

zo

JAARVERSLAG 2024 STICHTING ZOWONEN

zowonen

Stadbroek
25 JAAR
RENOVATIE,
SLOOP EN
NIEUWBOUW.

Drie heren,
één missie

"WE DOEN
GEEN DINGEN
VOOR DE SHOW.
DE BEWONER
MOET TEVREDEN
ZIJN."

NICKY OVER HAAR LEVENSWERK

**"Een passende woning voor
elke levensfase, dat is waar
we naar streven."**

Damn! Dat denk ik als ik zie wat we in 2024 met elkaar bereikt hebben. We herkennen onze koers in het afgelopen jaar niet alleen in de meer zachte activiteiten, maar ook daadwerkelijk in onze grotere investeringsprojecten. En dat geeft kriebels! Investeren in vastgoed kost tijd. Het zijn ingewikkelde ontwikkelprocessen die jaren in beslag nemen. En daarom duurde het even voordat we onze koers uit 2020 tot uitdrukking konden laten komen in projecten waar we letterlijk aan het bouwen zijn. En nu is het zo ver! We zien ook in onze vastgoedprojecten het resultaat van onze koers. In stenen, in wijken en vooral in mensenlevens. En dát is waar we het allemaal voor doen: het verschil maken voor mensen.

We realiseerden bijzondere projecten, die inspelen op actuele maatschappelijke ontwikkelingen. We leverden De Gyselaar in Amsterrade op. Een appartementencomplex dat door zijn houten constructie enorm duurzaam is en waar jongeren en ouderen samen wonen en naar elkaar omkijken. We stimuleren een gemengde community van betrokken bewoners. Ook ben ik heel trots op ons jongerencomplex in het centrum van Geleen waar we jongeren, die niet veel hulp van hun ouders krijgen, helpen om de eerste stappen naar zelfstandig wonen te zetten. Jongeren die, doordat ze een passend thuis vinden in ons wooncomplex, niet tussen wal en schip raken.

Onze aanpak in Geleen-Zuid laat ook al jaren lang zien dat we verder kijken dan alleen bakstenen. Dat we onconventionele methodes inzetten om de ontwikkeling van onze bewoners te stimuleren. Dit blijven we doen, ook al staan inmiddels (ook) onze financiën enigszins onder druk. Onze overtuiging dat de woningen bedoeld zijn om een bijdrage aan een bredere maatschappelijke ontwikkeling te leveren staat nog steeds als een huis. We zoeken daarom intensief de samenwerking op met bouwpartners en met veel (héél veel) maatschappelijke organisaties in het sociaal domein. We steken onze nek uit, willen het goede doen en dagen anderen uit om dat ook te doen. Met onze investeringen aan de “zachte kant” verbeteren wesamen met partners de wereld, de omgeving van onze bewoners en de kansen die onze doelgroep in het leven krijgt.

Al deze mooie prestaties maken we waar, omdat zich daar 140 bevlogen ZOwonen collega’s voor inzetten. Stuk voor stuk kanjers, die op eigenzinnige wijze het verschil maken. Sinds afgelopen jaar doen we dat vanuit ons inspirerende nieuwe Trefhuis, midden in de stad en midden in de samenleving. Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om nóg meer maatschappelijke organisaties uit te nodigen ons te treffen. Zelf ook gebruik te komen maken van het Trefhuis om onze gezamenlijke doelgroep te ontmoeten en onze collega’s met elkaar te verbinden. Graag zetten wij samen met jou de mens in plaats van het systeem centraal en vinden we nog makkelijker passende oplossingen waar onze maatschappij om vraagt.

Tot in 2025!

Janine

zowonen



12

**Stadbroek,
een wijk met
karakter**

INHOUD

zowonen

**BESTUURSVERSLAG EN
VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG**

4

**Het levenswerk
van Dylana**

Levenswerk

- 4 — Dylana Dreissen
- 44 — Nicky Annard
- 92 — Louis Vroomen
- 97 — Raad van Commissarissen

Facts & Figures

- 10 — Verhuur
- 22 — Leefbaarheid
- 30 — Bouwen
- 48 — Organisatie
- 54 — Onze huurders-organisaties
- 64 — Wonen en zorg

Van geen wijken weten

- 12 — Stadbroek. Een wijk met karakter

We bouwen op

- 24 — Vakwerk in drievoud
- 26 — Drie heren, één missie
- 32 — Je kunt het dak op met je warmtepompen

Open deuren

- 36 — Eenzaamheid
- 50 — Tref ons
- 68 — Iedereen verdient een thuis
- 74 — Marc & Bianca

Fundamenteel

- 56 — Bruggen bouwen tussen zorgdromen & zorgzorgen
- 58 — Bouwen aan de toekomst van de zorg
- 60 — We vinden elkaar bij de inwoner
- 62 — Zorg voor elkaar

Columns

- 66 — Leon Verdonshot
- 72 — Johan Conijn

Wat maakt de mens

- 80 — Ik vertrouw jou
- 84 — Denk in kansen, niet in beperkingen
- 88 — Waar deze bus stopt, beginnen kansen

HET LEVENSWERK
VAN DYLANA DREISSEN

VAN BRUILOFTEN OP CURAÇAO NAAR WONINGZOEKENDEN IN DE KOU

DYLANA DREISSEN

Onze bewoners verdienen medewerkers die elke dag met hart en ziel voor hen klaarstaan. Mensen zoals Dylana, die verder kijken dan regels en systemen en altijd de mens achter de woningzoekende zien. Die zich inzetten om juist in deze krappe woningmarkt maatwerk te leveren. Want hoewel een thuis begint met een dak boven je hoofd, gaat het uiteindelijk om veel meer. Het is de basis van waaruit mensen zich kunnen ontwikkelen. In deze rubriek laten we zien hoe onze medewerkers zich inzetten om dat thuisgevoel voor onze bewoners mogelijk te maken - een missie die voor velen van hen veel verder gaat dan gewoon werk. Het is levenswerk.

Tijdens haar opleiding tot evenementenmanager werkt Dylana (29) op een tropisch eiland waar ze onder andere luxe bruiloften organiseert. "Supermooi natuurlijk op zo'n prachtige locatie. Maar het was ook keihard werken. Ik maakte soms dagen van 16 of 18 uur." Nu verdeelt ze schaarse woningen in Limburg op een zo menselijke, eerlijke en transparant mogelijke manier. Voordat ze aan de slag ging bij woningcorporaties wist ze niet eens wat dat inhield. "Ik had nog nooit gehoord van de volkshuisvesting. Mijn ouders hadden een koopwoning en toen ik studeerde, woonde ik nog thuis. Het was een compleet nieuwe wereld voor me."

Keerpunt

Van exclusieve feesten op Curaçao, naar het verdelen van woningen in Limburg, het contrast kan niet groter. De ommezwaai komt nadat ze tijdens haar studie als vrijwilliger aan de slag gaat in een opvanghuis voor gehandicapte meisjes in Sri Lanka. "Helaas is het daar nog steeds zo dat gehandicapte kinderen worden verstoten door hun familie. De eerste weken waren mega-onwennig. Ik had nog nooit met gehandicapten gewerkt en het was een veel maatschappelijkere opdracht dan die op Curaçao. Maar de waardering die ik ervoor terugkreeg, gaf mij zoveel meer voldoening dan mijn werk in de keiharde evenementenwereld. Ik zat veel lekkerder in mijn vel."

De dagelijkse realiteit van woningnood

Nu, acht jaar later, staat ze als teammanager Verhuur met haar collega's voor een immense uitdaging: het eerlijk verdelen van te weinig woningen. "Bij appartementen ontvangen we denk ik gemiddeld 300 reacties. Bij gezinswoningen zitten we over de 500 reacties. En je kunt steeds maar één iemand blij maken."

Die realiteit is hard. Voor elke bezichtiging worden vijf tot tien kandidaten uitgenodigd. "Bijna iedereen die aanwezig is, zit wel op een of andere manier in een schrijnende situatie. We merken dat de spanningen oplopen. Je ziet dat mensen elkaar gaan aanspreken van: 'welk nummer ben jij? O ja, ik sta boven jou. En ik ga deze woning nemen. Dus eigenlijk ben je hier voor niks.' Vroeger waren die bezichtigingen het leukste deel van ons werk. Maar we zien dat mensen steeds harder worden door de toenemende woningnood."

**"DE SOCIALE HUURSECTOR
WAS EEN COMPLEET NIEUWE
WERELD VOOR ME."**

Dylana werkt als
teammanager
Verhuur aan het
eerlijk verdelen
van woningen.

"DE
UITDAGING?
HET EERLIJK
VERDELEN
VAN TE
WEINIG
WONINGEN."



"DOOR ALLE
EENPERSOONS-
HUISHOUDENS
HEB JE VEEL MEER
WONINGEN NODIG."

Dakloos

Dylana weet ook niet hoe ze zou reageren als ze in zo'n situatie terecht zou komen. Na een relatiebreuk moest ze zelf weer terug naar haar ouders. "Dan zeiden mijn collega's grappend: 'eigenlijk ben jij nu ook dakloos.' Maar dat is niets vergeleken met de situatie waar sommige bewoners in verkeren. Ik had destijds tenminste nog een warme plek om naar terug te keren en een dak boven mijn hoofd."

Oorzaken van de woningcrisis

De woningcrisis heeft vele oorzaken. Denk bijvoorbeeld aan de stijgende prijzen van koopwoningen, waardoor mensen minder snel doorstromen van een huur- naar een koopwoning. En de samenleving verandert. "Zo zien we steeds meer eenpersoonshuishoudens, bijvoorbeeld na een scheiding. Het gevolg? Je hebt veel meer woningen nodig. En die effecten waaieren uit. Ook zien we dat jongeren langer thuis blijven wonen, omdat ze simpelweg geen woning kunnen vinden."

Oplossingen met keerzijdes

"Met ons woonruimte-verdeelbeleid proberen we als woningcorporatie oplossingen te vinden. Zoals voorrang voor gezinnen bij eengezinswoningen. Maar elke regel heeft een keerzijde. Met iedere regel die je maakt, zorg je eigenlijk ergens anders wel weer voor een probleem." Zo kunnen jonge stellen die een gezin willen starten moeilijker aan een eengezinswoning komen. "Moeten we dan eerst een kind krijgen voordat we kunnen verhuizen?", zeggen ze dan. Ik begrijp die frustratie. Net als mensen die nog geen 65 zijn maar wel vast met vooruitziende blik kleiner willen gaan wonen. Die komen in eerste instantie niet in aanmerking voor onze woningen die we adverteren met voorrang voor 65+ers. Maar daarmee komt die eengezinswoning dus ook niet vrij."

Buiten de lijntjes kleuren

Toch zitten Dylana en haar collega's niet stil. Tussen alle regels en systemen door, blijven ze zoeken naar menselijke oplossingen. "Het systeem zegt vaak nee. Daarom ontwikkelen wij onze eigen creatieve woonconcepten, zodat we toch een oplossing hebben voor actuele woonvraagstukken. Bij deze bijzondere woonconcepten hanteren we een complex-specifiek inplaatsingsbeleid. Dit is mogelijk omdat het nieuwbouwprojecten zijn. En daarmee hebben we per keer een veel groter volume aan woningen om het verschil mee te maken, dan de losse woningen waarvan de huur wordt opgezegd en die via de website van Thuis in Limburg weer het proces ingaan. Bovendien is er bij dit soort bijzondere woonconcepten ook meer ruimte voor persoonlijke benadering. Waarbij we echt even kunnen luisteren naar bewoners en kunnen vragen 'wat heb jij nodig, waar pas jij het best?' Vanuit die hoedanigheid is bijvoorbeeld De Gyselaar ontstaan, een appartementencomplex waar jongeren en ouderen gemengd samenwonen en elkaar ondersteunen. Of Het Palet, een oud kantoorpand dat wordt omgebouwd voor mensen die om diverse redenen tussen wal en schip dreigen te vallen."

Dromen van verbinding

Dylana's menselijke benadering is haar kracht. "Voor mij is iedereen gelijk. Of je nu een supergoed inkomen hebt als advocaat of met een uitkering thuis zit. Het zegt niks over wie je bent als persoon."

Net als vroeger in Sri Lanka, waar burens papaja's uit eigen tuin bij elkaar langsbrachten, droomt ze van meer verbinding. Het contrast met Nederland is groot. "Als je in een krantenkop ziet staan dat er een lijkvinding is geweest in een woning, en dat die persoon pas na zes maanden is gevonden, dan raakt me dat. Die persoon heeft toch ook burens gehad? Of bekenden? Of op z'n minst verre familieleden?"

Toch wil Dylana voor geen goud meer weg uit Sittard. "Ik ben geworteld in Limburg, met een blik op de wereld. Als ik hier ooit zou vertrekken, is dat om echt weg-weg te gaan, naar het buitenland. Maar verder is dit absoluut mijn plek. Ik gun iedereen die hier zijn thuis heeft of wil maken, een fijne woning."

Bijzondere projecten

2024

Annapad: een passend thuis voor jongeren die zelfstandig willen wonen is niet vanzelfsprekend. Daarom realiseerden we in Geleen een wooncomplex voor jongeren tussen de 18 en 25 jaar. We transformeerden een bestaand pand naar 10 kamers met een gezamenlijke keuken en badkamers en realiseerden een fijne woonplek voor jongeren die eraan toe zijn op zichzelf te wonen.

HET PALET: HIER WOONT STRAKS EEN DIVERSE GROEP MENSEN



Het Palet: in Het Palet woont sinds begin 2025 een diverse groep van mensen, die rust nodig hebben om hun leven weer op de rit te krijgen. Dat kan in dit mooi vernieuwde woongebouw. Het voormalig kantoorpand is omgebouwd tot appartementen voor mensen die ‘tussen wal en schip’ vallen. Dit woonconcept biedt bewoners de kans om buiten de gebaande paden snel een plek te vinden die naast een passende woning ook ruimte biedt om situaties te stabiliseren. Een groot deel van de bewoners stroomt uiteindelijk door naar een duurzame woonplek.

SAM&ZO: op initiatief van een aantal ouders van jongeren met het Syndroom van Down hebben ZOWonen, Daelzicht en Radar de handen ineengeslagen om de droom van deze ouders en jongeren waar te maken. SAM&ZO is een bijzonder woonconcept waar iedereen welkom is. Mensen met en zonder zorgbehoefte wonen hier samen, zelfstandig maar met een sterke sociale verbondenheid. Iedereen zet zich in om iets voor elkaar te betekenen. Het sleutelbegrip in het gedachtegoed van SAM&ZO is dan ook wederkerigheid, waardoor ieder op zijn of haar eigen manier een bijdrage kan blijven leveren aan de samenleving.

DE GYSELAAR: HIER STAAT SAMEN WONEN EN LEVEN CENTRAAL

De Gyselaar: een bijzonder wooncomplex, waar samen wonen en leven centraal staan. Op een plek omringd door mensen, die écht naar elkaar omkijken. Die elkaar kennen en helpen als dat nodig is. Dat idee werd werkelijkheid in Amstenrade.

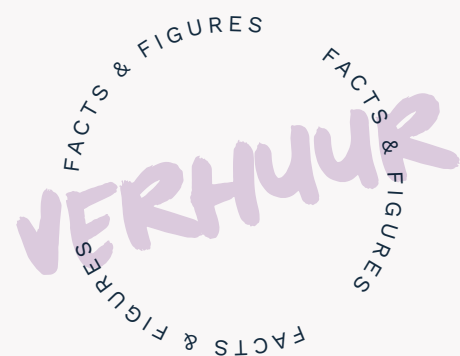
Veel woningen in het complex zijn bedoeld voor ouderen. Zij wonen graag in een omgeving waar mensen oog hebben voor elkaar. Een deel van de appartementen is voor mensen, die willen bijdragen aan de leefomgeving en het welzijn van de ouderen. Zo ontwikkelden we een wooncomplex waar ouderen langer zelfstandig kunnen wonen.

Nieuwbouw Einighausen: naar aanleiding van onderzoeken en enquêtes, uitgevoerd door het Dorpsplatform Einekoeze en de Stichting Huurdersbelangen, bleek er behoefte te zijn aan levensloopbestendige woningen. ZOWonen heeft met deze nieuwbouw het doel om de in- en doorstroom in het dorp te bevorderen, wetende dat het dorp een hechte gemeenschap is. Ouderen en jonge gezinnen in Einighausen krijgen de kans om door te stromen naar een passende nieuwbouwwoning. De woningen die zij achterlaten, komen hierdoor beschikbaar voor starters uit Einighausen en andere woningzoekenden.

2025

NIEUWBOW EINIGHAUSEN: LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN



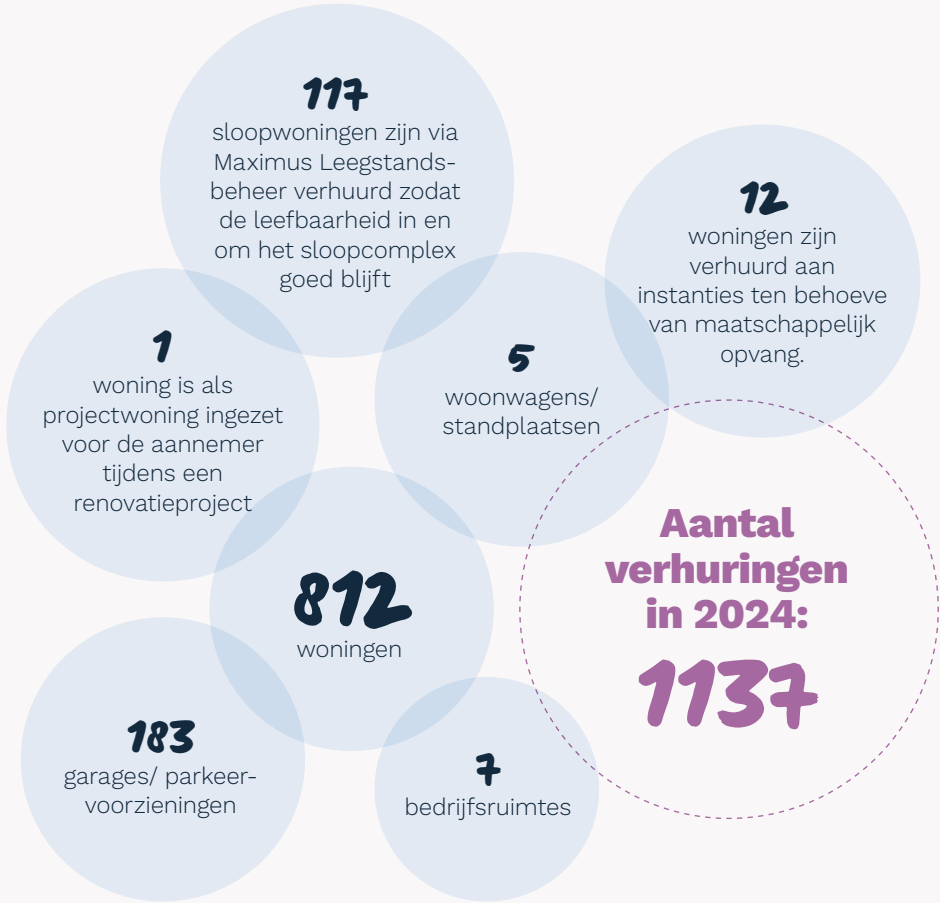


Van de 812 regulier verhuurde woningen hebben we er 329 niet via een advertentie verhuurd maar via directe bemiddeling. Dit gaat bijvoorbeeld over bewoners met een zorgindicatie, statushouders of urgente gevallen. Ook vallen hier de verhuringen onder van het Annapad en de Gyselaar, waarbij de nieuwe bewoners zijn geselecteerd op basis van het woonconcept van het complex.

Het aantal actief woningzoekenden die nu wonen in de vier gemeentes waar wij actief zijn is in 2024: **14.235**. Een actief woningzoekende is iemand die minimaal 1 keer op een woning gereageerd heeft.

De gemiddelde zoekduur voor een woning is 21 maanden. Dit is de tijd tussen de eerste reactie op een woning en het moment dat het huurcontract wordt ondertekend.

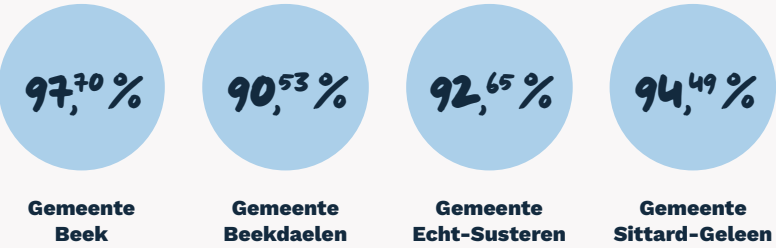
De gemiddelde inschrijfduur voor een woning is 50 maanden. Dit is de tijd tussen het moment waarop iemand zich als woningzoekende inschrijft en het moment dat het huurcontract wordt ondertekend.



STAATSSTEUNREGELING

Conform de Europese regels moeten we minimaal 92,5% van onze woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en tot € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens. Hier mogen we van afwijken als we dat in de prestatieafspraken met de gemeentes afspreken. Dan moeten we minimaal 85% aan deze zogenaamde primaire doelgroep toewijzen. Met alle vier de gemeentes hebben wij in 2024 deze afspraak gemaakt.

Per gemeente hebben we de volgende percentages woningen aan de primaire doelgroep toegewezen:



zowonen

PASSEND TOEWIJZEN

Corporaties moeten er rekening mee houden dat huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrenzen gehuisvest worden in woningen met huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen. De huur moet voor minimaal 95% van die huishoudens niet te hoog zijn. Wij hebben in 2024 95,98% van deze huishoudens gehuisvest in woningen met huurprijzen tot en met de aftoppingsgrens.

Aantal woningen per huurprijsklasse per 31-12-2024

Huurprijsklasse	Aantal woningen
Kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47)	1.866
Eerste aftoppingsgrens (€ 650,43)	8.801
Tweede aftoppingsgrens (€ 697,07)	955
Liberarilisatiegrens (€ 879,66)	1.325
Vrije Sector	269
	13.216



BEWONERSTEVREDENHEID

Om de bewonerstevredenheid te meten maken we gebruik van enquêtes die aansluiten bij het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Het KWH onderzoekt continu de bewonerstevredenheid in verschillende thema's / processen. We worden als volgt gewaardeerd:



KLACHTEN

Helaas gebeurt het ook wel eens dat een bewoner niet tevreden is. Dan proberen we er eerst samen uit te komen. Als de klacht niet naar tevredenheid wordt behandeld kan de bewoner terecht bij de regionale klachtencommissie SWWM. In 2024 zijn hier 23 klachten ingediend. Het merendeel van de ingediende klachten betrof technische aspecten. Van de 23 binnengekomen klachten waren acht klachten ontvankelijk. Zes klachten zijn in een hoorzitting in 2024 behandeld, één klacht is nog voortijdig door ons afgehandeld. De overige klacht is uiteindelijk ingetrokken door de klager alvorens de hoorzitting plaatsvond. We nemen het advies van de klachtencommissie altijd over.



12

9

zowonen

Van
geen
wijken
weten

Stadbroek

13

EEN WIJK MET
KARAKTER.

Welkom in Stadbroek, de Sittardse
volkswijk waar het leven zich op
straat afspeelt. Al 25 jaar wordt hier
gerenoveerd, gesloopt en gebouwd.
Maar een wijk vernieuwen gaat over
meer dan alleen stenen stapelen.
Het gaat over mensen, hun thuis en
de ziel van een buurt. Hoe behoud
je het karakter van een wijk terwijl
je de bebouwing klaarmaakt voor
de toekomst? Drie verhalen over
een grootschalige wijkvernieuwing,
verteld door de mensen die er al die
jaren hun hart en ziel in leggen.

25 jaar
wijkontwikkeling

Stadbroek

JAN S
1626-1679
SCHILDER VAN HET VOLKSLEVEN IN GOUDEN

www.mammoet.nl

#SAMENSCHONMAKEN

Je moet een wijk niet te snel willen veranderen

Het is een megaproject dat 25 jaar in beslag nam: de wijkvernieuwing van Stadbroek. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan de renovatie van 38 eengezinswoningen aan de Pieter Breughelstraat en dan is de wijk af. Of toch niet? Een gesprek met opzichters Thomas en Wim over renovatie, sloop, nieuwbouw en de ongeschreven regels in een typische volksbuurt.

“De Breitnerstraat, in de volksmond ‘de Ranch’ was als eerste aan de beurt”, vertelt Wim. “Die hebben we in 1997 gesloopt.” Het was het startschot van een grootschalige wijkvernieuwing.

