

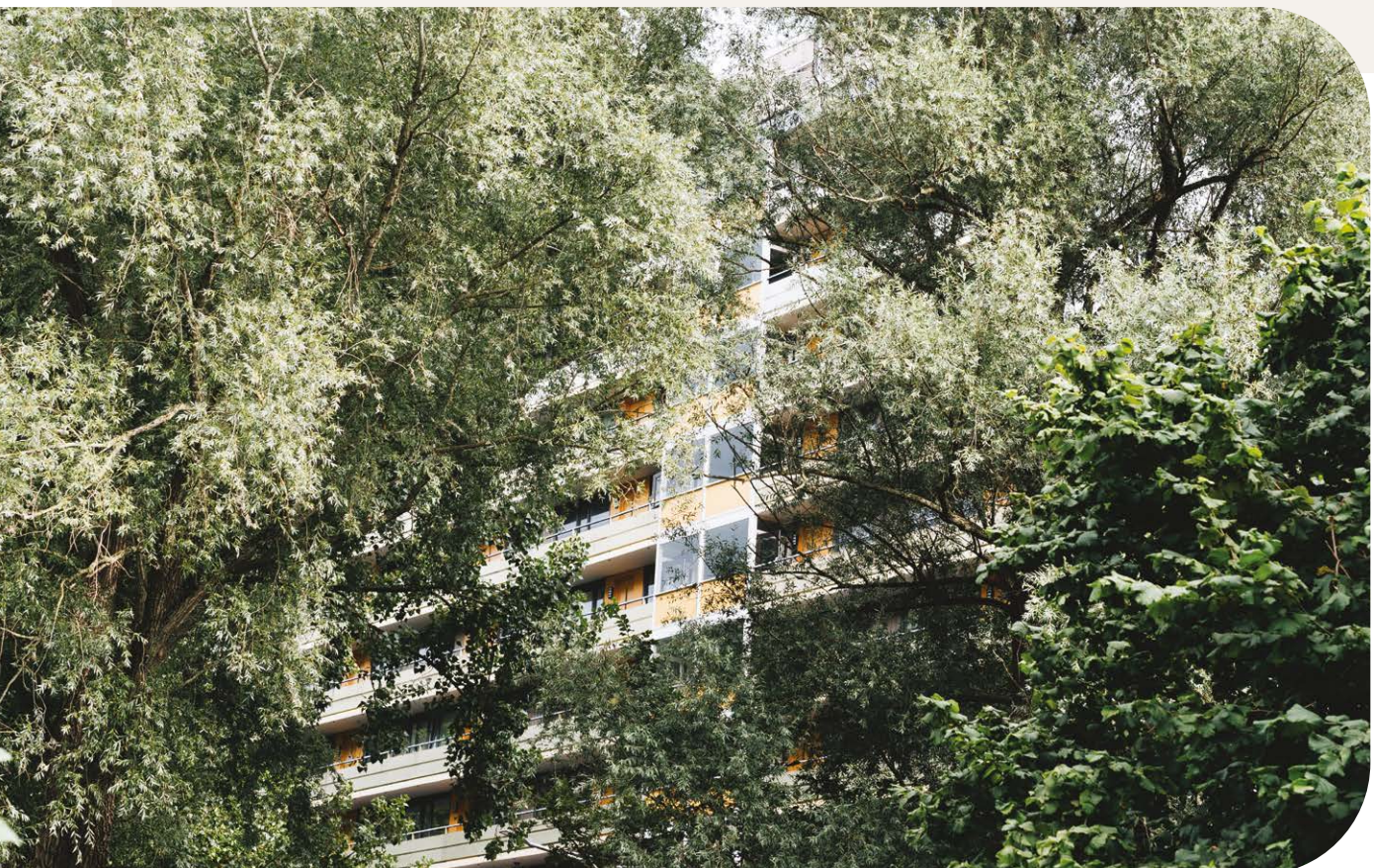


Ruimte voor wijkgeluk

Wij geloven in een **toekomst** waarin onze wijken
bruisende en leefbare gemeenschappen zijn, waar
inwoners en collega's gelukkig zijn en kunnen groeien.

Inhoudsopgave

INLEIDING	3
VISIE 'Ruimte voor wijk geluk	5
VIJF PIJLERS	6
1. Professioneel netwerk	7
- WOZO	
- IZA	
- GALA	
2. In en met de buurt	10
3. Aandachtgroepen	13
4. Waardesturing/monitoring	15
5. Medewerkersgeluk	17
BRONVERMELDING	18



Inleiding

Voor u ligt de nieuwe visie 'Ruimte voor wijkgeluk'. Onze vorige visie op leefbaarheid dateert uit 2016 en heeft ons lange tijd geleid in ons streven naar leefbare wijken. Echter, in de afgelopen jaren hebben we te maken gekregen met een snel veranderende wereld en maatschappij, wat nieuwe uitdagingen met zich meebrengt. Om relevant en effectief te blijven, is het cruciaal dat we onze visie vernieuwen en aanpassen aan de nieuwe realiteit. Onze visie 'Ruimte voor wijkgeluk', geeft nieuwe richting voor ons werk en betekenis aan wat we willen bereiken. Wij streven naar een toekomst waarin onze wijken bruisende en leefbare gemeenschappen zijn, waar inwoners en collega's gelukkig zijn en kunnen groeien. Het is onze missie om het woongeluk van onze inwoners te verbeteren en een voortrekkersrol te spelen in het bevorderen van sociale cohesie en inclusiviteit in onze buurten. Tevens streven we ernaar een werkomgeving te creëren waarin collega's kunnen floreren en zich gewaardeerd voelen, aangezien hun betrokkenheid en expertise van onschatbare waarde zijn bij het realiseren van onze visie.

In de prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben we concrete afspraken gemaakt over sociale leefbaarheid en veiligheid. Hierbij richten we ons op een gebiedsgerichte aanpak, gedifferentieerde woonmilieus, investeringen in wijkcentra en buurtactiviteiten, duurzaamheid en de betrokkenheid van inwoners. Samenwerking is essentieel om de uitdagingen aan te gaan die onze wijken en inwoners beïnvloeden. We streven naar een wijkgerichte aanpak waarbij we gezamenlijk het welzijn van de inwoners bevorderen, sociale cohesie stimuleren en bijdragen aan een veilige en leefbare omgeving.

