zichtbaar in de buurt en goed bereikbaar.



We bouwen bruggen

Bouwen aan sterke buurten: dat kunnen we niet alleen. We zoeken de samenwerking op met bewoners en partners om te werken aan een gezamenlijk doel. We investeren in duurzame relaties zodat we snel kunnen schakelen wanneer nodig.



Dwars denken en fris kijken

We denken in mogelijkheden en kijken vooruit. Bij HEEMwonen zijn we nieuwsgierig van aard en denken we dat het altijd beter kan. We geven niet snel op en blijven verbeteren. We zijn in staat om routines los te laten en maatwerk te leveren om doelen te bereiken.

Onze beloften



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

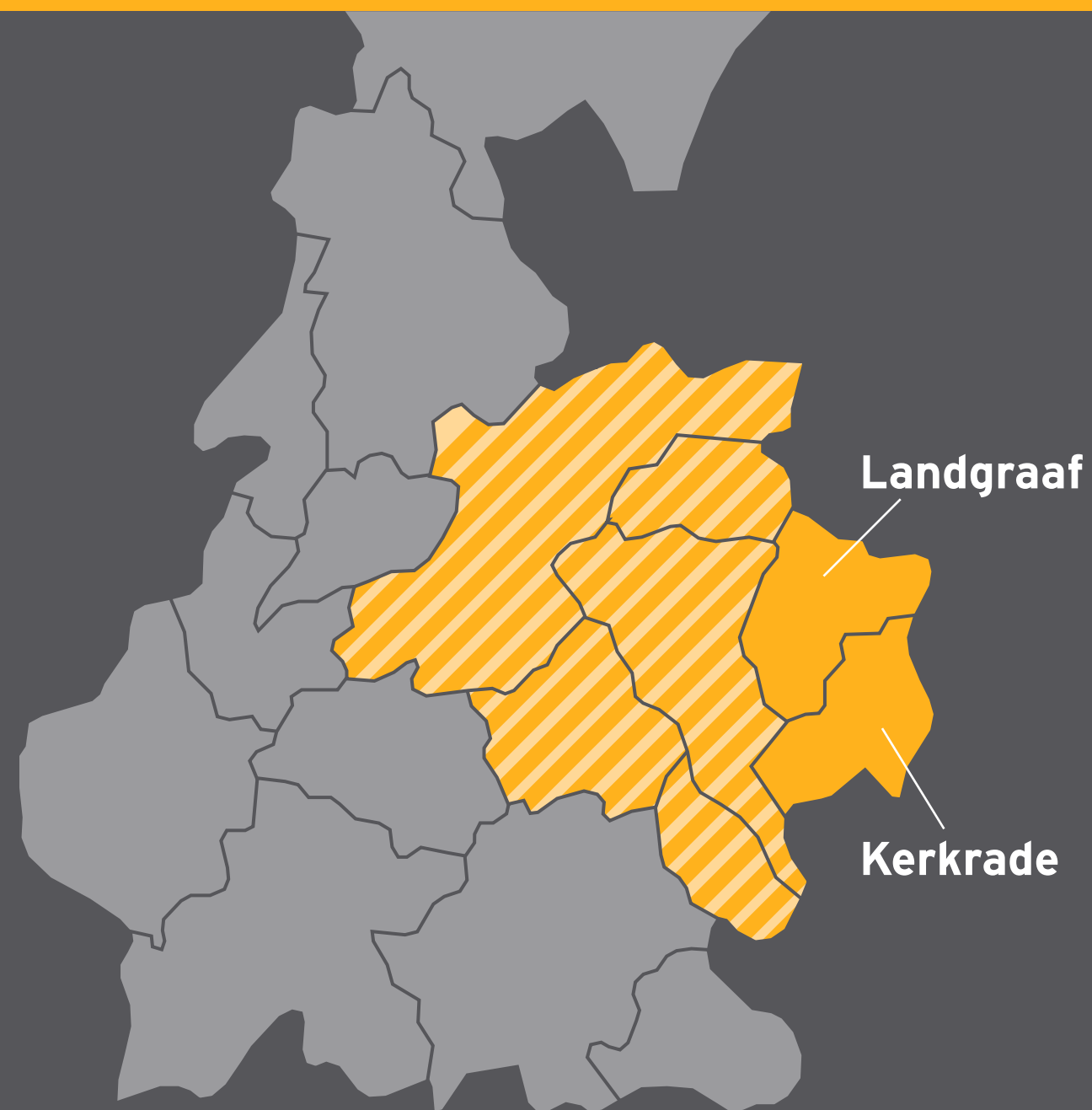
Wij gaan uit van talent en eigen kracht. Onze medewerkers zijn nieuwsgierige professionals die zich willen blijven ontwikkelen. Wij stimuleren die persoonlijke en professionele groei en bieden daar ruimte voor. Ook in onze buurten benutten we de talenten en eigen kracht van onze bewoners.