Volksbuurt

“Stadbroek is van oudsher een typische arbeiderswijk, met eigen normen. Er gebeurden dingen die soms op het randje zaten van wat door de beugel kan en wat je zag en hoorde, bleef in de wijk. Niemand werd verlinkt, anders kon je net zo goed gelijk verhuizen”, vertelt Wim, die na 43 jaar trouwe dienst volgend jaar met pensioen gaat. “Daar staat tegenover dat het ook een hele hechte, gezellige wijk is, waar je bijna vanzelfsprekend gewoon achterom loopt”, vervolgt hij. “In sommige opzichten was ik vaak liever hier, dan in de zogenoemde nette wijken. Het is geen gemakkelijke wijk, maar hier weet ik precies waar ik aan toe ben. Je gaat er ook een beetje van houden.”

Renoveren of slopen?

De transformatie van Stadbroek was een complexe puzzel die in fases werd uitgevoerd. “Je kunt niet zomaar een hele wijk tegelijk aanpakken”, legt Wim uit. Thomas: “Per blok stonden we voor de keuze: gaan we renoveren of slopen? Dat is een cruciale beslissing, want de renovatie van een woning staat gelijk aan een levensduurverlenging van 40 jaar.” De gerenoveerde woningen krijgen een flinke upgrade. “Onze focus ligt op moderniseren en verduurzamen. We investeren gigantisch in nieuwe daken, isolatie, kozijnen, dat werk”, somt Thomas op. “Het wooncomfort gaat er daarmee enorm op vooruit, maar je ziet er aan de buitenkant helaas relatief weinig van.” Wim, lachend: “Bewoners willen soms liever een nieuwe deurkruk of een ander kleurtje op de muur.”

Van geen wijken weten

Respect moet je verdienen

Wim: “Bij een woningontruiming vanwege bijvoorbeeld huurachterstand had ik 25 jaar geleden soms vier man nodig: één voor de bewoner, de rest voor de vijftig boze buurtbewoners die achter mij stonden te protesteren. Tegenwoordig staan bewoners niet meer achter, maar naast ons”, vertelt hij. Dit heeft hij voor elkaar gekregen met deze aanpak: “Je moet doen wat je zegt en zeggen wat je doet. Veel mensen hebben een antenne voor dubbele agenda’s.” Thomas: “Maar als je eenmaal het vertrouwen gewonnen hebt, dan geldt dat voor de rest van je leven. Ik kom nu, 20 jaar later, bij diezelfde mensen aan huis en ze kennen me nog. Die ‘kleine dikke van de woningvereniging’, ben ik dan. En dan is het ijs al gebroken.”

Nieuwbouw & herstructurering

De woningen van vroeger, maakten plaats voor eigentijdse woningen. Wim: “We bouwen nu met meer variatie en zijn soms van drielaagse naar gelijkvloerse bouw gegaan. De uitstraling is veel vriendelijker geworden.”

Gaandeweg leren ze zelf ook bij. “We dachten: elk huis een voortuintje, dat wordt mooi”, vertelt Thomas. “Tot de bewoners zeiden: dat willen we helemaal niet.” Dat blijkt een waardevolle les: praat mét bewoners, niet over ze.

De vernieuwing gaat verder dan alleen woningen. “We hebben samen met de gemeente complete straten anders ingericht”, vertelt Thomas. Door de wijk anders in te richten, zien ze dat ongewenste activiteiten ook afnemen. “We verlegden wegen en voegden groenstroken en speeltuinen toe op plekken die voorheen bijvoorbeeld uitnodigden om afval te dumpen. Maar altijd alles in overleg met bewoners en de gemeente.”

Een wijk is nooit af

Wim: “Je hebt als corporatie een verplichting om voeling te houden met de bewoners en de omstandigheden in de wijk. Ik denk dat het ook een beetje hoort bij ‘goed rentmeesterschap’. En je moet blijven investeren, anders heb je over 25 jaar weer hetzelfde probleem. Toch moet je een wijk ook niet te snel willen veranderen. Mensen moeten ook het vertrouwen krijgen dat er iets goeds gaat gebeuren.”

Vandaag is de oude volksbuurt klaar voor de toekomst, zonder zijn karakter te verliezen. Thomas: “Op maandagochtend staat menig bewoner nog steeds buiten ramen te lappen met Nederlandse hits die uit de radio schallen. Dat is toch mooi?”

Samen met al onze collega’s blijven we werken aan de wijk, want één ding is zeker: een wijk is nooit af, er gebeurt altijd van alles en daar blijven we op in spelen.

“ER GEBEURDEN DINGEN DIE SOMS OP HET RANDJE ZATEN VAN WAT DOOR DE BEUGEL KAN.”

Thomas Starmans

“JE KUNT NIET ZOMAAR EEN HELE WIJK TEGELIJK AANPAKKEN.”

Wim Jacobs

Kom me maar halen met de sloopkogel!

De een zegt: ‘geef me die voorrangscade maar’, de ander roept: ‘kom me maar halen met de sloopkogel, ik ga niet weg!’ - de reacties op een aangekondigde sloop lopen uiteen in de Sittardse volkswijk Stadbroek. Estelle, Hanneke en Ine, onze ‘verhuisspecialisten’, hebben het allemaal al meegemaakt. Als consulenten Bijzonder Beheer begeleiden zij bewoners die noodgedwongen moeten verhuizen. Ze zijn betrokken vanaf de aankondiging dat er gesloopt gaat worden, tot het moment dat de allerlaatste bewoner de sleutel inlevert.

Mensen zijn niet van steen

Een huis is veel meer dan vier muren en een dak. Sommige bewoners wonen er al vijftig jaar, en er zijn bewoners die van hun woning een waar paleisje gemaakt hebben. “Het is geen Excellijstje waar je invult ‘jij woont nu hier en ik verplaats je wel naar daar. Het gaat om hun thuis”, benadrukken de vrouwen. “Je moet je realiseren wat je van mensen vraagt. Een verhuizing geeft veel stress en onzekerheid. Mensen zijn gehecht aan hun buurt en hun sociale netwerk, zeker in een hechte volkswijk als Stadbroek waar iedereen elkaar kent. Sommige gezinnen hebben grote zorgen, en dan komt daar nog eens zo’n verhuizing bovenop.”

Van brief naar bewonersbijeenkomst

De communicatie richting bewoners is in de loop van de jaren flink veranderd. Vroeger kregen bewoners simpelweg een brief in de bus. Nu wordt een sloopbericht altijd persoonlijk toegelicht tijdens een bewonersbijeenkomst. Daarna volgen huisbezoeken en wekelijkse inloopspreekuren. Want juist achter de voordeur, tijdens een kopje koffie, hoor je wat mensen écht nodig hebben. “We kijken wat mensen zelf kunnen en waar ze hulp bij nodig hebben. Het gaat om verbinding maken en behouden. Want dat hebben we onderhand wel geleerd: het belang van continue communicatie, zelfs als er ogenschijnlijk niets te melden is.”

Niet met lege handen

De verhuisperiode binnen een aangekondigd sloopproject duurt gemiddeld drie jaar. “In die tijd zoekt de bewoner een nieuwe woning op basis van zijn wensen en het beschikbare aanbod. De een verhuist snel, de ander heeft meer tijd nodig om het nieuws een plekje te geven. Hiervoor hebben we met huurdersorganisaties een Sociaal Plan afgesproken. Daar staat onder meer in dat mensen met voorrang kunnen verhuizen en een financiële tegemoetkoming voor de verhuiskosten krijgen”, vertellen Estelle, Hanneke en Ine.

Estelle
Giesen

“DE
BEWONER
MAAKT
ZELF DE
KEUZE
EN WIJ
DENKEN
GRAAG
MET ZE
MEE.”

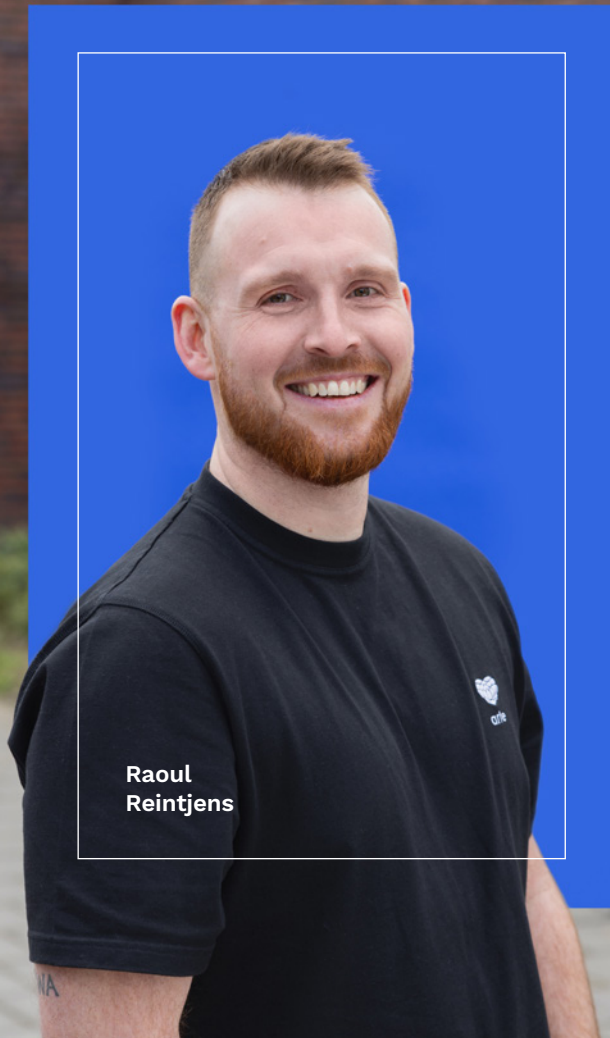
“Sinds juli 2020 maken we gebruik van de website thuisinlimburg.nl voor het verhuren van onze woningen. En daar adverteren ook bijna alle andere Limburgse woningcorporaties hun vrijkomend woningaanbod op. Daarom kunnen bewoners met voorrang óók reageren op woningen buiten ons werkgebied. Dat vergroot de kansen voor mensen die bijvoorbeeld vanwege werk of familie liever buiten ons werkgebied willen wonen.”

Uitdaging

Regelmatig horen Ine, Hanneke en Estelle achteraf: ‘had ik die verhuizing maar eerder gedaan!’ Het is natuurlijk een uitdaging om alle mensen naar tevredenheid te herhuisvesten. Toch lukt het iedereen nog altijd om een nieuwe woning te vinden. En vrijwel iedereen is uiteindelijk blij met de nieuwe woning.

Ze vergelijken hun werk een beetje met de film The Wizard of Oz. “Wij zijn de dames die bewoners over die Yellow Brick Road naar hun nieuwe thuis leiden. De bewoner maakt zelf de keuze en wij denken graag met ze mee. Want ondanks alle veranderingen de afgelopen 25 jaar, staat één ding als een huis: wij vinden de mensen nog altijd belangrijker dan de stenen.”

Ine
Aerts

Raoul
Reintjens

Hart voor het hart van Stadbroek

“Stadbroek is bijzonder”, zijn Raoul, Charon en Carla van team Leefbaarheid met elkaar eens. “En wij zijn daar vooral als er problemen zijn”, valt Raoul maar gelijk met de deur in huis. “Wij komen zeg maar geen bloemetjes brengen.” Toch heeft deze wijk een speciaal plekje in het hart van de drie. Want Stadbroek heeft een heel eigen cultuur, eigen regels en gewoontes, waar je vanzelf van gaat houden. “Het is een hele hechte gemeenschap”, vertelt Carla, die twintig jaar gepassioneerd als woonconsulent in de wijk werkte en inmiddels met pensioen is. “Generaties lang wonen dezelfde families daar al.”

“Je moet van goeden huize komen om ertussen te komen als je van een andere wijk af komt”, lacht Raoul, die samen met Charon het stokje van Carla overgenomen heeft. “Daar staat tegenover dat nieuwe bewoners die in de knel zitten hier met open armen worden ontvangen. Het is in die zin een veerkrachtige wijk, waar nieuwe gemeenschappen snel in opgenomen worden. Dat gebeurde de vorige eeuw met de Molukse gemeenschap. Tijdens de herstructurering kwamen daar ook mensen uit andere volksbuurten bij. En meer recent bijvoorbeeld ook mensen die hun eigen land door oorlog hebben moeten verlaten.”

Saamhorigheid

“We proberen met verschillende initiatieven de saamhorigheid te versterken, want dat is bij uitstek de kracht van de wijk. Van oliebollenacties tot tegelwippen, je kunt het zo gek niet verzinnen”, vertelt Charon. “We betrekken kinderen bij de nieuwbouw door hen de bouwdoeken te laten ontwerpen en zelfs de honden uit de wijk werden gefotografeerd om als ‘bewaking’ op de bouwhekken te prijken.”

“Ze kennen een rijke geschiedenis van ruilhandel, en dus wederkerigheid. Doe jij dit voor mij, dan doe ik dat voor jou”, vertelt Carla. “Wij spelen daarop in met de jaarlijkse snuffelmarkt”, vult Charon aan. “Mensen zitten dan allemaal in hun voortuin om spullen te verkopen. De burens komen kijken en er ontstaat een praatje. Sommigen hebben niet eens iets te verkopen. Het gaat om het samenzijn.”

Met een nieuw, interactief spellenparcours op de Rembrandtstraat wordt geprobeerd om de kinderen weer naar buiten te krijgen, samen met hun ouders. “We doen veel om de jongere generatie mee te nemen om de cultuur van de wijk behouden. Want uiteindelijk moet de jeugd het stokje weer overnemen”, legt Raoul uit. In een poging verveelde jongeren te betrekken, is het oude voetbalveldje met kantine omgetoverd tot ontmoetingsplek, maar dat trekt vooralsnog de oude garde aan. “Bewoners komen daar koffiedrinken en wekelijks wordt er soep met broodjes geserveerd.”

Vertrouwen winnen

“Het belangrijkste is dat je doet wat je zegt”, legt Carla uit, “want alleen dan bouw je vertrouwen op.” Ze vertelt over het veilige buurtenteam dat jaren geleden actief was in de wijk. “We zaten elke week met allerlei partijen bij elkaar, waaronder de opbouwwerker, de gemeente, de politie en de collega’s van ZOWonen.

Twee keer per week liepen we allemaal samen een rondje door de wijk. De mensen herkenden je en kwamen bij je, met hun problemen én met complimenten.”

Die persoonlijke aanpak werkt nog steeds het beste, weet Raoul, maar het moet wel bij je passen. “Mensen zijn hier niet op hun mondje gevallen. Je moet directe communicatie niet schuwen. Daar staat tegenover dat je in andere wijken soms alles moet uitleggen en je het gevoel krijgt dat je je overmatig moet verantwoorden. Hier waarderen ze eerlijkheid, ook als het antwoord ‘nee’ is.”

“Het is eigenlijk heel simpel. Als je hier komt werken, moet je gewoon jezelf zijn,” vat Raoul het samen. “Geen rolletjes spelen.”

Nieuwe tijden

De veranderingen in de maatschappij zijn voelbaar in de wijk. Waar vroeger iedereen elkaar op straat tegenkwam, gebeurt dat nu vooral in en rondom de supermarkt. De wijk heeft goede voorzieningen: een Lidl, Plus,

Charon
Soetelmans

bloemenwinkel en diverse snackbars en beautysalons. “Die zijn ontzettend belangrijk voor de leefbaarheid”, vertelt Charon. “Zo kunnen mensen in de wijk blijven wonen, ook als ze wat ouder worden.”

“Die generatie die echt nog dingen voor andere mensen in de wijk wil doen, wordt ouder”, ziet Raoul. “En de nieuwe generatie pakt dat niet automatisch op.” Toch zijn er ook successen: de basisschool is ondanks lage instroom uit de wijk langer open kunnen blijven. Dat is voor Stadbroek belangrijk.

Hoewel oude woningen gerenoveerd zijn of plaats hebben gemaakt voor nieuwbouw, bestaat ongeveer driekwart van de bewoners nog steeds uit ‘echte Stadbroekers’. En dat vindt het team alleen maar positief. “Wij hopen dat het hart van Stadbroek blijft kloppen”, zegt Raoul, “want een wijk vernieuwen is één ding, maar het karakter van een volkswijk, dat is nu juist de kracht, en die wil je behouden.”

Carla
Thissen

WINAND (75)

Woont al 68 jaar in Stadbroek. “Stadbroek heeft een groot gemeenschapsgevoel, het is een hechte gemeenschap. Ook al is het bijna allemaal nieuwbouw geworden, maar het zijn nog steeds dezelfde mensen die er wonen. Hier is het best gezellig. Ik ga denk ik pas weg tussen 6 planken.

Oud en nieuw

Kinderen groeien op, gaan de wijk uit en daar komen weer nieuwe mensen voor in de plaats. Maar de kern blijft wel behouden, vooral in oud-Stadbroek vind ik. Waar je geboren en getogen bent, wil je toch niet weg. Hier komt mijn familie vandaan.

Stadbroek betekent voor mij:
Een gezellige jeugd. Ik heb altijd meegedraaid in het verenigingsleven, bij de voetbalclub geweest. Het is altijd gezellig. Gelukkig gaat het financieel met mensen wat beter. Echte armoede zien we bijna niet meer.

Trots

Vroeger had Stadbroek een beetje een slechte naam, omdat er ook wel eens heibel was hier. Dat is gelukkig niet meer zo. Vroeger als je hier vandaan kwam, werd er op je neergekeken. Dat merkte je heel goed, als je zei dat je uit Stadbroek kwam. Toen de flats hier nog stonden, leek het wel of niemand verantwoording nam voor de gebouwen en de omgeving. Nu heeft iedereen een eigen woning en ziet de hele wijk er netjes en opgeruimd uit. Je mag best trots zijn om er te wonen.

Kletsen

Het ontbrak wel aan plekken voor mensen om elkaar te ontmoeten. Daarom ben ik blij met de activiteiten die in de Kantine worden georganiseerd. Hier kunnen mensen uit de wijk en erbuiten elkaar ontmoeten onder het genot van een kopje koffie of verse soep. Hier zitten de mensen lekker te kletsen; ouderen jongeren, mensen van buitenlandse afkomst. Er is vanalles te doen hier. Iedereen is welkom en we amuseren ons altijd.”



Tijdslijn
25 jaar
ingrepen in
Stadbroek

- 1998 Sloop Breitnerstraat
- 1998 Groot onderhoud 18 woningen Van Goghstraat- Joseph Israelstraat
- 2000 Sloop Sint Josephstraat
- 2000 Groot onderhoud 108 woningen Pieter de Hooghstraat
- 2001 Groot onderhoud 40 woningen Pieter Breughelstraat/ Jan van Eyckstraat
- 2006 Groot onderhoud 33 woningen Pieter Breughelstraat/ Jan van Eyckstraat
- 2007 Nieuwbouw 34 woningen Sleutelbloem
- 2010 Nieuwbouw 33 woningen Ereprijs
- 2010 Nieuwbouw 10 woningen Tudderenderweg
- 2010 Nieuwbouw 18 woningen Tudderenderweg
- 2013 Nieuwbouw 13 woningen Sleutelbloem
- 2016 Nieuwbouw 8 woningen Tudderenderweg
- 2017 Nieuwbouw 42 woningen Vermeerstraat / Joseph Israelstraat
- 2018 Renovatie 18 woningen Van Goghstraat/ Joseph Israelstraat
- 2019 Nieuwbouw 40 woningen Jan Steenstraat/ Burgemeester Corbeysstraat
- 2020 Eerste fase sloop Burgemeester Corbeysstraat
- 2022 Nieuwbouw 38 woningen Rembrandtstraat
- 2023 Renovatie 95 woningen Vermeerstraat/ Pieter de Hooghstraat/ Frans Halsstraat/ Van Ostadestraat/ Van Ruysdaelstraat
- 2024 Tweede fase sloop Burgemeester Corbeysstraat
- 2024 Renovatie 39 woningen Pieter Breughelstraat/ Jan van Eyckstraat / Jeroen Bosschstraat



GOETE (73)

Woont al 45 jaar in Stadbroek. “Mensen pakken zich goed samen hier. Het is een leuke buurt met winkels om de hoek.

Er is heel veel veranderd in de jaren. Het is een stuk mooier geworden. Met de speeltuin en de Kantine die ernaast ligt, is de wijk er echt op vooruit gegaan. Ik heb eerst altijd aan de Tudderenderweg gewoond en nu aan de Jeroen Boschstraat. Onze kinderen zijn hier geboren en ik ben niet zo’n verhuizer, dus zijn we er altijd blijven wonen.

Ik vind dat er meer van dit soort initiatieven, zoals de activiteiten in de Kantine, moet komen in de wijk. Als dit bijvoorbeeld in ons eigen gebouw zou zijn, wat ook van ZOwonen is, dan konden we onze huisgenoten veel makkelijker leren kennen. Ik vind het erg fijn hier in de Kantine. Mijn man is blij dat hij elke week weer kan gaan. Hij verheugt zich er steeds op. Hij vraagt al aan mij: “Welke dag is het? Kunnen we weer gaan vandaag?”



ANNIE (75)

Woont al 75 jaar in Stadbroek

“Ik woon hier al mijn hele leven en ga ook nooit meer weg, zelfs als mijn man wil verhuizen haha. Ik weet het nog goed van vroeger. Met een hele hoop vriendjes en vriendinnetjes spelen op de Schwienswei en ravotten op de bevroren beek. De Schwienswei is nog steeds een heel fijn wandelgebied. Jammer dat de paadjes niet zijn geasfalteerd. Dan zouden ouderen met een rollator of ander hulpmiddel ook kunnen genieten van de natuur.

Ik vind Stadbroek een heel mooie wijk. Het is gezellig en sociaal. Het pakt zich goed samen hier. Je kan contact leggen met heel veel mensen, in de winkel kom je altijd bekenden tegen. Dat is leuk. Nu met de nieuwbouw komen er heel veel nieuwe mensen deze kant op. Dat steeds meer mensen voor Stadbroek kiezen om te wonen, vind ik een heel goed teken.

Wij hadden verwacht dat we uit de vernieuwde wijken wat meer aanloop zouden hebben in de Kantine. Dat is nog niet gebeurd, maar als mensen werken en kinderen hebben, dan krijgen wij die aanloop ook niet. Toch waarderen mensen de initiatieven in de Kantine wel.

Maandag is soepochtend, dinsdag altijd gezellig samenkomen met die oudjes hier, woensdag is voor de jeugd. Hier wordt vanalles voor kinderen gedaan, bijvoorbeeld eieren verstoppren met Pasen. Elke maand hebben we de buurtmaaltijd en nog allemaal losse activiteiten.

Vroeger werd dit een achterbuurt genoemd. Nu willen mensen graag naar Stadbroek komen, omdat het zo goed vernieuwd is. Dat vind ik toch wel mooi. De Rembrandstraat, Tudderenderweg, de vroegere Sint Jozefstraat, ze zijn allemaal helemaal vernieuwd. Wel vind ik het van sommige gevels jammer dat ze weg zijn. Ik had graag gezien dat gevels waren blijven staan, zoals in Limbrichterveld. Dan was de vroegere sfeer wat meer gebleven, maar je kan niet alles hebben. Over het algemeen zijn alle veranderingen ten goede gekomen aan de wijk. Ik ga hier nooit meer weg. Vroeger bleef ik voor mijn ouders in de wijk wonen, maar zij zijn er niet meer en ik blijf toch.”

We werken er continu aan om de leefbaarheid en sociale samenhang in de wijken te vergroten en eenzaamheid aan te pakken. Dat doen we op veel verschillende manieren:

PARTICIPATIE

We hebben bij de nieuwbouwwoningen aan **de Gyselaar** ingezet op participatie en sociale samenhang. De bewoners zijn bereid om naar elkaar om te kijken en elkaar te **ontmoeten**, en willen een **hechte, duurzame gemeenschap** vormen. We evalueren jaarlijks hoe het gaat.

We hebben ook ingezet op **participatie** bij onze woningen aan **het Annapad**, die gericht zijn op jongeren. Dit om de groepsdynamiek onder de **jongeren** te bevorderen.

De inzet van **bewonerskrachten** is uitgebreid. Er is een netwerkbijeenkomst en kerstviering georganiseerd om **vrijwilligers te binden** aan onze wijken met als doel de wijken schoon, heel en veilig te houden. De bewonerskrachten dienen als de **oren en ogen** van de wijk.

EN NOG MEER...

De tuin aan de **Kromstraat** is **vergroend** op initiatief van bewoners ter stimulering van zelfbeheer en elkaar ontmoeten.

Er is een **mural** met dichtregels gerealiseerd op de **Reinoudflat** in samenwerking met **stadsdichter Drik** en **bewoners**.

We hebben een **speelterrein** in de **Rembrandtstraat** gerealiseerd samen met de bewoners door **ouderwetse spellen** te verven op het asfalt.

Er zijn **containerdagen** georganiseerd voor bewoners.

We hebben een **Kidsclub** in Geleen-Zuid ondersteund.

ONTMOETEN

Er zijn **ontmoetingsruimtes** gerealiseerd aan de Bernard/Mauritslaan, Reinoudflat en Oranjelaan.