In deze visie hanteren we vijf pijlers om onze doelen te verwezenlijken. We geloven in een sterk professioneel netwerk dat inzet op onderlinge verbinding om synergie te creëren. Samen met onze netwerkpartners werken we aan een gezamenlijke wijkvisie gericht op preventie en verbinding. Daarnaast bouwen we mee aan gemeenschappen in de wijk waarin inwoners centraal staan en creëren we inclusieve buurten die plaats bieden aan iedereen, rekening houdend met de specifieke

behoeften van aandachtsgroepen. De waardesturing van ons vastgoed gaat verder dan alleen stenen: we meten en evalueren de toegevoegde waarde van onze inspanningen. Ten slotte investeren we in de ontwikkeling van onze medewerkers om met de complexiteit van de werkomgeving om te kunnen gaan en plezier te houden in hun werk.

In deze beleidsvisie verkennen we de huidige situatie, de uitdagingen waar we voor staan en de gewenste situatie voor elke pijler, met als doel ons streven naar wijkgeluk tastbaar te maken. Door monitoring en het meten van geluk streven we naar continue verbetering om het welzijn van onze inwoners te bevorderen en een inclusieve en levendige leefomgeving te creëren.

Wij streven ernaar om elke dag een positieve impact te hebben op het woongeluk van onze inwoners en de leefbaarheid van onze wijken. Samen bouwen we aan een toekomst waarin ruimte voor geluk centraal staat voor iedereen.

Ruimte voor Geluk - ons verhaal

Een fijn en veilig thuis. Dat gaat over meer dan alleen een woning. Het gaat over ruimte voor jou. Ruimte om te leven, op een manier die je bij je past. Ruimte om te leven, op een manier die bij jou past. Wij noemen het ruimte voor woon- en leefgeluk. DeltaWonen zorgt voor die ruimte. Als verhuurder, woningbouwer en werkgever. Want iedereen verdient een plek en de kans om goed te wonen, werken en leven. Een thuis dat bij jou past, opent deuren naar geluk. En naar meer. Voor jou, de buurt, de lokale samenleving. Voor iedereen. Precies waar wij ons elke dag voor inzetten. Ruimte geven gaat voor ons om waarde toevoegen en meerwaarde bieden. We willen mensen, wijken en de leefomgeving laten groeien. Vooruit en verder helpen. Daarbij werken we vandaag aan de oplossingen en uitdagingen van morgen. Met elkaar, voor elkaar. Samen openen we deuren naar woon-, leef- en werkgeluk.

Geluk - het **drieluik** van deltaWonen

Woongeluk

Elke dag werken we aan het woongeluk van onze huurders. We doen onderzoek naar factoren die van invloed zijn op de beleving van woongeluk van onze klanten. Woongeluk begint met een passende woning die comfortabel, veilig en toekomstgericht is. Waar mogelijk dragen we bij om het woongeluk van onze huurders te versterken. Wij zorgen voor de basis, zodat onze huurders de ruimte krijgen om hun eigen woongeluk vorm te geven.



Leefgeluk

Geluk betekent ook wonen op een plek die bij jou past en waar jezelf kunt zijn in harmonie met je omgeving. Want mensen verschillen. In achtergrond en levensfase, in dromen en (woon)wensen. En met al die verschillen wonen, werken en leven we met elkaar in de straat, in de wijk en in de samenleving. Wij willen dat iedereen een thuis kan vinden in één onze straten en wijken waar het veilig is, en waar iedereen mee kan doen en verbinding voelt, op zijn eigen manier. Dat is leefgeluk. En daar werken we actief aan, samen met bewoners, sociale partners en marktpartijen. Samen in gesprek. Over wonen en samenleven. Over ruimte voor geluk. Voor nu én ook voor morgen. Samen gaan we voor leefgeluk.

Werkgeluk

Bij deltaWonen krijgen medewerkers de ruimte om zichzelf uit te dagen, te ontwikkelen en zichzelf te zijn. Dat is de basis voor werkgeluk. Werkgeluk gaat over plezier in en op het werk. Over werken zoals dat past bij de medewerker en zijn/haar leven. Het gaat óók over verschil maken en waarde toevoegen. Als medewerkers gelukkig zijn in het werk dat ze doen, kunnen talenten zich (door) ontwikkelen, worden goede ideeën werkelijkheid en wordt ambitie beloond. Werkgeluk betekent in de kern jezelf mogen zijn in alle facetten en de kans krijgen om te ontwikkelen. Want alleen als onze medewerkers zich ontwikkelen, ontwikkelt deltaWonen zich als organisatie. En daarmee ontstaat de basis voor ruimte voor geluk.

Werken in gebiedsteams

Sinds 2020 hebben we gebiedsteams opgericht die integraal werken vanuit leefbaarheid, verhuur, inspectie, onderhoud en incasso. Door integraal te werken, kunnen we beter inspelen op de behoeften van onze huurders en de leefbaarheid in de wijken verbeteren. Dat is een merkbare verandering.

De gebiedsteams houden zich veel bezig met individuele casuïstiek en reageren actief op meldingen. Dit zorgt ervoor dat we weinig toekomen aan de gewenste transformatie die gericht is op innovatie en preventie op buurtniveau. Door integraal te werken, kunnen we steeds meer proactief te werk gaan en problemen in een vroeg stadium aanpakken. We streven naar duurzame oplossingen die niet alleen de leefbaarheid bevorderen, maar ook de tevredenheid en betrokkenheid van onze huurders vergroten. Samen met de buurtbewoners

kunnen we zo een positieve verandering teweegbrengen en de leefomgeving in onze wijken aanzienlijk verbeteren.

