



woonwaarts



Volkshuisvestelijk verslag 2022  
**Een buurt voor  
iedereen!**

thuis in de buurt

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Resultaten op Rijksprioriteiten</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Huisvesten van de primaire doelgroep</b>	<b>3</b>
1.1.1	Passend toewijzen	3
1.1.2	Toewijzing van de vrije ruimte van 7,5%	3
1.1.3	Bevordering doorstroming	4
1.1.4	Huisvesting urgent zoekenden	5
1.1.5	Beschikbaarheid betaalbare woningen	6
1.1.6	Bewustwording woonlasten	8
<b>1.2</b>	<b>Huisvesten van bijzondere doelgroepen</b>	<b>9</b>
1.2.1	Toewijzing bijzondere doelgroepen	9
1.2.2	Kwetsbare groepen	10
<b>1.3</b>	<b>Kwaliteit van woningen en woningbeheer</b>	<b>12</b>
1.3.1	Onderhoud en conditiemeting	12
1.3.2	Duurzaamheidsbeleid en maatregelen	12
1.3.3	Omvang en samenstelling portefeuille	17
<b>1.4</b>	<b>(Des)investeringen in vastgoed</b>	<b>19</b>
1.4.1	Nieuwbouw	19
1.4.2	Herstructurering en sloop en verkoop	21
1.4.3	Projecten in onderzoek of ontwikkeling	23
1.4.4	Maatschappelijk vastgoed	27
1.4.5	Verkoop	27
<b>1.5</b>	<b>Kwaliteit van wijken en buurten</b>	<b>29</b>
1.5.1	Leefbaarheid	29
1.5.2	Uitgaven leefbaarheid	38
1.5.3	Buurtfonds	38
1.5.4	Wijk- en buurtbeheer en aanpak overlast	39
<b>2</b>	<b>Resultaten per gemeente</b>	<b>40</b>
2.1	Speerpunten in woonvisie gemeente en geleverde prestatie	40
2.2	Overleg met gemeenten en de huurdersorganisaties over bijdragen woonvisie	43
2.3	De uitvoering van het reglement over de behandeling van klachten	45
2.4	Het gevoerde financiële beleid en beheer op basis van reglement	45
2.5	Regionaal overleg en samenwerking (overige reglementen)	45
2.6	De werkzaamheden van de verbonden ondernemingen	47

# 1 Resultaten op Rijksprioriteiten

## 1.1 Huisvesten van de primaire doelgroep

### 1.1.1 Passend toewijzen

Bijna alle nieuwe verhuringen (ruim 99%) aan mensen met recht op huurtoeslag wezen we passend toe (vereist 95%). In 2022 verhuurden we 97% van de vrijgekomen sociale huurwoningen aan huurders met een primair inkomen (vereist 92,5%). Soms gaat het om huishoudens waarvan we weten dat het inkomen op korte termijn daalt, waardoor de woning op korte termijn wel passend is. Een aantal keren gaat het om bestaande bouw waar na meerdere keren adverteren geen belangstelling bleek van woningzoekenden met een primair inkomen.

Aantal reguliere sociale verhuringen per gemeente	
Beuningen	148
Druten	101
Nijmegen	423
Totaal	672

Daarnaast sloten we in 2022 in totaal 82 nieuwe vrije sector contracten af.

### 1.1.2 Toewijzing van de vrije ruimte van 7,5%

In 2022 gelden nieuwe toewijzingsregels. Zo moeten corporaties in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.015. Corporaties mogen 7,5% van de nieuwe verhuringen boven deze inkomensgrenzen toewijzen. Wij wezen in totaal 21 woningen toe aan huurders met een inkomen boven de genoemde grenzen. Dit is ruim 3% van het aantal verhuringen.

Dit deden we soms omdat het inkomen op korte termijn zou dalen. Of omdat we verhuurden aan een bijzondere doelgroep. En soms omdat de verhuizing een bijdrage leverde aan een oplossing voor andere problemen. Ook gaat het om verhuringen waar na meerdere keren adverteren geen belangstelling bleek te zijn van woningzoekenden met een lager inkomen. De laatste maanden van 2022 kozen we ervoor de kandidaten die volgens het 'passend toewijzen' tot de hogere inkomens behoren, niet uit te sluiten. Voor deze doelgroep is het moeilijk een woning te kopen of een betaalbare vrije sector huurwoning te vinden.

### 1.1.3 Bevordering doorstroming

Het bevorderen van de doorstroming wordt steeds belangrijker. Waar de bouw van één starterswoning huisvesting regelt voor één huishouden, kan strategische nieuwbouw met maatwerk bij toewijzing tot wel vier verhuizingen leiden.

De provinciale verhuiscoach werkte in 2022 nog steeds in Nijmegen. We zetten ook onze eigen verhuiscoach in. Deze zorgde ervoor dat de samenwerking met de corporaties op het gebied van doorstroming steviger is. We maakten afspraken om woningen die geschikt zijn voor senioren, regelmatig met voorrang te verhuren aan oudere mensen. Voorwaarde is dat zij een grote woning achterlaten. Zo neemt het aantal verhuizingen toe. We adverteerden 24 woningen op deze manier.

Hierdoor kwamen er 20 grote sociale huurwoningen vrij. We leggen deze manier van voorrang geven nu in het woonruimteverdeelsysteem Entree vast als voorrangscategorie.

In het nieuwbouwproject Hof van Nijmegen wezen we 10 van de 42 appartementen rechtstreeks toe aan oudere mensen die een grote woning achterlieten. Veel mensen gaven aan geen interesse te hebben in een appartement met maar 1 slaapkamer. Of mensen doorstromen hangt dus ook af van de grootte van de woning en dan vooral het aantal slaapkamers.

Onze eigen verhuiscoach bezocht 76 huurders van een grote sociale huurwoning in Beuningen en Druten. De gesprekken zetten mensen aan het denken over een eventuele verhuizing naar een kleine beter passende woning. En wat je daarvoor kunt doen. Van deze mensen verhuisden er 12 met voorrang. Nog eens drie huishoudens vonden zonder voorrang een andere woning.

Van de gesprekken die onze verhuiscoach met huurders in Weurt had, meldden 14 kandidaten zich aan als geïnteresseerden voor een woning in het nieuwe appartementengebouw in Weurt. In verhouding zijn dit veel kandidaten, als je het vergelijkt met eerdere nieuwbouwprojecten waarbij we huurders alleen een brief stuurden. Ook bij dit project geven mensen aan dat ze alleen een woning met twee slaapkamers willen.

In Beuningen doen we een proef met het 'verdubbelen' van een woning. Hier maken we van een grote (hoek)woning, drie nieuwe appartementen. Het appartement op de begane grond wijzen we met voorrang toe aan een huurder van 55 jaar of ouder die in de directe buurt een grote woning achterlaat. De appartementen op de 1e en 2e verdieping wijzen we met voorrang toe aan starters uit de buurt.

De Provincie riep de verhuisvergoeding in het leven om zo een financiële drempel weg te halen. In 2022 zijn er in Nijmegen 49, in Beuningen tien en in Druten vier vergoedingen aangevraagd. Onze verhuiscoach gaf namens de Provincie aan 34 huishoudens de verklaringen voor de aanvraag af. Een van de voorwaarden om in aanmerking te komen, is dat de woning die leegkomt weer verhuurd moet worden. Dit hield een verhuizing soms tegen. Huurders waarvan de woning bij verhuizing verkocht wordt, krijgen geen vergoeding. Een aantal huurders verhuisde hierdoor niet. Ook de verkoop van een woning kan tot verhuisketens leiden alhoewel de invloed daarop geringer is dan bij een verhuizing vanuit een (sociale) huurwoning.

Uit de huisbezoeken blijkt dat huurders niet bereid zijn te verhuizen als ze door hun inkomen een vrijesectorwoning moeten huren. Het aanbod van seniorenwoningen in die prijsklasse is erg klein. Ook zijn ze bang dat de partner met het meeste inkomen overlijdt. De andere partner kan dan niet in de woning blijven. Door onze verkoopwoningen met Koopvoorrang aan te bieden, draagt verkoop bij aan doorstroming op de woningmarkt. Koopvoorrang is een initiatief van de Nijmeegse woningcorporaties. Kandidaten die een sociale huurwoning van Portaal, SSH&, Talis of Woonwaarts achterlieten, krijgen voorrang bij de koop van de woning. In 2022 verkochten we zeven woningen met Koopvoorrang.

### 1.1.4 Huisvesting urgent zoekenden

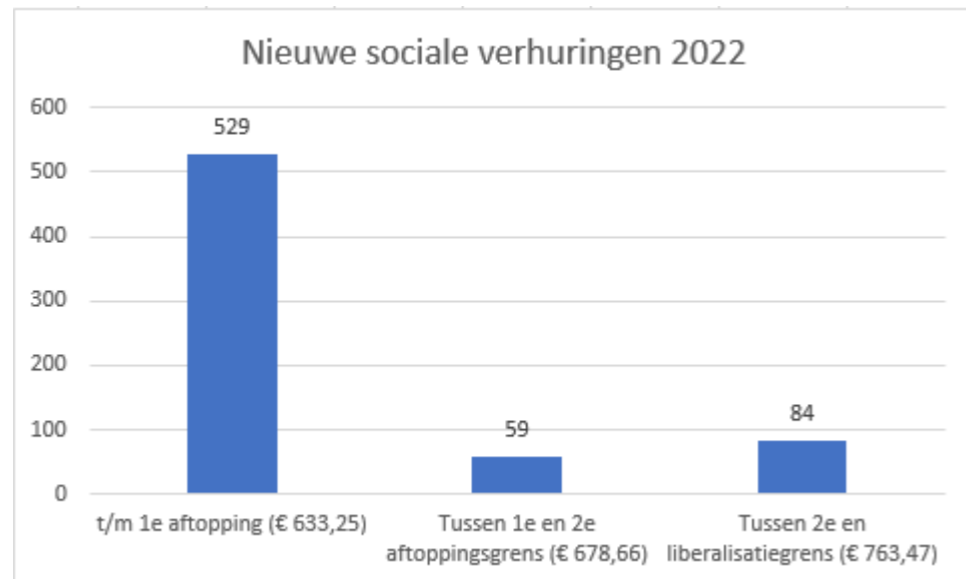
Urgentieaanvragen worden verdeeld over alle corporaties in Nijmegen. In 2022 behandelden wij 162 aanvragen. Dit is inclusief zeven mantelzorgurgenties, vier urgenties tijdelijke crisisonvang en zes aanvragen voor verlenging. In 2021 behandelden we 196 aanvragen. Een verschil van 34. Volgens ons komt dit door het voorwerk. Onze urgentiespecialist heeft veel telefoongesprekken en kans-adviesgesprekken voordat we de aanvraagformulieren toezenden. Een groot deel van de aanvragers dient de aanvraag niet in als er een negatief kans-advies is. We weten niet hoeveel (kans-advies) Volkshuisvestelijk verslag 2022 5/34 telefoongesprekken we elke dag voeren. Het valt wel op dat de urgentieaanvragen die binnenkomen, ingewikkelder zijn en daardoor meer tijd en aandacht vragen. In 2022 zijn 93 aanvragen toegekend en 48 afgewezen. Vier aanvragen zijn nog in behandeling. 17 aanvragen zijn na ontvangst door de aanvrager alsnog geannuleerd. Meestal wordt urgentie aangevraagd door het verbreken van de relatie (48%) en vanwege een niet-passende woning (14%). 91% van de aanvragen door het verbreken van de relatie wordt toegekend en 47% van de aanvragen door een niet passende woning.