We organiseren een **bijeenkomst voor statushouders** om deze groep mensen te ondersteunen in het wonen in complexen, wijken en buurten.

We hebben deelgenomen aan **de dag van de wijk** in Geleen-Zuid.

Er is een **huiskamer** gerealiseerd in de **Wagenaarflat** voor bewoners van de **Tenierflat** met als doel een rustplek voor bewoners die midden in een renovatie zitten.

We faciliteren zinvolle dagbesteding voor **cliënten** van **Moveoo** onder begeleiding van begeleiders van Moveoo en **complexbeheerders** van ZOWonen.

Er zijn **snuffelmarkten** georganiseerd in de **Zeeheldenbuurt**, **Lindenheuvel** en de wijken **Vrangendael** en **Stadbroek**.

Er zijn diverse **bewonersbijeenkomsten** georganiseerd:

- **Pagestraat**, met als doel inrichting van de tuin en woonomgeving complex.
- **Henri Welterstraat**, een barbecue ter afsluiting van het participatietraject over inrichting van de tuin.
- **Musschenberg**, met als doel de leefbaarheid te optimaliseren in het complex.
- **Mgr Rijckersstraat**, met als doel de leefbaarheid te bevorderen.
- **Einighausen**, met als doel bewoners mee te nemen bij de nieuwbouwcomplexen en het stukje samen wonen (participatie).

ZOWONEN

WONINGSLUITINGEN EN JURIDISCHE PROCEDURES

We merken dat het aantal overlastmeldingen stijgt. Er is dan bijvoorbeeld sprake van een onveilig gevoel, geluidsoverlast of drugsoverlast. Bewoners worden ook steeds mondiger, ook naar buurtbewoners toe. Steeds vaker zien we dat er een breder maatschappelijk probleem speelt. Zo moeten mensen die in een instelling hebben gewoond weer zelfstandig gaan wonen met ambulante zorg. Ook de krapte op de woningmarkt helpt niet mee; woningen worden niet (permanent) bewoond door de bewoner(s) zelf of er is sprake van onderverhuur. De toenemende mate van kwetsbare bewoners maakt dat de diversiteit en daarmee ook de druk in onze wijken toeneemt.

We gaan in geval van overlast altijd eerst zelf in gesprek met de betrokken bewoners. Als dat niet tot een doorbraak leidt dan schakelen we onze maatschappelijke netwerkpartners in, zoals buurtbemiddeling. We zetten veel in op preventieve maatregelen om een juridische procedure te voorkomen, maar dat lukt helaas niet altijd.

Ook in geval van betalingsachterstanden zetten we in op preventieve maatregelen. We focussen hierbij op vroegsignalering en werken samen met partners zoals de Kredietbank of MIK PIW. We gaan persoonlijk bij de bewoner langs om de financiële situatie te bespreken en passende hulp te bieden. Dat kan bijvoorbeeld een betalingsregeling zijn, of schuldhulpverlening. We zien echter vaak dat een betalingsachterstand niet het enige probleem is. Hierover gaan we dan in gesprek. Pas wanneer een bewoner alle hulp structureel weigert vragen we aan de rechter goedkeuring om op basis van huurachterstand het huurcontract te ontbinden en over te gaan tot ontruiming van een woning.

Onze collega's, netwerkpartners en de buurtbewoners zelf zijn onze ogen en oren in de wijk. Die hebben we hard nodig om problemen te signaleren, zodat we erger kunnen voorkomen. We proberen daarbij de hulpvraag zo laagdrempelig mogelijk te houden. Dat doen we onder andere door zichtbaar te zijn, goed te luisteren en bewoners te stimuleren gebruik te maken van de inloopspreekuren van onze partners in ons Trefhuis.

Vergelijking juridische procedures en sluitingen op last van bestuursdwang 2021-2024

Juridische procedures met bewoners

2021 2022 2023 2024
16 29 28 32

Sluitingen

op last van bestuursdwang als gevolg van hennep of harddrugs

2021 2022 2023 2024
12 15 5 10

Vergelijkenis uithuiszettingen 2021-2024

	2021	2022	2023	2024
Hennep	5	4	0	1
Overlast	3	8	8	5
Harddrugs	2	1	0	0
Huurachterstand	10	9	3	2
TOTAAL	20	22	11	8

WAT WE DOEN

Hoe zorgvuldige selectie leidt tot betere dienstverlening

“Het is een bijzondere vorm van samenwerking”, vertelt Ellen, teammanager Vastgoedbeheer en Onderhoud. Ze heeft het over de professionele samenwerking die we aangegaan zijn met maar liefst drie onderhouds-partners tegelijk.

Een jaar voorbereiding

“We hadden al partners, maar die contracten waren al meermaals verlengd. Het werd tijd om opnieuw te beginnen.” Ellen en haar team namen een jaar de tijd voor de voorbereiding van deze aanbesteding van dagelijks onderhoud. Bewust zonder hulp van externe consultants, om voeling te houden bij het hele proces van dit inkooptraject: “Dit hebben we volledig zelf gedaan”, vertelt ze. “We krijgen daar veel complimenten over uit de sector, maar het heeft wel wat bloed, zweet en tranen gekost.”

Zorgvuldige selectiecriteria

Het vinden van de juiste partners was een zorgvuldig proces met duidelijke criteria. “We hebben eerst ons programma van eisen opgesteld”, vertelt Ellen. “We zochten geen traditionele aannemers die alleen maar ‘uurtje-factuurtje’ werken. We willen partners die met ons meedenken, die zichzelf durven beoordelen en transparant zijn over hun resultaten.”

Negen presentaties op één dag

Na een jaar voorbereiding volgde een intensieve selectiedag. Negen kandidaten presenteerden zich. “Het is moeilijk vergelijken, want de één blinkt uit in zijn presentatie en de ander heeft weer een sterke visie of hele goede mensen”, blikt Ellen terug.

De selectie

Via onderbouwde scorekaarten waarin kwaliteiten, kansen, risico's en prijs werden beoordeeld, viel de keuze uiteindelijk op GrausBouw, Maasveste Berben Bouw en Smeets Vastgoed-service. “Om gezonde concurrentie te stimuleren, kozen we voor drie partners. Met z'n tweeën is er te weinig onderlinge competitie”, legt Ellen uit. “Met drie ontstaat er een gezonde drive om niet als slechtste uit de bus te komen. Bovendien: als er onverhoopt één uitvalt, hebben we nog twee partners die het werk kunnen opvangen.”

De drie partners zijn behoorlijk verschillend en vullen elkaar goed aan. “Smeets kenden we al, zij zijn onze bestaande onderhoudspartner. GrausBouw belofde een ‘Geen Gedoe Garantie’ en Maasveste is de jonge nieuwkomer die graag samenwerkt.”

Uniek in Nederland

Een van de dingen die bijzonder is aan deze samenwerking: De drie partners gaan samenwerken vanuit een gezamenlijk kantoor in Sittard. “Dat is uniek in de onderhoudswereld”, vertelt Ellen. “Als je elkaar dagelijks ziet, ben je eerder bereid tot samenwerking.”

De ‘big bang’ op 1 oktober

De overgang naar de nieuwe samenwerking was ook systeem-technisch spannend. Op 1 oktober 2024 moest alles in één keer goed gaan: systemen moesten naadloos op elkaar aansluiten, van inkomende belletjes en doorkomende orders tot kloppende facturen. “We hadden de taart en de champagne al klaarstaan”, lacht Ellen. “Maar zou het systeem het ook doen? Het was een intensieve eindsprint.”

Wat merken onze bewoners?

“Het mooie is: als het goed is, merkt de bewoner er weinig van”, zegt Ellen. “We hadden al een hoge klanttevredenheid en die willen we minimaal behouden. Het belangrijkste is dat we een constante servicekwaliteit willen borgen voor onze bewoners: één telefoontje moet genoeg zijn om een afspraak te maken. One call does it all, noemen we dat. En als de monteur komt, moet het probleem in één keer opgelost zijn. Geen gedoe, geen tweede afspraak. Oftewel: first time fixed.”

Toekomstplannen

De partners tekenden voor vijf jaar, met optie tot verlenging met eenzelfde periode. “We gaan voor een langdurige samenwerking”, zegt Ellen. “Door die langdurige verbintenis hopen we niet alleen te kunnen innoveren, maar ook kosten te verlagen.”

Er zijn al plannen voor de toekomst. “We willen een vergelijkbare aanbesteding doen voor het exterieur onderhoud, denk aan daken en gevels. Maar we wachten nog even. Eerst dit goed laten landen.”

DRIE HEREN, EEN MISSIE



Ze zijn elkaars concurrent én partner. En dat werkt prima, vertellen René Vanhommerig (van GrausBouw), Funs Jonkers (van Maasveste Berben Bouw) en Marco Taks (van Smeets Vastgoedsservice). Sinds oktober 2024 zijn ze samen verantwoordelijk voor het onderhoud van onze 14.000 woningen. “We weten precies wie waar goed in is.” Een gesprek over vertrouwen, klemmende deuren en monteurs die ook een beetje sociaal werker zijn.

Drie onderhoudspartijen die samenwerken, is dat niet gek?

René: “We werken al jaren samen bij andere opdrachtgevers. Inmiddels kennen we elkaar zo goed, we hebben geen geheimen meer voor elkaar. We realiseren ons dat we van elkaar kunnen leren. We verschillen wel iets van elkaar, maar de gemene deler is dat we alle drie lokale partijen zijn met veel ervaring in onderhoud en renovatie bij corporaties.”

Funs: “Wij van Maasveste werken bijvoorbeeld alleen al voor twaalf corporaties in Limburg. Maar je moet het zo zien: alles wat we op andere plekken leren, nemen we ook hier weer mee. Al die kennis en ervaring die we opdoen, kunnen we delen.”

Marco: “Omdat we als onderhoudspartij met veel corporaties samenwerken, merk je dat we steeds meer ook een kennispartner worden.”

Jullie zijn nu een paar maanden bezig, loopt het een beetje?

René: “Eigenlijk gaat de samenwerking vanaf het begin al goed. Onderling, maar ook met ZOwonen. Dat begint, als je het mij vraagt, al bij de aanbesteding. Wat bijzonder is: ze hebben het helemaal alleen gedaan, zonder externe hulp. Ze hebben het goed voorbereid en er voldoende tijd voor uitgetrokken. Zoals ze het gepland hadden, zo is het ook gegaan. Dat is niet altijd het geval.”

Funs: “Ook kregen we de kans om ons verhaal vooraf al goed toe te lichten. Dus alleen al het hele traject voorafgaand aan de gunning hebben we met z’n allen als heel positief ervaren. Dat geeft vertrouwen voor de toekomst.”

Maar jullie zijn toch ook concurrenten?

Funs: “Klopt, maar we respecteren elkaar en hebben afgesproken dat we van elkaars personeel afblijven. Ik weet echt wel wie er bij Graus of bij Smeets werken, maar we gaan niet elkaars mensen benaderen. Dat is gewoon een ‘gentlemen’s agreement’.”

Wat doet een onderhoudsmonteur eigenlijk?

Marco: “Drie dingen. We doen reparatieonderhoud, dus als een deur klemt of een deurbel het niet doet, dan komen wij. We doen het mutatieonderhoud: als een bewoner de huur heeft opgezegd, zorgen wij dat de woning weer netjes in orde is. En we renoveren badkamers, keukens en toiletten.”

Funs: “Vroeger was de monteur de timmerman. Die deed zijn klus en vertrok weer. Maar de maatschappij verandert en tegenwoordig wordt op sociaal vlak veel meer van onze mensen verwacht. We trainen ze bijvoorbeeld in het signaleren van dementie, onveilige situaties en huiselijk geweld. Soms zijn zij de enigen die nog achter de voordeur komen.”

René: “Een heel aantal vindt dat leuk, maar er zijn ook monteurs die gewoon lekker met de handen willen werken. Dat is soms best lastig.”

Wie van jullie krijgt de bewoner aan de lijn als ze bellen voor onderhoud?

Funs: “De telefoontjes komen binnen bij ZOwonen. Die beoordeelt het verzoek en plant onze mensen in. Dat vraagt zeker in die eerste maanden om hele goede afstemming.”

René: “Deze werkwijze is best bijzonder. Dit hebben wij bij andere samenwerkingen nog niet eerder zo gedaan. Het heeft ermee te maken dat ZOwonen zelf contact wil houden met de bewoner.”

Hoe verdelen jullie het werk?

René: “Ieder heeft z’n eigen deelgebied, elk een gelijk stuk van de taart. Waarbij we gekeken hebben naar logische afstand ten opzichte van onze bedrijfslocaties.”

Marco: “We werken met vaste teams per werkgebied. Een monteur die vandaag bijvoorbeeld in de Kerkstraat komt, blijft in die wijk. Zodat hij die bewoners straks gewoon goed kent, wat de dienstverlening ten goede komt.”

René: “En we werken volgens het principe: ‘one call does it all’. Als een bewoner belt met een probleem, moet dat in één keer opgelost worden. Dat klinkt simpel, maar het begint er al mee dat we de juiste man voor de juiste klus sturen. Dus niet de loodgieter als de timmerman nodig is. En dat ‘ie de juiste producten bij zich heeft en voldoende tijd om het op te lossen.”

**“WE WERKEN VOLGENS
HET PRINCIPE: ONE
CALL DOES IT ALL.”**



MARCO TAX
(SMEETS)

"IN ONS
WERK DENKT
IEDEREEN BIJ
INNOVATIE AAN
GERECYCLEDE
TEGELTJES."

Marco: "In de implementatiefase is ook veel aandacht besteed aan het uniform maken van processen, werkwijzes, formulieren en dat soort zaken. Om dat over de regio's heen zo gelijk mogelijk te maken."

Funs: "En je helpt elkaar ook. Als de een het druk heeft en de ander wat minder, dan geven we werk af of nemen het over, zodat ZOWonen in de basis een stabiele dienstverlening krijgt."

Ik begrijp dat jullie zelfs samen een kantoor gaan delen?

Marco: "Ja, dat is wel uniek in de onderhoudswereld. Het wordt een soort functionele uitvalsbasis waar iedereen die in de buurt is – uitvoerders, technisch beheerders, coördinatoren – even binnen kan lopen of er structureel kan werken."

Funs: "Door elkaar dagelijks te zien en spreken kun je echt leren van elkaar én elkaar leren kennen."

Dit is dus geen kort avontuur?

René: "We hebben een contract getekend voor vijf jaar, met verlenging naar tien jaar als het goed gaat. Dat is echt bijzonder lang in onze wereld. Vier tot acht jaar hooguit, is gebruikelijk. We weten allemaal: als een van ons het niet goed doet, is er een risico dat de samenwerking uit elkaar valt."

Funs: "We zijn op plekken ook wel concurrent van elkaar, maar in een samenwerking waar we de komende tien jaar samen aan de bak willen, hebben we een gezamenlijk belang en een gezamenlijk doel. Juist dat geeft ons de mogelijkheid om langetermijninvesteringen te doen en onder andere te investeren in innovatie."

Vertel.

René: "In ons werk denkt iedereen bij innovatie meteen aan gerecyclede tegeltjes en dergelijke. Maar zeker in de onderhoudswereld kun je ook van innovatie spreken als je werkprocessen vernieuwt en verbetert. Ik denk dat we het vooral aan die kant moeten zoeken. Dat je efficiënter kan werken, dat je samen hetzelfde doet en dat je het beter doet dan ervoor."

Funs: "Je moet innovatie heel breed zien. We hebben in het verleden bijvoorbeeld wel filmpjes gepubliceerd zodat een bewoner zelf de deuren van zijn keukenkastje recht kan hangen. Niet omdat wij dat niet willen doen, maar het bespaart onder andere tijd in rijbewegingen. En vaklieden zijn schaars, dus alles wat de bewoner zelf kan doen, ook in het kader van zelfredzaamheid, kan innovatief zijn."

Wanneer zijn jullie tevreden?

René: "Kijk, ik ben tevreden als we de juiste dingen doen. Niet dingen voor de show op het gebied van klimaat en duurzaamheid waar we de laatste jaren in Nederland met z'n allen zo mee bezig zijn. Als ik voor mezelf praat ligt het allemaal bij de bewoner. Die moet tevreden zijn. En ZOWonen natuurlijk."

Funs: "En onze eigen mensen, werkplezier is ook zeker belangrijk."

Marco: "Die tevredenheid wordt ook gemeten, en die metingen moeten gewoon groen zijn."



RENÉ VAN HOMMERIG
(GRAAFBOUW)



FUNS JONKERS
(MAASVESTE)

"WE DOEN
GEEN DINGEN
VOOR DE SHOW.
DE BEWONER
MOET TEVREDEN
ZIJN."

Wij INVESTEREN in:

Onderhoud
(soms gelijktijdig met renovaties uitgevoerd)

€ 37,4 miljoen

Renovaties
(exclusief onderhoud)

€ 21,7 miljoen

Sloop en nieuwbouw

€ 44,2 miljoen

DE KANTLIJN
**OVERZICHT
WONING-
VOORRAAD IN
EXPLOITATIE:**

Social bezit:
13.546

Dure
huurwoningen:
378

Overig bezit:
2.337

Totaal:
16.261

Afgeronde projecten

**SLOOP VAN 24
2-OP-1 WONINGEN**
aan de Burgemeester
Corbeijstraat / Jan van
Eyckstraat in **Sittard**

**RENOVATIE VAN
68 WONINGEN**
aan de Bernhardlaan /
Beatrixlaan in **Susteren**

**NIEUWBOUW VAN
EEN WOONWAGEN**
aan de Burgemeester
Visscherstraat in
Spaubeek

**RENOVATIE VAN
38 WONINGEN**
aan de Pieter
Breughelstraat
e.o. in **Sittard**

**NIEUWE
HUISVESTING**
ZOwonen in het
Trefhuis 'Mavo Land
van Gulick' in **Sittard**

**NIEUWBOUW VAN
48 APPARTEMENTEN**
'de Gijselaar' in
Amstenrade

**NIEUWBOUW VAN EEN
ONTMOETINGSRUIMTE**
aan de Bernhardstraat in
Geleen



zo wonen

2024

Projecten in uitvoering

RENOVATIE VAN 65 WONINGEN
aan de Mariastraat e.o. in **Beek**

RENOVATIE VAN 100 APPARTEMENTEN
aan de Tenierstraat in **Geleen**

RENOVATIE VAN 135 APPARTEMENTEN
aan de Jos Klijnenlaan in **Geleen**

**TRANSFORMATIE - VAN KANTOOR
NAAR 43 STUDIO'S EN APPARTEMENTEN**
'het Palet' in **Geleen**

**NIEUWBOUW VAN
46 WONINGEN**
woonconcept
'SAM&ZO'
in **Sittard**

NIEUWBOUW VAN 15 WONINGEN
in **Einighausen**

**NIEUWBOUW VAN
136 SENIORENWONINGEN**
'de Baenje' in **Sittard**



Projecten in de toekomst

2024

Hier gaan we slopen en was
het sociaal plan in werking.

312 GALERIJWONINGEN
aan de Pijperstraat / Wagenaarstraat in **Geleen**

87 DUPLEXWONINGEN
aan de Hemelsley / Vrangendael in **Sittard**

69 DUPLEXWONINGEN
aan Hemelsley in **Sittard**

66 DUPLEXWONINGEN
aan de Peter Paul Rubensstraat in **Sittard**

12 DUPLEXWONINGEN
aan de Putstraat in **Amstenrade**

11 DUPLEXWONINGEN
aan Raadhuisplein / Putstraat in **Amstenrade**

54 EENGEZINSWONINGEN
aan de Sint Petrusstraat e.o. in **Sittard**

80 APPARTEMENTEN
aan de Leeuwenhoekstraat e.o. in **Sittard**

8 DUPLEXWONINGEN
aan de Barbarastraat in **Susteren**

12 DUPLEXWONINGEN
aan de Antoniusstraat in **Geleen**

DE KANTLIJN
**Overzicht
woning-
voorraad in
exploitatie:**

Zelfstandige
woonruimte
13.203

Woonwagens en
standplaatsen
201

Onzelfstandige
woonruimte
13

Intramuraal
zorgvastgoed
483

Maatschappelijk
vastgoed
24

Bedrijfsruimte
34

Parkeer-
gelegenheid
2.292

Bergruimte
10

Grondposities
& kavels
1

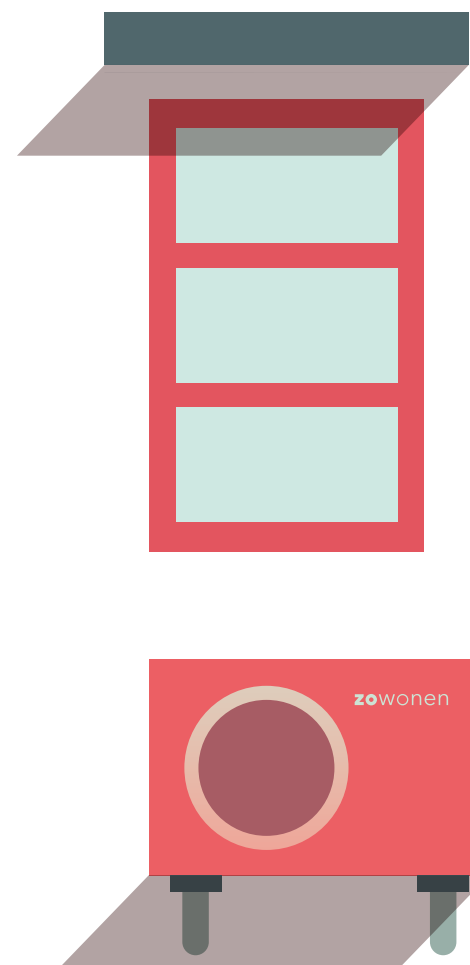
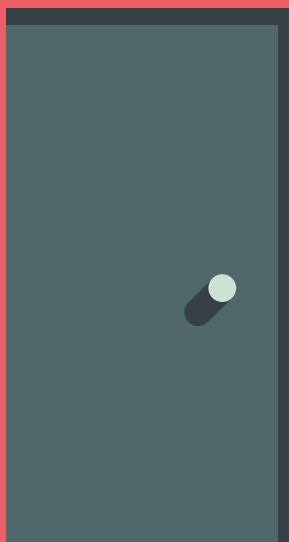
Totaal:
16.261



Roy is onze regisseur technische installaties en is er éigenlijk wel een beetje klaar mee dat wij hem steeds naar voren schuiven voor interviews en filmopnames. “Tjonge, leuk hoor, maar ik krijg mijn werk nu al niet af!”, moppert hij terecht. Hij is verantwoordelijk voor het coördineren van een grote verduurzamingsoperatie, waarbij het afgelopen jaar maar liefst 150 warmtepompen geplaatst zijn. Een monsterklus waar hij en z’n team hun handen vol aan hebben. Gelukkig voor ons besloot hij nog een keer over zijn hart te strijken om te vertellen waarom dit project zo belangrijk is.

Je kunt het dak op!

(MET JE WARMTEPOMPEN)



Roy, vertel! Waarom warmtepompen? Waarom nu? Waarom zoveel?

“In 2050 moet ons hele woningbezit gasloos zijn. Om dat te bereiken hebben we plannen gemaakt en besloten dat we vanaf 2035 geen standaard cv-ketels meer plaatsen. Afgelopen jaar zijn we daarom begonnen met een pilot van 200 woningen waarin we warmtepompen plaatsen om alvast ervaring op te doen voor de jaren die volgen. We wilden weten: is het technisch mogelijk? Waar lopen we tegenaan? En hoe krijgen we bewoners mee in dit plan? Want je hoeft in de straat maar één tegenstander te hebben en met een beetje pech neemt ie al zijn burens mee in zijn kielzog. Dat heb je soms met nieuwe ontwikkelingen.”

En hoe ging het in de praktijk?

“Het leuke van het hele verhaal is dat juist de bewoners die erg kritisch waren, 180 graden zijn omgedraaid. Die zijn nu zelfs de kartrekker van de hele straat geworden. We zien ook dat bewoners die in eerste instantie niet meededen, zich later toch meldden: 'Ik heb het bij mijn burens gezien, ik wil het ook.' Eventuele weerstand is vooral onwetendheid.”

Hoe werkt zo’n warmtepomp eigenlijk?

“Het is een soort airco die je woning verwarmt. Naast je bestaande cv-ketel komt eenzelfde kastje te hangen, buiten komt een extra installatie op het dak of in de tuin. Die buitenunit is de grootste uitdaging, want die mag niet onder een raam hangen vanwege het geluid.”



Best kostbaar zeker, zo’n groot project?

“Voor ons een flinke investering, maar het mooie is: het kost de bewoner niks extra’s. Daar heb ik met collega’s wel eens een discussie over gehad, en ik vind: we kunnen bewoners niet verplichten om over te stappen, als we ze dan ook nog laten betalen, dan kunnen we het wel vergeten. ZOWonen heeft uiteindelijk besloten om de 200 bewoners die meedoen aan de pilot geen huurverhoging te laten betalen voor de warmtepomp. Of dat in de toekomst ook nog kan, dat weten we nu nog niet. Maar dat zou natuurlijk wel het mooiste zijn. Overigens, waar bewoners nog geen zonnepanelen hadden, hebben we die ook gelijk aangebracht. Want die extra elektriciteit voor de warmtepomp moet wel ergens vandaan komen.”

