



**zo  
zijn  
wij**

**Meer dan ooit**

**Koers**

**zowonen**



Meer dan ooit heeft onze

samenleving verbinding en **fundament** nodig.

# Meer dan ooit...

Om de toekomst te beïnvloeden, moet je snappen waar je vandaan komt. Laten we teruggaan naar 2019. Corporaties versoberden in de voorgaande jaren hun activiteiten. Ook ZOwonen. We focusten ons op het verhuren en onderhouden van woningen. In 2019 besloten we dat dat niet genoeg was, dat een groter deel van de maatschappelijke opgave de onze was. We gingen voor wonen, werken én leven en zagen vastgoed als een middel.

Ondertussen is de wereld nog complexer geworden en is er bovendien steeds minder financiële ruimte om uitdagingen bij de kop te pakken. Anno 2023 zijn de krassen van armoede,

ongelijkheid, eenzaamheid en klimaatstress elke dag voelbaar. Ook in ónze sociale wijken, in ónze huizen, bij ónze bewoners. Lang voor 2023 – lang voor 2019 – heeft de volkshuisvesting een voorname plek gehad in de Nederlandse samenleving. We schuwden de grote thema's niet. Sterker nog: het was (en is) ons bestaansrecht. Meer dan ooit heeft onze samenleving verbinding en fundament nodig. De sociale huisvesting kan dat cement zijn. Wonen is namelijk een grondrecht (!!!). Daarin realiseren we ons dat het ménsen zijn die naar elkaar omkijken – niet de stenen.

**We gaan het goede doen!**

# ONZE

Als sociale volkshuis-  
vester werken we mee  
aan een wereld waarin  
mensen - in verbinding  
met elkaar - duurzaam  
wonen, werken en leven  
in een omgeving waarin  
ze zich gelukkig en  
geborgen voelen. Van  
waaruit rust en ruimte  
ontstaat voor ieders  
eigen ontwikkeling.

# MIS-SIE

# ONZE

The letters 'ONZE' are rendered in a large, white, sans-serif font. Each letter is a cutout of a black and white photograph. The 'O' shows a building facade with a sign that says 'Vereenigd Gebakken Brood'. The 'N' shows a building facade. The 'Z' shows a woman with glasses and a dark jacket. The 'E' shows a building facade.

**Wij zien de samenleving in al z'n kleuren: mensen die het op eigen houtje redden, maar ook de groep die erbuiten valt. Wonen is een grondrecht en passende huisvesting is daarvoor een harde randvoorwaarde. Daar zorgen wij voor. Wijken maken zichzelf niet en hebben liefde en aandacht nodig. Dat is wat wij geven - schouder aan schouder - met bewoners en andere organisaties om ons heen.**

# WISSE

The letters 'WISSE' are rendered in a large, white, sans-serif font. Each letter is a cutout of a black and white photograph. The 'W' shows a person's legs and feet on a sidewalk. The 'I' shows a person's legs and feet on a sidewalk. The 'S' shows a person's legs and feet on a sidewalk. The 'S' shows a person's legs and feet on a sidewalk. The 'E' shows a person's legs and feet on a sidewalk.

# Onze kernwaarden

**We beseffen dat we een missie en visie opschrijven, die groter zijn dan wijzelf. Een tikkeltje idealistisch, reuze ambitieus. De rauwe realiteit van wat ons te doen staat, dragen we met elkaar. Onze bedrijfscultuur is sterk familiegericht, wat betekent dat we samen sterk staan. Het betekent ook dat het wel eens mag schuren. We vinden elkaar immers steeds opnieuw in het gedeelde ideaal: ‘samen *het goede* doen’.**

Onze kernwaarden zijn het fundament onder onze bedrijfscultuur. Ze brengen ons steeds opnieuw terug naar de kern: Onze *eigen* manier van werken aan het realiseren van onze missie en visie:

**EIGENZINNIG** Met respect voor én gebruikmakend van ieders unieke kleur, werken we zowel in huis als buitenshuis eigenzinnig samen om onze idealen te realiseren. Ongebaande paden kunnen zomaar tot nieuwe oplossingen leiden.

**EIGEN KRACHT** We werken met daadkracht. Krijgen dingen voor elkaar. Dat past bij onze medewerkers en onze bewoners en belanghebbenden mogen dat van ons verwachten.