Woningzoekenden met een urgentie kunnen op de advertenties van alle corporaties reageren. In totaal verhuurden we in 2022 42 woningen aan woningzoekenden met een urgentie.



### 1.1.5 Beschikbaarheid betaalbare woningen

Van de nieuwe sociale verhuringen in 2022 is 79% (529 huurcontracten) verhuurd met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens (€ 633,25). 9% (59 huurcontracten) is verhuurd met een huurprijs tussen de 1e en 2e aftoppingsgrens en 13% (84 huurcontracten) is verhuurd met een huurprijs tussen de 2e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.



In de huidige krappe woningmarkt willen we de schaarse woonruimte efficiënt en volgens de regels gebruiken. Ook in 2022 zetten we de aanpak van woonfraude onverminderd voort.

In 2022 zijn 20 woningen vrijgekomen na controle op woonfraude (illegale onderhuur/leegstand, drugs (productie en/of handel) en prostitutie). We troffen in zes gevallen een wietplantage aan. Slechts twee keer hoefden we voor een opzegging naar de rechter. In de andere gevallen overtuigden we de huurder zelf zijn/haar huur op te zeggen.

Bij illegale onderhuur stond de hoofdhuurder in de meeste gevallen onder bewindvoering. Door onderhuur krijgt de hoofdhuurder inkomsten buiten zijn/haar bewindvoerder om. Dit lijkt een sterke prikkel.

Het aantal woningen dat we vrij kregen door controle, ligt lager dan vorig jaar. Controle blijft moeilijk door regels van de AVG. Door inspanningen in 2022 is er nu wel een overeenkomst met de gemeente Beuningen voor inzage in de BRP. Deze overeenkomst tekenden we in 2023. We verwachten dat we dit jaar ook met de gemeente Druten een soortgelijke overeenkomst kunnen tekennen.



### 1.1.6 Bewustwording woonlasten

De totale huurachterstand blijft laag. Best opmerkelijk als je kijkt naar alles wat er speelt rond inflatie en energiearmoede. We zien wel dat veel huurders moeite hebben rond te komen. Door de hoge energiekosten wordt de huur niet, later of in delen betaald. We merkten ook dat huurders de energietoeslag gebruikten om achterstanden weg te werken.

Betalingsregelingen hebben vaak lagere aflossingsbedragen dan vorige jaren. Ook kregen we vaker verzoeken om lopende regelingen aan te passen naar een lager bedrag.

Bewindvoerders en schuldhulpverleners geven aan dat ze het maandelijks budget niet of moeilijk rond krijgen door een hoger voorschot bij de energiemaatschappij. We blijven ons inzetten om huurachterstanden te voorkomen. We nemen snel contact op met huurders, verwijzen huurders door, spreken een betalingsregeling af en soms verhogen we de huur niet (huurbevestiging). We passen vooral veel maatwerk toe.

De totale huurachterstand van vertrokken huurders was eind 2022 € 193.000. In 2021 was dit € 200.000. Samen met deurwaarders beoordelen we schulden die niet betaald kunnen worden en dubieuze debiteuren.

In de jaarrekening melden we de totale achterstand van de zittende huurders. De huurachterstand van zittende huurders is € 496.000 en daarmee iets hoger dan in 2021 (€ 486.000).

	Huurachterstand per gemeente	
	2022	2021
<b>Beuningen</b>	€ 151.000	€ 144.000
<b>Druten</b>	€ 80.000	€ 78.000
<b>Nijmegen</b>	€ 265.000	€ 264.000
<b>Totaal</b>	€ 496.000	€ 486.000

In totaal boekten we in 2022 € 65.000 af als oninbaar. In 2021 was dit € 109.000.

### Vonnis tot ontbinding en ontruiming

In 2022 maakten we voor vijf adressen ontruiming bekend op grond van de uitspraak van de kantonrechter. We ontruimden vier woningen door huurachterstand. Bij twee van deze ontruiming was de huurder vertrokken naar het buitenland en gestopt met het betalen van de huur. In het geval waarin de uitspraak niet tot ontruiming leidde, is na de aanzegging een vaststellingsovereenkomst getekend. In een aantal gevallen begeleidden we huurders naar schuldhulpverlening voor een schuldhulpverleningstraject. Ons beleid blijft het voorkomen van ontruiming waar dat kan.

### Voorzieningencheck

In 2022 meldden we drie personen aan bij Bindkracht10 voor de voorzieningencheck.

### Vroegsignalering

Alle gemeenten waarin wij werken, maken gebruik van vroegsignalering. Door vroegsignalering voorkomen we dat betalingsachterstanden verder oplopen. Wat opvalt is het toenemend aantal adressen waar geen contact mee kan worden gekregen. In Nijmegen loopt dit in sommige kwartalen op tot 75%.

### 1.2 Huisvesten van bijzondere doelgroepen

#### 1.2.1 Toewijzing bijzondere doelgroepen

De sociale huurwoningen verhuren we via Entree. Met uitzondering van onder andere omklapcontracten (dit zijn contracten die vanuit de instelling op naam van de cliënt komen) en woningen waar we direct toewijzen, zoals bij de huisvesting van mensen met een verblijfsvergunning.

De taakstelling voor de huisvesting van mensen met een verblijfsvergunning blijft hoog. In 2022 zorgden we voor 128 mensen met een verblijfsvergunning voor huisvesting. Verdeeld over Beuningen (43 personen in 24 woningen), Druten (35 personen in 15 woningen) en Nijmegen (50 in 19 woningen). We verwachten dat hier nog een positieve correctie op komt doordat nog niet alle nareizigers zijn meegeteld in de cijfers. We zetten ons niet alleen in door woningen aan te bieden, maar ook op andere manieren. Door bijvoorbeeld de huur te verlagen omdat deze anders niet passend is. Of de woning aan te passen door kamers op zolder te maken. In een bijzondere situatie maakten we in de aanbouw een slaapkamer en badkamer.

Op twee personen na voor Nijmegen, haalden we de taakstelling voor het huisvesten van mensen met een verblijfsvergunning. Maar we staan voor grote uitdagingen. Niet alleen wordt de taakstelling in 2023 nog hoger dan in 2022 (verdubbelt minimaal), ook merken we dat de gemeenten wachten met aanmelden tot mensen hun documenten op orde hebben. Deze documenten zijn steeds vaker niet compleet waardoor mensen minder snel aan ons doorgegeven worden. Ook zijn de gezinnen steeds vaker (erg) groot, soms wel 10 of 11 personen. En we zien veel jongeren onder de 23 jaar. Voor deze groep vinden we moeilijk woningen omdat de huurprijs onder de kwaliteitskortingsprijs moet liggen.

Wij hopen via het project NDW21 een deel van de mensen met een verblijfsvergunning in 2023 te kunnen plaatsen.

	Beuningen	Druten	Nijmegen	Totaal
<b>Aantal</b>	43	35	50	125
<b>Taakstelling 2022 (inclusief voor-/achterstand)</b>	35	28	52	128

## Oekraïense vluchtelingen

Van eind mei tot eind oktober 2022 werkte een sociaal wijkbeheerder van ons bij de opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen op de 2de Walstraat. Op deze opvanglocatie wonen ongeveer 80 vluchtelingen. Vrouwen, mannen, kinderen en derdelanders (personen uit andere landen die studeerden of werkten in Oekraïne) al dan niet met hun huisdieren.

De sociaal wijkbeheerder startte de locatie met de locatiemanager op. De wijkbeheerder zorgde dat de opvanglocatie brandveilig was, stelde huisregels op, richtte kamers in, wees kamers aan bewoners toe, liep dagelijks controlerondes, zette storingen en reparaties uit en voerde zelf kleine reparaties uit. Ook overlegde hij met de manager en was aanspreekpunt voor de bewoners. De wijkbeheerder bouwde een goede band op met veel van de bewoners en had ook een signaalfunctie om de juiste hulp in te schakelen voor mensen die extra hulp nodig hadden in verband met trauma.

## Langer zelfstandig wonen

Wij gaan voor levensloopgeschikte buurten en dorpen: buurten en dorpen waar bewoners in verschillende levensfasen zelfstandig in hun eigen buurt kunnen blijven wonen. De woningen en voorzieningen moeten daarop aansluiten. In de huisvestingsverordening staan richtlijnen en termen als 'bij voorkeur'. Hierdoor is het label levensloopgeschikt niet eenduidig en absoluut. Bij verhuringen (en adverteren) passen we dus maatwerk toe. Een knelpunt bij levensloopgeschiktheid is het verschil tussen de woning en het woongebouw. Wij hebben veel woningen die levensloopgeschikt zijn, maar vaak zijn er dan geen voorzieningen voor de stalling van een scooter in het gebouw. Hierover zijn we in gesprek met de gemeenten. Daarnaast brachten we ons eigen bezit helemaal in kaart en weten we welke woningen al levensloopgeschikt zijn en welke dit met een kleine ingreep te maken zijn. De woningen die met een kleine ingreep geschikt te maken zijn, adverteren wij als levensloopgeschikt en passen we op maat aan de huurder aan.

### 1.2.2 Kwetsbare groepen

Net als in 2021 stromen er mensen uit via hulpverleningsinstanties en begeleid wonen. Het overheidsbeleid blijft gericht op extramuralisering. Zelfstandig wonen is goedkoper dan begeleid wonen. We verwachten nog steeds een toename in huisvestingsaanvragen. Landelijk worden in 2050 2 á 3 keer zoveel 80-plussers als nu verwacht. Regionaal wordt in 2030 al een toename van 30% 65-plussers verwacht en een toename van bijna 40% dementieprognoses. Nu woont maar ongeveer 12% van de 80-plussers in een verpleeghuis. En toch ontstaat er al krapte. Het huidige overheidsbeleid zet in op 'zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan'.