Wat zijn de grootste uitdagingen?

“Bij appartementen moet iedereen meedoen, want alle leidingen moeten van de begane grond naar het dak. En bij plaatsingen komen we van alles tegen dat het werk vertraagt: denk aan asbest en volle bergingen. In het pilotproject zijn we er ver in gegaan om alles op te lossen, want we willen het gewoon geregeld krijgen en juist leren hoe we in de toekomst zo’n proces het beste kunnen organiseren.”

Zijn er bewoners die extra moeite hebben met de overstap?

“Vooral ouderen. Die zeggen: 'Die paar jaar dat ik hier nog woon, hoef ik dat allemaal niet meer.' Ze zien op tegen de overlast van de mensen van de aannemer die in hun woning moeten werken. Dan komen er ook nog zonnepanelen, moet er ook nog iemand het dak op. Dat ontregelt mensen. En dat snap ik ook wel.”



Wat levert het op in de portemonnee?

“Daar ben ik voorzichtig mee, want dat is echt maatwerk. Het hangt af van je stookgedrag: ben je veel thuis of alleen 's avonds? Hoeveel warm water gebruik je? Wat is je gezinssamenstelling? Je cv-ketel hoeft je woning niet meer te verwarmen, die is alleen nog maar voor warm water of extreem koude dagen om wat bij te stoken. Je gasverbruik gaat dus flink omlaag. En ja, je elektriciteitsrekening gaat wel omhoog, maar gas is veel duurder dan elektriciteit. Daar zit het voordeel. Om het inzichtelijk te maken voor bewoners hebben we een rekenmodel ontwikkeld waar we hun huidige gebruik invullen, gewoon samen, aan de keukentafel. Dan krijgen ze een beetje een indruk wat het op kan leveren.”

Wat is de belangrijkste tip voor bewoners?

“Een warmtepomp is trager dan een cv-ketel. Heel veel schakelen tussen temperaturen is dus niet verstandig. Je kunt beter een constante temperatuur houden dan veel plussen en minnen gedurende de dag. Dus dat klassieke 's avonds naar 16 graden en 's ochtends weer naar 19, dat moet je niet doen.”

Wat was voor jou het mooiste moment in dit traject?

“Dat we eindelijk konden beginnen met het eerste complex. We hebben eerst een proef gedraaid in een appartementengebouw. Dat was eigenlijk de grootste uitdaging, maar het ging beter dan verwacht. Dat was wel heel erg fijn.”

EN ALS JE ROY NU EVEN WILT EXCUSEREN, HIJ HEEFT WERK TE DOEN. VEEL WERK. NOG 50 WARMTEPOMPEN TE GAAN VOOR EEN SUCCESVOLLE PILOT. EN MET WAT WE GELEERD HEBBEN, GAAN WE GELIJK VERDER MET PLANNEN MAKEN VOOR 2026. WORDT VERVOLGD...

2024

GASLOOS
MAKEN
WONINGEN

IN UITVOERING:
Tenierstraat en Jos
Klijnenlaan
235 woningen

IN UITVOERING:
Eisenhowerstraat
130 woningen

VERDUURZAMEN VAN
INDIVIDUELE INSTALLATIES

Op 97 adressen zijn hybride
warmtepompen geplaatst.
Daarnaast zijn 71 adressen in
de 1^e helft van 2025
aan de beurt.

Er is € 840.000
geïnvesteed
in het versneld
vervangen van
enkel glas.

ZONNEPANELEN

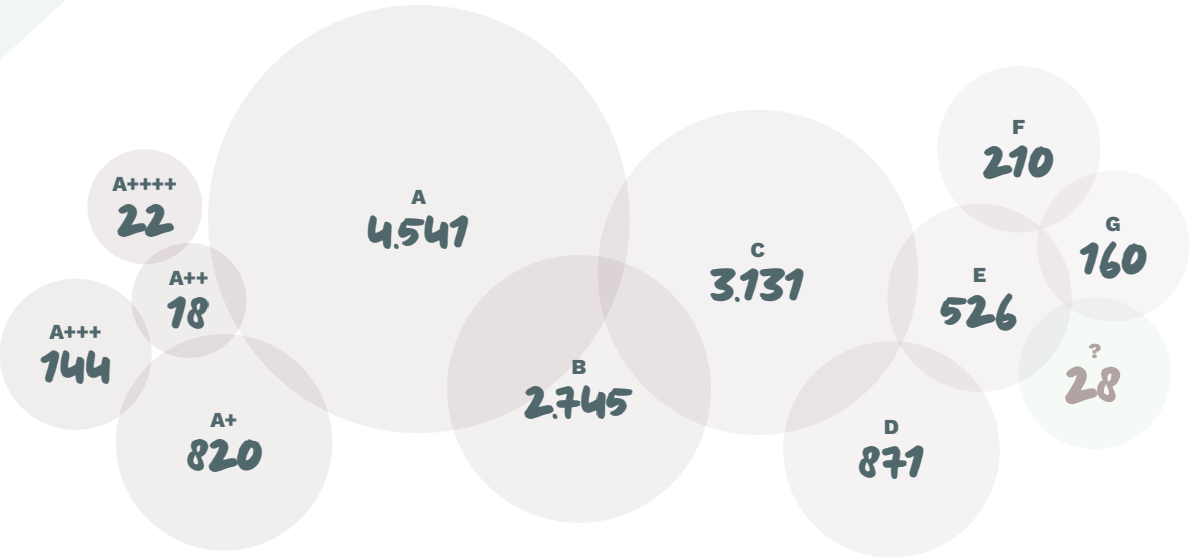
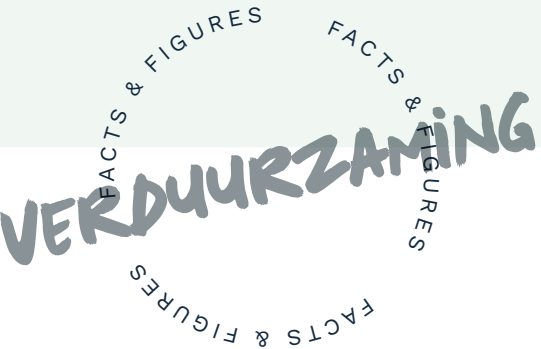
In 2024 zijn
1018 woningen
voorzien van zonnepanelen.

927 woningen
zijn uitgevoerd volgens de complex-
matige aanpak en 91 woningen volgens
het vraaggestuurde programma.

Bij 140 van de 927 woningen
zijn zonnepanelen aangelegd
voor het stroomverbruik van de
algemene ruimtes.
Investering: € 4 miljoen

DUURZAAMHEIDS-
MAATREGELEN

Bij 502 woningen
zijn duurzaamheidsmaatregelen
uitgevoerd, bijvoorbeeld vloer-,
gevel- of dakisolatie, vervangen
van kozijnen en het aanbrengen
van mechanische ventilatie.
Investering: € 13 miljoen



AANTAL WONINGEN
PER ENERGIELABEL

Totaal: 13.216

De E, F en G labels betreffen woningen die in de nabije toekomst gesloopt of gerenoveerd worden, of woningen waarvan de bewoners niet wilden meewerken aan verduurzaming

zowonen

Eenzaamheid is een rotgevoel en een enorm maatschappelijk probleem. Ongeveer de helft van de volwassen Nederlanders voelt zich eenzaam. Eenzaamheid is van alle leeftijden. Het vraagt om verandering, zowel in bestaande als in nieuwbouw. We investeren in ontmoetingsruimtes waar volop gelegenheid is om elkaar te ontmoeten, te werken aan je sociale netwerk en je persoonlijke ontwikkeling.



DE KOFFIECORNER

Het is prettiger wonen als je elkaar kent en elkaar kunt helpen wanneer dat nodig is. We besteden extra aandacht aan de behoeften van bewoners en ontwikkelen initiatieven zodat ze zich thuis voelen in de wijk of het wooncomplex. We werken hierbij samen met bewoners in plaats van enkel voor de bewoners. Een rondgang langs twee bijzondere nieuwe projecten in Geleen en Amstenrade:

Op een wit bord aan de wand hangen afbeeldingen van de activiteiten per dag.

Kopjes koffie.
Een sjoelbak.
Een kaartspel.
Een dartbord.

Dat dartbord hangt aan de wand er tegenover, en drie mannen staan er op deze donderdagmiddag een potje te spelen. Een nieuwsbrief vermeldt de activiteiten van afgelopen maanden: het maken van kerststukjes, een bezoek aan de Intratuin in Geleen, het vieren van een diamanten bruiloft, de nieuwjaarsborrel.

Ernaast hangt een in memoriam voor twee in november overleden bewoners, en een uitgebreide waarschuwing tegen de babbeltruc van criminelen om bankpas en pincode te bemachtigen. In een kast liggen bordspelen, en door de hele ruimte hangen rood-geel-groene slingers om carnaval aan te kondigen. Zes vrouwen zitten in een kringetje aan de koffie.

Werkelijk niets wijst erop dat deze lichte ontmoetingsruimte ruim een jaar geleden nog een donkere fietsenstalling zonder ramen was. Maar dat was wel degelijk zo: waar ze nu de dag en de wereld doornemen (roddelen mag niet, volgens huis- en gedragsregel 1: 'houd het gezellig - geen ruzie, geen geroddel'), stalden bewoners van de Bernhardstraat en de Mauritslaan in Geleen vroeger hun fietsen.

De officiële naam van de ruimte luidt De Koffiecorner, maar sommige bewoners spreken eerder van de 'woonkamer'. En de oudste aanwezige vandaag, 92 jaar, noemt het gewoon 'het hok', zoals ze een cappuccino simpelweg bestelt als 'lekkere koffie'.

Twee van de initiatiefnemers, bewoners Marij Suijk en Jacq Schouren, vertellen hoe dit idee ontstond. Marij: "Dan moet ik even terug naar oktober 2023. Toen ontstond op de vraag naar de behoeftes onder bewoners, mede gezien het beleid van de overheid om mensen langer zelfstandig thuis te laten wonen, het idee voor een ontmoetingsruimte. Het idee was: dat kan bijdragen aan het leefcomfort. Aan het leggen van sociale contacten. En ook aan een beetje waakzaamheid. Als je niet weet wie er allemaal op jouw galerij woont, ben je veel minder betrokken bij elkaar."

Een workshop leverde ideeën op voor de ruimte, in de vorm van een moodboard. "En dat ging eigenlijk alle kanten op. Sommige mensen hebben het liefst een ruimte die zeven dagen per week open is, of waar je iedere dag samen kunt eten. Maar dat is een brug te ver. Dat is niet de bedoeling van de ruimte, zorg verlenen."

Wél de bedoeling: een huiskamer. Voor bewoners van de Bernardtstraat en de Mauritslaan. Niet voor mensen daarbuiten. Marij, glimlachend: “We willen geen café worden.”

Voor ze officieel open gingen, draaiden ze een maand proef. Marij: “Om te bekijken wat nou in de praktijk precies de behoeften waren. We stonden er zelf helemaal blanco in, ook omdat we hier ook helemaal geen ervaring in hebben.”

De grootste openbaring van die proefmaand was een verrassende, zegt Jacq: “Dat die twee gebouwen echt twee verschillende werelden waren. Volledig gescheiden. Veel mensen kenden helemaal niemand uit het andere gebouw. Maar ze vonden wel van alles van ze.” Lachend: “Ik zelf ook.”

Marij: “Het leek echt bijna een soort Berlijnse muur tussen die twee gebouwen. Dat zagen we misschien wel als onze grootste uitdaging: hoe krijgen we iedereen snel geïntegreerd in de groep? Dat je niet twee kampen hebt. Ook geen andere kampen, met bijvoorbeeld aan een kant van de ruimte de mannen en aan de andere de vrouwen.”

Jacq: “Wij mannen zijn sowieso zwaar in de minderheid.” Lachend: “Dat valt niet mee, hoor. Maar de openbaring was hoe snel en hoe vanzelf dat goed ging.”

Eenzaamheid is een groot maatschappelijk probleem, en dan ook nog een probleem waar veel taboes aan vastkleven. 1 op 7 de Nederlanders voelt zich sterk eenzaam. En dat zijn niet alleen ouderen. Sterker nog: uit de enkele weken geleden gepresenteerde nieuwe Gezondheidsmonitor Jongvolwassenen blijkt dat drie op de vijf jongeren in Limburg zichzelf als ‘eenzaam’ kwalificeert. Een kwart van de jongvolwassenen in Limburg voelt zich zelfs ‘zeer eenzaam’. Minder dan de helft van de jongeren blijkt uit hetzelfde onderzoek veel vertrouwen in de toekomst te hebben.

De site van Een tegen Eenzaamheid, een initiatief van het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport waar veel organisaties, ook ZOwonen, zich bij hebben aangesloten, noemt zeer verschillende redenen die mensen opeens met eenzaamheid kunnen confronteren. Van het verlies van een dierbare, een echtscheiding en gezondheidsverlies tot grote veranderingen in het dagelijks leven, zoals een verhuizing of ontslag. Bij jongeren blijkt uit onderzoek ook de invloed van social media groot.

Eenzaamheid is, zoals Een tegen Eenzaamheid dat bondig samenvat, ‘een rotgevoel’. En: ‘De ervaring leert dat je om eenzaamheidsgevoelens te verminderen vaak iets moet veranderen.’

Precies zo’n verandering is het idee achter De Koffiecorner, vertellen Marij en Jacq.

ZE NOEMEN HET VOORBEELD VAN EEN BEWONER DIE IS OPGELICHT MET DE BERUCHTE BABELTRUC.

“Die mevrouw was bang om hier te komen. Omdat ze bang was dat ze veroordeeld zou worden. Ze vond zichzelf dom, omdat ze er in was getrapt. En ze vreesde dat andere mensen dat ook van haar zouden denken. En inderdaad: er zijn mensen die zeiden dat zo’n truc bij hen nooit zou lukken. Maar dat kun je helemaal niet zeggen, want zo’n truc is echt heel geloofwaardig, daar zitten heel slimme mensen achter. Die mevrouw heeft er een behoorlijke klap van gehad, en het heeft haar bang gemaakt. Dat we haar hebben kunnen overtuigen toch hierheen te komen en erover te vertellen, en te merken met hoeveel compassie anderen reageren, dat heeft wel echt geholpen. Zeker als je alleen bent.”

Beiden steken elke week vele uren in De Koffiecorner. Waarom?

Marij is, na decennia bij Nedcar, enkele jaren geleden met vervroegd pensioen gegaan. “Ik ben nog vitaal genoeg, en er zijn hier veel mensen die minder vitaal zijn. Dus zolang ik er energie in kan stoppen: waarom niet? Het is leuk om te doen. En zolang mensen het waarderen en me nog niet zat zijn, blijf ik het doen.”
Jacq, lachend: “Dat heb ik ook. Als de bewoners niet meer komen op de dagen dat ik hier ben, wordt het tijd om na te gaan denken.”

Zelf is hij al 24 jaar geleden gepensioneerd, en heeft hij 15 jaar als vrijwilliger gewerkt. Daar is hij weliswaar mee gestopt, maar: “Ik dacht ook: thuis zitten, dat kan altijd nog.”

Het is bovendien ook gewoon gezellig, zegt hij. Met een wijsvinger naar de andere kant van de ruimte: “Daar in het kippenhok. Waar de gesprekken altijd doorgaan.”
Waarover? Jacq: “Van persoonlijke zaken tot televisieprogramma’s.”

Marij: “En Trump.” Glimlachend: “Die ook hier voor- en tegenstanders heeft. Met de debatten die daar bij horen.”

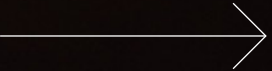
Tijd voor een rondvraag in het andere deel van de ruimte, waar het nog niet meevalt om even een moment van stilte af te wachten voor de vraag: waarom komt u hier graag?

“Nou, voor de gezelligheid. Zeker weten.”
“Iedereen wordt hier geaccepteerd zoals-ie is, iedereen luistert naar elkaar. Op onze leeftijd is dat prettig.”
“Zo kom je toch onder weer onder de mensen. Je moet je niet afzonderen.”
“Alleen is ook maar alleen. Hier pakt iedereen zich samen, dat vind ik geweldig.”
“En wat ze van deze ruimte hebben gemaakt: echt, ik doe mijn petje af voor die mensen.”
“Het personeel is ook heel leuk.”
“Personeel? Zo zie ik ze helemaal niet. Ik zie ze als medebewoners.”
“Dat zijn het ook.”



BIE ‘T VELDJ

Een heel ander voorbeeld van een project waarbij het bestrijden van eenzaamheid een grote rol speelt is Bie ‘t Veldj, een in oktober vorig jaar officieel geopend nieuwbouwproject met 48 appartementen aan De Gyselaar in Amstenrade. Het grootste deel van die appartementen is bestemd voor ouderen. Maar, zo meldde de folder van het project voor de bouw al nadrukkelijk: “Het andere deel van de appartementen is voor mensen die willen bijdragen aan de leefomgeving en het welzijn van de ouderen. Mensen die bewust een behulpzame buur willen zijn.”



Twee van zulke mensen zijn twintigers Bauke en Martijn, die samen met hun teckel in Bie ‘t Veldj wonen, wat een appartementen-complex met een volledig houten basisconstructie is, wat ook zichtbaar is gebleven in de wanden, vloer en het dak. Al is de tekst op hun deurmat waarschijnlijk nog correcter: ‘Welkom bij Jaxx. Bauke en Martijn wonen hier ook.’

Het blijkt niet overdreven, want terwijl Bauke en Martijn aan hun eettafel vertellen over hun keuze voor een appartement waar ‘een rondje wandelen met de buurvrouw, een boodschap doen of een luisterend oor bieden’ nadrukkelijk tot de voorwaarden behoorde, haalt Jaxx alles uit de kast om de aandacht van het bezoek te trekken.

Martijn en Bauke, die zijn opgegroeid in Amstenrade, kregen in september de sleutel van hun appartement. Daar ging een procedure aan vooraf: ze moesten hun motivatie toelichten in een brief, en vervolgens op gesprek komen. “Daar kregen we te horen dat ze hier ouderen en jongeren bij elkaar wilden laten wonen, en dat de jongeren een oogje in het zeil moesten houden. Niet dat we zorg moesten verlenen, of er opeens een baan bij zouden hebben. Maar wel even een praatje maken. De burens helpen met de boodschappen. Een spelletje. Praatje op de gang. Gewoon interesse tonen. Eens vragen: hoe was uw dag? Kan ik nog ergens mee helpen?”

Martijn vreesde aanvankelijk dat het wel eens ongemakkelijk zou kunnen worden. “Ik dacht: misschien toch wel lastig om die toenadering te zoeken. Moet je dan geforceerd naar die mensen toe? Maar het gaat eigenlijk vanzelf. Ook het aanvoelen wie daar behoefte aan heeft, en wie niet. Dat merk je snel genoeg. Met onze buurman kunnen we het heel goed vinden. Maar die heeft meteen in het begin gezegd: ik vind het leuk dat jullie er zijn, maar ik wil geen hulp, ik heb dat allemaal niet nodig.” Andere burens hebben soms wel behoefte aan eenvoudige hulp.

EEN ANDER NADRUKKELIJK IDEE
ACHTER BIE ‘T VELDJ IS DAT
BEWONERS, ZOWEL DE JONGEREN
ALS DE OUDEREN ZELF MEEDENKEN
OVER HET GEBOUW.

Er is een ‘meedenkersgroep’ actief, waar Martijn en Bauke ook in zitten. “De naam van het gebouw, het idee van foto’s van iconische plekken in Amstenrade op de ramen in de gang: dat is allemaal uit de bewoners zelf gekomen. We zijn nu bezig met interieursessies voor ideeën over de openbare ruimtes van het gebouw, want er staat nog niets in de gangen. En er komt op iedere verdieping een ontmoetingsplek, waardoor je snel tegen een medebewoner kunt zeggen: kom even met me mee, drinken we daar een kopje koffie.”



Martijn, glimlachend: “En op zo’n ontmoetingsplek kun je ook gemakkelijker zeggen: ik gá nu weer. Dus dat voelt toch fijner dan dat je de burens ontmoet in de privé huiskamers.”

Bauke: “Op iedere etage wordt die ruimte anders, qua indeling, en ook thema. Bijvoorbeeld een in zomerkleuren, een andere meer in herfst sfeer.”

Martijn: “En er zijn natuurlijk ook restricties, bijvoorbeeld vanwege de brandveiligheid. Daar bestaan veel regels voor, weten we inmiddels. En ze lijken ook niet altijd even logisch.”

De afbakening van de meedenkersgroep moet wel helder zijn, hebben Martijn en Bauke ervaren. Bauke: “In het begin hadden sommige bewoners een beetje het idee dat wij het klachtenmeldpunt waren. Maar we zijn natuurlijk zelf ook bewoners.”

Martijn: “Wij betalen zelf ook gewoon huur, net zo veel als anderen. Dat hebben we wel eens moeten uitleggen, omdat mensen dachten dat we hier gratis woonden.’ Lachend: ‘Was het maar waar, dat zou mooi zijn!’”

Nu ze hier bijna een half jaar wonen en hebben ervaren hoe een project als dit in de praktijk functioneert, is hun conclusie wel: goed dat je de motivatie van geïnteresseerden zorgvuldig peilt. Martijn: “Ik denk dat het goed is dat, door een project als dit, ouderen een aantal jaar langer zelfstandig kunnen wonen. Uiteindelijk is dat volgens mij ook financieel beter, voor de zorg bijvoorbeeld. Dus ik snap dat er meer van dit soort projecten komen. Ook omdat wij als jongeren echt weinig mogelijkheden hebben om ergens te wonen, omdat er zoveel tekorten aan huizen zijn. Maar ik denk wel dat je deze kans niet aan iederéén moet geven. Als wij, ik noem maar iets, minder sociaal waren ingesteld, dan hadden wij hier helemaal geen zin in gehad. Je moet geen mensen in een gebouw als dit laten wonen die alleen maar hun eigen ding willen doen, die in de gang nauwelijks iemand groeten, of die steeds geen tijd hebben als een ouder iemand ze vraagt even te helpen met hun boodschappen of hun telefoon.”

Bauke volgt een opleiding voor kinderopvang, werkt als pedagogisch medewerker en heeft op zaterdag ook nog een bijbaan. Martijn studeert Sportkunde in Eindhoven, en werkt bij de Jumbo. Al hebben ze dus allebei een druk leven waarin ze werk en opleiding combineren, een half jaar een complex delen met ouderen heeft ze inmiddels wel geleerd op welke dag hun medebewoners het drukker hebben dan zij zelf. Bauke, lachend: “Dat is, weten we inmiddels, de dag waarop mensen hier naar de kerk gaan, en waarop hun kinderen en kleinkinderen op bezoek komen. De zondag.”

HET LEVENSWERK VAN NICKY ANNARD

EEN OUDE BOOM
VERPLAATS JE NIET.
OF TOCH?

NICKY ANNARD

Een passende woning voor elke levensfase, dat is waar we naar streven. Vooral voor onze oudere bewoners is het cruciaal om tijdig na te denken over hun woonbehoeften. Wachten tot er problemen ontstaan, bijvoorbeeld met traplopen of douchen, betekent vaak dat er haast gemaakt moet worden met verhuizen, juist in de levensfase dat rust en keuzevrijheid zo belangrijk zijn. Met ons seniorenproject helpen we ouderen om op tijd de overstap te maken naar een levensloopbestendige woning. Dat geeft hen rust en comfort én het zorgt ervoor dat er kostbare eengezinswoningen vrijkomen voor gezinnen die daar dringend op wachten. Een win-win die we vol overtuiging faciliteren.

Nicky en Eugene bekommeren zich binnen ZOWonen sterk om senioren die zo lang mogelijk thuis willen wonen. En daar hoort soms ook een tijdige verhuizing bij. Daar maken ze bewoners bewust van in het 65+ project. Doel? Zorgen dat ouderen tijdig actie ondernemen, zodat ze zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Inmiddels zijn in de afgelopen twee jaar 21 ouderen in hun eigen tempo verhuisd naar een meer passende woning voor hun volgende levensfase. Tegelijkertijd zijn daardoor 21 felbegeerde eengezinswoningen vrijgekomen op de krappe huizenmarkt.

Als woonconsulent is Nicky vooral bezig met bewoners die problemen ervaren, in hun eigen leven, of in dat van omwonenden. Haar aandacht gaat dagelijks uit naar zaken als woonoverlast, verwarde personen, vermoedens van prostitutie of drugsgebruik. Maar ook bij maatwerk rondom woningtoewijzing komt een woonconsulent in actie, bijvoorbeeld als er sprake is van een medische urgentie.