**EIGEN MENING** Ieder heeft recht op z'n eigen perspectief. En dus op een luisterend oor. Samen weten én kunnen we meer dan alleen.

**HUMAAN ZAKELIJK** We werken met kracht en durf aan onze idealen en zetten daarin door, waarbij empathie en zakelijkheid hand in hand gaan.

**SAMEN CREËREN** Vanuit verbinding met elkaar en anderen realiseren we resultaten die in lijn zijn met onze koers. Krachtiger, inventiever en met een groter bereik en draagvlak. Dat is de kracht van samen.



# STRATEGISCH HOOFDKADER

Onze missie en visie geven aan wat ons drijft. Wij willen 'het goede' goed doen.

Met onze missie en visie in het achterhoofd hebben we onszelf de volgende vragen gesteld om een strategisch hoofdkader uit te tekenen:

- **Voor wie doen we het?**
- **Waar maken we het verschil?**
- **Hoe organiseren we het?**

# Voor wie doen we het?

Wij bouwen aan een samenleving van mensen en een wereld waarin voor iedereen plek is. Voor mensen met een verleden én voor de generaties van de toekomst. Daarom moet ieder mens – ongeacht afkomst, achtergrond of ambities – een plek vinden waarin hij of zij zich geborgen voelt.

Wij zijn sociale volkshuisvester voor alle mensen die hulp nodig hebben om een geborgen thuis te ervaren. Hierbij kan de één dat meer zelfstandig dan de ander. Nadrukkelijk versterken wij de positie van mensen die een hand in de rug nodig hebben. Die minder duidelijk een stem hebben. Die een forse afstand ervaren tot de samenleving – of andersom. Hierbij denken we aan dak- en thuislozen, woonwagengedwongen, statushouders, starters en jongeren. De rauwheid van het leven is voor deze groep het grootst, en daarmee is de kansongelijkheid groter. En dat trekken wij ons nadrukkelijk aan.





"IEDER MENS MOET,  
ONGEACHT AFKOMST,  
ACHTERGROND OF  
AMBITIES, EEN PLEK  
VINDEN WAARIN HIJ OF  
ZIJ ZICH GEBORGEN  
VOELT"

# Waar maken

Op straat en in de woning. Daar waar onze bewoners zijn – in al hun veelkleurigheid. We werken van oorsprong sterk in en rond de Westelijke Mijnstreek. Een regio aan de kop van Zuid-Limburg waarin elk dorp z'n eigen karakteristiek heeft.

In vier gemeenten zijn we present: Sittard-Geleen, Beek, Beekdaelen en Echt-Susteren. Daarmee werken we in drie Limburgse bestuurlijke regio's.

In dit speelveld willen we ertoe doen en een plek aan de tafel hebben. Juist voor de bewoners, straten en wijken waarmee we verbonden zijn. En als er aanleiding voor is, durven we gerust voorbij die spreekwoordelijke kerktorens te kijken. Onze schaalgrootte volgt daarom de klus die we te klaren hebben.

# we het verschil?

# Hoe organiseren we het?

**Onze mensen werken met daadkracht en toewijding aan de opgaven van ZOwonen. Met aandacht voor elkaar, en respect voor ieders eigenzinnigheid, zoeken we naar de juiste oplossingen voor onze bewoners. Daarbij blijven we met enthousiasme én met het volle verstand experimenten aangaan.**

Logisch is dat we het niet alleen oplossen. Dat kan alleen samen met bewoners en andere organisaties om ons heen. We bouwen op elkaars krachten. Wij nemen daarin het voortouw om partijen samen te brengen.

We richten onze eigen organisatie zodanig in dat werken naar talenten optimaal wordt ondersteund. Onze HR-visie beschrijft dit in meer woorden en is onlosmakelijk verbonden met onze koers.

**Vanuit onze kernwaarden tonen wij leiderschap in ons dagelijks werk.** Binnen het strategisch hoofdkader hebben we focuspunten aangebracht, zodat we nog gericht onze middelen en energie kunnen besteden aan projecten en activiteiten waarmee we onze missie en visie realiseren. Deze focuspunten worden elk jaar uitgewerkt in onze (meer)jaarlijkse plannen en doorvertaald in onze begroting.

