

WONEN



Woningstichting
Alphons Ariëns

2008 in één boekje

Wonen en leven in bijzonder gebied

LEVEN



Woningstichting

Alphons Ariëns

Wonen en leven in bijzonder gebied

2008 in één boekje

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	8
Vier vragen aan directeur René Roelofsma	
Samenwerkend	11
Alles is mogelijk: Directeur Stichting Voormekaar John Keunen over het samenwerkend vermogen van Alphons Ariëns.	12
Ondernemend	23
Innovatieve oplossingen en snel resultaat: Wethouder Michel Lepoutre over het ondernemerschap van Alphons Ariëns.	24
Maatschappelijk betrokken	37
Echt voor ons bezig: Voorzitter Huurdersvereniging over de maatschappelijk betrokkenheid van Alphons Ariëns.	38



BETROKKEN

LEF

TRANSPARANT



VOORWOORD

Vier vragen aan directeur René Roelofsma

Opvallendst

Wat was het meest opvallend in 2008?

We zijn ons gaan ontwikkelen in de richting van een 'mensen'corporatie. Het gaat niet om de stenen, de woningen alleen. Het gaat juist om mensen, want stenen zijn alleen een middel om onze doelstellingen te realiseren. Mensen zijn de hoofdzaak, de kern waar het om draait in ons werk. Je ziet dat ook terug in onze inspanningen om de leefbaarheid van de dorpen te vergroten. Dat gaat heel ver. Van het verhogen van het woonplezier, tot aan het helpen verbeteren van de sociale cohesie en de lokale economie. Concreet voorbeeld is de integrale aanpak van Deest. De gemeente heeft voor Deest een dorpsontwikkelingsvisie opgesteld waarbij het dorp kan ontwikkelen op fysiek, sociaal en economisch vlak. Voor deze drie pijlers fungeren wij als trekker. Onder andere door het maken en uitrollen van uitvoeringsplannen en door nauw samen te werken met de gemeente en andere partners. We rea-



liseren hier vastgoed met een maatschappelijk belang, zodat de bedrijvigheid in het dorp gewaarborgd wordt. Daarnaast stimuleren we de lokale werkgelegenheid. We werken met bedrijven uit deze omgeving en zorgen ervoor dat deze bedrijven mensen uit het dorp aannemen of opleiden. Bijzonder in deze context is dat we in Deest zowel de woningen bouwen met de stenen van de plaatselijke steenfabriek als de dakpannen gebruiken van de lokale pannenfabriek.

Om zo'n grote omslag naar een ander soort corporatie te kunnen maken, hebben we in 2008 een nieuwe strategische visie opgesteld. Daarbij werden zowel medewerkers als stakeholders heel nauw betrokken. Ook hierbij geldt dat we het voor én met mensen doen. Het was een intensief proces waarbij we ons als organisatie ook kwetsbaar hebben durven opstellen.

In 3 woorden

Omschrijf Alphons Ariëns in 3 woorden

We zijn Betrokken bij de samenleving in onze dorpen. We tonen Lef met de integrale aanpak in Deest. We zijn Transparant omdat we maar liefst 50 stakeholders een kijkje in onze keuken boden tijdens de sessies voor onze strategische visie. Dat leverde ons ook complimenten op van de stakeholders.

Trots

Waar ben je het meest trots op?

Op de medewerkers. De reorganisatie in 2007 en het afstoten van de Onderhoudsdienst in 2008 hadden een grote impact op onze mensen. Met name dat laatste, want zij zagen een deel van hun collega's vertrekken. Toch bleven de medewerkers betrokken bij de organisatie en de veranderingen die we hadden ingezet. Er was nauwelijks ziekteverzuim, mensen bleven hun schouders eronder zetten. Fantastisch. Er spreekt zo'n veerkracht en betrokkenheid uit.

Anders

Wat gaat er veranderen en wat merkt de buitenwereld ervan?

We zullen onze ontwikkeling naar een sociaal maatschappelijke organisatie doorzetten. Daar gaan we onze partners in betrekken. Op die manier versterken we elkaar en komen we gezamenlijk tot mooie resultaten: sterke en gezonde wijken in de gemeente Druten realiseren en in stand houden. Het moet een gebied zijn en blijven waar het aantrekkelijk is om te wonen, te werken en te leven. Dat doen we niet voor onszelf, maar voor en met de lokale samenleving. Het beeld van een maatschappelijk betrokken onderneming die constructief samenwerkt met andere partijen willen we niet alleen laten zien, maar ook laten ervaren.



SAMENWERKEND



Rachelle Wijnandts, P&O adviseur bij Alphons Ariëns

VOOR KLANTEN EEN BETROUWBARE PARTIJ

WE ZIJN ALLEMAAL EEN SAMENWERKINGSPARTNER “WE ZIJN ALERT OP ONZE INTERNE ONTWIKKELING, ZODAT WE VOOR ONZE SAMENWERKINGSPARTNERS EN KLANTEN EEN BETROUWBARE PARTIJ KUNNEN ZIJN. BELANGRIJK PUNT DAARIN IS DAT WE STEEDS MEER AFDELINGSOVERSTIJGEND WERKEN. HET BESEF IS ER DAT WE ELKAAR NODIG HEBBEN. WE ZIJN ÉÉN ORGANISATIE, ZO WILLEN WE OOK GEZIEN EN ERVAREN WORDEN DOOR DE BUITENWERELD. WAT JE DAARDOOR OOK ZIET, IS DAT BIJ ONS DE SAMENWERKING MET EXTERNE PARTIJEN OP ALLE NIVEAUS ACTIEF WORDT OPGEPAKT. MEDEWERKERS NEMEN DAARIN HUN EIGEN VERANTWOORDELIJKHEID.”