Dat is wel een contrast met het project voor 65+, of niet?

“In mijn dagelijks werk kan het er soms stevig aan toe gaan. Mensen hebben vaak grote zorgen en dat maakt sommige bewoners niet altijd even benaderbaar voor mij. De bewoners waar ik contact mee heb vanwege het 65+ project zien me echter allemaal heel graag komen en zijn heel lief en vriendelijk voor me. Het zijn bewoners die vaak nog

nooit een beroep op ons hebben gedaan, voor wie ik nu iets kan betekenen. Het is bijzonder dat we in dit project woonwensen centraal kunnen stellen. Waar we veelal aan kunnen voldoen.”

Hoe krijgen jullie dat voor elkaar?

“Als er een woning vrijkomt die past bij de wensen en mogelijkheden van een deelnemer aan het project dan kunnen we die woning aanbieden. Vaak willen de deelnemers in hun eigen wijk blijven wonen en daarmee behouden we de sociale samenhang in de wijk. Het eigen netwerk en de bijbehorende sociale controle blijft voor de bewoners dan overeind. Dat is belangrijk in deze tijd waarin iedereen het druk heeft en kinderen niet dagelijks bij hun ouders op de koffie kunnen.”

Kun je een voorbeeld noemen van een bewoner die dankzij dit project echt geholpen is?

“Er was een ouder echtpaar dat graag wilde verhuizen, maar ze wisten niet hoe. Net op dat moment viel onze informatiebrief van dit project bij hen op de mat. Tijdens mijn huisbezoek bleek dat mevrouw al acht jaar in de woonkamer sliep. Daar was natuurlijk meer aan de hand. Gelukkig zijn ze binnen een jaar kunnen verhuizen naar een geschikte woning twee straten verderop. Dat geeft zo’n voldoening. Zeker omdat ik weet dat met zo’n verhuizing naar een gelijkvloerse woning de kans op ongelukjes fors afneemt.”

Zijn er momenten waarop je dacht: ‘ja, hier doe ik het voor’?

“Ik heb voor een alleenstaande man bemiddeld met een grote eengezinswoning op een hoek. Hij zag er tegenop om kleiner te gaan wonen omdat hij ontzettend veel spullen had en deze het liefst ter overname wilde aanbieden aan iemand die het echt nodig had. Ondertussen had een alleenstaande moeder met twee kinderen zich via een sociale instantie bij ons gemeld. Ze was slachtoffer van huiselijk geweld en had niets. Zij kon deze woning gaan huren en heeft alle spullen overgenomen en was dolblij met de woning die groot genoeg was voor haar gezin.”

Je hebt vast ook tegenslagen gehad?

“Ja, er was een dame die binnen een half jaar kon verhuizen naar het complex waar ze graag wilde wonen. Ze is twee dagen na de verhuizing overleden. Dan sta ik wel even stil bij het gezegde ‘een oude boom verplaats je niet’. Kinderen willen graag dat hun ouders bij ze in de buurt komen wonen. Toch adviseer ik altijd om stil te staan bij wat je van ouderen vraagt. Als ze al vijftig jaar in hetzelfde huis, in dezelfde wijk wonen, kies dan liever voor een seniorenwoning in de vertrouwde omgeving, waar ze de mensen en de routes kennen. Dat opgebouwde netwerk en die ‘goedendag’ van bewoners uit de buurt zijn ontzettend waardevol.”

**WE KENNEN ALLEMAAL
WEL DE EIGENWIJZE OOM
OF TANTE DIE PER SE
IN DAT VEEL TE GROTE
HUIS WIL BLIJVEN WONEN.**

Wat is jouw gouden tip om zo’n gesprek aan te gaan?
“Het is belangrijk om je te realiseren dat als je vroegtijdig nadenkt over je woontoeekomst, je kunt verhuizen vanuit jouw woonwensen. Als je wacht tot er een medische noodzaak ontstaat, omdat je van dat steile keldertrapje gegleden bent, dan is er geen tijd en zijn de eisen van de Wmo of ergotherapeut leidend. Dan moet je simpelweg de eerste passende woning accepteren die voorbijkomt.”

Heb je tips voor kinderen van 65+ ouders?

“Realiseer je dat de spullen van je vader of moeder ook emotionele waarde hebben. Dus dat verhuizen niet van vandaag op morgen gebeurt is. En dat ouderen altijd kleiner gaan wonen. Dus begin alvast met de zolder op te ruimen en spullen weg te doen en neem daar de tijd voor.”

Wat is de meest voorkomende reactie van ouderen als je over de toekomst begint?

“Vaak zeggen ze: ‘ach, ik heb nog maar even’. Dan zeg ik: ‘zullen we er dan wel het mooiste van maken? Zullen we dan zorgen dat je zelfstandig kunt wonen, zelf je boodschappen kunt doen en zo min mogelijk beroep hoeft te doen op familie, en dat je huishoudelijke hulp de hele woning kan schoonmaken in de paar uurtjes die je vergoed krijgt? O, en tuinmannen voor die grote tuin zijn ook niet goedkoop.”

Waarom is het zo lastig voor mensen om na te denken over later?

“Vaak willen ze sterven in hun eigen huis, wat soms zelfs nog hun ouderlijk huis is. En het is angst voor het onbekende. Ik benadruk altijd dat ze niet hoeven te verhuizen, het mág. Als ze niet willen, kijk ik met familie wat ervoor nodig is om ze zo lang mogelijk thuis te kunnen laten wonen.”

Waar ben je trots op?

“Dat andere woningcorporaties nu ons voorbeeld volgen.”

Als je een toverstokje had waarmee je één wens mocht doen, wat zou dat zijn?

“Dat we kosteloos een verhuisbedrijf kunnen inschakelen voor senioren zonder netwerk, zodat ze gratis kunnen verhuizen. Deze ouderen leven van een AOW’tje, dat is geen vetpot. O, en ik heb eigenlijk nog een wens. Dat elk dorp seniorenwoningen heeft, al zijn het er maar vijf. Zodat ook die senioren gewoon in hun eigen dorp kunnen blijven wonen en daar mantelzorg kunnen blijven ontvangen.”

Wat staat er op jouw tegeltje?

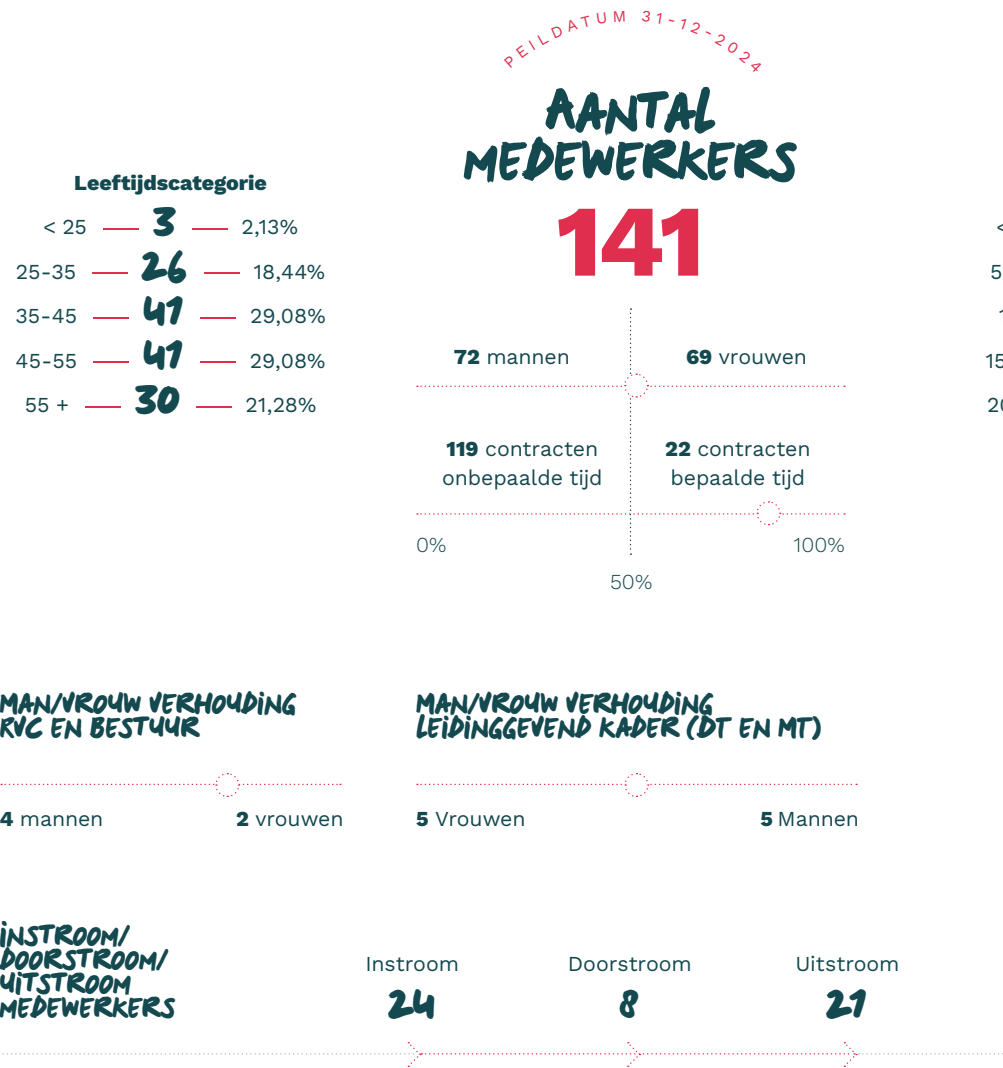
“Houd zelf de regie over je leven.”

Woonconsulent **Nicky** heeft jaren in de hulpverlening gewerkt en heeft een zwak voor de oudere generatie. Ze vindt **‘het 65+ project’** dan ook een bijzonder onderdeel van haar dagelijkse werk.

**"HOUD ZELF
DE REGIE
OVER JE
LEVEN."**



Bij ZOWonen geloven we dat onze medewerkers het kloppend hart zijn van onze missie. Zij maken elke dag het verschil in het leven van onze bewoners. We stimuleren hen om hun talenten in te zetten waar ze het meest tot hun recht komen. Want als je doet waar je goed in bent en waar je hart ligt, ontstaat er iets bijzonders. Dan wordt werk meer dan werk, het wordt levenswerk.

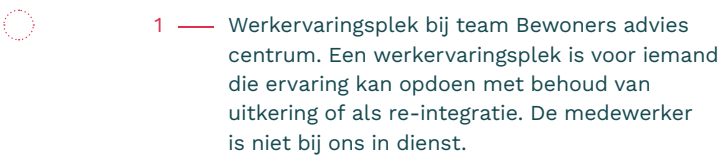


zowonen

STAGIAIRS



WERKERVARINGSPLEK



VAKANTIEKRACHT - 1

VRIJWILLIGERSCONTRACTEN - 31

ONTWIKKELWERKPLEK - 2

Dit zijn mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Zij zijn bij ons in dienst en maken dus volwaardig onderdeel uit van ZOWonen.

ZIEKMELDINGS-FREQUENTIE

Hoe vaak hebben medewerkers zich ziekgemeld (verzuimde werkdagen/totale beschikbare werkdagen)

1,07

INZET-BAARHEIDS-PERCENTAGE

De mate waarin de arbeid kan worden ingezet

93,1%

Een historische plek in de binnenstad van Sittard, de oude meisjesmavo ‘Land van Gulick’. Na een verbouwing noemen wij het ons Trefhuis. In het voorjaar van 2024 verhuisden we er naartoe.

TREF ONS

Het Trefhuis is een ontmoetingsplek in de stad. Een plek voor onze bewoners, stakeholders en medewerkers, waar het prettig werken en ontmoeten is in een omgeving en sfeer die inspireert en uitnodigt tot samenwerking en ontwikkeling. Een plek waar onze bewoners en inwoners van Sittard-Geleen, laagdrempelig, binnen kunnen lopen. Voor een goed gesprek en een kopje koffie. Geen balies, geen nummertje trekken. Maar gewoon je verhaal of vraag ten aanzien van wonen en leven kwijt kunnen, zodat onze partners of wij kunnen helpen. Daarvoor zijn er iedere week inloopsprekuren van diverse partners. Hoe ervaren zij het spreekuur in ons Trefhuis?

Rubriek
TREF ONS

LOKET HOUSING ZUID-LIMBURG

Karen van de Gaar

Mensen met een woonvraag in combinatie met een begeleidingsnoodzaak kunnen bij Loket Housing terecht. Vanuit een samenwerkingsverband tussen de gemeentes, woningcorporaties en de zorginstanties is dit loket ontstaan. Het Loket bemiddelt naar een zelfstandige en duurzame woonplek. Via de button ‘Loket Housing’ op de website www.levantogroep.nl is meer informatie te vinden.

Karen: “Het spreekuur in het Trefhuis verlaagt de drempel tussen samenwerking met woonconsulenten, Moveoo en de Kredietbank. We bespreken sneller casussen en voorgedane situaties samen. De korte lijntjes zijn van grote waarde voor ons en zeker voor de kandidaat waar het om draait, hierdoor komen we tot efficiënte oplossingen.

De verbinding was er al, maar doordat we elkaar wekelijks tegenkomen is het eenvoudiger om elkaar te vinden.”

**DINSDAG &
WOENSDAG**
9:00 tot 16:00 uur

“Mooi dat ZOWonen de verbinding legt tussen de partners. Ik zie kansen om nog meer kennis uit te wisselen en van elkaar te leren. Als centrale schakel is het goed om korte lijnen te onderhouden met onze partners zodat we vraag en aanbod nog beter bij elkaar kunnen brengen. Samenwerken in het Trefhuis is hierin een mooie stap!”

MOVEOO
Loes Hintzen

Moveoo is er voor opvang en herstel. Soms stapelen problemen zich op en is het allemaal even te veel. Met de juiste begeleiding bieden zij deze mensen weer perspectief. Weer terug kunnen keren in de maatschappij zodat ze weer een toekomst hebben, erbij horen en zichzelf kunnen zijn.

Loes: “Als mensen geen dak (meer) boven hun hoofd hebben of dreigen dak-of thuisloos te worden, komt Moveoo in beeld. Wij bekijken welke ondersteuning geboden kan worden. Het kan ook zo zijn dat mensen niet in aanmerking komen voor de diensten van Moveoo, omdat ze een beter perspectief hebben. Zij worden dan doorverwezen naar bepaalde projecten van ZOwonen. Het Palet bijvoorbeeld, dat woonruimte biedt voor mensen in een onrustige fase in hun leven. We vinden elkaar dus beide kanten op.”

“Het Trefhuis is een centrale plek die minder confronterend is dan onze eerdere spreek-uur-locatie, in het pand waar ook de opvang van daklozen plaats vindt. Mensen hebben niet meteen een label als ze hier binnenlopen. Dat werkt drempel-verlagend en daarmee in ons voordeel. We willen mensen graag zo vroeg mogelijk helpen, niet pas als de situatie ernstig is. Tijdens de gesprekken is ook Loket Housing in het Trefhuis aanwezig. Onze samenwerking is hierdoor geïntensiveerd. We kunnen makkelijker met elkaar sparren en samen kijken wat de beste oplossing is. Dat is fijn!”

“Het bij elkaar brengen van alle partners laat drempels verdwijnen waardoor klanten beter worden geholpen. Geen van het kastje naar de muur verhaal. Ik wil mijn eigen collega’s hier nog meer bij betrekken. Zij kunnen op deze manier ook kennis maken met de netwerkpartners.”

WOENSDAG
& VRIJDAG
9:00 tot 12:00 uur

PARTNERS IN
WELZIJN (PIW)
Memphis Pieters

Klaarstaan voor iedere inwoner van de Westelijke Mijnstreek, van jong tot oud. Om iedereen actief deel te laten nemen aan de samenleving en daarbij kansen te benutten. PIW reikt vanuit sociaal-maatschappelijk werk handvatten aan op individueel, gezins-, school- en buurtniveau.

Memphis: “We ontvangen mensen op verschillende locaties. Het Trefhuis ligt op een centrale, goed bereikbare plek. Dat is echt een grote meerwaarde. Mensen vinden het prettig dat ook andere partners aanwezig zijn. Er kan meteen overlegd worden en mensen hoeven niet meerdere locaties en gesprekken af. Zo ontmoette ik laatst een mevrouw die naast haar vraag aangaf dat ze zich eenzaam voelde. Partner Knooppunt Informele Zorg was ook aanwezig en heeft direct met mevrouw besproken of vrijwilligerswerk iets voor haar zou kunnen zijn. Zulke voorbeelden onderstrepen wel de meerwaarde van een spreekuur waar meerdere partners tegelijk aanwezig zijn.”

DONDERDAG
9:00 tot 12:00 uur



KNOOPPUNT
INFORMELE ZORG
Marjo Beumers

Het (eerste) aanspreekpunt voor advies en doorverwijzing naar passend ondersteuningsaanbod, daar is Knooppunt Informele Zorg voor. Zodat je kunt blijven meedoen in de samenleving, eigen regie houdt en zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunt blijven wonen.

Marjo: “Voorheen spraken we mensen vaak telefonisch, maar vooral voor de ouderen is een fysiek gesprek veel makkelijker en fijner. We zijn dan ook heel blij dat wij hen nu kunnen ontmoeten in het Trefhuis. Tijdens zo’n gesprek is het ook makkelijk schakelen met de andere partners die aanwezig zijn. Om even samen te overleggen of om door te verwijzen. Zo kwam er een ouder echtpaar bij partner PIW met een hulpvraag. De pinpas was ingeslikt nadat de code te vaak foutief werd ingevoerd. Om dat opgelost te krijgen moesten ze helemaal naar Maastricht. PIW schakelde ons in waarop wij een vrijwilliger regelden die het echtpaar naar Maastricht heeft gebracht.”

“Ik hoop dat we in de toekomst nog intensiever samen kunnen werken met de mensen van ZOwonen. Zij hebben een belangrijke signaleringsfunctie voor ons. Van daaruit kunnen we samen zaken oppakken om mensen laagdrempelig te helpen. Blijven verbinden, versterken en krachten bundelen.”

DONDERDAG
9:00 tot 12:00 uur



MAANDAG
T/M VRIJDAG
9:00 tot 11:00 uur

KREDIETBANK
LIMBURG
Luuk van Dijk

Je kunt je rekeningen niet meer betalen. Of weet niet meer hoe je je schulden moet afbetalen. Wat de reden daarvan ook is, als je geldzorgen hebt biedt Kredietbank Limburg hulp. Een passend en persoonlijk advies is daarbij het doel.

Luuk: “Doordat wij iedere werkdag aanwezig zijn in het Trefhuis zijn de lijntjes met de financieel coaches van ZOwonen korter geworden. We stemmen regelmatig af. Bewoners/klanten met financiële problemen komen daardoor eerder in beeld en kunnen beter geholpen worden. Dat helpt erger te voorkomen. Omdat mensen een minder grote drempel voelen om bij ZOwonen binnen te lopen voor hulp dan bij onze eigen Kredietbank-locaties is het een fijne plek om samen een plan te maken om hun financiële situatie te verbeteren.”

“Ik hoop dat het gezamenlijk inloopsprekuur er in resulteert dat de partners die ook aanwezig zijn ons nog sneller opzoeken met hun klanten, ook als we op dat moment nog niets voor ze hoeven te doen. Een informele kennismaking zal drempelverlagend werken op het moment dat ze ons daadwerkelijk nodig hebben. Daar liggen nog kansen die ik graag zou willen benutten.”



Wat doet een huurdersorganisatie?

Wij behartigen de **belangen van de bewoners**. Omdat we zelf ook in de wijk wonen weten we veel van wat er speelt en **wat er leeft** onder de bewoners. Daarom hebben we een paar keer per jaar **overleg** met de **uitvoerende medewerkers van ZOWonen**. We hebben recht om bepaalde informatie op te vragen bij ZOWonen, bijvoorbeeld over **huurprijzen, plannen voor slopen, renoveren en verkopen, of servicekosten**. Ook hebben we, naast de gemeente en woningcorporatie, een rol in de totstandkoming van de **prestatieafspraken**. ZOWonen heeft te maken met twee huurdersorganisaties: **Stichting Huurdersbelangen (SH)** en **Bewonersraad Beekdaelen (BWR)**. SH behartigt de belangen van de bewoners in de gemeenten **Sittard-Geleen, Beek** en **Echt-Susteren**. BWR doet dat voor de bewoners in **Beekdaelen**.

Hoe vaak overleggen jullie?

De formele overleggen doen we conform de overlegwet elk kwartaal. We bespreken dan alle zaken die we volgens de overlegwet formeel met elkaar horen te bespreken. Bij de formele overleggen zijn beide huurdersorganisaties en de bestuurder van ZOWonen aanwezig. Deze overleggen hebben een strategisch karakter. Er zijn ook informele overleggen tussen de bestuurder en de huurdersorganisaties. Met SH is drie keer een informeel overleg gevoerd, met BWR twee keer. De Raad van Commissarissen van ZOWonen hebben we in 2024 drie keer gesproken.

We hebben ook overleg met de gemeente. In het kader van de prestatieafspraken zijn er per gemeente minimaal twee bestuurlijke overleggen gevoerd. De ambtelijke voorbereiding hierop vergt ook veel tijd als huurdersorganisatie. Het aantal overlegmomenten hiervoor verschilt per gemeente en varieert van drie tot zes.

Waar gaan de prestatieafspraken over?

Deze gaan bijvoorbeeld over de omvang van de sociale woningvoorraad, duurzaamheid, betaalbaarheid en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De prestatieafspraken worden jaarlijks gemaakt met de woningcorporatie, alle samenwerkende gemeentes en huurdersorganisaties. Dit kent een integrale aanpak, omdat de thema's waarover prestatieafspraken gemaakt worden een combinatie betreft van het Maatschappelijk Domein en het Ruimtelijk Domein. Op de prestatieafspraken vindt 3 keer per jaar monitoring plaats, inclusief een eindevaluatie. De prestatieafspraken zijn terug te vinden op de website van ZOWonen.

Bij welke onderwerpen zijn jullie nog betrokken in 2024?

ZOWONEN HEEFT DRIE ADVIESAANVRAGEN BIJ ONS INGEDIEND. DEZE ZIJN TOEGELICHT DOOR EEN BETROKKEN MEDEWERKER VAN ZOWONEN EN DIT HEBBEN WE UITGEBREID BESPROKEN. DE ADVIESAANVRAGEN GINGEN OVER DE HUURAANPASSINGSRONDE 2024, HERIJKING VAN HET HUURPRIJSBELEID EN HET WOONRUIMTEVERDEELBELEID.



BRUGGEN BOUWEN

TUSSEN
ZORGDROMEN
&
ZORGZORGEN

DE WERELD VAN WONEN EN ZORG IS VOORTDUREND
IN BEWEGING, EN DAARMEE OOK DE WETGEVING,
LOKALE VISIES EN ONZE EIGEN INZICHTEN. TE
MIDDEN VAN AL DIE VERANDERING, CREËREN
WE PLEKKEN WAAR MENSEN ZICH THUIS VOELEN,
OOK WANNEER ZE ZORG NODIG HEBBEN.
DAT KAN ALLEEN DOOR DAGELIJKS BRUGGEN TE
BOUWEN TUSSEN DE VERSCHILLENDE BELANGEN
EN VISIES VAN ZORGPARTNERS, GEMEENTEN,
DIE VAN ONSZELF ALS WONINGCORPORATIE EN
NATUURLIJK DE WENSEN VAN BEWONERS ZELF.
GELUKKIG DOEN WE DIT SAMEN. EEN GESPREK
OVER DE TOEKOMST VAN WONEN EN ZORG,
VANUIT DRIE VERSCHILLENDE PERSPECTIEVEN.

ONS PERSPECTIEF: THUISGEVOEL VOOROP

“We willen allemaal het liefst oud worden in een gezellige buurt waar de burens een oogje in het zeil houden. Maar hoe realistisch is dat in een tijd van personeelstekorten in de zorg? Het eerlijke verhaal? Die vergrijzing rijst gewoon de pan uit. En dat blijft de komende tien tot twintig jaar nog wel zo.” Een eerlijk verhaal van onze Janneke over de balans tussen idealen en realiteit in de ouderenzorg.

Hoe kijk je naar de uitdagingen in de ouderenzorg?

“In de wereld van wonen en zorg komen verschillende belangen samen. De zorg kampt met personeelstekorten en heeft behoefte aan efficiënte vormen van zorgverlening. De gemeente streeft, net als wij, naar inclusieve wijken met kleinschalige, geclusterde voorzieningen. Als woningcorporatie staan wij ertussenin en proberen we verbindingen te leggen.”

Hoe breng je al die belangen samen?