In 2030 moeten er 290.000 extra woningen voor ouderen gebouwd zijn, waarvan ruim 100.000 door woningcorporaties. Hierbij wordt ingezet op geclusterd bouwen. Dit betekent inclusief een ontmoetingsruimte. En allemaal op basis van VPT. Dit is het Volledig Pakket Thuis. Hierbij woont de bewoner in een eigen (huur)woning en levert een organisatie uit de buurt de thuiszorg. Het aantal plekken in verpleeghuizen wordt niet uitgebreid (intramurale zorg).

Daarnaast wordt in 2024 opnieuw naar de NHC (normatieve huisvestingscomponent) gekeken. Dit zorgt voor een afname van 7 á 8 % van het (voor zorginstellingen) beschikbare budget voor vastgoed.

Dit heeft zowel voor bestaand vastgoed als voor nieuwe projecten negatieve financiële gevolgen. Bij bestaand vastgoed dat zorginstellingen van ons huren, brengt dit het risico met zich mee dat zorginstellingen mogelijk (meer) moeite krijgen de huur te betalen als de huurprijs destijds gebaseerd is op de NHC. Bij nieuwe projecten daalt de maximaal haalbare huurprijs. Daarbij hebben zorgkantoren een bezuinigingsopgave in WLZ (wet langdurige zorg) gefinancierd vastgoed. Er ligt dus een mooie uitdaging.

Tegelijkertijd blijft de zorg over de toename van kwetsbare personen in de wijk en de kwaliteit van begeleiding. Niet alleen kwantitatief, maar ook in de moeilijkheid van de problemen. Toewijzing van een groter deel van onze vrijkomende woningen aan kwetsbare personen, betekent automatisch minder toewijzingen voor regulier woningzoekenden. In corporatiewoningen wonen al veel kwetsbare mensen die geen officiële indicatie hebben. Het betekent uiteindelijk wel een optelling van kwetsbare mensen in de buurten met veel corporatiewoningen en dat doet iets met de leefbaarheid van de buurt.

Indicatiestellingen voor hulp aan cliënten worden door hulpverleningsinstanties steeds minder verlengd. Hierdoor moeten deze cliënten uitstromen uit de intramurale zorg. Soms kunnen cliënten worden aangemeld bij de WBB. De WBB is in 2020 geregionaliseerd. Dit betekent dat we niet alleen in Nijmegen, maar ook in de gemeenten Beuningen en Druten 6% van de mutaties in de sociale voorraad toewijzen aan bijzondere doelgroepen. Via de WBB worden de aanvragen over de verschillende corporaties verdeeld. Er vindt een intakegesprek plaats waarin beoordeeld wordt of de cliënt al dan niet met begeleiding zelfstandig kan wonen. En welke bijzondere eisen aan de woning of woonomgeving worden gesteld.

In totaal bemiddelden we 17 cliënten vanuit een hulpverleningsinstantie, zoals Iriszorg, Pluryn, RIBW en Onder de Bomen. Waarvan twee in Beuningen en twee in Druten. RIBW bouwt zijn ambulante zorg af. Dit was goed te zien in de daling van haar aanmeldingen. De samenwerking met Housing First is beter verlopen dan vorig jaar. Dit leidt ook tot meer aanmeldingen in 2023. Het aantal verhuizingen neemt af. Hierdoor kunnen er minder mensen worden aangemeld door hulpverleningsinstanties bij de WBB. Dit geeft grotere druk op de urgentieaanvragen. Deze mensen moeten namelijk toch uitstromen. En zij kunnen vaak niet op een kamer wonen, zijn vaak jong en hebben vaak onvoldoende meettijd voor een zelfstandige woning. Naast toewijzing via de WBB, werkten we in 2022 aan de volgende specifieke projecten voor bijzondere doelgroepen:

- Aan de Vlierestraat in Hengstdal bouwen we 36 zelfstandige woningen voor mensen met dementie (ZZP5 en ZZP7). Dit doen we op basis van VPT. Het OBG levert de zorg. We verwachten de oplevering in 2024.
- Samen met ZZG zorggroep onderzoeken we de uitbreidingsmogelijkheden van de Wollewei in Nijmegen. Op dit moment zitten we nog in de haalbaarheidsfase. We onderzoeken de uitbreiding omdat ook de ZZG zorggroep de zorgvraag ziet toenemen en het personeelstekort oplossen.
- We bespreken met Huize Rosa een nieuwe huurovereenkomst. De huidige huurprijs wordt jaarlijks afgerekend op basis van de zorgproductie op grond van de NHC. Dat brengt jaarlijks veel werk en onduidelijkheid met zich mee. Daarnaast is het, zeker met oog op de herijking van de NHC, niet meer wenselijk. We verwachten in 2023 de nieuwe overeenkomst te tekenen.

- In het ‘Klooster Weurt’ aan de Pastoor van de Marckstraat wonen per september 2022 twee studenten via Connect Generations. Zij wonen er een jaar en doen in dat jaar voor ons onderzoek naar de leefbaarheid en gewenste doelgroep. Hierbij houden ze rekening met toekomstige (her)ontwikkelingen. Daarnaast dragen ze zelf actief bij aan initiatieven die de leefbaarheid in het complex verbeteren.
- De tweejarige proef met Stichting Droombankje (en Gemeente Nijmegen) verlengden we met één jaar tot eind 2024. Stichting Droombankje richt zich op dak- en/of thuisloze inwoners van Nijmegen zonder contra-indicatie (verslaving, psychische problemen).
- We zoeken steeds meer samenwerking op met andere corporaties. Maar ook met zorgpartijen (in bijvoorbeeld het Verpleging & Verzorging netwerk) om samen op te kunnen trekken in vraagstukken rond wonen en zorg.
- In Lindenholt bouwen we 45 woningen voor ouderen met een zorgvraag. Dit doen we samen met KlokGroep en De Waalboog.

### 1.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer

#### 1.3.1 Onderhoud en conditiemeting

In 2022 voerden we voor ruim € 11 miljoen aan werkzaamheden uit voor planmatig onderhoud. Het ging om werkzaamheden aan de buitenkant van de woningen en werkzaamheden aan de binnenkant van de woningen (KBT: keuken-, badkamer-, en/of toiletrenovaties). We voerden bijna alle werkzaamheden voor planmatig onderhoud, die we planden volgens de conditiesturing en de meerjarenonderhoudsbegroting, ook daadwerkelijk in 2022 uit.

We voerden in 2022 ook voor ruim € 2,6 miljoen uit aan werkzaamheden voor (doorlopend) contractonderhoud. Zoals het onderhoud aan liften, cv-installaties, ventilatiesystemen, brandmeldinstallaties, beveiligingsinstallaties en riolering.

Ook liep in 2022 de uitvoering van het (meerjarig) project om de brandveiligheid van onze gestapelde woningen te verbeteren. Ook plaatsten we rookmelders in onze grondgebonden woningen. In totaal investeerden we in 2022 ruim € 2,3 miljoen in brandveiligheid.

#### 1.3.2 Duurzaamheidsbeleid en maatregelen

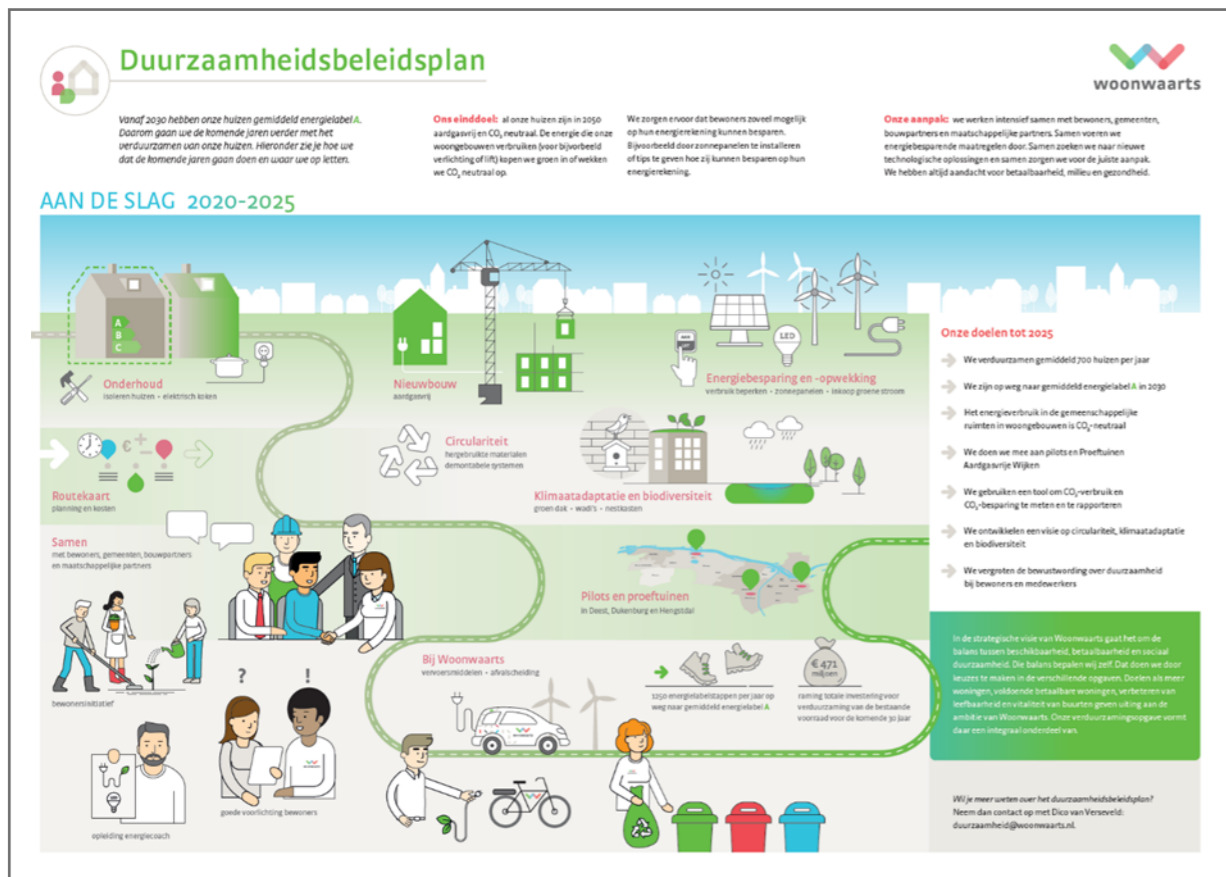
Mede door het maatschappelijk debat rond verduurzaming en beslissingen van de overheid voor de reductie van CO2 en vermindering van de aardgasproductie, stelden we ons duurzaamheidsbeleidsplan 2020 - 2025 vast. Hierin staan de volgende thema's:

- CO2-reductie
- Bewonersgedrag
- Circulariteit
- Biodiversiteit
- Klimaatadaptatie
- Eigen organisatie

Op deze praatplaat maakten we de thema's visueel om zo intern en extern het gesprek te voeren. Het ging om werkzaamheden aan de buitenkant van de woningen en werkzaamheden aan de binnenkant van de woningen. In 2022 werkten we hard aan het verbeteren van de energieprestatie/energielabels van onze woningen. Om te komen tot CO2-neutrale en aardgasvrije woningen in 2050 en een tussendoel van energielabel A in 2030, zetten we een aantal stappen. In 2022 investeerden we bijna € 3 miljoen in het verduurzamen van onze bestaande woningen. Voor een deel investeerden we dit in isolerende maatregelen in combinatie met planmatig onderhoud. Ook werkten we in 2022 aan de volgende projecten:

- Voor het plaatsen van zonnepanelen op onze eengezinswoningen schreven we een tender uit onder zes marktpartijen. We kozen de Zoncorporatie als uitvoerende partij. We plaatsten in 2022 met de Zoncorporatie 3000 zonnepanelen op 245 eengezinswoningen in het project Tolhuis-postcoderoos.
- In 2022 plaatsten we samen met de Zoncorporatie op verzoek van huurders zonnepanelen op ongeveer 180 eengezinswoningen.
- Samen met Alliander, Gemeente Nijmegen, Duurzaam Hengstdal en de bewoners uit de Bomenbuurt Oost, ontwikkelen en realiseren we het Buurt Energie Systeem. We maken mooie stappen in dit traject en werken toe naar een draagvlakmeting. Deze meting maakt duidelijk of we in 2023 daadwerkelijk over kunnen gaan tot uitvoering. Het gaat om een lokaal warmtenet met een warmtebron in de wijk die 510 woningen voorziet van warmte en warm water. Dit gebeurt in de vorm van een buurtcoöperatie waarmee eigenaarschap en zeggenschap van de bewoners wordt vergroot.

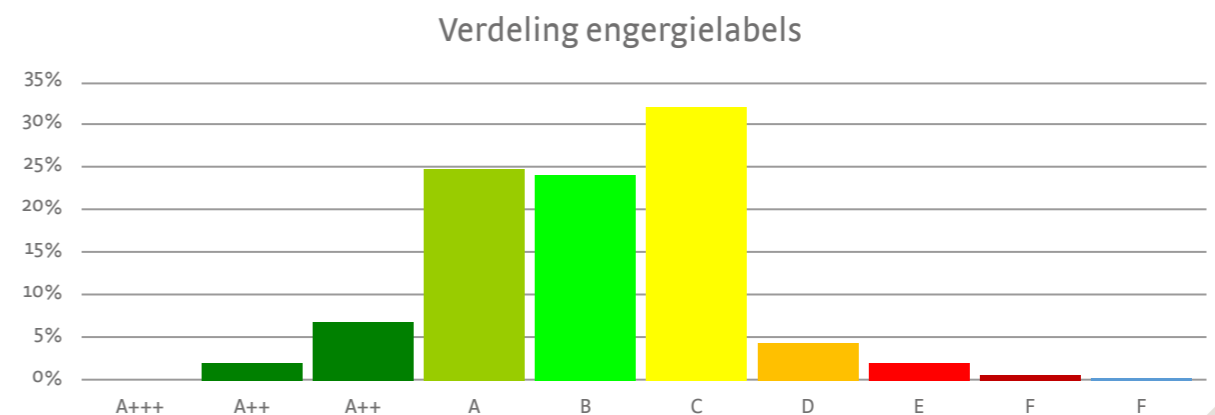




- In Beuningen voerden we groot onderhoud uit aan 107 woningen. De woningen kregen HR++ glas en CO<sub>2</sub> gestuurde ventilatie. We isoleerden de spouwmuren na en vervingen het dak. Ook kregen huurders een aanbod voor het plaatsen van zonnepanelen. Dewoningen hebben uitvoering van deze maatregelen een ruim energielabel A. Ook Volkshuisvestelijk voerden we een proef uit in de wijk door het plaatsen van warmtepompen bij 23 woningen. Hierdoor zijn de woningen meteen gasloos. Een deel van de warmtepompen is al geplaatst. De rest voeren we in 2023 uit. Deze woningen volgen we de komende jaren op comfort, gebruiksgemak en verbruik.
- In Deest ronden we het groot onderhoud aan 113 woningen af. De woningen kregen HR++ glas, spouwmuurisolatie en CO<sub>2</sub> gestuurde ventilatie. Ook vervingen we veel daken en pakten we de uitstraling van de woningen aan. Huurders maakten veel gebruik van het aanbod om zonnepanelen te plaatsen. De woningen hebben nu een ruim energielabel A.
- Na de gasexplosie in de Hillekensacker sloopten we de twee woningen en bouwden we drie recirculaire woningen terug op de bestaande fundering. Deze zijn niet alleen goedkoper, maar ook voor 99% herbruikbaar. Circulair bouwen begint met losmaakbaar bouwen. En slopen is het nieuwe oogsten. Want van de sloopmaterialen maken we nieuwe gebouwen. Op deze manier raken onze grondstoffen niet uitgeput.

- De wijken Zwanenveld en Lankforst Noord in het stadsdeel Dukenburg zijn een van de eerste Nijmeegse wijken die vrij van aardgas worden. Volgens plan is dat uiterlijk in 2035. Op dit moment werken een gebiedsregisseur en projectleider van de gemeente Nijmegen aan het maken van een wijkwarmteplan voor Zwanenveld. Dat doen zij samen met ons, bewoners, ondernemers, woningcorporaties Talis en Portaal, pandeigenaren en Liander. In dat plan staat welke nieuwe energiebronnen mogelijk zijn in de wijk en type woningen. Halverwege het jaar is het onderzoek naar een warmtenet even stop gezet omdat de ingeslagen constructie niet haalbaar leek te zijn. In oktober is het weer opgepakt. Gemeente Nijmegen, ARN, Alliander, Firan, Provincie Gelderland en de woningcorporaties laten zich in dit proces ondersteunen door Fakton. De corporaties laten zich ook nog ondersteunen door Atriensis.

Hieronder zie je de energielabels per 31 december 2022.



We staan voor een grote uitdaging. De weg naar CO2-neutraliteit en onze woningen gasloos maken is een hele opgave. Dit vraagt om een goede planning tussen vastgoed en duurzaamheid. Maar ook een goede afstemming met de gemeenten en hun visie op de wijkuitvoeringsplannen. Om hier de komende jaren zicht op te krijgen en te houden, ontwikkelden we de routekaart. Deze routekaart geeft ons inzicht waar, wanneer, hoe en tegen welke investeringen wat kan. Deze routekaart actualiseren we elk jaar met nieuwe inzichten of plannen uit onze eigen organisatie of van externen.

In 2022 werkten we verder aan ketensamenwerking voor onderhoud van de buitenkant van de woningen. We verdeelden onze woningen over vijf partijen. Onze partners startten in 2020 met de inventarisatie van onze woningen om zo onderhoudsscenario's voor de lange termijn te maken en werkten daar in 2021 en 2022 aan verder. In 2021 selecteerden we ook partijen voor het onderhoud van de binnenkant van de woningen. We verdeelden ook hier weer onze woningen over vijf partijen.

We maakten in 2022 afspraken over de samenwerking met deze partners. Zodat we nog efficiënter en effectiever gaan samenwerken. We leggen de afspraken vast in contracten en implementeren deze nu stap voor stap.

### Asbestsanering

In 2022 gaven we ruim € 1,8 miljoen uit aan inventarisatie en sanering van asbest. Zo zorgen we ervoor dat op termijn al onze woningen vrij van asbest zijn. Het ging om planmatige saneringen, maar ook om saneringen tijdens mutatiwerkzaamheden (deels ook saneringen van toepassingen van huurders). Bij het verwijderen van asbest hebben we vaak extra kosten voor inspectie, (lab)analyse en (destructief) onderzoek.

Onderhoudskosten per gemeente in € (exclusief toegerekende organisatiekosten)			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beuningen	4.928.162	483.319	5.411.481
Druten	3.678.980	439.205	4.118.185
Nijmegen	12.028.767	741.041	12.769.809
<b>Totaal</b>	<b>20.635.909</b>	<b>1.663.566</b>	<b>22.299.475</b>

### 1.3.3 Omvang en samenstelling portefeuille

Op 31 december 2022 hadden we 11.888 verhuureenheden (vhe's), waarvan 10.827 zelfstandige huurwoningen, 68 onzelfstandige huurwoningen met gedeelde voorzieningen, 394 intramurale zorgeenheden en 599 niet-woningen zoals garages, maatschappelijk vastgoed en andere vastgoedobjecten.

In de volgende tabellen zie je het aantal en type verhuureenheden per gemeente. We maken onderscheid tussen onze DAEB- en niet-DAEB portefeuilles.

DAEB (gereguleerd, sociaal vastgoed)					
	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Intramurale zorgeenheden	Niet woningen	Totaal
Beuningen	2.211	0	36	3	2.250
Druten	1.603	14	55	3	1.675
Nijmegen	6.014	54	303	257	6.628
<b>Totaal</b>	<b>9.828</b>	<b>68</b>	<b>394</b>	<b>263</b>	<b>10.553</b>

Niet-DAEB (commercieel vastgoed)					
	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Intramurale zorgeenheden	Niet woningen	Totaal
Beuningen	235	0	36	5	240
Druten	153	14	55	22	175
Nijmegen	611	54	303	309	920
<b>Totaal</b>	<b>999</b>	<b>68</b>	<b>394</b>	<b>336</b>	<b>1.335</b>

Totaal DAEB en Niet-DAEB					
	Zelfstandige huurwoningen	Onzelfstandige huurwoningen	Intramurale zorgeenheden	Niet woningen	Totaal
Beuningen	2.446	0	36	8	2.490
Druten	1.756	14	55	25	1.850
Nijmegen	6.625	54	303	566	7.548
<b>Totaal</b>	<b>10.827</b>	<b>0</b>	<b>394</b>	<b>599</b>	<b>11.888</b>

### Ontwikkeling omvang portefeuille per gemeente in 2022

Op 31 december 2022 hadden we 11.289 huurwoningen (totaal van onze zelfstandige -, onzelfstandige - en zorgwoningen). Per saldo hadden we in 2022 7 huurwoningen minder. In 2021 groeide onze portefeuille nog met 22 woningen.