Met de herziening van de Woningwet in 2022 hebben wij meer mogelijkheden dan voorheen om een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid en het woongeluk van onze inwoners. Waar het kabinetsstandpunt jarenlang was dat leefbaarheid geen kerntaak is van woningcorporaties, is dat inmiddels achterhaald. Gelukkig maar, want het wordt ook hoog tijd dat we nog zichtbaarder in de wijken aanwezig zijn en ons inzetten voor betere wijken en buurten.

Bovendien zien we dat de wereld verandert. Belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen en veranderende wet- en regelgeving beïnvloeden onze opgave. Als antwoord hierop komen wij met deze geactualiseerde visie 'Ruimte voor wijkgeluk'.

Visie 'Ruimte voor wijkgeluk'

Onze visie 'Ruimte voor wijkgeluk' vormt de richting voor ons werk en geeft betekenis aan wat we willen bereiken.

Wij geloven in een toekomst waarin onze wijken bruisende en leefbare gemeenschappen zijn, waarin inwoners en collega's kunnen groeien en gelukkig zijn.

Het is onze missie om:

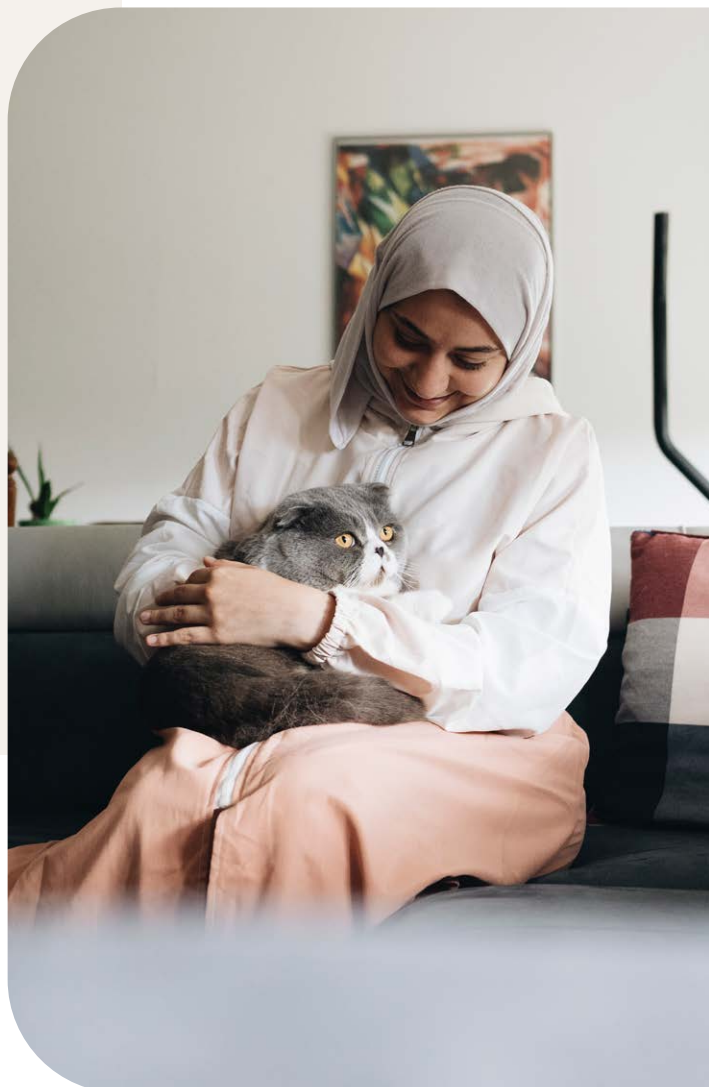
1. Het woongeluk van onze inwoners te verbeteren en een rol te spelen in het bevorderen van sociale cohesie en inclusiviteit in onze buurten.
2. Een werkomgeving te creëren waarin collega's kunnen floreren en zich gewaardeerd voelen. Hun betrokkenheid en expertise zijn van onschatbare waarde bij het realiseren van onze visie.

Samenwerking is essentieel om de uitdagingen aan te gaan die onze wijken en inwoners beïnvloeden. We streven naar een wijkgerichte aanpak waarbij we gezamenlijk het welzijn van de inwoners bevorderen, sociale cohesie stimuleren en bijdragen aan een veilige en leefbare omgeving.

In de prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties en huurdersorganisaties zijn afspraken gemaakt over sociale leefbaarheid en veiligheid. Bijvoorbeeld over een gebiedsgerichte aanpak, gedifferentieerde woonmilieus, investeringen in wijkcentra en buurtactiviteiten, duurzaamheid en betrokkenheid van inwoners.

Een wijkgerichte aanpak betekent dat we de specifieke behoeften en uitdagingen van elke wijk begrijpen en daarop inspelen. Door gezamenlijk aan oplossingen te werken, kunnen we beter anticiperen op problemen en vroegtijdig ingrijpen om preventief te handelen. Hierdoor kunnen we niet alleen de negatieve aspecten binnen de wijk aanpakken, maar ook de positieve aspecten versterken, zoals het stimuleren van gemeenschapszin en het bevorderen van het welzijn van de inwoners.

Ruimte voor wijkgeluk



De gebiedsteams spelen een essentiële rol binnen de wijk. Zij werken aan verbindingen. Verbindingen tussen inwoners, welzijnsorganisaties, gemeenten, zorginstanties, politie en andere belanghebbenden. De gebiedsteams spelen een cruciale rol bij het faciliteren van de samenwerking en het bundelen van de krachten. Ze fungeren als aanspreekpunt voor alle betrokken partijen en werken nauw samen met de bewoners om hun behoeften en wensen te begrijpen. Door verbindingen te leggen tussen verschillende partijen, kunnen onze gebiedsteams efficiënter en effectiever werken aan het verbeteren van de leefbaarheid, veiligheid en het welzijn in onze wijken.

VIJF PIJLERS

Om bruisende en leefbare gemeenschappen te creëren waarin inwoners en collega's gelukkig zijn en kunnen groeien, hebben we vijf pijlers beschreven om onze visie te verwezenlijken.