**De komende periode richten wij ons op:**

- 1. Mensen in het middelpunt**
- 2. Een betaalbaar en goed thuis**
- 3. Samen maken we de wijk**
- 4. Morgen start vandaag**
- 5. Continuïteit in complexe tijden**

# Waar ligt onze focus?

## FOCUSPUNT 1

# Mensen in het middel- punt

**De mens centraal. We zijn als sociale volkshuisvester opgericht ten dienste van onze bewoners en de maatschappij. Dat moeten we waarmaken. Vertrouwen is hierbij een randvoorwaarde, dus we leggen uit wat we doen en doen dat vervolgens ook. In onze primaire dienstverlening van vandaag en morgen, maar ook in de belangrijke keuzes voor toekomstige generaties.**

We accepteren dat mensen er in allerlei kleuren, soorten en maten zijn. Met allerlei behoeftes, opvattingen over wonen of samenleven. Wat ze delen is hun grondrecht op wonen. Dakloosheid accepteren we dus niet. Het is aan ons om dat als middelpunt te pakken

en de beste oplossing te zoeken. We werken samen mét de bewoner in plaats van enkel vóór de bewoner.

### **KORTOM:**

- We bieden een excellente dienstverlening aan al onze bewoners.
- We luisteren goed en vertalen de wensen en behoeften van onze bewoners door in onze activiteiten.
- We steken bovengemiddelde energie en middelen in de mensen met de minste kansen in onze maatschappij.
- We betrekken bewoners bij onze activiteiten.
- Dakloosheid voorkomen we of lossen we op.

## FOCUSPUNT 2

# Een betaalbaar en goed thuis

**Iedereen heeft recht op een betaalbare woning van goede kwaliteit om in tot rust te kunnen komen. Wij zorgen dat die er is. Voldoende woningen, passend bij de wensen van onze bewoners en bij de vraag van de toekomst.**

Passend moet het ook zijn in de beurs van onze bewoners. Omdat het aandeel energielasten, naast huurlasten, een steeds grotere rol speelt, verleggen we de focus van de huurprijs naar de totale woonlasten. Zonder dat wij de verantwoordelijkheid van bijvoorbeeld energiemaatschappijen over kunnen of willen nemen. Wij kijken dus naar het deel dat wij actief kunnen beïnvloeden en nemen het voortouw in samen werken aan oplossingen.

### **KORTOM:**

- We zetten in op betaalbare totale woonlasten en investeren bovengemiddeld en actief in verduurzaming.
- We bieden woningen aan waar betaalbaarheid en kwaliteit in evenwicht zijn.
- We experimenteren met verduurzamen als het een hogere positieve financiële impact heeft op onze bewoners.
- We zorgen dat onze huidige en toekomstige woningportefeuille zowel kwalitatief als kwantitatief aansluit bij bewonerswensen en niet bij wensen van (bijvoorbeeld) zorginstellingen.
- We betrekken bewoners bij ál onze vastgoedprojecten.

FOCUSPUNT 3

# Samen maken we de wijk



**Wijken maken zichzelf niet en hebben liefde en aandacht nodig. Als onze bewoners daar het voortouw in nemen, ondersteunen we dat. We geloven dat iedereen talenten heeft die kunnen bijdragen aan de gemeenschap. Of dat nu de wijk, buurt of het complex is. We kijken hoe we anderen kunnen stimuleren om bij te dragen, daarbij gaan we er echter nooit aan voorbij dat allereerst de geborgenheid thuis ervaren wordt.**

Nadrukkelijk versterken wij de positie van mensen die een hand in de rug nodig hebben. Die geen stem hebben. Die een forse afstand ervaren tot de samenleving – of andersom.

Soms moeten we dan tegenwind vangen om anderen uit diezelfde wind te houden. Zo gaat het nou eenmaal, als je middenin de samenleving werkt – middenin het échte leven staat.

Midden erin staan. Zo kijken we eveneens naar bewoners die zorg en ondersteuning ontvangen. Dat moet net zo goed middenin de wijk kunnen gebeuren. Daarom investeren wij in oplossingen waar dat samenkomt. Niet in gesloten instellingen of complexen die zich afwenden van de wijk.

Tot slot. We realiseren ons dat álle bewoners die in de wijken wonen onmisbaar zijn om “samen” te kunnen realiseren.