“We moeten in de eerste plaats elkaars belangen kennen om met elkaar de juiste vorm te kunnen kneden. In onze zorgvisie proberen we met ons vastgoed aan al die wensen tegemoet te komen, door verschillende woonvormen aan te bieden – van groot-schaligere woonzorgcentra tot kleinschalige geclusterde woningen in wijken.”

Dat klinkt als een uitdaging.

“Klopt. Wat je ziet, is dat we met elkaar een samenleving hebben gecreëerd waarbij mensen op het systeem mochten leunen. Nu moeten we toe naar een cultuur waarbij mensen het weer normaal vinden om op elkaar te leunen. Zo’n grote cultuurverandering realiseer je niet door één keer met je vingers te knippen. Dat heeft tijd nodig.”

Hoe vertaalt zich dat naar concrete projecten?

“We ontwikkelen verschillende soorten zorgvastgoed die samen een ‘hub and spokes’ model vormen: een centraal punt waar zwaardere zorg zich concentreert, omgeven door kleinere complexen die vanuit dat centrale punt bediend kunnen worden. Een mooi voorbeeld hiervan is De Baenje, een zorgcentrum voor zwaardere zorg die we in 2025 opleveren en De Gyselaar, die we in 2024 gerealiseerd hebben, waar jong en oud samenwonen en naar elkaar omkijken. Zo creëren we diverse mogelijkheden die aansluiten bij verschillende zorgbehoeften.”

Hoe ziet de ideale toekomst eruit?

“Naar de toekomst toe hoop je zorg meer te kunnen laten landen midden in onze gemeenschappen, zowel formeel als informeel. We hopen dat de maatschappij dan weer iets meer op elkaar gericht is, in plaats van naar binnen. In meer kleinschalige settings, in veerkrachtige wijken. Waardoor we wat minder op die systeemwereld hoeven te leunen.”

Wat is een veerkrachtige wijk?

“Een veerkrachtige wijk is wat je nodig hebt om los te kunnen komen van het leunen op de systeemwereld. In zo’n wijk heb je een mix van verschillende woonvormen, sterke sociale netwerken, voorzieningen op loopafstand en ruimte voor ontmoeting. Dat is waar we naar streven in al onze projecten.”

Janneke Wolfs is
conceptontwikkelaar
bij ZOwonen.

**“WE MOETEN TOE NAAR
EEN CULTUUR WAAR
MENSEN HET WEER
NORMAAL VINDEN OM OP
ELKAAR TE LEUNEN.”**

GEMEENTE- PERSPECTIEF: INCLUSIEVE WIJKEN EN MAATWERK

“Sittard-Geleen staat wat wonen en zorg betreft voor een uitdagende opgave”, vertelt Lieke Alberts, strategisch beleidsadviseur gezondheid, welzijn en zorg. “Onze gemeente kent een dubbele vergrijzing – dat betekent dat niet alleen het aantal ouderen toeneemt, maar dat ook de gemiddelde leeftijd van die ouderen stijgt. Anders dan in veel andere delen van het land, hebben wij al relatief veel senioren-geschikte woningen. Onze uitdaging ligt niet in nieuwbouw, maar in het optimaal benutten van het bestaande vastgoed.”

Veranderende visies, blijvende samenwerking

Gemeente Sittard-Geleen zet niet meer in op grootschalige, intramurale zorgcomplexen. “We zien dat de toekomst steeds meer ligt in kleinschaligere voorzieningen die aansluiten bij wat er al georganiseerd is in de wijk. Op die manier kunnen mensen zo lang mogelijk in hun eigen vertrouwde omgeving blijven.”

Kracht van samenwerking

De samenwerking tussen zorgorganisatie, woningcorporatie en gemeente blijkt cruciaal. “Je vindt elkaar bij de inwoner”, benadrukt Daphne Kagelmaker, domeinregisseur sociaal-maatschappelijk domein. “Het feit dat we soms stevige discussies voeren betekent niet dat de samenwerking niet goed is, integendeel. Je bent tenminste wel met elkaar in gesprek. Inmiddels hebben we samen met de woningcorporaties en zorgpartners een gezamenlijke woon-zorgstrategie ontwikkeld. Dit geeft een stevige basis voor toekomstige ontwikkelingen.”

“HET FEIT
DAT WE SOMS
STEVIGE
DISCUSSIES
VOEREN
BETEKEN
NIET DAT DE
SAMENWERKING
NIET GOED IS.
INTEGENDEEL.”

Daphne Kagelmaker is
domeinregisseur sociaal
maatschappelijk domein bij
de Gemeente Sittard-Geleen.

Lieke Alberts is
strategisch beleidsadviseur
gezondheid, welzijn & zorg bij
de Gemeente Sittard-Geleen.

ZORGPERSPECTIEF: INNOVATIEVE OPLOSSINGEN EN ZORG VOOR ELKAAR

Toekomstbestendige ouderenzorg

“Het zorglandschap verandert”, vertelt Esther Urlings, directeur Care bij Zuyderland. “Met zorgverzekeraar CZ hebben we afgesproken dat er geen verdere groei komt in intramurale capaciteit. Dat heeft als gevolg dat mensen met een lichtere zorgvraag langer thuis moeten blijven wonen. Het maakt dat we met z’n allen de uitdaging hebben om de zorgvraag die er is op een andere manier te organiseren. Daarom ontwikkelen we tussenvormen, zoals geclusterd wonen. Daar wonen mensen zelfstandig, maar kunnen ze wel gebruik maken van gezamenlijke voorzieningen en elkaar ondersteunen.”

Innovatieve zorg

Een belangrijk deel van de oplossing voor toekomstige ouderenzorg ligt volgens Esther in thuiszorg met technologie en monitoring. “Zo houden ouderen regie over hun eigen leven, maar wel vanuit de geruststelling dat er naasten en/of zorgprofessionals zijn waarop ze kunnen terugvallen. Slimme hulpmiddelen vervangen het menselijke contact niet, ze ondersteunen het juist.”

Voor elkaar zorgen

Maar onder de streep is het menselijk contact en gemeenschapszorg waar het in de toekomstige zorg volgens Esther allemaal om draait. “Ik zou het ons allemaal toewensen om net iets meer voor elkaar te doen”, zegt ze. “Het kan zo simpel zijn: je maakt een pan soep en je maakt net iets meer, voor de buurvrouw. Want één ding is zeker: die zorg van morgen, dat moeten we samen doen.”

“ÉÉN DING IS
ZEKER:
DIE ZORG
VAN MORGEN,
DAT MOETEN
WE SAMEN
DOEN.”

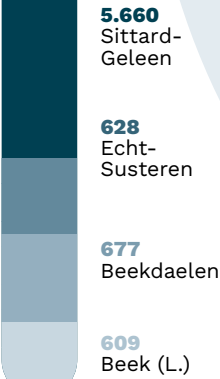
Esther Urlings is
directeur care bij
Zuyderland.

7.574

BAT-WONINGEN

We meten onze zorggeschikte woningen aan de hand van de zogenaamde BAT-score. BAT staat voor Bouw Advies Toegankelijk, en geeft weer in hoeverre een woning toegankelijk is.

2024



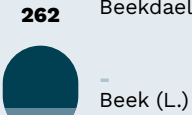
BAT 0
ONGESCHIKT



BAT 1
WANDELSTOK-
GESCHIKT



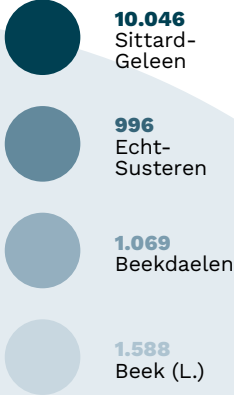
BAT 2
ROLLATOR-
GESCHIKT



BAT 3
ROLSTOEL-
GESCHIKT



BAT 4
ZORGGESCHIKT



13.699

Dit betreft reguliere woningen en intramuraal zorgvastgoed.



Op 9 april werd geteld hoeveel **dak- en thuislozen** er nu eigenlijk precies leven in de **Westelijke Mijnstreek**. In heel Nederland deden 55 gemeenten mee aan die telling, die de **ETHOS-telling** heet. Daar komt dus een concreet getal uit. Dat getal blijkt in de Westelijke Mijnstreek: **454 mensen**, onder wie **88 kinderen**. Meer dan de schattingen.



COLUMN:
LEON VERDONSHOT
Schrijver/ journalist

Nu is het op zichzelf goed om een hard getal te hebben. Voor je het weet snoepen herdefinities een cijfer zo omlaag, dat het hele probleem achter dat cijfer opeens lijkt opgelost. Het gebeurde enkele maanden geleden nog met de armoedecijfers. De instanties die de cijfers leveren bij de armoede in Nederland, hanteerden plots een nieuwe methode. En zie daar: het aantal mensen onder de armoedegrens nam in één klap af met bijna 300.000. De ultieme oplossing voor ieder probleem; een andere definitie ervan.

Het gebeurt overigens ook met cijfers voor dakloze mensen: de officiële landelijke cijfers gaan over mensen tussen de 18 en 65, maar uit de ETHOS-cijfers blijkt dat een op de vijf dakloze mensen jonger is dan 18. Die vallen dus buiten de landelijke cijfers; de overtreffende trap van buiten de boot vallen.

Maar met een getal ben je er nog niet, zeker niet bij een probleem als dak- en thuisloosheid, dat zo ongeveer van stigma’s aan elkaar hangt, en daardoor bij de betrokkenen ook van schaamte. In haar geweldige boek Komt een Land bij de Dokter schrijft de Rotterdamse straatarts Michelle van Tongerloo: ‘Het duurt even voordat mensen zich écht realiseren dat ze dakloos zijn, weet ik inmiddels.

Ze blijven zoeken naar werk en zichzelf verzorgen, in de hoop dat het dan goed komt. In die periode kun je iemand het effectiefst helpen, weet ik ook, want ze hebben zichzelf nog niet opgegeven. Dan komt het besef: ik ben echt dakloos. Ik kom er niet meer uit, ik ben waardeloos, ik schaam me. Dakloze mensen geven het op, hun brein gaat in de overlevingsstand en na een tijdje hebben ze amper nog de kracht om zich eruit te vechten.’

Van Tongerloo wijst er in haar boek op dat het niet alleen inhumaan is om het maatschappelijke probleem van dakloosheid niet op te lossen, maar eveneens onverstandig, ook in economisch opzicht. Ze wijst op Belgisch en Amerikaans onderzoek dat aantoonde dat een dakloze persoon de samenleving respectievelijk tot 85.000 euro en 150.000 dollar per jaar kost.

Van Tongerloo haalt ook een Canadees onderzoek aan waarbij 50 dakloze mensen eenmalig 7.500 dollar kregen, zonder verplichtingen, maar wel met toegang tot workshops en coaching. 1100 mensen kregen vervolgens de vraag hoe ze dachten dat de daklozen het geld zouden uitgeven. Daarop antwoordde 81 procent: meer aan alcohol, drugs of sigaretten dan mensen met een vaste woonplek. Maar het antwoord bleek: aan voedsel, kleding en huur. Op de groep die het geld kreeg, werd tienduizenden dollars bespaard; geld dat niet meer nodig was voor andere hulp.

Wat is er nodig om het maatschappelijk probleem van dakloosheid op te lossen? Veel, maar het komt allemaal neer op allereerst: beleid. Verbied leegstand. Dwing verzekeraars het geld aan gespecialiseerde hulp uit te geven dat met ze is afgesproken, in plaats van honderden miljoenen minder, waardoor meer dan 100.000 mensen op de wachtlijst voor GGZ-zorg staan en mensen met complexe problemen op straat en in de opvang terechtkomen. Verbied huisuitzettingen bij schulden. Zet het mes in de schuldenindustrie.

En ten tweede: het opheffen van regels die de oplossing in de weg zitten. Regels waardoor permanente bewoning in vakantieparken niet toegestaan is, bijvoorbeeld. Regels waardoor mensen niet op hun erf of in hun tuin een kleiner huis kunnen bouwen. Regels waardoor mensen met een uitkering gekort worden wanneer ze samen gaan wonen, waardoor ze dat niet doen, en er daardoor twee huizen bewoond worden door twee mensen die zelf liever in één huis zouden willen wonen. Maar wat allereerst enorm zou helpen, is een bééld bij dak- en thuisloze mensen, niet alleen een cijfer, hoe hard en volledig en onverwacht hoog ook.

In Rotterdam geven daklozen stadstours. Die zijn weken van tevoren uitverkocht. Dagblad Trouw wijdde er enkele weken geleden een grote reportage aan. Een van de deelnemers zegt daarin: ‘Ik dacht vooraf: wordt dit niet een beetje aapjes kijken?’ Haar oordeel na de tour luidt: allerminst. Een andere deelnemer zegt na de wandeling, tijdens de nazit in de Pauluskerk: ‘Je denkt toch: dit kan iedereen gebeuren.’ De essentie van het probleem.

HOOG TIJD DUS VOOR STADSTOURS IN DE REST VAN HET LAND, OM TE BEGINNEN IN DE WESTELIJKE MIJNSTREEK.

IEDEREEN VERDIENT EEN THUIS

**Een dak boven je hoofd,
voldoende geld om van te
leven en het diepe besef
dat je erbij hoort.**

Toch zijn er in de Westelijke Mijnstreek een groot aantal mensen die geen thuis hebben. Ze missen wat nodig is voor een menswaardig bestaan. Dat laten we natuurlijk niet gebeuren in een samenleving waarin we omzien naar elkaar. Daarom hebben we, op initiatief van het Kansfonds, meegedaan aan de ETHOS-telling in de Westelijke Mijnsteek. Met gemeentes, maatschappelijke organisaties en vrijwel alle organisaties die zicht hebben op dak- en thuisloze mensen hebben we 454 thuisloze mensen in de Westelijke Mijnstreek geteld.

Het volledige zicht op de totale groep dak- en thuisloze mensen ontbreekt. Om dit te veranderen zijn Hogeschool Utrecht en Kansfonds gestart met een nieuwe telling. In 2024 deden 55 gemeentes in 6 regio's verspreid over Nederland mee aan de tweede telronde. Zo werken we toe naar heldere en betrouwbare cijfers voor heel Nederland. En dat is hard nodig om beleid te kunnen maken gericht op het voorkomen en uitbannen van dakloosheid.

Daarnaast is de groep dak- en thuisloze mensen veranderd. Het beeld van de 'zwerver op een bankje' klopt niet meer met de werkelijkheid. Er is veel verborgen thuisloosheid. Denk aan gescheiden ouders op een vakantiepark, jongeren die bij een vriend of vriendin op de bank slapen, mensen die in een camper wonen. De stap naar thuisloosheid is soms klein. Het kan iedereen overkomen.

Wij doen er, in samenwerking met onze maatschappelijke partners alles aan om zoveel mogelijk mensen een thuis te bieden. Samen met gemeentes en andere maatschappelijke partners werken we aan een actieplan dak- en thuisloosheid.

LEES HET VERHAAL
VAN RACHELLE, DIE VIA
HOUSING FIRST EEN
THUIS VOND.

“Ik ontwikkelde een schild naar die mensen, waardoor ik altijd heel bot was, of heel druk, maar in ieder geval niet mezelf.”

RACHELLE

“Het is alsof ik de verandering al voelde toen ik de sleutel in mijn hand kreeg en hier de eerste keer de deur opende.”

Rachelle: “Ik ben opgegroeid in onveilige situaties en op onveilige plekken, met verslavingsproblemen om me heen. Het was confronterend om bijvoorbeeld op school te zien dat er mensen waren die wél een normaal dagelijks leven hadden. Die gewoon leuke dingen deden buiten schooltijd. Ik ontwikkelde een schild naar die mensen, waardoor ik altijd heel bot was, of heel druk, maar in ieder geval niet mezelf. Toen ik rechten ging studeren, deden sommige casussen me denken aan eigen ervaringen, want ik heb als kind best wat rechtszaken meegemaakt. Toch vond ik die studie echt heel leuk. Zaken uitzoeken, beargumenteren, en uiteindelijk mensen helpen, door ze goede juridische adviezen te geven. Door omstandigheden heb ik ervoor moeten kiezen te stoppen met die studie. Na wat stomme baantjes in de distributie en bij een slagerij kwam in de sales terecht, en ontdekte ik: praten, dat is echt iets voor mij. In mijn dagelijks leven haal ik ook vaak mensen over met mijn stomme ideeën, dus waarom daar niet mijn werk van maken? Dat werk was in Brabant, en ik woonde nog bij mijn moeder, dus ik ging elke dag op neer naar mijn werk.

Maar omdat mijn privéomstandigheden verre van stabiel bleven, moest ik stoppen, en toen ging het snel achteruit. Ik raakte heel depressief, woog al snel 150 kilo, mijn moeder raakte haar woning kwijt, en ik raakte in de schulden. Terwijl ik iemand ben die altijd heeft gewerkt, al sinds mijn veertiende.

Er is geen jaar in haar leven geweest dat mijn moeder gelukkig was. Ik neem haar persoonlijk niets kwalijk. Ja, bepaalde keuzes die ze heeft gemaakt, maar ze heeft altijd oprecht geprobeerd zichzelf te verbeteren. Ik heb tijdens mijn leven bij mensen op de bank geslapen – dan weer drie dagen hier, dan weer vier nachten daar. Ik heb vier maanden bij een vriendin gewoond, ik heb in instellingen gewoond, ben van pleeggezin naar pleeggezin gegaan, weer terug naar mijn moeder, heb samen met mijn moeder bij mijn oma gewoond, in de crisisopvang gezeten, in een begeleid wonen-project gewoond, in een 24 uurs-voorziening gezeten. Het was alles bij elkaar uitputtend. Ook dat overnachten bij vrienden. Als je altijd in de omgeving van iemand anders

zit, loop je altijd op je tenen. Altijd die vraag: wat doe je met eten? En je wéét gewoon dat die mensen rekening met je houden, en op een dag ook weer gewoon hun éigen ding willen doen. Als je geen vast postadres hebt, raak je ook het overzicht kwijt over wat je moet betalen. En ik ben een meisje, hè? Ik heb make-up bij me, ik wil keuze hebben uit schoenen. Dus daar liep ik weer, met twee tassen naar het volgende adres. Die ik dan ook moest meenemen naar mijn werk, samen met mijn werktas en mijn laptop. Mijn collega's wisten wel van mijn situatie, ik ben daar altijd open en eerlijk over geweest. Er zijn zoveel mensen die geen dak boven hun hoofd hebben van wie je het helemaal niet verwacht. Als je er zelf open over vertelt, voelen ze zich misschien ook vrijer daar over te praten, vrijer dan bij iemand die de hele tijd vertelt hoe perfect zijn leven is.

HET MOMENT WAAROP MIJN MOEDER HET HUIS KWIJTRAakte WERDEN WE DAKLOOS EN WERD HET GEZIN UIT ELKAAR GERUKT. HET VOELDE ALS HET EINDE VAN DE WERELD, MAAR OOK ALS EEN NIEUW BEGIN. IK HAD ZOVEEL MEEGEMAAKT IN DAT HUIS, IN DAT HUIS BEN IK GETRAUMATISEERD GERAAKT.

Uiteindelijk heeft het er wel toe geleid dat ik nu een eigen plek heb. Als er één ding is waar ik al die jaren naar heb verlangd, is het veiligheid. Dat heb ik nooit ervaren. Een plek waarvan ik denk: als ik hier ben, voel ik me veilig, en hoef ik niet continu over mijn schouders te kijken. Een plek die ik kan inrichten zoals ik zelf wil, kan verven in de kleuren die ik wil.

Ik had eerlijk gezegd niet verwacht dat een woning zóveel invloed kon hebben op je mindset, en op je geluk. Hoe belangrijk een basis is. En die heb ik nooit gehad. Niet toen ik één was, niet toen ik tien was, niet toen ik twintig was. De basis van een plek waar je je veilig kan voelen, waar je jezelf kan zijn, waar je je eigen gevoel kunt uiten; dat is een woning. Dus toen ik de sleutel van deze woning kreeg, dacht ik: oké, vanaf nu kan alles beter worden. Het is alsof ik de verandering al voelde toen ik de sleutel in mijn hand kreeg, en hier de eerste keer de deur opende. Al had ik nog niet eens meubels, het voelde zó fijn. En dat mijn kat hier nu ook woont, dat we weer samen zijn, dat hij tegen mijn been aan wrijft als ik sta te koken, dat heb ik zó gemist, en dat maakt me echt gelukkig.”

Het is al weer een tijdje geleden. Ooit bedroeg het **aandeel** van de **sociale huursector** bijna **39%** van de Nederlandse woningvoorraad. Dat was in **1985**. Nadien is het aandeel met name vanaf de **jaren negentig** van de vorige eeuw **stelselmatig gedaald**. Deels als gevolg van de **verkoop** van **sociale huurwoningen**, vooral aan natuurlijke personen voor eigen bewoning, en deels doordat er **relatief weinig sociale huurwoningen** via **nieuwbouw** zijn **toegevoegd**. In het midden van de jaren tien van deze eeuw is er als gevolg van de **DAEB-scheiding** nog eens **circa 5%** van de **sociale huurwoningvoorraad** omgezet **naar middensegment** huurwoningen. Begin **2024**, is het **aandeel** van de sociale huursector **afgezakt** naar **26,9%**.



COLUMN:
JOHAN CONIJN, FINANCE IDEAS

De wenselijkheid van een norm voor de omvang van de sociale huursector

De vorige minister Hugo de Jonge heeft voor het eerst een beleidsmatige doelstelling geformuleerd voor de omvang van de sociale huursector. De sociale huursector zou moeten groeien naar 30% van de woningvoorraad. In het licht van de historische trend was dat een ambitieuze doelstelling. Maar dat niet alleen. Zijn doelstelling was ook niet in overeenstemming met zijn eigen Programma woningbouw. In dat programma was het aandeel van sociale huur in de nieuwbouw ‘slechts’ 28%. Bovendien dient een substantieel deel van de nieuwbouw van sociale huurwoningen ter vervanging van sloop en verkoop. Op basis van de eerste Nationale prestatieafspraken (2022) was maar 40% van nieuwbouw beschikbaar voor uitbreiding. Het had geen verrassing behoeven te zijn dat het aandeel in de voorraad onder deze omstandigheden niet zou stijgen, maar zou dalen. Berekeningen die toentertijd zijn gemaakt, lieten zien dat de plannen van Hugo de Jonge zouden leiden tot een daling van het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad naar 25,7% eind 2030.

De doelstelling, dat de woningvoorraad voor 30% uit sociale huurwoningen zou moeten gaan bestaan, is ondertussen stilzwijgend verlaten. Als het beleid daar niet toe leidt, kun je er ook maar beter over zwijgen, zo zal er gedacht zijn. In de recente Nationale prestatieafspraken (2024) is in de periode 2025 – 2034 de netto toevoeging aan de sociale huurwoningvoorraad gemiddeld 12.850 woningen per jaar. Dat is 47% van de bruto nieuwbouw. Ook op basis van deze afspraken zal het aandeel van de sociale huurwoningen in de woningvoorraad verder afnemen. De Nationale prestatieafspraken laten nog iets anders zien. Woningcorporaties moeten alle zeilen bijzetten om de opgaven te kunnen uitvoeren. Het gaat niet alleen om nieuwbouw, maar ook betaalbaarheid, verduurzaming, woningverbetering en zo meer. Het ziet ernaar uit dat aan

het einde van de periode in 2034, de corporatiesector nog net genoeg middelen heeft om de dan aanwezige woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief in stand te houden. Nieuwbouw ter vervanging van sloop is dan nog mogelijk; van uitbreiding is dan geen sprake meer.

De Nationale prestatieafspraken bieden een somber perspectief. De komende jaren is de nieuwbouw onvoldoende om het aandeel van de sociale huursector op peil te houden. Als er na 2034 geen uitbreidingsnieuwbouw meer mogelijk is, zal het aandeel van de sociale huursector in de totale woningvoorraad in een vrije val naar beneden terecht komen. De Nederlandse woningvoorraad zal nog steeds moeten groeien om in de stijgende woningbehoefte te voorzien, maar de corporatiesector heeft geen mogelijkheden meer om daaraan een bijdrage te leveren. Dat er ondertussen geen doelstelling meer is voor de gewenste omvang van de sociale huursector is problematisch. Er gaat geen signaal op rood als het aandeel te ver daalt. Het gaat er niet om dat het aandeel 30% zou moeten zijn, of een ander, mogelijk iets lager percentage. Het gaat er wel om dat er een ondergrens is voor de omvang van de sociale huursector. Het vastleggen van een ondergrens verplicht namelijk om consequenties te verbinden aan het dreigend onderschrijden van die grens.

De Nationale prestatieafspraken borgen wel dat het instandhouden van de woningvoorraad niet in gedrang komt door het uitvoeren van de volkshuisvestelijke opgaven. Het is ook zeer wenselijk dat in beeld wordt gebracht wat ervoor nodig is dat de sociale huurwoningenvoorraad na 2034, of zoveel eerder als de ondergrens is bereikt, in hetzelfde tempo kan groeien als de totale woningvoorraad, zodat dan het aandeel van de sociale huurwoningvoorraad gelijk blijft.