1. Professioneel netwerk

Wij geloven in een sterk, professioneel netwerk en zetten in op onderlinge verbinding die kan leiden tot synergie. Samen met onze netwerkpartners werken we aan een gezamenlijke wijkvisie, gericht op preventie en verbinding.

Bijvoorbeeld:

In iedere buurt een 'Huis van de Wijk' creëren.

- Een gezamenlijke wijkvisie maken met partners in de wijk

2. In en met de buurt

We bouwen mee aan een gemeenschap in de wijk waarin inwoners nog meer centraal staan. We creëren ontmoeting en sluiten aan bij ideeën van wijkbewoners.

Bijvoorbeeld:

Meer buurtkamers voor en door huurders/bewoners.

- Schoon, heel en veilig
- Groen in de wijk
- Buurtcamper

3. Aandachtsgroepen

Wij creëren inclusieve buurten waar voor iedereen plaats is en we dragen bij aan veilige en ondersteunende omgevingen die afgestemd zijn op de specifieke behoeften van aandachtsgroepen.

Bijvoorbeeld:

Bijzondere woonvormen realiseren.

- Verbinden van inwoners en partners

4. Waardesturing

Waardesturing biedt ons, in combinatie met het verzamelen en analyseren van data en het gebruik van dashboards, een krachtig instrumentarium om onze omgeving beter te begrijpen en te beïnvloeden.

Bijvoorbeeld:

Woongeluk meten.

- Visie op wijkniveau
- Dashboard

5. Medewerkersgeluk

Wij investeren in de ontwikkeling van onze medewerkers, zodat zij de complexiteit in de werkomgeving kunnen aangaan en plezier houden in hun werk.

Bijvoorbeeld:

Trainingen, workshops en traineeships aanbieden.

- Hybride leren

Pijler 1 - Professioneel netwerk

Huidige situatie

In ons dagelijkse werk richten we ons momenteel vooral op individuele casuïstiek en reageren we actief op meldingen. Per casus betrekken we de betrokken netwerkpartners. We merken dat het signaleren en oplossen van complexe problematiek en vervolgens ook het samenwerken met andere professionals niet altijd voldoende en/of op tijd tot stand komt.

Er zijn tientallen organisaties actief in de wijk, maar de samenhang ontbreekt af en toe. We merken dat er behoefte is aan een verdere ontwikkeling van onze samenwerking, waarbij we meer proactief te werk willen gaan. Gelukkig is er een grote motivatie bij zowel organisaties als professionals om samen te werken en de situatie te verbeteren.

Wat zien we om ons heen?

In onze wijken constateren we, een toename van verschillende aandachtsgroepen en een groeiende groep ouderen die langer zelfstandig moeten wonen in onze huizen en wijken.

We zien steeds meer zorgwekkende vraagstukken die onze aandacht vragen. Eenzaamheid is bijvoorbeeld voor veel mensen een groot probleem geworden, zelfs al zijn we nu meer dan ooit verbonden door technologie/sociale media. De opkomst van eenzaamheid brengt niet alleen persoonlijk leed met zich mee, het heeft ook gevolgen voor de bredere gemeenschap door het verminderen van sociale cohesie.

Ook moeten we voldoende aandacht schenken aan huurders met schulden. Soms raken mensen verstrikt in schulden door illegale activiteiten, zoals bijvoorbeeld het kweken van hennep. Dit is niet alleen iets wat niet mag volgens de wet, het zorgt er ook voor dat mensen steeds meer problemen krijgen met hun geld en misschien zelfs verkeerde dingen gaan doen. We willen proberen te voorkomen dat dit gebeurt. Als mensen leren hoe ze met geld om moeten gaan, krijgen zij de kans om hun leven weer op het goede spoor te zetten.

Al met al hebben we te maken met complexe uitdagingen en kansen in onze samenleving. De opkomst van de buurt als een drijvende kracht, kan

Ruimte voor wijkgeluk



een belangrijke rol spelen bij het aanpakken van deze problemen en het bevorderen van een veerkrachtige en samenhangende samenleving.

We hechten veel waarde aan sociale cohesie en inclusiviteit. We geloven dat mensen zich met elkaar kunnen verbinden en dat aandacht voor elkaar leidt tot meer omzien naar elkaar. Dit betekent dat we willen streven naar een buurt waarin mensen niet alleen oog hebben voor hun eigen welzijn, maar ook betrokken zijn bij het welzijn van anderen. Hier willen wij als woningcorporatie een belangrijke rol spelen, omdat wij verantwoordelijk zijn voor het leveren van betaalbare en kwalitatieve huisvesting en een bredere verantwoordelijkheid dragen voor het bevorderen van leefgeluk voor bewoners in de wijk.

Daarnaast dwingen de veranderende wetgeving en politieke ontwikkelingen woningcorporaties om meer samen te werken en domeinoverschrijdend te denken. Alleen zorgen voor huisvesting is niet genoeg. Het is belangrijk dat we ook kijken naar zorg, welzijn en wonen samen. Daarom zijn er initiatieven zoals IZA (het Integraal Zorgakkoord), WOZO (het programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen) en GALA (het Gezond en Actief Leven Akkoord) die hier aan bijdragen. Deze initiatieven zorgen ervoor dat we een complete aanpak kunnen bieden en beter voor onze huurders kunnen zorgen.

WOZO - Het programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen

WOZO is erop gericht dat ondersteuning en zorg zich aanpassen op de voorkeur van ouderen om zo lang mogelijk regie op het eigen leven te houden en dat zware, complexe zorgvragen zo lang mogelijk worden uitgesteld of zelfs worden voorkomen.

(Ministerie van Volksgezondheid, 2022)

5 actielijnen:

1. Samen vitaal ouder worden
2. Sterke basiszorg voor ouderen
3. Passende Wlz-zorg
4. Wonen en zorg voor ouderen
5. Arbeidsmarkt en Innovatie

IZA - Het Integraal Zorgakkoord

IZA heeft als doel de zorg voor de toekomst goed, toegankelijk en betaalbaar te houden.