#### **KORTOM:**

- We investeren in ontmoetingsruimtes in complexen en wijken waar iedereen elkaar kan ontmoeten.
- We stimuleren en ondersteunen bewonersinitiatieven in wijken.
- We maken ons hard voor de kansarmsten door proactief voor hen te investeren en ze te ondersteunen.
- We kiezen voor zorg midden in de wijk en in gemengde complexen en dus niet aan de rand van wijken of naar binnen gekeerde complexen.
- We kiezen voor het combineren van doelgroepen in wijken en complexen

- en hebben daarvoor vastgoed nodig dat voor diverse doelgroepen geschikt is en een woonruimteverdelingsbeleid dat gemengd wonen mogelijk maakt.
- We zijn creatief en durven te experimenteren om sociale samenhang in wijken te versterken.

**"WE ZIJN  
CREATIEF EN  
DURVEN TE  
EXPERIMENTEN"**





**"WE GELOVEN  
DAT IEDEREEN  
TALENTEN HEEFT  
DIE KUNNEN  
BIJDRAGEN AAN DE  
GEMEENSCHAP"**

## FOCUSPUNT 4

# Morgen start vandaag

**Er is maar één aarde en dat vraagt van ons dat we er bewust mee omgaan. Duurzaamheid staat inmiddels standaard in het woordenboek van elke corporatie. Dus ook in dat van ons. Doen we niet spannend en flitsend over, maar vinden we “gewoon”.**

We zien dat het verminderen van de uitstoot één van de grootste opgaven wordt voor ZOwonen. We bouwen daarom altijd conform technische eisen op het gebied van duurzaamheid en tekenen nooit voor minder. Waar méér mogelijk is, nemen we dat in overweging.

In sommige gevallen ontwikkelen we met een zekere eeuwigheidswaarde. Woningen en buurten waar men over vele jaren nog graag in woont en waarmee we alleen al op die wijze bijdragen aan het klimaat. Daarmee creëren we een blijvende positieve impact.

### **KORTOM:**

- We kiezen voor duurzaamheid om uitstoot te verminderen en overwegen in elk project (onderhoud, renovatie of nieuwbouw) om hiermee te experimenteren.
- In de minst krachtige wijken investeren we in eeuwigheidswaarde door bovengemiddelde aandacht voor architectuur.
- In onze nieuwbouw maken we ook de omgeving groen vanuit duurzaamheidsgerelateerde onderwerpen als droogte, hittestress en biodiversiteit.
- In ons onderhoud hebben we aandacht voor de thema's droogte en hittestress.



## FOCUSPUNT 5

# Continuïteit in complexe tijden

**Het realiseren van de stapeling aan opgaven vergt creativiteit, durf en lef. Daarom werken we vanuit eigenzinnigheid en eigen kracht voorwaarts. Wel met de wetenschap dat het een lange tocht gaat zijn waarin onze bewoners ook op lange termijn op ons moeten kunnen rekenen. Continuïteit is dus randvoorwaardelijk.**

De continuïteit die we nastreven wordt zichtbaar in de wijze waarop wij ons risicoprofiel invullen. We zetten onze middelen maximaal in en bewaken de financiële continuïteit. Daarmee zorgen we ervoor, dat ook wanneer er onverwachte zaken gebeuren, we de opgaven kunnen blijven oppakken.

We omringen ons met organisaties, die te midden van alle complexiteit vasthouden aan idealen en waarmee we samen de schouders eronder kunnen zetten. We nemen daarin de rol van meewerkend voorman op ons.

### **KORTOM:**

- We nemen nooit het risico dat we financieel uitgeput raken.
- We werken alleen samen met organisaties waarin we onze missie en visie herkennen en dagen hen uit om ook hun verantwoordelijkheid te pakken.
- We nemen nooit de rol van alleen belegger als zorgpartijen onze hulp vragen.
- We bouwen geen nieuw vastgoed dat niet past bij de woonwensen van een brede doelgroep.
- Specifiek zorgvastgoed vinden we te risicovol en bouwen we niet meer of stoten we af als onze risico's te groot worden.

# Wat betekenen onze focuspunten voor jouw werk?

Nadat je dit boekje hebt gelezen, dagen we je uit om na te denken over deze vraag. Schrijf je ideeën hier op en deel deze met ons. We zijn benieuwd!

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**zo**wonen