Directeur
Stichting Voormekaar
John Keunen
over het
samenwerkend
vermogen van
Alphons Ariëns

ALLES IS MOGELIJK



Samenwerking op alle niveaus lukt als er vertrouwen in elkaar is. John Keunen noemt als voorbeeld de groep vrijwilligers van de Stichting Voormekaar die het tuinonderhoud bij oudere huurders van Alphons Ariëns deed. De actie ontstond nadat de Stichting Behoud Hertenkamp een prijs won die door Alphons Ariëns was toegekend en één van de vrijwilligers Alphons Ariëns vroeg of de prijs deels besteed kon worden aan het genoemde tuinonderhoud. Alphons Ariëns benaderde hierop de Stichting Voormekaar voor de uitvoering, en zo was het kringetje weer rond.

“We hebben een gemeenschappelijk doel; de klant. Met Alphons Ariëns bereiken we resultaten, omdat ook zij echt willen samenwerken en het contact actief opzoeken. Onze samenwerking is meer dan een zakelijke afspraak of het delen van hetzelfde pand. Ik zie bij Alphons Ariëns dezelfde bezieling en enthousiasme als bij de Stichting Voormekaar. Dat geeft ons de energie en inspiratie om er samen voor te gaan.” Voorbeelden zijn er genoeg. De P&O adviseur van Alphons Ariëns die 8 uur per week gedetacheerd is bij de Stichting Voormekaar. Of de ontwikkeling van het gezamenlijke servicebureau in de hal. “Hier komen medewerkers van beide organisaties te werken. Voor de klant ontstaat er zo één loket waar hij terecht kan met al z’n vragen over wonen, zorg en welzijn.”

Echt samen

John Keunen werd betrokken bij zowel de integrale ontwikkeling van Deest als het strategisch beleid van Alphons Ariëns. “Ik vind het heel prettig om te kunnen meedenken over de plannen. In Deest willen we allemaal iets goeds laten ontstaan voor het dorp. Je hebt elkaar daarbij nodig. Alphons Ariëns en Stichting Voormekaar beschikken beiden over de eigenschap om over de grenzen van de eigen organisatie heen te kijken. Daardoor is er sprake van een gezamenlijke visie en kunnen we daadwerkelijk onze doelen bereiken. Ik ben er van overtuigd dat als je in je visie gelooft en er 100% voor gaat, dat een positief effect heeft en resultaten bereikt worden. Zo wordt wat onmogelijk lijkt, toch mogelijk.”



Samen met gemeente

Met de gemeente Druten werken we intensief samen. Onder andere met het maken van de prestatieafspraken. De gemeente is op meerdere fronten een belangrijke partner voor ons. Bij de ontwikkeling van (nieuwbouw)projecten, de uitvoering van de WMO, het onderhoud van de groenvoorzieningen en het toezicht en bij het verbeteren van de leefbaarheid. We spannen ons gezamenlijk in voor een positieve beleving die mensen van hun omgeving hebben. Bijvoorbeeld door te zorgen voor veiligheid met voldoende achterpadverlichting of het onderhoud in de wijken.

Wonen naar behoefte

Samen met de gemeente Druten en Waterborgh Wonen lieten we onderzoek doen naar de woningbehoefte in ons gebied. Tijdens dit onderzoek zijn alle huishoudens, inclusief starters, in de gemeente Druten geënquêteerd. Zorg-, welzijns- en sociaal-maatschappelijke organisaties vroegen we om mee te denken over wat in het onderzoek aan de orde moest komen. Tijdens de slotconferentie in maart 2009 worden de uitkomsten gepresenteerd. Belangrijkste resultaat is dat we nu een nieuwe, frisse kijk hebben op de vraag en overschotten van woningen en woningtypes op de markt en de behoefte aan voorzieningen per dorp. Deze uitkomsten zijn de basis van de prestatieafspraken met de gemeente. Maar ook voor het woningbouwprogramma en



eventuele aanpassingen aan de verkoopplannen van onze bestaande woningvoorraad. Deze laatste onderdelen vertalen we in ons Portefeuillemanagement waarmee we in 2008 gestart zijn.

Diversiteit aan partijen werkt

Woningstichting Alphons Ariëns staat midden in de lokale samenleving. De samenwerking met andere partijen zien we daarbij als basisvoorwaarde. Ieder brengt zijn eigen specifieke kennis en expertise in, dat is ons uitgangspunt. We gaan uit van een open en constructieve samenwerking zodat we elkaar kunnen versterken en gezamenlijk tot zichtbare en voelbare resultaten kunnen komen. Onze rol is die van trekker en aanjager. Een breed palet aan partners is voor ons belangrijk; van overheid tot bedrijfsleven, van maatschappelijke organisaties tot welzijns- en zorginstellingen. Een paar voorbeelden: Kerk- en Ouderenbonden vragen we mee te denken over voorzieningen voor senioren en over het opzetten van beleid en woningbehoefteonderzoeken, het

onderwijs is partner bij het ontwikkelen van het Kulturhus in Afferden en de Brede scholen in Druten, en met verenigingen werken we samen aan de herontwikkeling van dorpshuis 't Trefpunt in Deest. Met de Stichting Voormekaar zijn we in gesprek over het ontwikkelen van een woonwinkel nieuwe stijl in ons pand waarin inwoners terecht kunnen voor wonen, zorg en welzijn.

Zorg voor wonen

Voor mensen die een woning met een combinatie van zorg nodig hebben, ontwikkelen we passende woonruimte. Daarin werken we nauw samen met zorgpartners. Zij kunnen rekenen op onze expertise en inzet. Zo bouwen we binnen ons project Witte Woningen in Druten voor 's Heeren Loo een complex met 20 wooneenheden voor dementerende ouderen. Voor het RIBW bouwen we in Druten woonruimte voor hun Korsakov patiënten. Dit project, Bull, voorziet in 16 zorgappartementen. Deelproject binnen het ontwikkelingsplan Deest is de bouw van appartementen aan het

VERBETEREN VAN LEEFBAARHEID



Lindenpad. Ten behoeve van de toewijzing van deze zorgwoningen werken we samen met zorgpartijen. De ZZG Zorggroep en de Stichting Voormekaar werden betrokken bij het opstellen van criteria voor de toewijzingslijst. Deze moeten leiden tot een specifiek toewijzingsbeleid voor de appartementen aan het Lindenpad aan jongeren en senioren met een zorgvraag en tot een soort blauwdruk voor de toewijzing van de woningen in Deest.