(Info over Integraal Zorgakkoord, 2022)

Uitgangspunten:

- Passende zorg is waardegedreven
- Passende zorg komt samen met en gezamenlijk rondom de patiënt tot stand
- Passende zorg vindt plaats op de juiste plek
- Passende zorg gaat over gezondheid in plaats van ziekte
- De zorg wordt verleend in een prettige werkomgeving

GALA - Het Gezond en Actief Leven Akkoord

Via GALA zetten gemeenten en GGD'en gezamenlijk in op een gezond en actief leven met een stevige sociale basis.

(Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, 2023)

Doelen:

- a. Terugdringen gezondheidsachterstanden (waaronder Kansrijke Start)
- b. Een gezonde fysieke leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten
- c. Het versterken van (de verbinding met) de sociale basis
- d. Een gezonde leefstijl
- e. Versterking van de mentale weerbaarheid en mentale gezondheid
- f. Vitaal ouder worden
- g. Domein-overstijgende inzet vanuit een regionale preventie-infrastructuur

Gewenste situatie

Wij geloven in een sterk professioneel netwerk en zetten in op onderlinge verbinding die kan leiden tot synergie. Samen met onze netwerkpartners werken we aan een gezamenlijke wijkvisie, gericht op preventie en verbinding. We werken integraal samen vanuit de achterliggende vraag “wat heeft deze wijk nodig?” Ons gemeenschappelijke doel is het vergroten van het woongeluk voor alle inwoners van de wijk.

Soms moet je daarbij over je eigen schaduw heen stappen, terwijl je de grenzen van je eigen rol bewaakt. Deze vorm van samenwerking kan om een andere aanpak, rolverdeling en financiering vragen. Randvoorwaarde is een gedeeld perspectief op samenwerken vanuit gedeelde waarden, gezamenlijke doelen en aanvullende expertises.

Naast partners waar we al langer mee samenwerken, ontstaan ook nieuwe partnerschappen. We kunnen bijvoorbeeld samenwerken met onderwijsinstellingen, sportverenigingen en bibliotheken.

Wij willen toe naar gedeelde werkplekken met partners. We denken aan een ‘Huis van de wijk’ waar professionals en inwoners samenkomen om samen te werken aan verschillende activiteiten en initiatieven die de gemeenschap ten goede komen. We willen in ieder gebied een ‘Huis van de wijk’ realiseren.



2. In en met de buurt

Huidige situatie

De terugtrekkende beweging van de corporaties in de afgelopen jaren heeft, samen met passend toewijzen, bijgedragen aan minder diversiteit aan inkomensgroepen in bepaalde wijken. Hierdoor zien we meer clustering van lage inkomensgroepen en daarmee meer clustering van aandachtsgroepen. Dit heeft ervoor gezorgd dat de leefbaarheid, veiligheid en sociale samenhang in een aantal buurten achteruit is gegaan, met als effect een toename van problematiek, armoede, schulden, eenzaamheid en wantrouwen in alles wat met gemeentes en instanties te maken heeft.

Met de herziening van de Woningwet in 2022 hebben wij meer mogelijkheden dan voorheen om een bijdrage te leveren aan leefbaarheid en het woongeluk van onze inwoners. We zijn hier blij mee en pakken graag onze rol in de wijken opnieuw op. Als woningcorporatie zijn wij in staat om snel te signaleren en verbindingen te leggen.

Wat zien we om ons heen?

De uitdagingen waar we voor staan, zoals de extramuralisering in de zorg, de toenemende onbalans in de buurt, vergrijzing, eenzaamheid, tweedeling in de samenleving, onbetaalbare zorg, immigratie en jeugdproblematiek vragen om innovatieve oplossingen en een integrale visie op wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. We moeten 'out of the box' denken en de bedoeling centraal stellen, waarbij we luisteren naar bewoners en hun zorgen serieus nemen. Samen met onze partners en inwoners zetten we ons in voor een genereuze stad waar ruimte is voor iedereen en waar samenredzaamheid bijdraagt aan sociale cohesie.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) heeft in het kabinet Rutte IV een aantal programma's gelanceerd. In zijn programma 'Een thuis voor iedereen' verwijst hij naar een actieplan om huisvesting voor mensen met een kwetsbaarheid te verbeteren.

Een thuis voor iedereen – Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening:

Dit programma heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

4 actielijnen:

- Voldoende betaalbare en passende woningen
- Evenwichtige verdeling over alle gemeenten
- Combineren van wonen, zorg, welzijn en werk
- Inzet op preventie



Door de overgang van 'Beschermd wonen' naar 'Beschermd thuis wonen' worden inwoners met een psychische kwetsbaarheid vaker in staat gesteld om zelfstandig te blijven wonen. Als zij beschermd moeten wonen, kunnen zij dat zoveel mogelijk in hun eigen buurt of wijk.

Nederland kent veel diversiteit. De vraag om statushouders te huisvesten neemt toe, we zien meer arbeidsmigranten die huisvesting nodig hebben en mensen met verschillende culturele, etnische, religieuze, sociale en achtergronden en genderidentiteiten die samen in onze buurten met elkaar leven.

Hierdoor kunnen verschillende leefstijlen ontstaan. Meestal gaat dit goed, maar soms leidt dat tot ongemak en spanningen of zelfs conflicten. We willen voorkomen dat verschillen tussen mensen scheidslijnen worden die leiden tot ongewenste polarisatie.

Gewenste situatie

We bouwen mee aan een gemeenschap in de wijk waarin inwoners nog meer centraal staan. We creëren ontmoeting en sluiten aan bij ideeën van wijkbewoners.

1. De waarde van ons vastgoed is niet beperkt tot de stenen zelf. Een veilige, schone en groene omgeving draagt in belangrijke mate bij aan het woongeluk van de inwoners en heeft een positieve invloed op de waarde van ons vastgoed.

Samen kunnen we de leefomgeving verbeteren en het welzijn van alle inwoners vergroten. Een veilige, groene buurt heeft grote impact op de mensen die er wonen. Groene buurten bieden talloze voordelen voor mens en milieu. Ze hebben een positief effect op de gezondheid en leefbaarheid van een wijk, maken de woonomgeving aantrekkelijker en dragen bij aan biodiversiteit en klimaatadaptatie.



