

De Missie van de gefuseerde Corporatie per 1 juli 2021 is:
“Mensgericht ruimte geven aan plezierig wonen”.



Wij bieden de ruimte aan ongeveer 4.500 mensen in Midden-Limburg om met plezier te kunnen wonen. We bieden waar mogelijk steun en hulp als dat plezier in het geding komt

De onderwerpen waar wij aandacht aan willen geven in de toekomst zijn:

Beschikbaarheid:

- Nieuwbouw van circa 90 appartementen en woningen in de komende 10 jaar: kleiner, betaalbaar, nabij voorzieningen en grotendeels levensloopbestendig.
- Verkoop van verouderde woningen die niet meer in de portefeuille passen (circa 50).
- Huurverhoging binnen de wettelijke kaders en in lijn met akkoorden tussen Aedes en de Woonbond. De huurprijs, maar liever nog de totale woonlasten, is een afspiegeling van de technische kwaliteit van de woning.
- De organisatie zodanig inrichten dat we huurders en woningzoekenden beter leren kennen zodat we nog beter kunnen anticiperen op de woonwensen en behoeften van onze klanten.
- We helpen huurders die graag willen verhuizen naar een kleinere meer geschikte woning. Met de gemeente en zorg en welzijnspartners maken we dit aantrekkelijk.
- Door bovenstaande acties en in de combinatie van nieuwbouw en dienstverlening maken we het aanbod meer divers en stemmen we onze acties beter af op de vraag. We verwachten de doorstroming te kunnen bevorderen en de wachttijd voor een sociale huurwoning in Nederweert, Leudal en in Stramproy op een acceptabel niveau te kunnen houden.

Energietransitie en verduurzaming – betaalbaar voor de huurder

Ons woningbezit heeft eind 2020 gemiddeld energielabel B. Nu zijn we toe aan de volgende stappen:

- Onze woningvoorraad stap voor stap klaar maken voor energieneutraliteit. We willen als dat kan aansluiten op de ambitie van de gemeenten Weert en Nederweert: energieneutraal in 2035-2040.
- We zijn een slimme volger op het gebied van duurzaamheid. We maken gebruik van bewezen technieken: isolatie en zonnepanelen op daken die hiervoor geschikt zijn. Het betekent ook dat we niet zomaar fors investeren om een paar woningen NOM (nul op de meter) te maken. We zijn bereid tot experimenteren, maar alleen als dat een (toekomstig) voordeel oplevert voor onze huurders.

- Complexen/woningen die we niet woonlastenneutraal kunnen verduurzamen en niet goed in de portefeuille passen, overwegen we te verkopen

Investeren in het centrumgebied van Nederweert

Nederweert is de kern waar de fusiecorporatie het meeste bezit heeft en waar momenteel de grootste vraag naar sociale huurwoningen is. Daar willen we als lokaal verankerde corporatie als volgt onze verantwoordelijkheid in nemen:

- Herontwikkeling en transformatie van eigen complexen en mogelijk locaties die nu niet gebruikt worden, splitsing van eengezinswoningen en ontwikkeling fase 2 Bredeweg.
- Gedoseerde nieuwbouw van kleinere betaalbare appartementen nabij het centrum en zorgvoorzieningen en 24 appartementen in het Carisplan.
- We werken in samenwerking met de gemeente, ontwikkelaars en zorgpartijen.

Investeren in Stramproy en omgeving

Behoudens de reeds voorziene ontwikkelingen in Stramproy en Haler (in totaal 24 woningen/appartementen) heeft Stramproy geen grote opgaven in het verschiet.

We blijven alert op kleine ontwikkellocaties in Stramproy en de directe omgeving (kernen in landelijk gebied om Stramproy heen, in de gemeenten Weert en Leudal). Met de gemeente Weert is afgesproken dat we hierin samen optrekken.

Inzet op huurdersparticipatie en lokale verankering

Ons doel is een gedragen volkshuisvestelijk beleid voor onze huurders (en andere belanghebbenden) in alle kernen waar we actief zijn. Daar kunnen we alleen komen als onze keuzes op draagvlak onder de huurders kunnen rekenen. Dit betekent het volgende:

1. We zijn een corporatie voor en van huurders met een verenigingsstructuur als juridische entiteit waar onze huurders lid van kunnen worden.
2. We staan voor goede huurdersparticipatie. Overleg en discussie met huurders houdt ons scherp, voedt ons met informatie uit de wijken en verbetert de kwaliteit van ons beleid en onze organisatie. We willen werken mét onze huurders, op basis van vertrouwen in elkaars intentie en intrinsieke motivatie. We geven onze huurdersorganisaties daarom graag échte invloed op onderwerpen van beleid en beheer.
3. We faciliteren/organiseren een maatschappelijk platform omdat we naast invloed van de huurdersorganisatie sterk verbonden willen zijn met de lokale samenleving. De dialoog met het maatschappelijk platform heeft tot doel om breed te horen wat er in onze lokale gemeenschappen speelt en de betrokkenheid te versterken.

Leefbaarheid

Leefbare en vitale wijken zijn van groot belang voor het welzijn van onze huurders en leveren een belangrijke bijdrage aan plezierig wonen.

De fusiecorporatie ziet voor zichzelf een belangrijke taak op het gebied van leefbaarheid en wil daar nog actiever werk van maken. Meer zichtbaarheid in de wijk, sneller signaleren, sturend optreden en activiteiten ontplooiën die bijdragen aan de vitaliteit en veerkracht van de buurt.

Bij het ontplooiën van activiteiten in het kader van leefbaarheid zoeken we samenwerking met de bewoners zelf, dorpsraden, bewonerscommissies en professionele netwerkpartners. We zoeken aansluiting bij projecten als Kansrijk in de Wijk en de leefbaarheidsregisseurs.

Visie op dienstverlening

De volgende zes principes helpen ons om optimale dienstverlening te leveren:



Op basis van bovenstaande principes werken betekent dat we het samen doen met onze huurders en partners zoals de gemeenten, welzijn en zorgpartners.

Om plezierig wonen mogelijk te maken, is het belangrijk dat we als organisatie onbegrensd zijn.

Lokaal, dichtbij, betrokken en persoonlijk

We zijn sterk lokaal verankerd, nabij en betrokken bij onze huurders, partners en belanghouders. We hebben intensief contact met huurders en partners om te weten wat er speelt. We willen dingen snel regelen met de juiste personen aan tafel. We tonen daadkracht. We staan voor korte, directe lijnen en persoonlijke relaties. Dat kan alleen bij een overzichtelijke omvang.

Financiële positie

De algehele conclusie voor de periode 2020-2028 is dat de (onderliggende) financiële posities van beide corporaties gezond zijn en dat de financiële kengetallen zich jaarlijks verbeteren.

Tot zover de samenvatting.

De bovenstaande onderwerpen, beloftes en uitgangspunten zullen wij samen met de gefuseerde corporatie, de Huurders Adviesgroep van Stramproy en u in de gaten houden, controleren en, waar nodig, verbeteren. Uiteraard houden wij u regelmatig op de hoogte van de voortgang.

U kunt ons hier altijd mee helpen door lid te worden van het Huurdersoverleg Nederweert en aan te geven of u actief wilt bijdragen aan deze uitgangspunten.

Namens Huurdersoverleg Nederweert,

Will Knapen
interim-voorzitter