Reactie ZOWonen:

Ook wij moeten alle zeilen bijzetten om onze opgaven te kunnen realiseren. En dat is niet erg, daar zijn en gaan we voor. Via een fors investerings-, verduurzamings- en onderhoudsprogramma werken we aan de kwaliteit van ons woningbezit. Daar is veel extra geld voor nodig, dat we moeten lenen. Door de recente voorjaarsnota van het kabinet en het besluit om de huren in 2025 en 2026 te bevriezen, worden onze plannen ernstig aangetast. Er verdwijnt maar liefst € 250 miljoen aan leencapaciteit in de komende 10 jaar, waardoor wij genooddaakt zijn onze vastgoed-ingrepen te herzien. In sommige gevallen betekent dit uitstel, in andere gevallen afstel en/of kiezen voor een lagere kwaliteit van de ingrepen. Er is in de bestaande situatie al geen sprake van een duurzaam verdienmodel. Door de huurbevriezing komt de horizon van het niet langer kunnen investeren een stuk sneller op ons af dan gedacht. Ondanks deze zware tegenvaller blijven we streven om op portefeuilleniveau de woningaantallen aan te houden die we nu hebben.

MARC ZAG WAT BIANCA ~~NIE~~ MEER ZAG

Over hoe een beetje oprechte aandacht een totale transformatie in gang zet bij één van onze bewoners. Bianca heet ze. We laten haar graag zelf aan het woord.



Een huis is meer dan vier muren en een dak. Het is de basis van waaruit mensen hun leven opbouwen en toekomstperspectief ontwikkelen. Daarom kijken we verder dan alleen het vastgoed. We komen achter de voordeur en zien de mens. In samenwerking met gemeentes, zorg- en welzijnsinstellingen en andere partners bieden we ondersteuning waar nodig. Niet als hulpverlener, maar als schakel in een groter geheel. Want we geloven dat iedereen een tweede kans verdient en dat een stabiele woonsituatie de eerste stap is naar herstel. Soms maakt een klein gebaar – zoals oprechte aandacht – het grootste verschil. Dit is het verhaal van zo’n transformatie.

“Gaat het wel met je? Kan ik iets voor je betekenen?”, met die vraag staat Marc, een van onze wijkbeheerders, in 2021 aan de deur bij Bianca. Ze is verbaasd. “Goh, dat heeft nog nooit iemand aan mij gevraagd, zeker niet iemand van een woningcorporatie.”

Bianca heeft drie dochters. In 2019 worden haar kinderen door Jeugdzorg uit huis geplaatst. Vanaf dat moment gaat het bergafwaarts met haar. Veel organisaties waren inmiddels betrokken om de situatie voor Bianca zelf en haar omwonenden veilig te houden.

Marc spreekt af elke week even aan te waaien, gewoon om te vragen hoe het gaat. Als ze niet opendoet – vaak ligt ze nog te slapen –, doet hij stevast een kaartje in de bus: “Ik heb je gemist, maar ik kom weer terug.”

“WIJ KUNNEN ALS WONINGCORPORATIE VAAK MEER VOOR BEWONERS BETEKENEN DAN ZE DENKEN.”

Puinhoop

“Mijn leven was een puinhoop”, vertelt Bianca onomwonden. “Ik was verslaafd, had rotzooi in mijn lijf en huis, had aan de lopende band politie- en ambulance-interventies. Ik was ten einde raad. Dit wilde ik niet meer.”

Keerpunt

Die zomer komt Bianca in contact met een ervaringsdeskundige. Het blijkt een keerpunt. “Hij was de eerste aan wie ik vertelde dat ik een verslavingsprobleem had. Daarna ben ik naar de huisarts gegaan en toen heb ik het aan Marc verteld. Bureau Jeugdzorg had gezegd dat ik mijn kinderen niet mocht zien tot ik nuchter was. Dat was een hele grote stok achter de deur om te gaan afkicken.”

Vanaf dat moment kan het haar niet snel genoeg gaan. “Elke dag dat het langer duurde, was ik bang dat ik niet meer op zou staan – dat ik mijn kinderen niet meer zou zien.”

De snelste optie is een tweeweekse detox in Maastricht, maar dat mag alleen op voorwaarde dat ze daarna niet meer terugkeert in haar oude leefomgeving.

Een schone lei

“In dit soort casussen werken we met veel collega’s heel nauw samen. We hebben ons er keihard voor gemaakt om vervangende woonruimte te regelen, want we voelden aan alles dat ze er klaar voor was”, vertelt Marc. “Een nieuwe woning vinden is niet eenvoudig, maar het kon niet zo zijn dat het ontbreken van die woning zou betekenen dat Bianca niet kon afkicken.”

Hier verschijnt woonconsulent Nicole ten tonele. Ze weet een creatieve oplossing te creëren in een project waar appartementen leegstaan. Na de detox kan Bianca er direct terecht.

Marc spreekt af elke week even aan te waaien, gewoon om te vragen hoe het gaat.



“VAN BUREAU JEUGDZORG MOCHT IK MIJN KINDEREN PAS ZIEN ALS IK NUCHTER WAS.”

Meer dan een huurbaas

“Contact met je bewoners is prioriteit nummer een”, legt Marc uit. “Je hebt het bij afdeling leefbaarheid niet over gebouwen of nummers maar over bewoners. Mensen met een naam. Met mensen kun je een band opbouwen, maar daarvoor moet je veel de wijk in. Daar is gelukkig geen protocol voor, want ieder mens is anders. Het zou gaaf zijn als bewoners weten dat we als woningcorporatie misschien wel meer voor hen kunnen betekenen dan ze in eerste instantie denken. We zijn geen hulpverlener, maar kunnen wel lijnen uitzetten.”

Frisse start

“Het appartement was volledig ingericht door Zorgen en ZO. Ik begon echt helemaal opnieuw in een frisse omgeving,” vertelt Bianca. “Het was moeilijk om al mijn spullen achter te laten, ik was echt een hoarder, bewaarde alles. Maar het moest. In ruil kreeg ik de kans op een normaal leven.”

De periode die volgt, is extreem zwaar. Een lang traject van dagbehandelingen, dagbesteding en therapie. “Ik moest leren leven met mezelf en de keuzes die ik gemaakt had. Voor mijn gevoel had ik alles en iedereen in de steek gelaten, waaronder ook mezelf.”

Van mens tot mens

“In de zomer kreeg ik een uitnodiging van Nicole voor een diner voor mensen uit de wijk met een bijzonder verhaal”, vertelt Bianca. “In mijn hoofd zat ik nog heel erg in de knel met de keuzes die ik gemaakt had. Maar toen zat ik ineens te dineren met Janine, de bestuurder van ZOWonen, waarbij ik me gewoon mens voelde. Wat me echt is opgevallen aan iedereen bij ZOWonen: ze zijn stuk voor stuk hartstikke menselijk. Die betrokkenheid, het oprecht interesse tonen, dat iemand in mij geloofde terwijl ik niet meer in mijzelf geloofde – dat heeft het verschil gemaakt. Er zijn mensen die willen dat het mij goed gaat. Dat gevoel heb ik niet eerder gehad.”

Marc is zichtbaar geraakt: “Voor mij was het niet meer dan normaal om te kijken hoe het met je ging, dat kostte nog geen minuutje. Ik heb er geen seconde aan getwijfeld dat het goed zou komen met jou. Ik realiseer me eigenlijk nu pas wat voor impact wij op jouw leven hebben gehad. Maar uiteindelijk heb je er zelf keihard voor gewerkt. Wij hebben alleen maar een beetje gefaciliteerd vanaf de zijlijn.”

“Het was absoluut niet makkelijk”, besluit Bianca, “maar zonder al die shit was ik niet geweest wie ik ben vandaag. Ik zou willen dat mensen uit mijn oude sociale kringen inzien dat er veel meer potentie in je zit dan je zelf denkt. Het drugsgebruik of het woord ‘junkie’ definieert je niet. De eerste stap is eerlijk zijn en om hulp vragen. Dat is echt het moeilijkste en meest dappere wat je kunt doen.”

NICOLE STELT VOOR DAT BIANCA MEEGAAT MET ZOWONEN ON TOUR – EEN RIJDENDE BANENMARKT WAARBIJ BEWONERS DIVERSE WERKPLEKKEN BEZOEKEN.

“Ik dacht dat er maar een handjevol mensen zou zijn, maar het ontmoetingspunt was stampvol. Ik ben met knikkende knieën naar binnen gegaan. Ik was er nog niet aan toe om aan het werk te gaan, maar er ging op dat moment wel een deurtje met mogelijkheden open in mijn hoofd.”

Via vrijwilligerswerk bij het Laagland Theater en soep rondbrengen in de wijk groeit haar zelfvertrouwen. Die eerste stap bleek precies wat ze nodig had. Nu heeft ze een contract bij Stichting Gehandicaptenzorg Limburg. “Dit is een mijlpaal. Ik voel me eindelijk een beetje normaal functionerend. Ik kan van alles, ik wil van alles en ik probeer van alles. Dit voelt als vrijheid.”

“ER ZIJN MENSEN DIE WILLEN DAT HET MIJ GOED GAAT. DAT GEVOEL KENDE IK NIET.”

"VLAK VOORDAT IK MOEST SPREKEN OP EEN BELANGRIJK CONGRES BEN IK NOG NAAR DE WC GEREND OM MEZELF VOOR DE SPIEGEL MOED IN TE SPREKEN: KOM OP JANNEKE, JE WEET WAT JE KAN! F*CK DAT PAPIERTJE!" ZE STAAT DIE DAG OP HET PROGRAMMA TUSSEN PROFESSOREN EN WETENSCHAPPERS, EEN PLEK WAAR ZE NIET EENS VAN HAD DURVEN DROMEN.

Als ontwikkelaar van het #opeigenbenen programma weet onze Janneke als geen ander hoe het is om te vechten met je eigen demonen. En hoe belangrijk het is dat iemand in je gelooft. "Met alleen een mbo-diploma op zak voelde ik me vaak onzeker. Maar met motivatie, hard werken en mensen die in me geloofden, ben ik gekomen waar ik nu ben. Inmiddels weet ik dat het helemaal niet gaat om dat papiertje. Het gaat om wat je laat zien."

#opeigenbenen

"Als woningcorporatie hebben we een unieke positie", vertelt Janneke. "We komen letterlijk achter de voordeur bij mensen. We zien dat bewoners soms moeite hebben om de huur te betalen. Tegelijkertijd horen we van onze partners dat ze handjes tekortkomen en mensen zoeken. Dan kun je twee dingen doen: wegstijgen, of in actie komen. Wij kozen voor dat laatste en ontwikkelden #opeigenbenen. Een programma waarmee we via drie verschillende routes bewoners helpen weer aan het werk te komen."

ik
VERTROUW
jou

Rubriek
WAT MAAKT DE MENS

**"JE KUNT TWEE DINGEN
DOEN: WEGKIJKEN OF
IN ACTIE KOMEN."**



**"VERTROUWEN IS PRECIES
WAT MENSEN NODIG
HEBBEN OM WEER IN
ZICHZELF TE GELOVEN."**

Drie wegen naar werk

De meest in het oog springende is Kom'mit On Tour, waarbij bewoners met een touringcar langs potentiële werkgevers rijden om laagdrempelig kennis te maken. Het tweede spoor richt zich op onze partners. "Als opdrachtgever kunnen we onze leveranciers stimuleren om sociaal te ondernemen. Niet door eisen te stellen, maar door het gesprek aan te gaan over hoe we samen mensen kansen kunnen bieden." Het derde spoor draait om onze eigen organisatie. "We hebben zelf ook leerwerkplekken gecreëerd, compleet met ontwikkelcoach die zowel intern als extern mensen begeleidt. Maar", benadrukt Janneke, "we doen dit niet omdat we denken dat we het beter kunnen dan andere partijen. We willen niet het werk van experts overnemen. Zie het meer als een extra smaak, zoals je in de supermarkt kunt kiezen tussen A-merk en huismerk pindakaas."

Oprechte aandacht

"Soms heeft iemand door een bepaalde levenservaring het vertrouwen in zichzelf verloren", legt Janneke uit. "Als je dan eindelijk de moed verzameld hebt om te bellen, werkt het niet als je daarna zes weken moet wachten op een intakegesprek. Dan is die motivatie allang vervlogen. Wij kunnen vanuit onze vertrouwensband met bewoners én ons netwerk dat verschil maken."

Ze vertelt over een directeur die tijdens een bedrijfsbezoek van On Tour zijn 06-nummer gaf aan een jongere met een drugsverleden. "Dat zegt: ik vertrouw jou. En dat is precies wat mensen nodig hebben om weer in zichzelf te gaan geloven."

Olievlek effect

De aanpak werkt. Deelnemers vonden werk bij schoonmaakbedrijven, in de horeca en bij hotelketens. Sommigen begonnen zelfs aan een opleiding. "Als je werkt, ga je sociaal-economisch vooruit", vertelt Janneke. "Je kunt je huur betalen, fatsoenlijk boodschappen doen. Maar het gaat niet alleen om werk vinden. We zien dat mensen hun eigenwaarde terugkrijgen." Ze denkt even na. "Ik geloof niet dat mensen bewust werkloos willen zijn. Ze willen van waarde zijn. Soms missen ze alleen

dat ene zetje." Om dit te illustreren vertelt ze over een recente deelnemer. "Een alleenstaande moeder vond werk via ons programma. Haar kinderen zien nu een moeder die elke dag opstaat, die trots is op wat ze doet. Dat is het mooie: je gooit een steen in de vijver en de rimpelingen gaan veel verder dan je denkt. Het gaat er dan ook niet om hoeveel mensen je plaatst", vervolgt ze. "Als je voor één persoon het verschil maakt, help je een hele familie vooruit. Dat is waar we het voor doen."

Het ene been voor het andere

"Het is geen quick fix", benadrukt Janneke. "Effecten op bijvoorbeeld huurachterstanden zijn nog niet meetbaar. En voor elke geslaagde match zijn er ook teleurstellingen. Iemand die twintig jaar thuis heeft gezeten, gaat niet zomaar vijf dagen per week aan de slag. Het vraagt inspanning van werkgevers, maar ook van onszelf als verbinders."

Ook blijkt het belangrijk om intern draagvlak te creëren. "In het begin focuste ik te veel op de buitenkant", bekent ze. "Nu zou ik eerst meer met collega's meelopen in de wijk, samen successen ervaren. Daarom organiseerden we onlangs een medewerkersbijeenkomst en lanceerden we een interne krant over #opeigenbenen. We willen dat collega's zelf ervaren wat één simpel telefoontje kan betekenen in iemands leven. Dan word je vanzelf ambassadeur."

Toekomstplannen

"Ondertussen werken we aan de doorontwikkeling van het programma. Er komt een kookcarrousel waar werkzoekenden en directeurs samen in de keuken staan en een Jobgarden: een minifestival waar werkgevers en werkzoekenden elkaar kunnen ontmoeten."

Regisseur van je eigen lot

"We zijn allemaal de regisseur van ons eigen lot", besluit Janneke. "Maar soms heb je iemand nodig die in je gelooft voordat je zelf weer durft te geloven. Dat is waar #opeigenbenen om draait: oprechte aandacht en vertrouwen."

**O, EN DAT PRAATJE OP
HET CONGRES TROUWENS,
GING FANTASTISCH.
"DE HELE ZAAL GING AAN."**

"DIE KOZIJNEN IN
DE TENIERSFLAT
EN DE JOS
KLIJNENFLAT
WORDEN
LETTERLIJK
GEMAAKT DOOR
BEWONERS VAN
ZOWONEN."



**Bij KOZIJNENFABRIKANT HELWIG
IN GELEEN WERKEN MEER DAN
HONDERD MENSEN, WAARONDER
OOK STATUSHOUDERS, MENSEN
MET EEN BEPERKING EN ANDERE
MEDEWERKERS MET EEN AFSTAND
TOT DE ARBEIDSMARKT. VOOR
DIRECTEUR WIL HELWIG (65),
BIJ WIE MAATSCHAPPELIJK
VERANTWOORD ONDERNEMEN
DERTIG JAAR GELEDEN AL
ONDERDEEL WAS VAN ZIJN DNA,
ZIJN HET ALLEMAAL GEWOON
MEDEWERKERS. "DE TERM MVO
BESTOND TOEN NOG NIET EENS."**

Kopje koffie en je voornaam

Het familiebedrijf bestaat sinds 1931 en heeft ondertussen al vier generaties Helwig meegemaakt. "Wij zijn een mensgerichte onderneming", vertelt Wil. "Je mensen zijn je grootste kapitaal. Ik vind het belangrijk dat ik van iedere medewerker de voornaam ken. Ik wil weten waar je vandaan komt, je familie, je hobby's, alles. Tenslotte blijf je misschien wel veertig jaar bij me werken." Dat dit geen loze woorden zijn, blijkt uit het feit dat dit jaar maar liefst zes medewerkers hun 25-jarig jubileum vieren.

'Nee, ik ga niet'

Die menselijke aanpak bewees zijn waarde tijdens de bouwcrisis rond 2010. "We moesten noodgedwongen reorganiseren en ik moest een jongen ontslaan. Toen ik hem het nieuws vertelde zei hij: 'Nee, ik ga niet. Ik doe alles, maar ik ga hier niet weg.' Er werd een mouw aan gepast en die jongen werkt hier nog steeds."

Timmerfabrieken om hen heen vielen bij bosjes om, zestig procent van de sector ging failliet. Ook bij Helwig in Geleen was het overleven. "Het waren dramatische tijden, we werkten tegen suïcidale prijzen." Tot de ondernemingsraad zelf met een opmerkelijk voorstel kwam. "Ze zeiden: 'wat als wij nu eens op zaterdag komen werken om het bedrijf te helpen?' Ik schoot vol", vertelt Wil, nog steeds geraakt. "Vlak hierna kwam iedere collega, tweewekelijks van acht tot twaalf werken op zaterdag. Dat hebben we twee jaar lang volgehouden. Zoiets vergeet je niet."

Denk in kansen, niet in beperkingen

Van Oekraïne tot Bosnië

Het bedrijf telt inmiddels meer dan tien nationaliteiten en acht mensen met een beperking. “Dat laatste is voor ons heel normaal, we weten niet beter. Toch doen we het niet altijd meteen goed. Je moet bijvoorbeeld leren dat je sommige mensen maar één opdracht tegelijk kunt geven. Maar als je de juiste snaar raakt, heb je er echt topmedewerkers aan.”

“Ik zag het vuur in zijn ogen.”

Zoals die jongeman met een chronische ziekte. “Hij kwam solliciteren en ik zag het vuur in zijn ogen. Het eerste jaar moest zijn medicatie nog ingesteld worden en begon hij pas om tien uur. Nu, drie jaar later, staat hij er iedere ochtend om acht uur en werkt fulltime. Hij doet het uitstekend. Dat is nu wat je noemt: MVO met hoofdletters”, lacht Wil.

De cirkel is rond

Helwig maakt onderdeel uit van het Kom’mit ondernemersnetwerk en deed vanzelfsprekend mee aan ZOwonen On Tour. “We geven dan een bedrijfsrondleiding met koffie erbij. Niet te veel tekst, soms doen we de presentatie zelfs in het Engels. Na anderhalf uur komen we samen in de kantine en kunnen ze vragen stellen.”



De Teniersflat in Geleen.

Dit jaar komt alles samen: na een zorgvuldige selectie heeft Helwig de opdracht gekregen om tijdens de renovatie van de Teniers- en Jos Klijnenflat in Geleen alle nieuwe kozijnen te maken en te plaatsen, en wel in hout. Hun fabriek zit op nog geen kilometer afstand van de flats. “Een deel van ons personeel woont in een woning van ZOwonen. Die kozijnen worden dus letterlijk gemaakt door bewoners. Dat maakt het extra bijzonder.”

Weg met Tupperware

“Het heeft me altijd gestoken dat ZOwonen jarenlang voor kunststof kozijnen koos”, vertelt Wil semi-serieus. “Tupperware noemen wij dat ook wel gekscherend. Want als je het goed bekijkt zijn onze kozijnen veel duurzamer. Ze zijn voor tachtig procent gemaakt van hernieuwbare grondstoffen en bovendien gebruiken we Europees naaldhout in plaats van tropisch hardhout. Je grondstoffen moet je niet van de andere kant van de wereld halen”, verduidelijkt hij. “Verder passen wij een verflaag toe waardoor je twaalf jaar niet meer hoeft te schilderen. En volgend jaar willen we het eerste bedrijf zijn dat gecertificeerde gerecyclede kozijnen maakt. Dan heb je echt wat te bieden op het gebied van duurzaamheid.”

Bij twijfel wél doen!

Als andere ondernemers twijfelen over maatschappelijk verantwoord ondernemen heeft Wil een duidelijke boodschap: “Denk in kansen, niet in beperkingen. Ook al leven we nu in een datatijdperk, mensen maken altijd het verschil.”

O JA, EN VOOR WIE HET ZICH AFVRAAGT: HET IS HELWIG UIT GELEEN. “ALS JE ME WILT PLAGEN, MOET JE ZEGGEN DAT IK VAN SITTARD BEN!”



“OOK AL LEVEN WE NU IN HET DATATIJDPERK, MENSEN MAKEN ALTIJD HET VERSCHIL.”

Waar deze bus stopt, beginnen kansen

"WERKEN BIJ EEN SCHOONMAAK-BEDRIJF? NEE HOOR, DAAR GA IK ECHT NIET NAAR BINNEN, IK GA GEEN TOILETTEN SCHOONMAKEN, ZEI HIJ." ROEL BEUGELS, DIE WERKGEVERS-NETWERK KOM'MIT RYNT, GRINNIKT ALS HIJ HET VERTELT. "TIJDENS DE ON TOUR DAG ONTDEKTE DIE MAN DAT HET SCHOONMAAKVAK VEEL BREDER IS DAN HET BEELD DAT HIJ ERVAN HAD. RAAD EENS WAAR HIJ NU AL TWEE JAAR MET PLEZIER WERKT?"

Het is een van de succesverhalen van Kom'mit On Tour, een soort speeddate op wielen waarbij bewoners in één dag met een bus vijf potentiële werkgevers bezoeken. Het voorbeeld illustreert perfect waar het bij Kom'mit om draait: vooroordelen wegnemen en talenten ontdekken. "Het mooie is: ze hoeven nergens te solliciteren. Ze mogen gewoon komen kijken." Die drempel verlagen is belangrijk, ziet Roel. "We zijn niet allemaal met dezelfde talenten geboren. Of in dezelfde omstandigheden. Als je op een plek opgroeit waar je ouders nooit hebben gewerkt, en wellicht zelfs je grootouders niet, dan lijkt je wel gek als je wél gaat werken."

Drie-eenheid

Roel gelooft heilig in arbeid als medicijn. "Werk zorgt voor structuur, daginvulling, geeft eigenwaarde en zorgt uiteindelijk zelfs voor betere leefbaarheid in wijken. Dat maakt deze samenwerking ook zo geslaagd. ZOWonen heeft veel mensen die werken in de wijk, die komen overal en hebben direct zicht op mensen die om wat voor reden dan ook thuis zitten. Wij hebben vanuit Kom'mit een groot netwerk van werkgevers die openstaan voor talent. En vanuit Vidar, het participatiebedrijf, kunnen we vervolgens zorgen voor de juiste begeleiding."

"ALS JE OP EEN PLEK OPGROEIT WAAR JE OUDERS NOOIT HEBBEN GEWERKT, EN WELLICHT ZELFS JE GROOTOUDERS NIET, DAN LIJK JE WEL GEK ALS JE WÉL GAAT WERKEN."

**"ER SPELEN VAAK
MEERDERE PROBLEMEN
DOOR ELKAAR – SCHULDEN,
PRIVÉSITUATIES, SOMS
VERSLAVING."**

Die begeleiding is essentieel, benadrukt Roel. "Mensen bevinden zich vaak in complexe situaties. Er spelen vaak meerdere problemen door elkaar – schulden, privésituaties, soms verslaving. Het is niet zo simpel als: ga maar werken en dan komt alles goed. Maar als het lukt", onderstreept hij, "dan heb je de meest loyale werknemers die er zijn." Hij vertelt over vijftigplussers die na jaren werkloosheid eindelijk weer aan de slag kunnen: "Die zijn zo dankbaar voor de kans die ze krijgen, die wil je echt nooit meer kwijt."

Een wereld te winnen

Het Kom'mit MVO netwerk telt inmiddels zo'n honderd aangesloten bedrijven in de Westelijke Mijnstreek en groeit jaarlijks met ongeveer vijf partners. Toch is er nog een wereld te winnen: "Minder dan twintig procent van bedrijven doet aan inclusie. Terwijl werkgevers het zich met de huidige arbeidsmarkt eigenlijk niet meer kunnen veroorloven om talent links te laten liggen", aldus Roel.