Huurdersvereniging als gesprekspartner

De Huurdersvereniging Midden Maas en Waal betrekken we bij onze plannen en het beleid. Zij is voor ons een belangrijke gesprekspartner en een spreekbuis van onze huurders. We vinden het dan ook belangrijk dat de Huurdersvereniging op sterkte blijft met voldoende bestuursleden. Het aftreden van één van de leden was voor ons aanleiding om de Huurdersvereniging te ondersteunen bij het werven van nieuwe bestuursleden. De advertentie-campagne leverde vier nieuwe bestuursleden en een aantal geïnteresseerden op. In 2008 was de Huurdersvereniging betrokken bij de evaluatie van het woonruimteverdeelsysteem Woongaard.com dat we samen met zes andere woningcorporaties in de regio aanbieden, en bij het nieuwe huurprijsbeleid dat per 1 januari van kracht werd. De samenwerkings-overeenkomst met de Huurdersvereniging wordt in 2009 aangepast op basis van de nieuwe Overlegwet die op 1 januari 2009 in-



gaat. Overigens waren veel aspecten uit de nieuwe overlegwet al in 2008 voor ons de wijze waarop we de Huurdersvereniging als partner betrekken.

Veiligheid vergroot leefbaarheid

Of mensen met plezier in hun buurt wonen, heeft ook te maken met het gevoel van veiligheid. Hier werken we actief aan mee. Onder andere dankzij het regelmatig overleg met de wijkagenten en de gemeente. Daarin bespreken we relevante gebeurtenissen in de wijk en kijken we wat we kunnen doen om problemen op te lossen. We werken goed samen, er is sprake van onderling vertrouwen. Dat maakt dat we elkaar ook pro-actief op de hoogte houden van voorvallen en elkaar om informatie kunnen vragen als dat nodig is. Op deze manier kunnen we elkaar versterken en samen optrekken om de leefbaarheid en veiligheid te vergroten.

Gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem

Onder de naam Woongaard.com bieden we, samen met zes woningcorporaties uit de regio, een systeem voor het zoeken en vinden van beschikbare huurwoningen. Met dit regionale woonruimteverdeelsysteem kunnen woningzoekenden naar eigen voorkeur een huurwoning zoeken. Bijvoorbeeld via het aanbodmodel (op basis van inschrijftijd), het lotingmodel (computer kiest willekeurig) of het optiemodel (datum van optie nemen is bepa-



lend). Voordeel van dit driekeuzensysteem is dat woningzoekenden zo min mogelijk beperkt worden door regels en inkomensvoorwaarden. Woongaard.com maakt gebruik van een website en advertenties in de huis-aan-huis-kranten. In 2008 werd het systeem geëvalueerd. Uitkomst was dat de modellen van Woongaard.com goed werken, maar dat woningzoekenden wel beter geïnformeerd moeten worden over de werking van de verschillende modellen. Acties om verdere inhoudelijke verbeteringen aan te brengen en de communicatie te verduidelijken, werden in 2008 ingezet. Onze klanten zullen hier in 2009 profijt van hebben.

Spelen met mogelijkheden

Midden in de herstructureringswijk Druuten-West komt het Centrale Plein, een plek die

EEN CONSTRUCTIEVE SAMENWERKING



voor én met bewoners tot stand komt. Een prachtig voorbeeld van een constructieve samenwerking tussen de WijkOntwikkelings-Maatschappij (een samenwerkingsverband van Woningstichting Alphons Ariëns en de gemeente) en de buurtbewoners. Uitgangspunt was dat centraal in de wijk een plein moest komen dat voor iedereen toegankelijk is en waar diverse functies aan toegekend kunnen worden. We nodigden de buurtbewoners uit voor een bijeenkomst waarin zij hun wensen en behoeften ten aanzien van de functies konden aangeven. Met de aanwezige bewoners werd afgesproken in een tweede bijeenkomst verder uit te werken welke voorzieningen waar op het plein moeten komen. De sfeer in beide bijeenkomsten was enorm positief. De eerste bijeenkomst bleek ook een moment van ontmoeting en leidde ertoe dat buurtbewoners gaan onderzoeken of er draagvlak is voor een buurtvereniging. Bijzonder is dat aan de bewonersgroep ook twee kinderen deelnemen. Zo is het inspraaktraject echt doelgroepgericht. In 2009 worden met enkele bewoners uit de groep in naburige gemeenten voorbeelden van speeltoestellen en voetbalcourts bekeken. In het voorjaar kan het plein ingericht worden.





ONDERNEMEND



Melanie van Heck, Projectontwikkelaar bij Alphons Ariëns

DUURZAAM BOUWEN EN DUURZAAM ONDERHOUD

WE ONDERNEMEN VOOR MENSEN “WE SPELEN ALTIJD IN OP ONTWIKKELINGEN IN DE MAATSCHAPPIJ. DUURZAAM BOUWEN EN DUURZAAM ONDERHOUD STAAN BIJ ONS HOOG OP DE AGENDA. DAARNAAST ZIJN ENERGIEBESPARING EN HET TERUGDRINGEN VAN DE CO² UITSTOOT BELANGRIJKE SPEERPUNTEN VOOR DE KOMENDE PERIODE. DAT DOEN WE NATUURLIJK VANUIT ONZE MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID MET HET MILIEU, MAAR OOK OM DE TOTALE WOONLASTEN VOOR ONZE BEWONERS BETAALBAAR TE HOUDEN.