De afname van het aantal huurwoningen (-7) in 2022 komt doordat we in 2022 meer woningen verkochten dan dat we nieuwe woningen bouwden. In Nijmegen bouwden we 65 zelfstandige huurwoningen, in de gemeenten Beuningen en Druten daalde het aantal huurwoningen met 31, waarvan 19 in Druten en 12 in Beuningen. Het aantal onzelfstandige woningen en intramurale zorgwoningen bleef in 2022 in alle gemeenten van ons werkgebied gelijk.

### Samenstelling portefeuille naar de verschillende huursegmenten per gemeente

Van de 10.827 zelfstandige huurwoningen vallen 1.739 woningen (16%) in het goedkope huursegment (huur ≤ € 442,46), 6.017 woningen (56%) in het huursegment betaalbaar 1 (huur > € 442,46 en ≤ € 633,25), 1.335 woningen (12%) in betaalbaar 2 (huur > € 633,25 en ≤ € 678,66), 1.048 woningen (10%) in het huursegment duur sociaal (huur > € 678,66 en ≤ € 752,33) en 688 woningen (6%) in het middeldure huursegment (huur > € 752,33 tot ca € 1.000).

	Goedkoop (≤ 442,46)	Betaalbaar 1 (> 442,46 ≤ 633,25)	Betaalbaar 2 (> 633,25 ≤ 678,66)	Duur sociaal (> 678,66 ≤ 752,33)	Middelduur (> 752,33)	Totaal
Beuningen	239	1.445	305	272	185	2.446
Druten	161	1.114	236	151	94	1.756
Nijmegen	1.339	3.458	794	625	409	6.625
<b>Totaal</b>	<b>1.739</b>	<b>6.017</b>	<b>1.335</b>	<b>1.048</b>	<b>668</b>	<b>10.827</b>

### Samenstelling portefeuille zelfstandige huurwoningen naar woningtypen per gemeente

Van de 10.827 zelfstandige huurwoningen zijn 5.681 (53%) grondgebonden eengezinswoningen, 1.532 (14%) galerijwoningen, 3.129 (29%) portiekwoningen en 457 (4%) maisonnettewoningen. 28 woningen zijn van een ander type, zoals focuswoningen en rugzakwoningen. Het aantal grondgebonden eengezinswoningen nam in 2022 met 11 woningen af. Het aantal galerijwoningen bleef gelijk. Het aantal portiekwoningen nam met 38 toe, het aantal maisonnettewoningen nam met 24 af en andere woningtypen met 10.

	Eengezinswoning	Galerijwoning	Portiekwoning	Maisonnette woning	Overige woningtypen	Totaal
Beuningen	1.588	345	513	0	0	2.446
Druten	1.244	243	225	44	0	1.756
Nijmegen	2.849	944	2.391	413	28	6.625
<b>Totaal</b>	<b>5.681</b>	<b>1.532</b>	<b>3.129</b>	<b>457</b>	<b>28</b>	<b>10.827</b>

## 1.4 (Des)investeringen in vastgoed

### 1.4.1 Nieuwbouw

Bij nieuwbouwprojecten besteden we veel aandacht aan een zo goed mogelijke diversiteit in type woningen en huurklassen. Waarbij we aansluiten op onze portefeuillestrategie. In 2022 leverden we 65 woningen op.

### Projecten in realisatie

In 2022 zaten de volgende projecten in de realisatiefase:

Project	Aantal woningen	Assetklasse	Doelgroep	Huurprijs (prijspeil 2022)	Huurklasse(n)
Hillekensacker	3	Eengezinswoning klein	Levensloopgeschikt	€ 633,25	Lage aftoppingsgrens
Hof van Nijmegen	62	Appartementen, Grondgebonden eengezinswoningen	54 stuks levensloopgeschikt, 8 stuks labelvrij	54 stuks € 633,25 8 stuks € 752,53	Lage aftoppingsgrens Liberalisatiegrens
Wilgenland	113	Grondgebonden eengezinswoningen	Jongeren en regulier	5 stuks € 442,46 60 stuks € 633,25 20 stuks € 678,66 9 stuks € 752,53 19 stuks gelabeld voor verkoop (11 direct 8 op termijn)	Kwaliteitskortingsgrens Lage aftoppingsgrens Hoge aftoppingsgrens Duur sociaal
De Ruyter	10	MGW groot	Van Groot naar Beter Levensloopgeschikt	€ 678,- of € 633,- afhankelijk van inkomenssituatie huurder	Hoge of lage aftoppingsgrens, afhankelijk van inkomenssituatie huurder
	6	MGW klein	Van Groot naar Beter Levensloopgeschikt	€ 633,-	Lage aftoppingsgrens
St Agnetenweg	45	MGW klein	Intramurale woonvorm ten behoeve van beschermd wonen	€ 730,-	Niet van toepassing

- **Hof van Nijmegen (HAN-locatie)**

Op de oude locatie van de HAN ontwikkelde KlokGroep 156 woningen. We namen 62 woningen turn-key af: 42 appartementen en 20 grondgebonden woningen. De realisatie van de 42 appartementen startte in november 2020 en de start van de 20 eengezinswoningen was in april 2021. In het voorjaar van 2022 leverden we alle woningen op.

- **Wilgenland Deest**

Eind 2022 leverden we alle 113 woningen op. Alle woningen hebben nu een energielabel A. Ook verbeterden de beeldkwaliteit van de wijk. De gemeente pakt aansluitend de openbare ruimte aan.

- **Ruyter in Weurt**

In november 2022 startten we met de bouw van 16 levensloopgeschikte appartementen in Weurt. We verwachten de appartementen in juli 2023 op te leveren. Vanuit ons project Van Groot naar Beter, meldden zich 14 geïnteresseerden bewoners uit Weurt die voldoen aan de voorwaarden.

- **Sint Agnetenweg**

Na een lange bezwaretermijn startte KlokBouw in oktober 2022 met de bouw van 45 zorgwoningen. De Waalboog huurt het gebouw voor het leveren van (intramurale) zorg. We verwachten dat het gebouw in september 2023 wordt opgeleverd.



#### 1.4.2 Herstructurering en sloop en verkoop

##### Project Hengstdal fase 3 in Nijmegen

Op 24 juni 2022 ging onze Raad van Commissarissen akkoord met het voorgenomen investeringsbesluit om drie eengezinswoningen en tien duplexwoningen aan de Ahornstraat 31 t/m 45b te slopen en op dezelfde plek tien nieuwe eengezinswoningen te bouwen. Op 4 november 2022 dienden we de aanvraag omgevingsvergunning in en tekenden we de turn-key overeenkomst KlokGroep. We verwachten dat de woningen in 2024 klaar zijn.

##### Lankforst in Nijmegen

In 2022 startten we met de uitvoering van project Lankforst. Het Project bestaat uit:

- Groot onderhoud van 72 maisonnettes
- Renovatie van 24 maisonnettes
- Sloop van 24 maisonnettes en nieuwbouw van 31 appartementen
- Aansluitend aanpak van de openbare ruimte door de gemeente Nijmegen

We verwachten dat alle werkzaamheden in het project in 2024 klaar zijn.





### 1.4.3 Projecten in onderzoek of ontwikkeling

Om te blijven werken aan de vastgoedportefeuille en transformatieopgave, is het belangrijk dat erook voldoende goede en passende projecten in onderzoek en/of in (voorbereidende) ontwikkeling zijn. Met het samenvoegen van de projectenportefeuilles van beide rechtsvoorgangers, hebben we een grote portefeuille in beheer. Hieronder een overzicht van lopende projecten. De overige projecten zijn nog in de onderzoeksfase of in de aanloop naar een eerste uitwerking.

- *Vlierestraat in Nijmegen*  
We ontwikkelen samen met Oud Burgeren Gasthuis (OBG) een gebouw met 36 woningen voor 24-uurs zorg aan de Vlierestraat. Het haalbaarheidsbesluit behandelden we begin 2022.
- *Portier in Druten*  
Een initiatief van KlokGroep waarbij wij onze grondlocatie aan de Klokkenslagstraat inbrengen. Op dit moment wordt de stedenbouwkundige situatie onderzocht. We verwachten hier ongeveer 40 levensloopgeschikte sociale huurappartementen turn-key af te nemen.
- *'t Erf in Druten*  
We ontwikkelden met opZoom architecten een bouwplan voor 49 appartementen op de locatie 't Erf in Druten-West. Adviesbureau Pouderoyen Tonnaer stelde het concept bestemmingsplan en de ruimtelijke inpassing op. Met de gemeente maakten we afspraken over de te gebruiken parkeernorm en de afvoer van regenwater. Het college van B&W is in 2022 akkoord gegaan met het stedenbouwkundig ontwerp. In 2023 wordt de bestemmingsplanprocedure opgestart, volgt een aangepast haalbaarheidsbesluit en selecteren we een aannemer.
- *Molukkenstraat in Nijmegen*  
In 2019 onderzochten we samen met de gemeente Nijmegen of de bouw van 24 sociale huurappartementen mogelijk is aan de Molukkenstraat. Uit het onderzoek bleek dat het-transformeren van het voormalig schoolgebouw (De Blauwe Buut aan de Molukkenstraat) in combinatie met nieuwbouw mogelijk is. Begin 2022 was het bestemmingsplan onherroepelijk en 16 december 2022 is de omgevingsvergunning verleend. De realisatie start in het eerste kwartaal van 2023, mits er geen bezwaar wordt ingediend.
- *Beatrixstraat in Druten*  
In de Beatrixstraat sloopten we eerder drie woningen in verband met verzakkingen. We maakten een bouwplan voor vier flexwoningen van leverancier Barli. In overleg met omwonenden bepaalden we het uiterlijk van de woningen. En op verzoek van de buurt maken we achter de woningen extra parkeerplaatsen. Jonge starters uit de Oranjebuurt krijgen straks voorrang bij de verhuur van de flexwoningen. We verwachten de woningen in februari 2023 te plaatsen, mits het ontvangen bezwaar ongegrond wordt verklaard. In dat geval leveren we de woningen in maart 2023 op.
- *NDW21 (Nieuwe Dukenburgseweg) in Nijmegen*  
Samen met de corporaties Portaal, SSH& en Talis en de gemeente sloten we een overeenkomst voor de bouw van ongeveer 489 flexibele woningen op de locatie Winkelsteeg (NDW21). 130 woningen zijn voor ons. Het zijn woningen die in zijn geheel in de fabriek gemaakt worden en op locatie op elkaar geplaatst worden. De woningen voldoen volledig aan de bouweisen en zijn gasloos. Hiermee hebben ze het etiket permanente bouw. Na ongeveer 20 jaar verplaatsen we de woningen naar een andere locatie waar ze opnieuw

verhuurd worden. Volgens planning worden de eerste woningen halverwege 2023 opgeleverd en de laatste woningen eind 2023.