"ZOWonen speelt een actieve rol in het netwerk", vertelt Roel. "Ze stimuleren hun leveranciers om lid te worden van Kom'mit, organiseren samen met ons de On Tour dagen en stellen hun faciliteiten beschikbaar. Een week na de opening van hun nieuwe Treffhuis mochten wij er al een event organiseren. Dat zegt wel iets over onze samenwerking."

Persoonlijke missie

Voor Roel is dit werk persoonlijk. "Ik heb zelf een familielid gehad met een geestelijke beperking. Dan ervaar je van dichtbij de zorgen die daarbij komen kijken. Iedereen die zoiets in zijn omgeving heeft meegemaakt, die hoeft je niet uit te leggen waarom dit werk zo belangrijk is."

Vol vuur vertelt hij over de vader die op een van zijn netwerkbijeenkomsten sprak. "De zoon van die man had een aangeboren hersenafwijking. Ze hadden zich altijd zorgen gemaakt over zijn toekomst. Tot hij bij een werkgever terechtkwam die wél in hem geloofde. De vader werd emotioneel toen hij zei: die werkgever denkt misschien dat hij één persoon gelukkig maakt, maar hij heeft een hele familie – misschien wel 25 mensen – gelukkig gemaakt."

**"ZOWONEN SPEELT EEN
ACTIEVE ROL IN HET
NETWERK."**

Volgende halte: heel Nederland

Waar Roel van droomt? "Dat wat wij hier doen met ZOWonen – een woningcorporatie die samen met werkgevers mensen activeert – overal in Nederland navolging krijgt. Deze samenwerking is echt een gouden formule."

Een werkgever die iemand een kans geeft, krijgt er volgens Roel vaak onverwacht veel voor terug. "Natuurlijk kost het in het begin meer tijd. Maar met een beetje geduld, aandacht en liefde kunnen mensen je echt verrassen. Je hoeft alleen die eerste stap te zetten."

Over Kom'mit

Werkgeversnetwerk voor maatschappelijk verantwoord ondernemen met zo'n 100 aangesloten bedrijven in de Westelijke Mijnstreek. Samen streven ze ernaar om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aan het werk te helpen.

Organiseert samen met ons Kom'mit On Tour.

Per On Tour dag gaan gemiddeld 20 mensen langs 5 potentiële werkgevers.

Louis Vroomen

“Wij zijn er om te zorgen dat de organisatie geen gekke dingen doet”

NA ZEVEN JAAR ALS VOORZITTER VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC) VAN ZOWONEN NEEMT LOUIS (70) AFSCHIED. VANUIT DE COUJLISSEN KEEK HIJ MEE OVER DE SCHOUDER VAN JANINE EN BEWAAKTE HET GROTERE PLAATJE.



Ik spreek Louis via beeldbellen. Hij zit op zijn studeerkamer, annex logeerkamer van zijn kleinzonen. “Ik deed wat vooronderzoek, maar kon online helemaal niets over je vinden!”, trap ik af. “Precies de bedoeling”, lacht hij. “Een RvC is als het goed is bijna niet zichtbaar voor de buitenwereld. Het is de bestuurder die de organisatie leidt. Wij zijn er om te zorgen dat de organisatie geen gekke dingen doet. Het gaat om maatschappelijk geld en je moet ervoor zorgen dat dat goed besteed wordt.”

Welke ontwikkeling heb je de afgelopen zeven jaar gezien?

“De taak van een woningcorporatie is veel groter dan alleen stenen stapelen. Wonen is niet alleen een dak boven je hoofd, het is een combinatie van wonen, werken, leven en beleven. De afgelopen zeven jaar is ZOwonen getransformeerd naar bewonersgerichte volkshuisvester. Ik ben blij dat ze die oorspronkelijke sociale rol steeds meer vervullen en ben heel trots op waar de organisatie nu staat. Iedereen is directeur van zijn eigen werk. Ik vind het belangrijk dat mensen de ruimte krijgen voor die eigen verantwoordelijkheid.”

Wat is je kracht als voorzitter?

“Ik krijg vaak terug dat ik het overzicht heb en de rust bewaar. En ik laat mensen in hun waarde. Kijk, ik ben altijd in de positie geweest om iets over anderen te mogen zeggen. Maar dat kun je alleen maar doen als je accepteert dat de ander ook iets over jou mag zeggen. In functie ben je niet gelijkwaardig, maar als mens wel, en dan moet je openstaan voor feedback. Dat is niet altijd even gemakkelijk. Ik denk dat ieder mens liever een schouderklopje heeft dan een verwijtje.”

De RvC komt een keer of zes, zeven per jaar bij elkaar en telt vijf leden én een trainee, met stuk voor stuk een andere achtergrond. Iedereen neemt deel op persoonlijke titel.

“Ik leer mensen om niet te denken in acties, maar in belangen. Iedereen heeft belangen en het beste besluit is niet als iets eenzijdig doorgedrukt wordt, maar als beide belangen vertegenwoordigd zijn. Daarom hebben we onder mijn leiding nooit gestemd, want bij stemmen zijn er altijd verliezers. Je moet zorgen dat je vanuit wederzijds respect de dialoog zoekt, waarbij je uiteindelijk unaniem een besluit neemt.”

Heb je weleens een beslissing genomen als voorzitter waar je nu nog trots op bent?

“ZOwonen is geen klassieke organisatie, ze springen er wel een beetje uit. Soms wordt dat vreemd gevonden. ZOwonen heeft durf en dat vind ik prachtig. Dat mag je laten zien, op een gepaste manier. Dat ze gekozen hebben voor de oude meisjesmavo als locatie, past bij ze. Midden tussen de huurders op een centrale plek. Die beslissing had – ook voor ons als RvC – best wat voeten in aarde. Ik denk dat ik daar ook wel een belangrijke rol in heb gespeeld, om de tijd z’n werk te laten doen, om draagvlak te creëren. Niet alleen binnen de organisatie, maar vooral naar buiten toe, bij de gemeente en de huurders.”

“MIJN ECHTGENOTE ZEGT DAT STILZITTEN ME BEHOORLIJK GAAT TEGENVALLLEN.”

Heb je ergens spijt van?

“Spijt? Nee. Tuurlijk wel dat er eens iets uit je mond floept waarvan je denkt, Jezus, dat had ik ook anders kunnen formuleren. Maar geen grote dingen.”

Welk motto staat er op jouw tegeltje?

Resoluut: “Wie ben ik, wat wil ik, wat kan ik en wat moet ik. Als iedereen zichzelf die vragen serieus zou stellen, dan kom je verder. Het houdt je voortdurend in ontwikkeling.”

Wat ga je nu doen met je leven?

Grinnikend: “Mijn echtgenote zegt altijd dat stilzitten me behoorlijk gaat tegenvallen, maar ik verheug me erop. Ik heb twee geweldige kleinzonen en vind het fantastisch om die te zien opgroeien. Ik zal altijd maatschappelijk betrokken blijven, maar nu vanuit een passievere rol. Het zit natuurlijk ook wel een beetje in je, je houdt het niet zo lang vol als je je werk niet met liefde en passie doet. Maar het is gewoon tijd om het stokje over te dragen. Ik kijk dankbaar terug.”

“MIJN EGO IS NIET MEER ZO GROOT. HOOGUIT IN MIJN JONGE JAREN.”

Wat wil je meegeven aan je opvolger?

“Eigenlijk helemaal niets. Iedereen moet deze rol op zijn of haar eigen manier kunnen invullen, zoals ik die vrijheid ook heb gehad.” Die vrijheid gebruikte hij zelf vooral om mens te zijn, want hoewel mensen op zijn niveau ego-gedreven kunnen zijn, blijft Louis nuchter: “Mijn ego is niet meer zo groot. Hooguit in mijn jonge jaren.” En misschien is dit wel precies wat zijn succes in zijn rol verklaart: door niet zichzelf, maar anderen te laten groeien.

En dan... het jaar 2024. Hoe blikken Louis en de RvC daarop terug? De actualiteiten van 2024

“De actualiteiten waren in 2024 nadrukkelijk onderwerp van gesprek tussen ons en Janine. Nog steeds zien we dat er zowel een politieke als een economische druk is, en die werken niet met elkaar mee. De kosten van onderhoud en nieuwbouw, én de rente, blijven stijgen en dat zet onze financiën onder druk. Tegelijkertijd moeten er veel woningen nieuw gebouwd worden om het woningtekort weg te werken. Het kabinet zet in op 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar en in Limburg willen we daar ook graag een flinke steen aan bijdragen.



We vinden het ook echt belangrijk dat onze bewoners, waarbij we overigens zien dat hun kwetsbaarheid toeneemt, een kwalitatief goed huis hebben dat bovendien betaalbaar is. Hierdoor komt op termijn mogelijk wel de financiële continuïteit van ZOWonen onder druk te staan. Hoewel er landelijk een beroep wordt gedaan op de solidariteit van corporaties, zien we dat wij lokaal óók nog veel op te lossen hebben. We hebben afgelopen jaar dan ook uitdrukkelijk stil gestaan bij de keuzes die wij maken vanuit onze strategische koers en de mate waarin deze aansluiten bij de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en onze lokale prestatieafspraken. En we zien dan dat er op termijn geen duurzaam prestatiemodel is. Een structurele oplossing voor dit vraagstuk is er nog niet.”

“Overigens, het is niet alleen maar kommer en kwel hoor. In 2024 hebben we ook gezien dat er hele mooie projecten zijn gerealiseerd, die passen bij de koers van ZOWonen en bij de lokale opgaves. Bijzonder vond ik bijvoorbeeld de gestapelde houtbouw-woningen in Amstenrade waar diverse generaties samen wonen en elkaar ondersteunen. Echt een nieuw woonconcept dat maatschappelijk het verschil maakt voor de bewoners. En ook de ingebruikname van het Trefhuis was zeker een hoogtepunt. Het is mooi om te zien dat voor bewoners de drempel om ZOWonen of een aanverwante maatschappelijke organisatie die ook in het Trefhuis spreekuur houden te bezoeken, is verlaagd. Juist in deze kwetsbare tijd is het elkaar treffen en in gesprek blijven met elkaar van groot belang.”

Waar liggen wat jullie betreft uitdagingen?

“Ik verwees er al naar... Een belangrijk thema is het duurzaam prestatiemodel van corporaties, waarin de volkshuisvestelijke en financiële continuïteit in balans moeten zijn. Er is een scherpe inzet op de grote maatschappelijke opgaven nodig, terwijl de financiële grenzen in zicht zijn. Het is een uitdaging om de vastgoedexploitatie en -transformatie vorm te kunnen geven. De kosten daarvoor zijn inmiddels record-hoog, waardoor de langjarige programmering onder druk staat.

Wat ik daarin wel scherp zie, is dat dit niet door ZOWonen alleen op te lossen is. De samenwerking met stakeholders, het creëren van bewustwording en ook kennisdeling rondom dit thema worden steeds belangrijker. Ik heb gezien dat ZOWonen hier echt nadrukkelijk aandacht voor vraagt, zowel lokaal als provinciaal en landelijk. Het is belangrijk om de juiste discussies te voeren die moeten leiden tot duurzame oplossingen.

Ik zei ook al dat we zien dat bewoners steeds kwetsbaarder worden. De problemen nemen toe. Hier moeten we oog voor blijven houden, en ondanks toenemende kosten moeten we ons er voor blijven inzetten om hier verschil in te maken. Zowel vanuit onszelf, als vanuit onze samenwerking met andere maatschappelijke organisaties en met de gemeentes.”

Hoe zou je jullie besluitvorming als RvC in 2024 beschrijven?

“De besluitvorming en afstemming met de RvC is zorgvuldig en transparant. Dat is het altijd al geweest, en dat was ook in het afgelopen jaar zo. We zien dat de organisatie zelf continu alert is en ook wendbaar is. ZOWonen is duidelijk in control en neemt passende maatregelen om te voldoen aan governance-vereisten en om fraude te voorkomen. Dat is ook bevestigd door de nieuwe accountant die sinds eind 2023 aan ZOWonen verbonden is. Ook de beoordelingen van het AW en WSW stemmen tevreden.”

Zien jullie als RvC ook ruimte voor verbetering?

“Er is altijd ruimte voor verbetering! Zo spraken wij als commissarissen eind van de zomer bijvoorbeeld met de bestuurders van enkele maatschappelijke organisaties. En die gaven naast veel complimenten bijvoorbeeld aan dat ZOWonen soms wat snel gaat. Dat ze bewondering voor de koers en resultaten hebben, maar dat ze soms ook door het succes van ZOWonen overrompeld worden. ZOWonen legt de lat voor zichzelf en haar omgeving hoog en niet iedereen kan daarin mee. Het is belangrijk dat Janine, en de organisatie, zich daar bewust van zijn zodat ZOWonen zich goed kan verhouden tot de samenwerkingspartners.

Verder denk ik dat het van belang is dat er aandacht blijft voor de basis van de dienstverlening. Door de eigenzinnige koers en de kleurrijkheid kan het idee ontstaan dat de primaire processen minder belangrijk zijn. Dat is natuurlijk niet zo! Wij als RvC vonden het dan ook goed dat de organisatie er voor gekozen heeft om in de komende jaren het thema ‘de basis op orde’ als één van de speerpunten te benoemen. En begrijp me niet verkeerd, de basis verloopt doorgaans goed, maar dat moet ook zo blijven natuurlijk.”

Hoe kijken jullie terug op het functioneren van de directeur-bestuurder?

“Als RvC reflecteren we periodiek met Janine. Ook de ondernemingsraad en huurdersorganisaties worden daarin betrokken. We praten met hen zowel in aanwezigheid van Janine, als zonder haar aanwezigheid. Zo vormen we ons een zo goed mogelijk beeld van haar functioneren. En daar zijn we zeer tevreden over. Onder haar aansturing is ZOWonen er goed in geslaagd om het voortouw te nemen in het maatschappelijk veld, gericht op het vergroten van het perspectief voor de bewoners. In de huidige tijdgeest is dat niet makkelijk.

En ook nog ...

- De RvC is naast toezichthouder ook werkgever van en klankbord/adviseur voor het bestuur.
- Het toezicht kader en toetsingskader is helder beschreven in de ‘Visie op besturen en toezicht houden’.
- De RvC staat in verbinding met interne en externe stakeholders.
- De commissarissen houden hun deskundigheid op peil en zorgen ervoor dat ze op de hoogte zijn van de actuele ontwikkelingen.
- De bepalingen vanuit de Governancecode Woningcorporaties zijn toegepast.
- De RvC heeft vastgesteld dat de onafhankelijkheid van de commissarissen niet in het geding is geweest.
- De RvC heeft externe accountant EY de opdracht gegeven voor de controle van de jaarrekening 2024 en dVi 2024.
- De Directeur-bestuurder heeft een nevenfunctie als vrijwilliger bij Humanitas thuisadministratie, waarbij zij deze functie niet invult bij bewoners van ZOwonen. Ook heeft de Directeur-bestuurder een nevenfunctie als lid RvC van Taxibedrijf Van Meurs. ZOwonen doet geen zaken met Taxibedrijf Van Meurs en de RvC heeft vastgesteld dat deze nevenfunctie geen belangenverstrengeling oplevert.
- De bestuurder heeft 38 PE punten behaald in 2024. Ze heeft daarmee voldaan aan het vereiste van minimaal 36 PE punten per jaar. Inhoudelijk betreffen het de volgende onderwerpen: Kracht van Integriteit, strategisch risicomanagement, governance en aansprakelijkheid, belangenverstrengeling en integriteit, duurzaam ondernemen.
- De beloning van de Directeur-bestuurder is vastgesteld op het van toepassing zijnde WNT-maximum, waarbij op jaarbasis een veiligheidsmarge van € 1.000,- wordt gehanteerd.
- De beloning van de commissarissen is vastgesteld op de maximumpercentages die in de VTW-beroepsregel ‘Bezoldiging commissarissen’ worden geadviseerd. Dit is lager dan de WNT-normen voor commissarissen.

Ook de verhuizing van het ZOwonen kantoor van een bedrijventerrein naar de rand van de binnenstad is een gevolg van Janines visie op hoe een woningcorporatie hoort te functioneren en samen hoort te werken. En daar zijn we erg blij mee.”

En als RvC, hoe kijken jullie naar het eigen functioneren?

“Ieder jaar vindt een zelfevaluatie plaats. En hoewel dat niet ieder jaar hoeft, doen wij dat altijd onder de begeleiding van een externe deskundige. Dat houdt ons extra scherp. Het doel is dan de samenwerking tussen de commissarissen onderling, én de samenwerking met Janine te bespreken en leerpunten te formuleren zodat de samenwerking nog verder versterkt kan worden. Elk jaar zijn er wel (kleine) aandachtspunten. In 2024 hebben we naar aanleiding van de zelfevaluatie afgesproken dat de RvC niet alleen betrokken wordt bij het opstellen en vaststellen van het bovenliggend strategisch beleidskader, maar ook bij de verdieping hiervan. Dat helpt ons, als commissarissen, om de gesprekken die wij voeren met stakeholders goed voor te bereiden en scherp te voeren.

Alles overziend heerst het gevoel bij de RvC dat we tevreden mogen zijn. De sfeer is goed en de relatie met de Directeur-bestuurder en de organisatie is prettig, open constructief en voldoende kritisch.“

Hebben er in 2024 wijzigingen plaatsgevonden in samenstelling van de RvC?

“Ja, een aantal. Hilde van der Herten is in de zomer, per 1 juli, afgetreden als lid en zij is opgevolgd door Erik Wessels per 1 september, die we middels een openbare advertentie hebben geworven. Het voorzitterschap van de Audit Commissie is toen van Hilde overgegaan naar John Nijsten, die voorheen als lid deelnam aan de Audit Commissie, en Erik is als lid toegevoegd. Ook is Marco Siecker gestart als trainee. Hij is bezig met de opleiding tot toezichthouder en kan op deze manier ervaring opdoen en ‘oefenen’ met inbreng leveren. Ons levert het een (extra) frisse blik op. Marco is geen formeel lid van de RvC, maar hij neemt wel deel aan alle vergaderingen en ook aan alle commissievergaderingen.”

Samenstelling Raad van Commissarissen

Naam	RvC functie	Eerste benoeming	Aftredend per	Herbenoemd per	Aftredend per	Bezoldiging 2024 excl. BTW	Beroep en nevenfuncties (voor zover relevant)
Louis Vroomen	Voorzitter	01-02-2018	01-02-2022	01-02-2022	01-04-2025	€ 26.160	Gepensioneerd
	Lid SRC						Lid Probusclub Sittard-Geleen
Maria Jacobs	Plaatsvervangend voorzitter	01-08-2018	01-08-2022	01-08-2022	01-08-2026	€ 17.440	CEO Maastricht Clinic
	Voorzitter SRC						Lid RvT MeanderGroep
	Lid MC						Hoogleraar Universiteit Tilburg
	Huurders- vertegenwoordiging						
Hilde van der Herten	Voorzitter AC	21-06-2018	21-06-2022	21-06-2022	01-07-2024	€ 8.720	Gepensioneerd bestuurder diverse woningcorporaties
							Lid RvC de Zaligheden in Eersel
John Nijsten	Lid AC	01-06-2018	01-06-2022	01-06-2022	01-06-2026	€ 17.440	Ambassador Baat Accountants & Adviseurs
							Bedrijfsadviseur Bureau PIT
Stefan Cloudt	Huurders- vertegenwoordiging	01-12-2021	01-12-2025		Herbenoembaar tot 01-12-2029	€ 17.440	Docent Universiteit Tilburg
	Voorzitter MC						Organisatieadviseur en -onderzoeker
							Lid RvC Stadlander tot 31-10-2024
							Lid VTW Programmaraad
							Visitor bij Cognitum
Erik Wessels	Lid AC	01-09-2024	01-09-2028		Herbenoembaar tot 01-09-2032	€ 5.813	Bestuurder, Directeur-groottaandeelhouder, Wessels N.V.
							Bestuurder Stichting AK Wessels
							Voorzitter Stichting 3en30
							Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Trajekt
							Bestuursvoorzitter Stichting Huisvestingsfonds voor Sociaal Cultureel Werk
							Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Parkstad Limburg Theaters
							Lid Raad van Commissarissen Coöperatieve Rabobank U.A., Rabobank Zuid-Limburg Oost
							Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Voortgezet Onderwijs Parkstad Limburg

AC = Audit Commissie

SRC = Selectie- en Remuneratiecommissie

MC = Maatschappelijke commissie

PE-punten commissarissen

Naam commissaris	PE-norm	PE-behaald	Overschot / tekort			Toelichting
	2024	2024	2023	Voldaan?	2024	
Louis Vroomen	5	4	+5	ja	+4	
Maria Jacobs	5	5	+4	ja	+4	
Erik Wessels	1	24	n.v.t.	ja	+5	Per 1 september 2024 benoemd, dan geldt een norm van 1 voor 2024.
Hilde van der Herten	2	0	+2	ja	n.v.t.	Per 1 juli 2024 afgetreden, dan geldt een norm van 2 voor 2024.
John Nijsten	5	10	+5	ja	+5	
Stefan Cloudt	5	14	+5	ja	+5	

Inhoudelijk betreffen het de volgende onderwerpen: Diversiteit, visie op bestuur en toezicht houden, Governancecode Woningcorporaties, actuele vragen en ontwikkelingen WSW, actualiteit Control en Interne beheersing bij woningcorporaties.



Vlnr.:
Marco Siecker
(trainee commissaris)
Maria Jacobs,
John Nijsten,
Louis Vroomen,
Erik Wessels,
Stefan Cloudt.



Vergaderingen

	Raad van Commissarissen (RvC)	Audit Commissie (AC)	Selectie- en Remuneratie-commissie (SRC)	Maatschappelijke Commissie (MC)
Aantal vergaderingen in 2024	5	4	2	3
Belangrijkste onderwerpen die op de agenda stonden	- Eigen Normen en risico-bereidheid - Diverse vastgoed-besluiten - Tertiaalrapportages - Vastgoedinventarisatie - Verkoopbeleid - Bestuurdersaansprake-lijkheidsverzekerings - Biedingen gemeenten 2025 - Benoeming Erik Wessels - Benoeming trainee RvC - Opstart werving voorzitter RvC - Toestemming nevenfunctie Bestuurder - Vergaderplanning 2025 - Flexcity-regeling (subsidie) - Analyse frauderisico's	- Management letter EY 2023 - Interne audit jaarplanning 2024 - Jaarstukken 2023 - Kaderbrief begroting 2025 - Cybersecurity - Controleplan EY 2024 - Financieel Beleid - Financieringsstrategie - Treasurystatuut - Integraal huurprijsbeleid - Diverse interne audit rapporten - Begroting 2025 e.v. - Herijking reglement AC - Treasury jaarplan 2025	- Functionerings- en beoordelingsgesprek Directeur-bestuurder - Herordening leidinggevend kader - Herijking reglement Selectie- en Remunera-tiecommissie - Reflectieverslag bestuurder - Werving en benoeming Erik Wessels (advies aan RvC)	- Verkoopbeleid - RvC uitvoeringsbesluiten - Thuisloosheid - Projecten - Investeringsbegroting - Maatschappelijk experimenten en concepten - Kaderbrief - Begroting 2025 - Actuele thema's
Aanvullende overleggen en bijeenkomsten	- Eén overleg met de huurdersorganisaties, met de bestuurder - Twee overleggen met huurdersorganisaties, zonder de bestuurder	Eén overleg met de Risk & Compliance Officer zonder de bestuurder		
Aanvullende overleggen en bijeenkomsten	- Twee overleggen met de OR, waarvan één zonder de bestuurder - Zelfevaluatie met externe deskundige - Eén overleg met de Risk & Compliance Officer zonder de bestuurder - Themabijeenkomst over frauderisico's en een rondleiding in het werkgebied - Themabijeenkomst rondgang in de wijk en presentaties van medewerkers over onze Koers en de onderliggende visies. Verdieping op de thema's Betaalbaarheid, beschik-baarheid en continuïteit' - Stakeholder bijeenkomst met lokale bestuurders/ partners van ZOWonen	Eén overleg met de externe accountant zonder de bestuurder		

COLOFON

Dit jaarverslag is mede tot stand gekomen met dank aan:

Nicky, Dylana, Thomas, Wim, Estelle, Ine, Charon, Carla, Raoul, Laura, Janine, Ellen, Wil, Janneke, Roel, Bianca, Marc, Louis, Rachelle, Lieke, Daphne, Esther, Roy, Luuk, Marjo, Memphis, Loes, Karen, Martijn, Bauke, Marij Jacq, Marco, Rene, Funs, Winand, Annie en Goete

Redactie:

Annemiek Boezeman,
Leon Verdonschot, Johan Conijn

Eindredactie:

Mayke Timmermans-Heijkers

Vormgeving:

Mannen van 80

Fotografie:

Maud van Mulekom, Paul Steinbusch,
Dan Vanhoudt

Druk:

Ecomaen Groep