Er zijn zeven positieve effecten van groen in het leven van mensen:

1. Groen bevordert de fysieke gezondheid;
2. Groen bevordert de mentale gezondheid;
3. Groen verbetert de focus en het geheugen;
4. Groen verbetert de luchtkwaliteit;
5. Groen verbetert het uithoudingsvermogen;
6. Groen maakt het gezelliger en;
7. Groen stimuleert het contact tussen buurtbewoners.

Bovendien zijn er nog extra voordelen voor de buurt, zoals waardeinstijging van woningen, verbetering van de buurtkwaliteit, beter sociaal gedrag, bevordering van een gezondere levensstijl, verkoeling in de zomer, energiebesparing, vergroting van biodiversiteit en vermindering van wateroverlast, fijnstof en CO2 in de wijk. Het vergroenen van een wijk heeft dus brede voordelen en draagt bij aan een gezonde, aantrekkelijke en veilige woonomgeving.

Wij bevorderen daarom groeninitiatieven van inwoners in de wijk, zodat zij actief meehelpen om de buurt schoner, veiliger en groener te maken. Hiermee zetten we preventief in op het bevorderen van welzijn, fysieke en mentale gezondheid.



2. Het vormen van community 's in de wijken speelt een belangrijke rol.

Een bruisende gemeenschap ontstaat niet vanzelf. Onderlinge verbinding heeft een positieve invloed op het welzijn van individuen en de cohesie binnen de gemeenschap.

Door bewonerscommissies, klankbordgroepen en de centrale bewonersraad actief te betrekken en te ondersteunen, kunnen we de onderlinge verbinding in de wijken versterken. Deze verbinding heeft een positieve invloed op het welzijn van individuele bewoners en draagt bij aan een hechte en bruisende gemeenschap. Het zorgt ervoor dat de wensen en behoeften van de bewoners serieus genomen worden en dat er gezamenlijk wordt gewerkt aan een leefbare en prettige woonomgeving voor iedereen. Daarom zetten wij actief in op verbinding maken in de wijken, waardoor de draagkracht in de wijk wordt versterkt.

Betrokken zijn bij je burens en het onderhouden van een actieve gemeenschap valt of staat bij ontmoeting. Wij faciliteren daarom ontmoetingsplaatsen, zoals een 'Huis van de wijk'.

Het 'Huis van de wijk' heeft ruimte voor sociale betrokkenheid, het delen van ideeën, het opbouwen van relaties en het bevorderen van informele uitwisselingen. Het 'Huis van de wijk' heeft mede tot doel om ontmoeting te stimuleren en verschillende bevolkingsgroepen met elkaar in aanraking te laten komen en te verbinden (sociale samenhang). Dit leidt tot meer draagkracht in de wijk, waardoor we de opgave voor het huisvesten van aandachtsgroepen beter kunnen uitvoeren. In principe geldt dat iedereen, ongeacht leeftijd, leefstijl en sociale klasse, zich welkom moet kunnen voelen en/of zich moet kunnen verbinden aan de accommodaties. Deze plekken dragen op een laagdrempelige manier bij aan ontmoeting met andere bewoners én professionals.

Juist vanuit een 'Huis van de wijk' kan preventief gewerkt worden aan thema's als groen, opvoeding, onderwijs, gezondheid en vitaliteit en cultuur.



3. Aandachtsgroepen

Huidige situatie

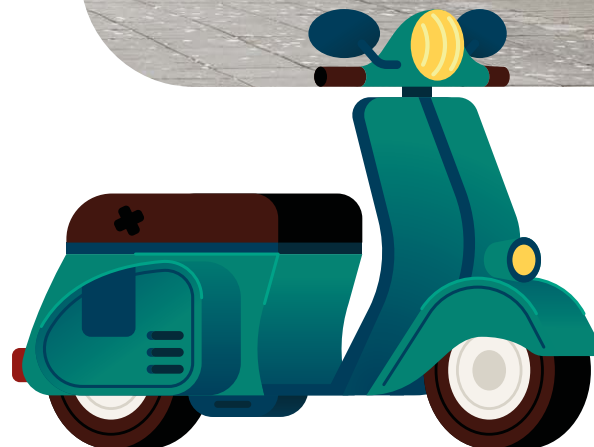
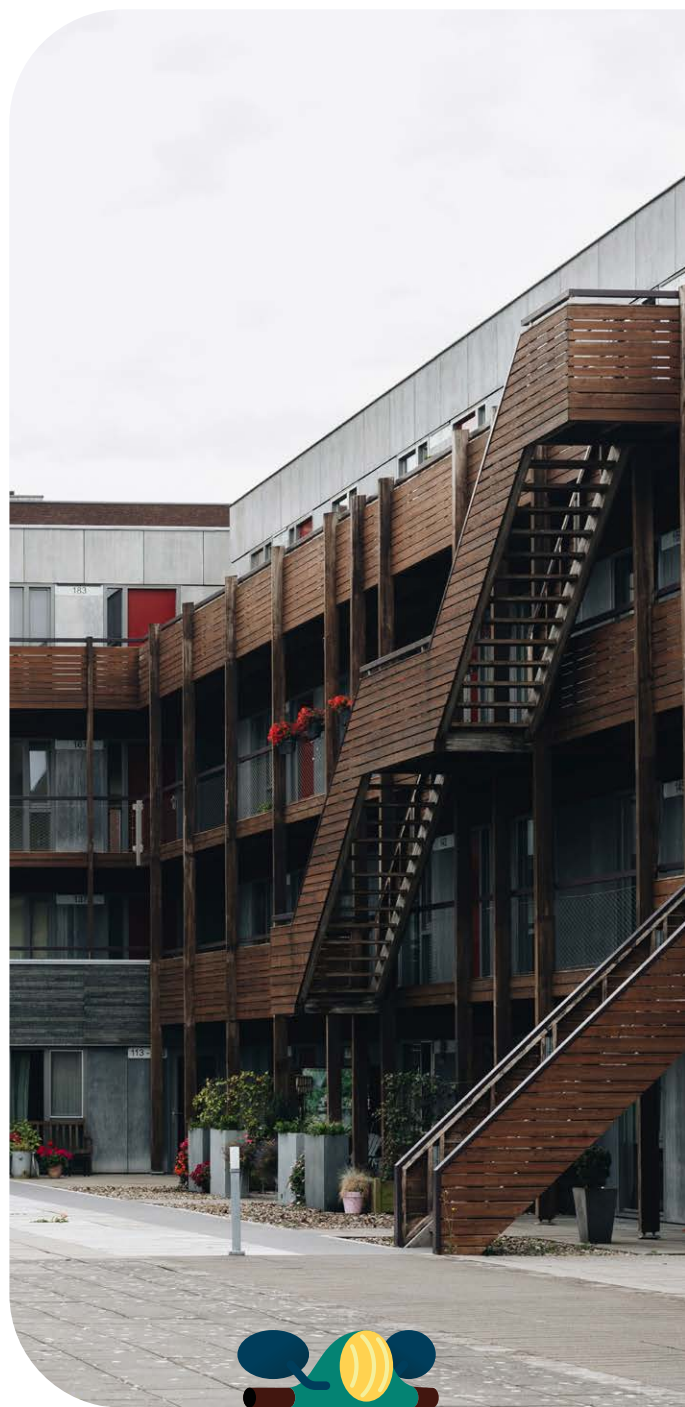
Binnen deltaWonen streven we ernaar om uitvoering te geven aan de huisvestingsverordening en de taakstelling met betrekking tot verschillende doelgroepen, waaronder dak- en thuislozen, statushouders en mensen met psychische problematiek.