De woningen zijn voor mensen die anders zeer moeilijk aan een woning kunnen komen. Denk daarbij aan starters, mensen in een relatiebreuk of die vanwege financiële problemen hun woning moeten verkopen, mensen met een verblijfsvergunning, arbeidsmigranten of mensen met middeninkomens. In het project komt ook middeldure huur. We besteden ook veel aandacht om de locatie interessant te maken voor omliggende bedrijven, bewoners van Nijmegen en de regio. Verder besteden we extra aandacht aan community building voor nieuwe bewoners: ervoor zorgen dat iedereen het naar zijn of haar zin heeft in het nieuwe woongebied. Daarbij geven we invulling aan begrippen als inclusiviteit en moderne devotie.

- *Wollewei in Nijmegen*  
In de wijk Malvert verhuurt ZZG zorggroep 24 appartementen met een intramuraal huurcontract. Zelfstandig wonende, dementerende ouderen hebben per zes appartementen een woonruimte voor dagbesteding en gezamenlijk eten. ZZG zorggroep gaf aan dat personele bezetting voor zes bewoners financieel niet meer rendabel is en vroeg ons om uitbreiding per woonunit. In 2022 onderzochten we de haalbaarheid van het plan en we verwachten in het eerste kwartaal van 2023 een haalbaarheidsbesluit voor te leggen aan het bestuur.
- *Woningverdubbelaar in Beuningen*  
We willen in Beuningen vooral kleine, levensloopgeschikte woningen in het betaalbare huursegment toevoegen. Vooral bedoeld voor een- en tweepersoonshuishoudens zoals senioren en starters. Daarom ontwikkelden we in 2021 een plan voor het proefproject



‘woningverdubbelaar’. Hierbij maken we van een grote eengezinswoning drie nieuwe kleine appartementen. Op 28 januari 2022 ging onze Raad van Commissarissen akkoord met het voorgenomen investeringsbesluit voor het turn-key afnemen van drie appartementen op de locatie Fazantlaan 62. Op 18 november is de omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van de drie appartementen. We verwachten de appartementen in het tweede kwartaal van 2023 op te leveren.

- *Waalfront in Nijmegen*  
In 2021 startten we de gesprekken met De Waalboog, BPD en de gemeente over de bouw van 40 zorgwoningen voor De Waalboog en 30 zelfstandige sociale huurappartementen. In 2023 verwachten we de plannen concreter te maken.
- *Goffertstation (onderdeel van Winkelsteeg) in Nijmegen*  
In 2021 startten we de gesprekken met de gemeente Nijmegen en de drie andere Nijmeegse corporaties over de woningbouwontwikkelingen rond Station Goffert. In 2023 verwachten we de plannen concreter te maken.
- *Hoge Woerd in Ewijk*  
In 2021 startten we de gesprekken met de gemeente Beuningen over de ontwikkeling Hoge Woerd in Ewijk. De ontwikkeling heeft een tijd stilgelegen doordat de gemeente de grondexploitatie niet sluitend kreeg. Eind 2021 was dat wel het geval en startten we de gesprekken weer voor de afname van ongeveer 30 kleine eengezinswoningen.
- *Hemelrijk in Puiflijk*  
In dit project nemen we 14 kleine eengezinswoningen turn-key af van KlokGroep. We ondertekenden de intentieovereenkomst in juli 2022. De turn-key overeenkomst volgt na afstemming over de prijs in het eerste kwartaal van 2023. De start bouw is gepland in juni 2023.
- *Leger des Heils tiny houses in Nijmegen*  
In 2021 onderzochten we op verzoek van het Leger des Heils of er drie tiny houses geplaatst kunnen worden in de tuin van Domus aan de Tarweweg 23. In 2022 voerden we gesprekken met de gemeente en de ODRN en lieten we het plan door een akoestisch adviesbureau beoordelen. Hieruit werd duidelijk dat de geluidsbelasting vanuit beide zijden van de locatie te hoog is voor een bouwmethode met weinig massa. Om te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, moet gebouwd worden in beton of metselwerk. Het Leger des Heils gaat graag in 2023 met ons in gesprek over de mogelijkheden om het hoofdgebouw uit te breiden in plaats van het plaatsen van tiny houses.
- *Ecowieck in Ewijk*  
CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) Calimero benaderde ons met de vraag of er interesse is om negen (in eerste instantie zes) tiny houses in de ecowijk Ecowieck in Ewijk te bouwen. In deze wijk komen in totaal 27 tiny houses te staan. De 18 resterende kavels zijn koopkavels. Wij vroegen Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) ons hierin te vertegenwoordigen vanwege de ervaring die WBVG heeft met collectieve woonvormen. In het derde kwartaal van 2021 startten we met WBVG, een architect en de negen beoogde huurders met het vertalen van de woonwensen naar voorlopige ontwerpen. Hierbij moest rekening gehouden worden met het beschikbare budget en de randvoorwaarden vanuit het CPO. Na beoordeling van de voorlopige ontwerpen en de daarvoor nodige investering, besloten we begin 2022 te stoppen met de architect en binnen het budget op zoek te gaan naar een bestaand concept in de markt. Samen met de beoogde huurders selecteerden

we een concept tiny house en stelden we de nodige overeenkomsten op. In januari 2023 sluiten we de realisatieovereenkomst met de aanbieder van het geselecteerde concept. De vergunning verwachten we in het eerste kwartaal van 2023. In het tweede kwartaal van 2023 worden de negen tiny houses geplaatst, mits er geen bezwaar wordt gemaakt.

- **Introgebouw in Druten**  
In maart 2022 benaderde Hendriks bouw en Ontwikkeling ons voor de turn-key afname van 59 appartementen op de voormalige locatie van het Introgebouw aan de Van Heemstraweg 54. Het haalbaarheidsbesluit werd op 31 mei goedgekeurd waarna we met Hendriks een intentieovereenkomst sloten. Op 22 september 2022 is het investeringsvoorstel voor de turnkey afname van 59 appartementen van Hendriks Projectontwikkeling goedgekeurd. We verwachten dat de 59 appartementen in 2024 worden opgeleverd.
- **Irenestraat**  
In 2019 kochten we deze locatie ZZG zorggroep. De eerste stedenbouwkundige opzet is in een principeverzoek door de gemeente afgewezen. We onderzoeken of we het ontwerp aan kunnen passen en verder kunnen uitwerken binnen conceptbouw met één aannemer.
- **Kromme Hoekstraat Beuningen**  
Ontwikkelaar Inveniam heeft plannen om dit gebied te ontwikkelen tot een nieuwe woonbuurt. Zij werkt alles uit voor de bestemmingsplanwijziging en de omgevingsvergunningaanvraag. We nemen hier 18 kleine appartementen turn-key af.

#### 1.4.4 Maatschappelijk vastgoed

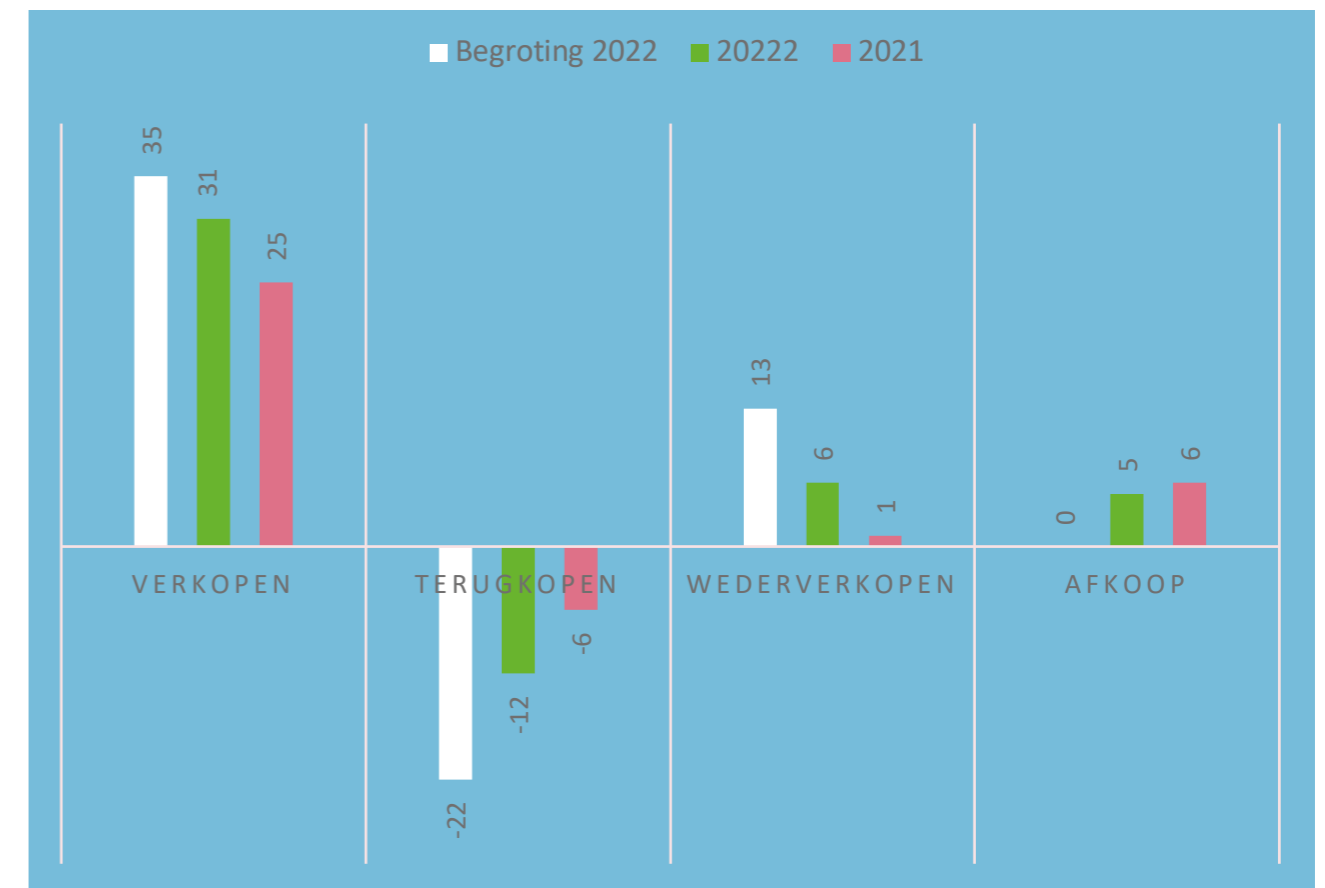
##### Irenestraat in Druten

In 2019 kochten we deze locatie van ZZG zorggroep. Totdat onze plannen voor sociale huurappartementen rond zijn, verhuren we het pand aan de Voedselbank Druten en De Driestroom.