NIEUWBOUWWONINGEN DIE WE IN 2009 OPLEVEREN, MOETEN DAN OOK EEN A-LABEL HEBBEN. DAT IS ÉÉN VAN DE DOELEN DIE WE ONS GESTELD HEBBEN. ONS ONDERNEMERSCHAP IS VOORAL GEËNT OP HET MAATSCHAPPELIJK ONDERNEMEN. WE WERKEN TEN SLOTTE MET GEMEENSCHAPSGELD EN WILLEN ONZE OPBRENGSTEN OOK TEN GOEDE LATEN KOMEN AAN DIE GEMEENSCHAP.”

Wethouder
Michel Lepoutre
over het
ondernemerschap
van Alphons Ariëns

**INNOVATIEVE
OPLOSSINGEN
EN SNEL
RESULTAAT**



“We willen waarmaken wat we de inwoners van de gemeente Druten hebben beloofd; het leefbaar maken van de dorpen en het bouwen van woningen. Daar hebben we Woningstichting Alphons Ariëns bij nodig.” Michel Lepoutre ziet Alphons Ariëns als een echte ondernemer. “Het enthousiasme van Alphons Ariëns om mee te werken aan grote projecten is heel groot. Zoals de participatie in de integrale ontwikkeling van Deest-Zuid, maar ook door het ontwikkelen van maatschappelijke projecten. Zoals het Kulturhus in Afferden en het Trefpunt in Deest.”

Als het gaat om de leefbaarheid van de dorpen, hebben de gemeente en Alphons Ariëns elkaar absoluut gevonden. Michel Lepoutre: “De woningstichting komt met innovatieve oplossingen. Bijvoorbeeld de buurtmeesters en het Pioniersfonds. Maar ook bij grote projecten zijn we partners van elkaar. Ze zijn duidelijk geïnteresseerd in mensen. Dat zie je terug door hun betrokkenheid bij projecten die minder voor de hand liggen. Zoals de ontwikkeling van de Brede School in Druten-Zuid en die van de school De Kubus in het centrum van Druten. Maar ook de integrale dorpsontwikkeling van Deest is een mooi voorbeeld van het ondernemerschap van Alphons Ariëns. In dit grootschalige project, dat van levensbelang is voor het dorp, werken we samen met de woningstichting en andere partijen. Dat gaat heel goed omdat Alphons Ariëns niet alleen ondernemend is, maar ook toegankelijk en betrokken.”

Zelfde belangen

“De gemeente en Alphons Ariëns willen beiden de leefbaarheid in de dorpen vergroten. Onze belangen lopen parallel. Maar het ontwikkelen van een groot project neemt gauw tien jaar in beslag. Woningcorporaties zijn dus ook veel meer bezig met de lange termijn. Terwijl de politiek in haar zittingsperiode van vier jaar concrete resultaten wil behalen. Dat levert natuurlijk altijd een spanningsveld op. Maar in Deest gaat het perfect. Vooruitlopend op de integrale aanpak van het dorp, worden al ruim 40 woningen gebouwd aan de Jan van Weliestraat. Alphons Ariëns begrijpt dat we zo snel mogelijk zichtbare resultaten willen leveren en zijn daar goed op ingesprongen. Het is een mooi voorbeeld van het ondernemerschap van de woningstichting en de manier waarop ze zich als partner manifesteren.”

APPELS



Handwritten text on a white paper sign attached to the stand, likely listing prices or varieties of apples.



Vorbereid op nieuwe toekomst

Een nieuwe lijn werd ingezet; die van verhuurder en beheerder van woningen naar een woningcorporatie die mensen centraal zet. Reden om een nieuwe strategische visie te maken. Hier werden medewerkers en stakeholders bij betrokken. Middelen die we daarbij gebruikten, waren een group decision room waar de leden van het Management Team, medewerkers van de afdelingen en stafmedewerkers aan deelnamen, en sessies met externen. Het interne traject hebben we eerst afgerond voordat de sessies met stakeholders werden georganiseerd. Tijdens interne presentaties konden alle medewerkers op het conceptplan reageren, waarna de opmerkingen in het plan werden verwerkt. De stakeholders konden tijdens de sessies meedenken en meepraten. Op basis daarvan zijn opmerkingen van de betrokkenen toegevoegd en is de visie verder aangescherpt. We lieten ons in dit proces ondersteunen door een adviesbureau. Vanuit de strategische visie hebben we eind 2008 het bedrijfsplan gemaakt.

Gezamenlijke onderneming

Het Dorpsontwikkelingsplan Deest, waarin wij de regio vervullen, moet onder andere leiden tot meer werkgelegenheid en verbeterde kansen op de arbeidsmarkt voor de inwoners, en tot het gebruik van lokale producten. Een vitaal dorp, het doel van het ontwikkelings-

NIEUWE STRATEGISCHE VISIE





plan, betekent namelijk ook dat mensen zelfredzaam zijn en kunnen meedoen in het arbeidsproces. Vanuit die gedachte hebben we lokale bedrijven bij het ontwikkelingsplan betrokken. Enerzijds door opdrachten voor werkzaamheden aan deze partijen te verstrekken. Anderzijds door met hen afspraken te maken dat zij inwoners uit het gebied aannemen of opleiden. Daarnaast hebben we de lokale pannenfabriek de opdracht gegeven om de dakpannen te leveren voor de bouw van de nieuwe woningen. Bij de nog te ontwikkelen plannen betrekken we op dezelfde wijze de lokale steenfabriek. Op die manier wordt de ontwikkeling van het dorp een gezamenlijke onderneming van lokale partijen, inwoners, gemeente en Woningstichting Alphons Ariëns.