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.

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. In die gemeenten 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 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.

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. We zetten ons vastgoed 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:

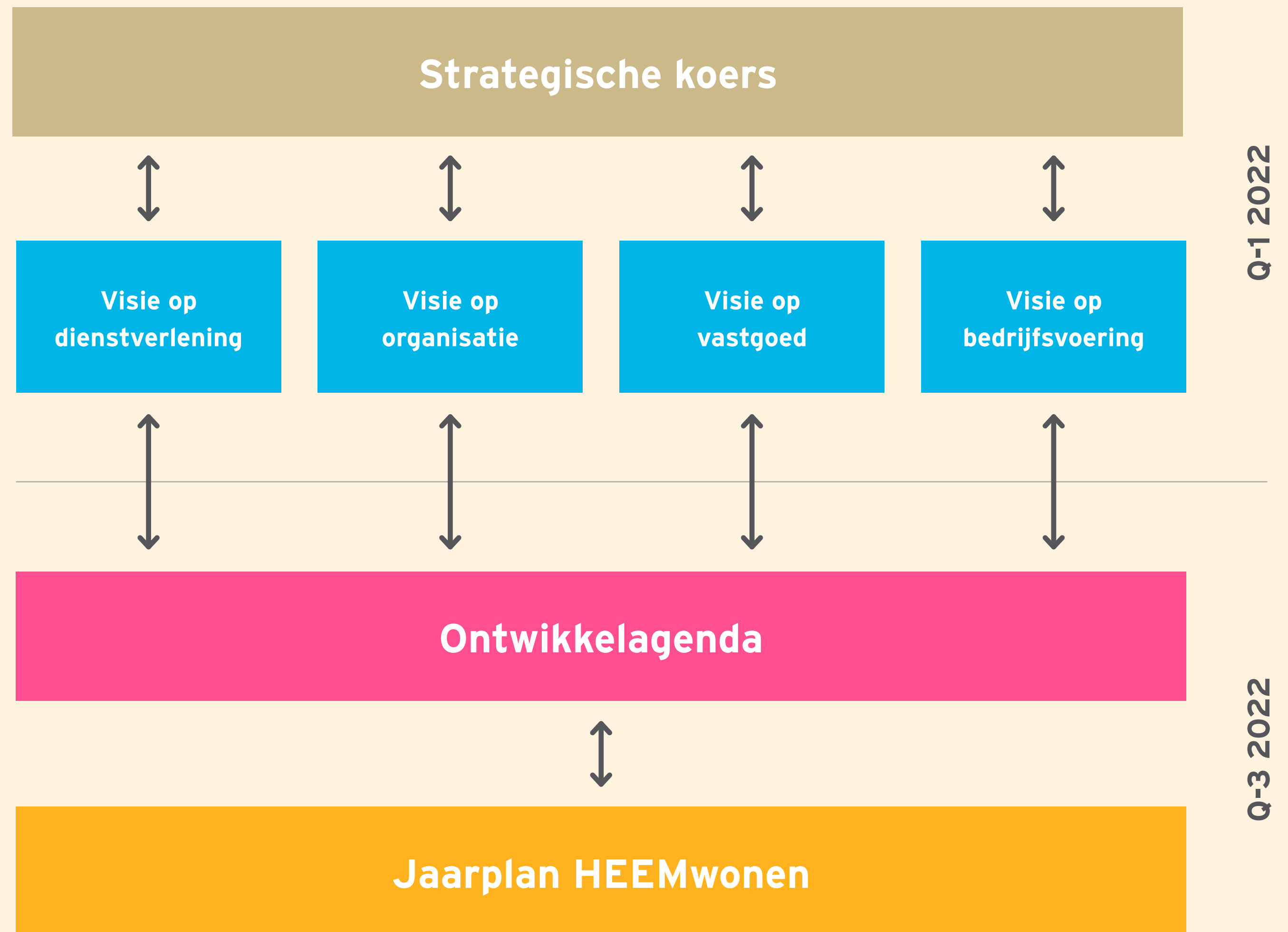
- We delen een gezamenlijke opgave met gezamenlijk doel.
- We zijn samen van toegevoegde waarde ten gunste van de opgave.
- Ondanks onze verschillen blijven we altijd in het belang van de buurt denken en acteren.
- We steunen elkaar ook bij een tegenslag.

Van strategische koers naar concrete plannen

Deze koers is doorvertaald naar vier deelvisies. In de deelvisies 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).

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

Dat doen we nu en in de toekomst.





**WIJ ZIJN
BUURTMAKERS!**