Wat zien we om ons heen?

De uitdagingen waar we voor staan, zoals de transities van Beschermd wonen naar Beschermd thuis en Van opvang naar Wonen (voor daklozen), de toenemende onbalans in de buurt, vergrijzing, eenzaamheid, tweedeling in de samenleving, onbetaalbare zorg, immigratie en jeugdproblematiek, vragen om innovatieve oplossingen en een integrale visie op wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid.

- Nederland kent 32.000 dak- en thuislozen volgens cijfers van het CBS (Koninkrijksrelaties, 2022).
- 30% van de sociale huur moet worden toegewezen aan bijzondere doelgroepen.
- Ouderen blijven langer thuis wonen. Voor 2030 moeten landelijk 290.000 woningen geschikt zijn voor ouderen, waarvan 170.000 nul-tredenwoningen, 80.000 woningen en 40.000 verpleegzorgplekken in geclusterde woonvormen (Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, 2022).
- De gemeenten in Nederland hebben in de eerste helft van 2023 de taak om 21.200 statushouders te huisvesten.

Vanuit het Rijk en de gemeenten wordt, meer dan voorheen, gestuurd op prioritering van aandachtsgroepen. Daarvoor is expertise nodig, zowel vanuit zorg als vanuit wonen.



Gewenste situatie

Ons doel is het creëren van een inclusieve buurt waarin er plaats is voor iedereen.

Daarom zetten we ons in om verschillende kleinschalig geclusterde (veelal gemengde) woonvormen te ontwikkelen, waar mensen met verschillende achtergronden en uitdagingen zich thuis kunnen voelen en een goede buur willen zijn. We streven ernaar om veilige en ondersteunende omgevingen te faciliteren die afgestemd zijn op de specifieke behoeften van aandachtsgroepen. Dit omvat mogelijkheden voor begeleiding, sociale integratie en toegang tot relevante diensten en voorzieningen.

Uit onze visie op ‘Wonen met zorg’ komt de term ‘samenredzaamheid’.

Waar de overheid stuurt op zelfredzaamheid van haar inwoners, willen wij inzetten op ‘samenredzaamheid’. Dit draagt namelijk bij aan de sociale cohesie in een buurt. Zelfredzaamheid, een term die meer ingeburgerd is, gaat uit van de mogelijkheden van het individu om voor zichzelf te zorgen. Wij geloven dat het ervaren van geluk van onze bewoners mede wordt bepaald door het gevoel ergens bij te horen en onderdeel uit te kunnen maken van de samenleving. Daarom zetten wij in op samenredzaamheid. Daarbij stellen we (het belang van) de buurt en niet het individu centraal. Ieder individu kan zijn of haar bijdrage leveren aan het belang van zijn of haar buurt.

We geloven dat het essentieel is om de diversiteit in onze wijken te omarmen en te waarderen. Door de belangen van deze aandachtsgroepen serieus te nemen en hen te ondersteunen bij het verkrijgen van passende huisvesting, dragen we bij aan het creëren van een buurt waarin iedereen past. Hierbij is het belangrijk dat we naar de buurt luisteren en zorgen serieus nemen. Draagvlak ontstaat niet vanzelf. Het informeren over (zeer) kwetsbare buren kan bijdragen aan begrip,

maar is voldoende. Op informele wijze met elkaar kennismaken kan eraan bijdragen dat de mogelijke zorg of angst voor het onbekende wordt verminderd of weggenomen. Hierbij kan iedereen zelf bepalen wat hij/zij wil delen, waardoor er ook geen issue is met betrekking tot privacywetgeving. Daarnaast is het van groot belang dat buren weten wat zij zelf kunnen doen en wie zij kunnen benaderen als zich onverwachte situaties voordoen.

Bij deltaWonen hechten we veel waarde aan het huisvesten van aandachtsgroepen.



4. Waardesturing/monitoring

Huidige situatie

De beweging van vastgoedsturing naar waardesturing heeft deltaWonen inmiddels ingezet. Waardesturing is het sturen op de balans tussen financieel rendement en maatschappelijk rendement.

De wijktafels die we binnen deltaWonen per gebiedsteam organiseren, fungeren als het belangrijkste schakelplatform voor de verbinding tussen strategie en praktijk. De wijktafels worden aangestuurd vanuit het assetmanagement.