Uitstekende prestatie

We zijn er primair voor onze klanten. Een manier om de kwaliteit van onze dienstverlening en de tevredenheid van onze klanten te definiëren, is het KWH Huurlabel, een landelijk kwaliteitskeurmerk voor woningcorporaties dat door het KWH wordt uitgevoerd onder onze klanten. In 2007 stonden we gemiddeld op de 8e plaats van alle woningcorporaties in Nederland. Ook in 2008 scoorden we uitstekend en behielden we het KWH certificaat. Gemeenten werden de onderdelen Corporatie bezoeken, Woning zoeken, Woning betrekken, Huur betalen, Reparatie uitvoeren en Woning onderhouden. Op een aantal onderdelen scoor-

den we hoger dan in 2007, en op bijna alle onderdelen aanzienlijk hoger dan het landelijke gemiddelde.

Prima beoordeling: cijfers KWH meting 2008

Corporatie bezoeken:	7,9
Woning zoeken:	7,8
Woning betrekken:	8,6
Huur betalen:	7,8
Reparatie uitvoeren:	7,9
Woning onderhouden:	8,2

Gezond bedrijf

2008 Kenmerkte zich door grote ontwikkelingen in de sector die op financieel gebied veel van de woningcorporaties vroegen. Zoals de Vogelaar-heffing waarbij alle woningcorporaties moeten meebetalen aan de 40 landelijk geselecteerde wijken in de grote steden, en het instellen van de vennootschapsbelasting voor corporaties. Daarnaast stelde het ministerie van VROM een jaarlijkse huurverhoging vast die lager was dan de inflatie, waardoor er minder huurinkomsten waren tegen hogere lasten. Ons financieel beleid hebben we tijdig aan deze ontwikkelingen aangepast zodat we een gezond bedrijf kunnen blijven. Zo hebben we besloten om de aankomende tien jaar de streefhuren te laten groeien van het huidige 69% naar maximaal 75%. Daarnaast is het onderhoudsbeleid aangescherpt waardoor de kosten voor het onderhoud passend zijn bij de woning. In de begroting hebben we er rekening



mee gehouden dat er voldoende financiële middelen zijn voor de nieuwbouwprojecten.

Nieuw in Druten

Voor het project Witte Woningen (Druten) waren we in 2008 bezig met de voorbereidingen voor de bouw van 27 huur- en koopappartementen, vijf koopwoningen en 20 wooneenheden voor cliënten van 's Heeren Loo. Naar verwachting start de bouw in het tweede kwartaal van 2009. Verwacht wordt dat eind maart 2009 de verkoop start.

Divers bouwen in Afferden

In Afferden zijn we actief met verschillende projecten. Na de sloop van Dorpshuis De Meent bouwen we op deze locatie een prachtig Kulturhus. Het Kulturhus wordt een plek voor ontmoeting voor alle inwoners en biedt plaats aan maatschappelijke ondernemingen en het Afferdense verenigingsleven. Bovenop het Kulturhus bouwen we acht huurappartementen voor starters. Achter het Kulturhus realiseren we 17 huurwoningen voor senioren of mensen met een zorgvraag. Naar verwachting is het Kulturhus in het eerste kwartaal van 2010 klaar.

Als onderdeel van het Centrumplan Afferden, realiseren we in de voormalige school aan de Schriksestraat elf koopappartementen en een vrijstaande koopwoning en op de locatie van Zaal Megens aan de Koningstraat bouwen we acht 2-onder-1-kapwoningen (koop) en twee vrijstaande koopwoningen.



Sloop en nieuwbouw aan het Lindenpad

Het eerste project dat binnen het Dorpsontwikkelingsplan Deest van start gaat, is de sloop en nieuwbouw aan het Lindenpad. Dertien verouderde huurwoningen maken plaats voor 34 moderne appartementen voor starters en senioren met een zorgvraag. 26 Appartementen zijn voor de verhuur, acht worden verkocht. In 2008 werkten we verder aan de voorbereidingen en moesten we de nieuwbouw uitstellen vanwege de afhandeling van de bezwarenprocedure. Naar verwachting start de bouw in de tweede helft van 2009.

Nieuwe bestemming

Op het voormalige terrein van de busmaatschappij Hermes (Druten-Centrum) gaan we een woonprogramma ontwikkelen dat passend is bij de bestaande woonomgeving rond deze locatie.

Wonen met allure

De grote renovatie aan de 68 appartementen aan het Drutense Ambtshuisplein nam heel 2008 in beslag en wordt halverwege 2009 afgerond. De buitenkant van de monumentale panden werd geschilderd en het interieur van de woningen is gerenoveerd. Waar nodig werden daken en dakgoten gerepareerd. Het resultaat is heel fraai en geeft het statige Ambtshuisplein zijn allure weer terug. De gangen kregen een facelift en een betere verlichting. De bewoners konden zelf een nieuwe

keuken, badkamer en toilet uitkiezen uit het uitgebreide aanbod van Woningstichting Alphons Ariëns. Zo konden zij hun eigen appartement nog meer aanpassen aan hun persoonlijke smaak.

Slim onderhouden

Het onderhoud van onze woningen kent verschillende facetten: planmatig onderhoud, dagelijks onderhoud en het contractonderhoud. In 2008 bestonden de activiteiten voor het planmatig onderhoud hoofdzakelijk uit het buitenschilderwerk en het reinigen en opnieuw instellen van de mechanische ventilatie. In totaal ging het om zo'n 25 complexen in al onze dorpen. Na het afslanken van de Onderhoudsdienst in 2008 zijn nog vier vaklieden in dienst voor het incidentele reparatie- en serviceonderhoud en de kleine mutaties (benodigd onderhoud na vertrek van een huurder). Onze vaklieden zorgen ervoor dat onze klanten zo snel mogelijk geholpen worden, bij voorkeur binnen drie dagen na de melding. De conditiemeting is een nieuwe methode waarbij we de technische staat van onderhoud van het casco van de woningen beoordelen en in kaart brengen. De eerste meting (de zogenaamde 0-meting) staat gepland voor 2009, daarna wordt eenmaal per drie jaar per complex of wijk de technische staat opnieuw gemeten. Tijdens de conditiemeting wordt de

PLANMATIG ONDERHOUD





buitenkant van de woning gecontroleerd op gebreken en vastgesteld welke ingrepen wanneer nodig zijn. Om de overlast voor bewoners te beperken, clusteren we deze onderhoudswerkzaamheden zoveel mogelijk. Doel van de conditiemeting is tweeledig. Enerzijds houden we de woningen in goede staat zodat het aantal incidentele onderhoudsklachten vermindert en besparingen oplevert. Anderzijds verbetert het onderhoud de uitstraling van de woningen en de buurt en levert zo een bijdrage aan een prettige leefomgeving voor de wijkbewoners.