#### 1.4.5 Verkoop

In 2022 verkochten we 31 woningen. Dit zijn er minder dan begroot. De gemiddelde opbrengst was echter flink hoger dan begroot. Van de 31 woningen die we verkochten, waren 28 woningen een sociale huurwoning. We verkochten zeven woningen met Koopvoorrang aan een huurder van Portaal, SSH&, Talis of Woonwaarts. Met deze verkopen kwamen zeven sociale huurwoningen vrij. We verkochten 14 woningen aan mensen met een middeninkomen tot € 61.148 bruto per jaar. In het derde kwartaal zagen we langere verkooptijden en in sommige gevallen een daling van de marktprijs. Oorzaken hiervan zijn de gestegen hypotheekrente, de kosten en beschikbaarheid van bouwmaterialen en mankracht en de onzekerheid over gasprijzen.

We kochten in 2022 12 woningen terug vanuit de Slimmer Kopen regeling. Van de teruggekochte woningen namen we er vier weer in de verhuur. Ook werd vijf keer gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de Slimmer Kopen regeling af te kopen.



In 2022 verkochten we vier bedrijfspanden. Drie hiervan verkochten we onder de marktwaarde. In het aflopend huurcontract van een winkel stond de optie tot verkoop tegen een afgesproken verkoopprijs. Deze prijs was gebaseerd op de waarde tijdens het afsluiten van het huurcontract. En lag ongeveer 35% onder de marktwaarde. Juridisch konden we niet om deze afspraak heen.

De verkoop aan de Huisartsenpost Druten lag ongeveer 5% onder de marktwaarde. Bij het bepalen van de verkoopprijs, wogen we het maatschappelijk belang af. Het risico op leegstand, onze portefeuillestrategie, de herontwikkelingsmogelijkheden en hoge investeringen aan onderhoud en verduurzaming speelden hierbij een rol.

Om te voorkomen dat maatschappelijk geld weglekt, namen we in de verkoopovereenkomst een anti-speculatiebeding op van vijf jaar.

## 1.5 Kwaliteit van wijken en buurten

### 1.5.1 Leefbaarheid

Onze primaire taak is het verhuren van voldoende en betaalbare woningen voor onze doelgroep. Tegelijk zijn en voelen we ons ook medeverantwoordelijk voor een schone, hele en veilige woonomgeving. We stimuleren en faciliteren ontmoeting en sociale binding en initiatieven voor bewonersparticipatie in onze buurten en woongebouwen. Net als in 2021 liften we mee met de landelijke Burendagen. Bewoners(groepen) die iets organiseren op deze Burendag, krijgen van ons taart voor alle deelnemers. In 2021 waren er negen initiatieven.

In 2022 waren dat er 17. Bijna het dubbele dus. Dat succes mag best nog even zo doorgaan. We vinden ontmoeting namelijk heel belangrijk, zeker na de coronaperiode. En in veel buurten staat de leefbaarheid onder druk.

Ontmoeten is een voorwaarde voor sociale verbinding en leuke contacten tussen burens. Dat zorgt voor een betere leefbaarheid en prettig wonen in een buurt. Dat is voor iedereen belangrijk.

Prettig wonen is namelijk meer dan alleen een dak boven je hoofd. Voor een schone, hele en veilige woonomgeving werken we samen met huurders, gemeenten en onze maatschappelijke partners.

In alle gemeenten waar we woningen verhuren, hebben we contact met de Buurteams. Ook leveren we in alle gemeenten waar we woningen verhuren, een bijdrage aan het project Buurtbemiddeling. Begin 2022 vonden er nog geen bemiddelingsgesprekken plaats in verband met Corona. De wachtlijsten waren na een paar maanden weggewerkt. In Nijmegen vond een bijeenkomst plaats voor de betrokken partners, waaronder Woonwaarts, en de bemiddelaars van Buurtbemiddeling. We gingen met elkaar in gesprek over de praktijkervaringen.

In alle gemeenten deden we bij verschillende woongebouwen fysieke aanpassingen, zoals de aanpak van achterpaden, bomen en trappengalerijen. Hieronder lees je per gemeente de bijzondere acties om de leefbaarheid te verbeteren.



## Gemeente Beuningen

- *Platform Veiligheid en Leefbaarheid - Samen tegen Woonfraude*  
Samen met gemeente, politie, Stichting Perspectief en andere partijen overleggen we regelmatig wat er nodig is voor fijn en veilig wonen in Beuningen. Voor de aanpak van woonfraude stelden we eind 2022 met de gemeente een overeenkomst op. We zien bijvoorbeeld dat mensen met valse documenten proberen, eerder of onterecht, in aanmerking te komen voor een schaarse sociale huurwoning. Of huurders maken misbruik van hun huurwoning door deze illegaal door te verhuren of om hennep te telen. Met de overeenkomst kunnen we al deze vormen van woonfraude sneller en beter bestrijden.
- *Verduurzaming Duivenkamp en woningverdubbelaar - Beuningen*  
In de wijk Duivenkamp in Beuningen ronden we het groot onderhoud en verduurzaming van 107 huurwoningen af. Deze werkzaamheden combineerden we met sociale activiteiten. Aansluitend zijn we aan de slag gegaan met de voorbereidingen voor de proef 'woningverdubbelaar' aan de Fazantlaan in dezelfde wijk. We overlegden hierover regelmatig met de buurt en bieden senioren die een grote woning van ons achterlieten en starters uit de wijk straks voorrang.
- *Actieleergroep Oldentempel en Aalsterveld*  
Hoe zorg je ervoor dat iedereen zich welkom voelt in een wijk en dat de wijk inclusief is? Welke plekken in een wijk zijn van betekenis voor de bewoners? Onder leiding van de HAN onderzochten we samen met gemeente, welzijn- en zorgpartijen de kwetsbare wijken Olden Tempel en Aalsterveld. De HAN ontwikkelde speciale tools om het gesprek met bewoners aan te gaan. En verzamelde alle mogelijke data van de wijken in een speciaal dashboard. In 2023 krijgt de actieleergroep een vervolg met een wijk- en actieplan voor de wijken.
- *Er zit muziek in de Vording - Ewijk*  
In de wijk de Vording in Ewijk werken we samen met bewoners, de gemeente en Stichting Perspectief aan een vitale en sociaal duurzame wijk. Het opknappen van de openbare ruimte door de gemeente was de aanleiding. In speciale ontwerpessies dachten bewoners mee over een nieuwe inrichting van verschillende straten en pleintjes aan onder andere Triangel en Gitaar. Een nieuwe Klankbordgroep van bewoners organiseerde samen met het Energieloket een energiebespaarcampagne. En zet zich actief in voor een gezellige wijk waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Op NL Doet werd een opruimactie gehouden en op de Fagot werd samen Burendag gevierd.
- *Van Groot naar Beter in nieuwbouw De Ruyter - Weurt*  
Op het grasveld van de voormalige basisschool De Ruyter startten we met de bouw van 16 nieuwe levensloopgeschikte appartementen. Tijdens een digitale en fysieke inloopbijeenkomst informeerden we de buurt. Senioren uit Weurt die nu een grote eengezinswoning van ons huren, krijgen straks voorrang. Zo kunnen zij in hun eigen dorp blijven wonen in een beter passende woning. Onze verhuiscoach voerde gesprekken met bewoners over een mogelijke verhuizing.



## Gemeente Druten

- *Duurzaam Wilgenland - Deest*  
Een lagere energierekening, meer wooncomfort en een nieuwe frisse uitstraling van de woningen én de woonomgeving. Dat is het resultaat van de integrale aanpak van 113 huurwoningen in de wijk Wilgenland. Via een Klankbordgroep zijn de bewoners nauw betrokken geweest. In een integrale aanpak combineerden we het onderhoud met verduurzaming en verbeterden we de woningen en beeldkwaliteit. Eigenaren kregen het aanbod om mee te doen. En we boden maatwerk met het toewijzen van woningen. Zo boden we levensloopgeschikte woningen in Deest met voorrang aan senioren in Wilgenland. En verhuurden we vijf woningen met voorrang aan starters uit Deest. Met Meervoormekaar boden we een sociaal traject aan alle bewoners. Via De Variabele konden werkzoekenden werkervaring opdoen. De extra hulp die we zo aan bewoners boden, werd zeer gewaardeerd. Samen met bewoners en partners werkten we aan duurzame woningen en een sociaal duurzame wijk. We sloten het project af met een feestelijk bijeenkomst. De gemeente pakt aansluitend de openbare ruimte aan.
- *Vorbereiding nieuwbouw en Van Groot naar Beter 't Erf – Druten*  
Op het grasveld naast cultureel centrum De Bogerd bouwen we 49 nieuwe levensloopgeschikte appartementen. De voorbereidingen hiervoor zijn gestart. Voor de buurt organiseerden we een inloopbijeenkomst. De opmerkingen die we daarbij hoorden, verwerkten we in het definitief ontwerp van het nieuwe gebouw. Senioren uit Druten die in een grote eengezinswoning van ons wonen, krijgen straks voorrang. Zo brengen we de doorstroming op gang en maken we lange verhuisketens. Senioren verhuizen naar een levensloopgeschikte woning en de vrijgekomen eengezinswoning komt weer vrij voor starters en andere woningzoekenden.
- *Thuismarkt Druten*  
Veel mensen willen het liefst zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Hoe doe je dat en wat heb je daarvoor nodig? Op een speciale Thuismarkt, georganiseerd door de gemeente, lieten verschillende organisaties zien welke mogelijkheden er zijn om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Wij waren ook aanwezig om mensen uitleg te geven over Entree en de mogelijkheden om te verhuizen. Veel oudere bewoners die al lang in hetzelfde huis wonen, konden we hiermee helpen. En misschien ook wel een stapje op weg helpen bij het nadenken over een verhuizing naar een beter passende woning.
- *Groeten uit Druten-Zuid*  
In Middelveld en Nijenkamp in Druten-Zuid spraken we de afgelopen twee jaar samen met de gemeente en Stichting MeerVoormekaar veel bewoners. Over wat zij belangrijk vinden voor hun wijk. Hier kwamen twee onderwerpen uit: verkeer en faciliteiten voor jongeren. De gemeente pakt dit verder op. Met leuke ansichtkaarten informeerden we bewoners over waar ze met welke vragen en ideeën terecht kunnen.