De expertise en jarenlange ervaring in de gebiedsteams maken ons een sterke gesprekspartner aan de wijktafels en vormen de basis voor de wijkstrategieën.



Wat zien we om ons heen

Waardesturing biedt ons, in combinatie met het verzamelen en analyseren van data en het gebruik van dashboards, een krachtig instrumentarium om onze omgeving beter te begrijpen en te beïnvloeden. Door bewuste keuzes te maken en adequaat te reageren

op gegevens, kunnen we streven naar positieve veranderingen voor onze inwoners. Het verzamelen van data helpt ons om inzicht te krijgen in plekken van plezier en chagrijn. Het gebruik van dashboards wordt steeds belangrijker om preventief te werken.

Gewenste situatie

Met deze visie willen we een nog grotere impact hebben op het woongeluk en merkbare resultaten behalen voor iedere inwoner. Daarvoor is monitoring nodig. Monitoring geeft namelijk richting op verschillende niveaus:

1.

Wijkstrategie

Dankzij onze expertise en jarenlange ervaring fungeren we als een sterke gesprekspartner in de wijk. We hebben onze data op orde, delen deze met onze netwerkpartners en komen samen tot nieuwe inzichten over de werkzaamheden en veranderingen in de buurt. De wijktafel is dan ook een plek om informatie met elkaar te delen, feiten en data-analyses te toetsen en te koppelen aan de ervaringen uit de praktijk. Het is een plek om informatie te brengen en te halen en geeft daardoor input voor de wijkstrategieën. Wijkstrategieën worden vervolgens doorvertaald naar complexstrategieën. Complexstrategieën bevatten elementen zoals gewenste doelgroep/huurprijs, doorstroom etc.

2.

Operationeel niveau

We hebben onze gegevens georganiseerd en onze dashboards op orde. We monitoren het aantal dossiers per gebied, de duur van de dossiers en welke problematiek ten grondslag ligt. Dit geeft ons waardevolle inzichten over ons werk en de veranderingen in de buurt.

3.

Monitoren van geluk

We volgen de effecten van onze inspanningen om het woongeluk van mensen te verbeteren.

Geluksacties zijn initiatieven die geïnitieerd worden door de gebiedsteams en zijn gericht op het verbeteren van het woongeluk van mensen. Deze acties kunnen variëren van het creëren van groene buurten en gemeenschapstuinen tot het organiseren van sociale evenementen en buurtbijeenkomsten. Het doel is om een positieve en inclusieve leefomgeving te bevorderen, waar inwoners zich gelukkig en verbonden voelen.

Als deltaWonen volgen we nauwlettend de effecten van deze inspanningen om te begrijpen hoe ze het welzijn van mensen beïnvloeden. Door de resultaten en feedback van inwoners te analyseren, kunnen we onze geluksacties blijven aanpassen en verbeteren, zodat ze een nog grotere impact hebben op het woongeluk.

5. Medewerkersgeluk

Huidige situatie

Wij geloven dat zingeving, voldoening en plezier de basis vormen voor groei en geluk in het werk. De medewerkers zijn positief over het werken in gebiedsteams.

Wat zien we om ons heen?

De uitdagingen waar we voor staan, vragen om een andere manier van werken. Functies verdwijnen en van medewerkers wordt steeds meer een T-profiel gevraagd. Dit houdt in dat ze een vak beheersen, generalist zijn in wonen én dat ze over goede communicatieve vaardigheden beschikken om intern en extern soepel te kunnen samenwerken.

De krapte op de arbeidsmarkt is een uitdaging waar wij steeds meer mee te maken krijgen. Het is steeds moeilijker om gekwalificeerd personeel te vinden. Daarom moeten we nieuwe manieren vinden om ons personeelsbestand aan te vullen/op peil te houden.

Gewenste situatie

Wij blijven investeren in de ontwikkeling van onze medewerkers, zodat zij de complexiteit in hun werkomgeving kunnen aangaan en plezier houden in hun werk.

De uitdagingen waar we voor staan, vragen om een andere manier van werken. We denken buiten kaders en stellen de bedoeling centraal, waarbij we goed luisteren naar bewoners en community's creëren.

Trainees en (hybride) studenten krijgen ook de komende jaren de kans om bij deltaWonen te leren en zich te oriënteren op de vele aspecten binnen de corporatiewereld.

Andersom brengen de studenten door hun frisse blik een stroom aan nieuwe ideeën de organisatie in. En als we het juiste talent aan onze organisatie weten te binden, vormt dat een meerwaarde voor het gebiedsteam en de organisatie.

Wij vinden ontwikkeling erg belangrijk. In de waan van de dag is het goed om af en toe stil te staan bij wat we doen in de wijk. Hierdoor ontstaat ruimte om te leren en te reflecteren. Er is soms een externe blik nodig om te reflecteren op je eigen handelen en daarna nieuwe kennis en inzichten goed vorm te geven.



Bronvermelding

aedes. (sd). <https://aedes.nl/media/document/samenvatting-wet-versterking-regie-op-de-volkshuisvesting-februari-2023>. Opgehaald van aedes.nl.

Info over Integraal Zorg Akkoord. (2022, September 16). Opgehaald van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/09/16/integraal-zorgakkoord-samen-werken-aan-gezonde-zorg>

Koninkrijksrelaties, M. v. (2022, mei). *Info over Programma een thuis voor iedereen.* Opgehaald van <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-dfe59a4dce3367cfe84d95284838a8b69af70d4d/pdf>

Ministerie van Volksgezondheid, w. e. (2022, juli 4). *Info over Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg.* Opgehaald van <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-63e851f8e45b8662a4d04b1d5832b98231d40670/pdf>

Ministerie van Volksgezondheid, W. e. (2023, Januari). *Info over Gezond en Actief Leven Akkoord.* Opgehaald van <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-e8e739b2e77bf92b7bfed78d4569ae4ecbce8dac/pdf>

Rijksoverheid, aantal te huisvesten statushouders in 1e helft 2023 via website [Eerste halfjaar 2023 huisvesting nodig voor 21.200 statushouders | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#)