Maatschappelijk ondernemen

De financiële crisis die na de zomer van 2008 in Nederland manifest werd, was ook voelbaar voor Woningstichting Alphons Ariëns. Huurwoningen die aan de zittende huurders te koop werden aangeboden, werden minder makkelijk gekocht. En de ontwikkeling van koopwoningen, met name appartementen, verliep minder vlot vanwege de stagnerende verkoop. We volgen de ontwikkelingen op de voet en spelen daar tijdig op in. Doel is om een gezonde onderneming te blijven en onze maatschappelijke rol goed te blijven oppakken. We zorgen er daarbij voor dat we onze financiële continuïteit waarborgen.

Vernieuwde wijk Druten-West

Het wordt een gevarieerde wijk waar verschillende mensen hun plek kunnen vinden, pas-

PRETTIGE LEEFOMGEVING

send bij hun woonwensen en besteedbaar budget. Een aantal voormalige bewoners keert terug naar hun vertrouwde leef- en woonomgeving. Druten-West krijgt ongeveer 145 nieuwe huurwoningen en 170 koopwoningen. De woningen worden gebouwd op de plek waar 135 verouderde woningen zijn gesloopt in het kader van de herstructurering. De huurwoningen zijn er in diverse prijsklassen en woningtypen (grondgebonden en appartementen). De koopwoningen variëren van betaalbaar tot duurder en zijn er in de typen geschakelde woningen, twee-onder-één-kapwoningen, appartementen en vrijstaande woningen. Ook vrije kavels worden uitgegeven. Onderdeel van de herstructurering, en tegelijkertijd verbetering van de leefbaarheid, is de verbetering van de infrastructuur en de aanleg van groen. De herstructurering is een omvangrijk project dat we samen met de gemeente ontwikkelen. Het plan Druten-West is verdeeld in deelprojecten. In het najaar van 2008 werden de 38 nieuwbouwwoningen uit de tweede fase 'rest houtrijk' opgeleverd. Met de oplevering van de 31 koopappartementen en 19 huurappartementen in het appartementencomplex De Heemraad was het eerste markante gebouw in Druten-West een feit. De bouw van een ander appartementencomplex, Het Wagenwiel, startte in 2008. Dit bijzondere gebouw krijgt vier woonlagen en huisvest 39 koopappartementen.

Drogerij/Hooiwal Te Koop

Het deelplan Drogerij/Hooiwal voorziet in een grote diversiteit aan koopwoningen; 20 vrijstaande woningen, 14 rijwoningen, 5 geschakelde woningen en 3 vrije kavels. De verkoop startte in het najaar van 2008. Aangezien de werkzaamheden aan de infrastructuur en grondsaneringen bijna zijn afgerond, kan de bouw naar verwachting medio 2009 van start gaan.

Meedenken over Wijkinrichtingsplan

Ten behoeve van de herstructurering Druten-West hebben we met de gemeente het Wijkinrichtingsplan opgesteld. Daarin wordt de inrichting van de wijk beschreven, zoals bebouwing, groen, verkeersstromen, parkeergelegenheid, straatverlichting, riolering, asfalteren en speelterreinen. Bij het uitwerken van het plan lieten we de (toekomstige) bewoners meepraten en meebeslissen. Zij dachten onder andere mee over de inrichting van de hoofdstructuur en van de inrichting met bomen en straatmeubilair.



MAATSCHAPPELIJK BETROKKEN



Evelien Tuentjer, Wijkmanager bij Alphons Ariëns

BREDE BETROKKENHEID VAN PARTIJEN

WE LATEN MENSEN MEEDOEN “HET VERSTERKEN VAN HET ZELFORGANISEREND VERMOGEN VAN DORPSBEWONERS, DAT IS WAT WE BEOGEN. DAT DOEN WE ONDER ANDERE DOOR INITIATIEVEN UIT DE DORPEN TE ONDERSTEUNEN EN MENSEN TE FACILITEREN. PLANNEN WERKEN WE ZOVEEL MOGELIJK UIT MET STAKEHOLDERS EN BEWONERS, ZODAT ER EEN BREDE INBRENG MOGELIJK IS EN DE RESULTATEN OOK IETS WORDEN VOOR EN VAN BEWONERS. VOOR HEN DOEN WE HET TENSLOTTE. CONCREET VOORBEELD IS HET KULTURHUS DAT PLEK BIEDT AAN IEDEREEN; JONGEREN, OUDEREN, KINDEREN, ONDERNEMERS. DIE BREDE BETROKKENHEID VAN PARTIJEN IS ER OOK BIJ DE INTEGRALE ONTWIKKELING VAN DEEST. WE WILLEN HIER NIET ALLEEN WONINGEN BOUWEN, MAAR OOK MEEHELPEM AAN HET VERGROTEN EN BEHOUD VAN VEILIGHEID, VOORZIENINGEN EN SOCIALE COHESIE.”

Voorzitter
Huurdersvereniging over de
maatschappelijk betrokkenheid
van Alphons Ariëns

ECHT VOOR ONS BEZIG



Een mooie voorstelling werd het. Dankzij het geld dat à capella groep Choke uit het Pioniersfonds van Woningstichting Alphons Ariëns kreeg. Het bedrag werd besteed aan een gratis cursus kostuum maken voor alle inwoners van Druten en aan materiaal voor de kostuums. Wim van Arnhem noemt het als één van de vele voorbeelden van de maatschappelijke betrokkenheid van Alphons Ariëns. “Je merkt dat Alphons Ariëns op allerlei manieren de leefbaarheid helpt verbeteren.”

Veiligheid, leefbaarheid, continuïteit en het woonplezier dat mensen hebben in hun omgeving. Het zijn belangrijke thema's voor Alphons Ariëns. Huurdersvereniging Midden Maas en Waal wordt steeds betrokken bij de projecten die aan die thema's bijdragen. “Alphons Ariëns is met grote en kleine initiatieven actief, daarmee laat de organisatie zien dat ze echt maatschappelijk betrokken is,” zegt Wim van Arnhem. “Zo worden bouwprojecten ontwikkeld om te zorgen voor voldoende en geschikte woonruimte voor de dorpsbewoners. De ontwikkeling van Deest is een prachtig voorbeeld van wat Alphons Ariëns voor de mensen hier kan en wil betekenen. Ook de Huurdersvereniging kan op praktische steun rekenen, dat is heel waardevol. Zo heeft Alphons Ariëns op grote schaal advertenties voor ons uitgezet om nieuwe bestuursleden te werven. Een geslaagde actie, we hebben maar liefst vier nieuwe leden erbij gekregen. We zien ook dat Alphons Ariëns echt aan de slag gaat met het verbeteren van de leefbaarheid. Ze initiëren of participeren in projecten met andere partijen. Behalve de bouwprojecten die ik al noemde, is dat ook het opknappen van wijken dat Alphons Ariëns samen met de gemeente doet.”

FYSIEKE ECONOMISCHE SOCIALE VERBETERINGEN



Ontwikkeling tot vitaal dorp

Het Dorpsontwikkelingsplan Deest kreeg in 2008 verder vorm. Doel is om de levendigheid, bedrijvigheid en aantrekkingskracht te herstellen en te vergroten en de inwoners weer perspectief te bieden. Een omvangrijk en langdurig plan waarbij we, in overleg met de gemeente, de trekkersrol op ons hebben genomen. Bij dit ontwikkelingsplan betrekken we zoveel mogelijk partijen. Ieder kan op zijn eigen terrein veel voor het project betekenen. Samen bestrijken we het brede terrein van wonen, zorg, welzijn, werkgelegenheid, veiligheid en voorzieningen. De drie pijlers van het ontwikkelingsplan richten zich op fysieke, economische en sociale verbeteringen. In 2008 werkten we aan het uitvoeringsplan, in het voorjaar van 2009 presenteren we deze aan het dorp. Door de grootschaligheid van het project duurt het lang voordat er zichtbare resultaten zijn. Weliswaar zijn de verouderde seniorenwoningen aan het Lindenpad al gesloopt, de nieuwbouw op deze locatie kon door ingediende bezwaren nog niet starten. We zorgen ervoor dat we inwoners betrekken bij en informeren over het plan. Dat doen we onder andere met de oprichting van een Klankbordgroep waarin dorpsbewoners participeren. Op die manier geven we hen de gelegenheid het proces te kunnen volgen en inzicht te krijgen en te houden in de complexiteit en voortgang van het project.



Huurwoning wordt eigen bezit

Om mensen met een lager inkomen de mogelijkheid te bieden een woning te kopen, hebben we 140 van onze huurwoningen geselecteerd voor verkoop. De woningen werden te koop aangeboden aan de zittende huurder. Die heeft de keus om te blijven huren of om z'n eigen huis te kopen. Er is daarbij geen enkele verplichting, de keuze van de bewoner staat centraal. Gaat de bewoner verhuizen, dan komt de woning beschikbaar voor andere kopers. De woning houdt namelijk de status 'voor verkoop'. Veel mensen waren blij met het aanbod. In 2008 maakten tien huurders hiervan gebruik en kochten hun woning. Ook andere huurders toonden interesse in een betaalbare koopwoning. De verkoop van de geselecteerde huurwoningen gaat ook in de komende jaren door. De opbrengst investeren we in de bouw van nieuwe betaalbare woningen.

Pionieren met goede ideeën

We steunen op veel manieren het welzijn van de inwoners. Met het Pioniersfonds stimuleren en belonen we mensen bij het bedenken van vernieuwende ideeën voor hun omgeving. Het is een kans om bewoners actief te betrekken bij de leefbaarheid en biedt mensen de mogelijkheid om hun ideeën te lanceren. Het Pioniersfonds keert jaarlijks € 10.000 uit aan het beste idee. Wel zijn we kritisch op de inzendingen. Het idee moet echt bijdragen

aan de leefbaarheid, saamhorigheidsgevoel of het welzijn van mensen. In 2008 voldeden de inzendingen niet aan dat criterium en is de Pioniersprijs niet uitgereikt. In 2009 bekijken we hoe we het Pioniersfonds een nieuwe impuls kunnen geven.

Steun lokale samenleving

Onze betrokkenheid bij de maatschappij laten we ook blijken door het sponsoren van diverse activiteiten en evenementen in de gemeente Druten. Activiteiten die we in dit kader ondersteund hebben zijn bijvoorbeeld de Dag van Ouderen, de Leste Mert en de Kunstprijs Maas en Waal.

Voor mekaar

Het partnerschap met de Stichting Voormekaar is gunstig voor onze huurders. Met de stichting kijken we bijvoorbeeld of en hoe hun vrijwilligers ingezet kunnen worden voor bepaalde klussen bij onze huurders. Want een samenleving is pas echt 'samen leven' als mensen elkaar helpen. Dat willen we helpen stimuleren. Op die manier versterken we ook de maatschappelijke betrokkenheid en welzijn van de inwoners in deze gemeente. Samen met de Stichting Voormekaar kunnen we op dit vlak meer kansen benutten.

Verstandige aanpak huurachterstand

Een huurachterstand is niet alleen onwense-



WONEN MOET BETAALBAAR BLIJVEN

lijk voor ons, maar ook voor onze huurders. Een achterstand loopt snel op en is dan voor de huurder vaak een onoverkomelijk probleem. Bovendien bestaat de kans op uitzetting. Dat willen we voorkómen, vooral uit humane overwegingen. Onze Incassomedewerker neemt persoonlijk contact op met huurders met een betalingsachterstand. Samen zoeken ze naar een oplossing. Om de voortgang er in te houden, zijn we streng op het naleven van de afspraken. De huurder moet blijven meewerken, anders wordt per direct de procedure tot ontruiming gestart. Dankzij deze aanpak hebben we nauwelijks te maken met huurachterstanden en komen ontruiming vanwege huurachterstanden nauwelijks voor.

Verantwoord bouwen en wonen

Wonen moet voor onze huurders betaalbaar blijven. Woonlasten bestaan niet alleen uit de huurprijs, maar voor een deel ook uit de energiekosten. De verwachting is dat de energielasten zullen stijgen. Redenen te meer om te zorgen voor goed geïsoleerde en comfortabele woningen. Daarnaast is duurzaamheid ook een maatschappelijk issue en daardoor nu en in de toekomst zeker een verantwoordelijkheid voor ons. In de nieuwbouwprojecten die we aan het ontwikkelen zijn, komt dit aspect al aan de orde. Deze woningen krijgen een A-label. De labeling van onze bestaande woningen is in 2008 uitgevoerd. Hier wordt nieuw beleid op ingezet in 2009.

Klantvriendelijk is klachtvriendelijk

Klachten lossen we bij voorkeur direct op, op het moment dat deze zich voordoen. Dat is het meest effectief en voorkomt dat klanten het klachtencircuit in moeten. Medewerkers proberen de klanten zo goed mogelijk van dienst te zijn door klachten of ontevredenheid bespreekbaar te maken en een oplossing te bieden. Is een klant niet tevreden over deze afhandeling, dan kan hij een klacht indienen via de manager van de betreffende afdeling, daarna via de directeur. Gaat deze procedure niet naar tevredenheid van de klant, dan kan hij zijn klacht indienen bij de onafhankelijke Regionale Klachtencommissie waar wij bij zijn aangesloten. In 2008 zijn geen klachten ingediend bij de Klachtencommissie.

Inzicht vergroten bij jongeren

Zo wil ik wonen. Daarover lieten we scholieren nadenken en zich uitspreken in het gelijknamige project. Dit project startte in 2005 en is een jaarlijks terugkerende activiteit dat we in samenwerking met het Pax Christi College doen. 'Zo wil ik wonen' heeft een maatschappelijk belang. Scholieren zijn de toekomstige huurders en kopers, maar misschien ook wel toekomstige medewerkers en medebedenkers van bouwprojecten en beleid op het gebied van volkshuisvesting. Onderdeel van het project was een excursie naar locaties in Deest en Druten-West. Op basis daarvan dachten de scholieren na over hun ideale gebouw en maak-



ten hiervan een presentatie. Eerder al werden HAVO/VWO leerlingen betrokken bij het project, in 2008 deden voor het eerst de leerlingen van de VMBO locatie mee. Deze leerlingen gingen de wijken in om bewoners te interviewen. Doel was om inzicht te krijgen in wat mensen belangrijk vinden aan hun buurt en hun woning. Op de locatie Druten-West kregen leerlingen ter plekke les over wat er komt kijken bij een nieuwbouwproject. Onder andere de veiligheid op en om het bouwterrein, zoals rijroutes van vrachtwagens, kwam aan de orde. Het project maakt deel uit van de lessen Mens en Maatschappij. Woningstichting Alphons Ariëns le-

Wachttijd per toegewezen woning

0 tot 0.5 jaar:	7%
0.5 tot 1 jaar:	4%
1 tot 2 jaar:	8%
3 tot 4 jaar:	5%
langer dan 4 jaar:	72%

In totaal zijn er 124 woningen toegewezen. Daarnaast zijn er 21 woningen toegewezen i.v.m. urgentie en taakstelling.

Type toegewezen woning onderverdeeld in:

eengezinswoning:	53%
appartement zonder slaapkamer:	11%
appartement met 1 of 2 slaapkamers:	20%
ouderenwoning:	14%
ouderenappartement:	2%



verde hiervoor het materiaal. Het project Zo wil ik wonen draagt bij aan de bewustwording van jongeren over wat er bij het wonen en ontwikkelen van bouwprojecten komt kijken.

Transparant toezicht

De Raad van Commissarissen is transparant in zijn functioneren als toezichthouder en conformeert zich aan de Corporate Governance die voor woningcorporaties geldt. De Raad bestaat uit vijf leden, daarvan zijn er twee voorgedragen door de Huurdersvereniging. Het toezicht van de RvC richt zich op de strategie, de financiële risicobeheersing, de volkshuisvestelijke taken, de structuur van de organisatie en het functioneren van de directeur-bestuurder. Tijdens de vergaderingen van de RvC werden, naast de gebruikelijke onderwerpen, ook de nieuwe strategische visie van Woningstichting Alphons Ariëns behandeld.



TRANSPARANT TOEZICHT



TRANSPARANT

LEF

BETROKKEN



COLOFON

Concept en teksten:

Prima Donna Communicatie, Deventer

Ontwerp en opmaak:

Jacqueline Heijmerink Grafisch Ontwerp, Deventer

Portretfotografie:

Ewout Staartjes, Deventer

Overige fotografie:

Arie Thomassen, Druten

Druk:

Weemen Grafische Groep, Druten

Eindverantwoordelijkheid:

Woningstichting Alphons Ariëns