## Gemeente Nijmegen

- *Inzet Stichting Present* hadden we ook in 2022 afspraken over nadere samenwerking. Stichting Present biedt mensen met onvoldoende sociaal netwerk praktische hulp. Bijvoorbeeld bij het onderhouden van hun tuin of het opruimen van hun huis. In totaal kwam Stichting Present in 2022 126 keer in actie voor onze huurders.
- *Tuindag bij de flats aan de Cipresstraat*  
Ook dit jaar gingen we samen met buurtbewoners aan de slag met de tuinen. Allereerst om het tuinonderhoud te stimuleren. De tuindag geeft een extra zetje om toch aan de slag te gaan. Bewoners die wel goed voor hun tuin zorgen, voelen zich gesteund. Een ander doel van de tuindag is het stimuleren van verbinding tussen bewoners. Daarom betrekken we Bindkracht10 bij de organisatie en uitvoering. Ook onderzochten we welke ideeën voor verbetering er zijn.
- *Flat Cipresstraat*  
Door de verbeteringsuggesties, brachten we bij de entrees van de portieken, achteruitgang en zijdoorgang (zuinige) LED-verlichtingsarmaturen aan. De grote diepe tuinen gaven voor de buurt vaak een gevoel van onveiligheid.
- *Statafels acties*  
In de Spoorbuurt gingen we samen met Bindkracht 10 met bewoners in gesprek om te horen wat er bij hen leeft en in de wijk. Een statafel met koffie/thee levert al snel een goed gesprek op. De statafelactie is ontstaan doordat we samen met Bindkracht10 vorm wilden geven aan zichtbaarheid in de wijk. En aandacht wilden geven aan het thuisgevoel. Centrale gedachte was: hoe zit iedereen nu na Corona thuis in de Spoorbuurt?
- *Uitbreiding oplaadplaatsen scootmobielen aan de Henk van Tienhoven*  
In woongebouw Isolde, waar veel bewoners wonen met behoefte aan zorg, zijn meer bewoners komen wonen die afhankelijk zijn van een scootmobiel. Daarom maakten we een grote buitenberging.
- *Weggeefwinkel Koningsdaal*  
We stelden bij Koningsdaal een ruimte beschikbaar als weggeefwinkel. Er komen veel bezoekers. Niet alleen mensen die weinig geld hebben, maar ook mensen die duurzaam met spullen om willen gaan. Deze ruimte ervaren mensen ook als ontmoetingspunt voor de wijk.
- *Leefbaarheid maisonnettes Balladestraat*  
De ontmoetingsruimte 'De Garage' onder een van de maisonnettes heeft een groei doorgemaakt. Naast overleg- en recreatieruimte, wordt deze nu ook gebruikt als weggeefwinkel. Bewoners kunnen kleding en andere spullen gratis meenemen. Verbinding en communicatie met bewoners is het belangrijkste doel. Wij houden hier twee keer per week spreekuur voor de bewoners. Ook maken de wijkhelden, Bindkracht 10 en andere sociale partners regelmatig gebruik van De Garage.

- *Armoedebestrijding en maatschappelijke participatie maisonnettes Neerbosch-Oost*  
We stelden samen met Talis, de gemeente Nijmegen en Bindkracht 10 een actieplan op om met huurders 'achter de voordeur' in gesprek te gaan. Om zo in gesprek te komen over de financiële situatie en samen te kijken of mensen gebruik kunnen maken van financiële regelingen. We kijken hierbij ook naar kansen voor maatschappelijke participatie.
- *Vincentius Vereniging Nijmegen*  
Ook dit jaar stelden we ons (oude) huismeesterkantoor in Lankforst gratis ter beschikking aan de Vincentius Vereniging Nijmegen. Dit is een grote vrijwilligersorganisatie die al jaren actief is op het gebied van maatschappelijke dienstverlening. Het doel van de vereniging is om armoede en eenzaamheid in Nijmegen en omgeving te verzachten. Ook worden er activiteiten georganiseerd om de gezondheid te bevorderen door sport, beweging en gezond eten te stimuleren. De ruimte in Lankforst wordt gebruikt voor het aanbieden van fitness voor 1 euro voor mensen met een laag inkomen. Begin 2023 gaat het ook gebruikt worden als ontmoetingsfunctie, waar ook onze sociaal wijkbeheerder een spreekuur houdt. Zo vergroten we onze zichtbaarheid en vangen we signalen sneller op. Begin 2023 komt er samen met Vincentius ook een weggeefkast.
- *Projectruimte Malvert maisonnettes*  
Op de begane grond van de maisonnettewoningen in Malvert maakten we in het verleden een ontmoetingsruimte. Als gevolg van het coronavirus en ontwikkelingen in de organisatie, waren er in 2021 en een groot deel van 2022 geen activiteiten. Vanaf eind 2022 zijn er weer initiatieven gestart voor kinderactiviteiten. We proberen deze activiteiten in 2023 weer uit te breiden met een stabielere beheergroep.
- *Aanpak portieken in drie buurten met bewonersinbreng*  
In drie kwetsbare buurten (Aldenhof, Muntenbuurt en Hofjesbuurt) startten we met de aanpak van portieken met als doel deze om te toveren in een verlengstuk van de woonkamer: iets waar bewoners trots en zuinig op zijn. De bewoners dachten goed mee over het ontwerp, kleuren, keuze van foto's en de inzet van het budget. Hierdoor werden onderlinge contacten met de burens beter, ontstond er zelfwerkzaamheid met schilderen, zijn bewoners op hun portiek en werd het gevoel van eigenaarschap over hun directe woonomgeving vergroot. We zetten deze aanpak in 2023 door naar meerdere portieken.
- *500 flexwoningen op NDW21*  
Nu dit project met drie andere corporaties financieel en technisch 'rond' is, paktten we de voorbereidingen voor de sociale agenda weer op. Hoe gaan we toewijzen en werken met-motivatiegesprekken? Hoe krijgen we een goede balans tussen vragers en dragers? Er komt een buurtbeheerder+ aan, een bewonersvereniging op, community building en maken ontmoetingsplekken voor de bewoners, daarbuiten en in de centrale buurtvoorziening. Dit alles samen moet ervoor zorgen dat we de woningen de komende 20-25 jaar succesvol verhuren en beheren. Begin 2023 krijgen de voorbereidingen meer vorm. Vanaf half juniverwachten we de oplevering van het eerste appartementengebouw.

- *Sociale renovatie in de maisonnettes van Lankforst*

De technische renovatie van dit project liet diepe sporen achter. Het was intensief en voor de bewoners was er begrijpelijk geen ruimte voor andere dingen. Nu eind 2022 de rust weer langzaam terugkeert, nemen we de eerste voorzichtige stappen voor de sociale 'renovatie'. We ondersteunen het weer in contact komen van bewoners met elkaar en het samen iets-leuks doen. We willen dat mensen weer met veel plezier wonen in Lankforst en faciliteren dit onder andere met een buurtbank, een nog te openen ontmoetingsruimte en een welzijnswerker die bewoners ondersteunt. In 2023 starten we een overleg met bewoners en de gemeente over het herinrichten van het groen in de buurt en de rol van bewoners hierbij.

- *Energiefixers en betaalbaarheid en duurzaamheid*

De energiecrisis hakt er flink in bij een groot deel van onze bewoners. Het initiatief van de gemeente Nijmegen om energiefixers in te zetten ondersteunen we dan ook graag. Voor Aldenhof en Zwanenveld leidde organiseerden we speciale actieweken waarbij ook Bindkracht10 en Vincentius aansluiten. Energiefixers zorgen voor gratis radiatorfolie, ventilatoren en tochtstrips. Dat helpt om energie te besparen en draagt bij aan betaalbaarheid en duurzaamheid. Vincentius zorgt voor een tas gratis boodschappen en dat wordt zeer op prijs gesteld. In 2023 zetten we de acties voort in Malvert en Lankforst. Andere buurten volgen snel daarna.

- *Overleg met partners en bewoners*

We doen mee aan verschillende overleggen met bewoners en partners en overleggen regelmatig met het wijkmanagement. In opdracht van het Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW) gaven we als kartrekker in 2022 verder vorm aan een wijkplan voor Tolhuis met een maatregelenoverzicht. Het wijkplan stellen we begin 2023 vast en geldt als voorbeeld voor het maken van wijkplannen voor andere wijken, te beginnen met de wijken die de meeste leefbaarheidsproblemen kennen. Het wijkplan komt tot stand met de inbreng van de betrokken corporaties, de gemeente en het welzijnswerk. Uiteraard namen we ook de input van de bewoners mee. De input haalden we op tijdens de acties met de Radboud Universiteit, onze bewonersenquête en de buurtmonitor van de gemeente Nijmegen.

- *Stadsdeelprogrammeren*

Sinds eind 2022 nemen we actief deel aan het door de gemeente Nijmegen geregisseerde Stadsdeelprogrammeren. Doel hiervan is om na een uitgebreid participatietraject tot een concreet uitvoeringsprogramma te komen. Een sociaal programma van en voor inwoners. Er is gestart met het Stadsdeelprogrammeren in Lindenholt, Nijmegen-Zuid en Nijmegen-Oost.

- *Sociale verbinding*

In 2022 stimuleerden we op verschillende manieren sociale verbinding in buurten en gebouwen. Dit was hard nodig na de coronaperiode. De ene keer namen wij het initiatief, de andere keer samen met partners. Zo bakten we poffertjes met de kook&bakfiets van Bindkracht10 in Lankforst, kwam de Paashaas in Lindenholt en voerden we in Tolhuis een gesprekje met broodjes hamburgers. Niet met de bedoeling om bewonersinitiatieven of wensen over te nemen van de bewoners. Maar om het proces op gang te brengen. We merken dat het lastig is met alle bewoners in een buurt contact te krijgen. Met betrokken oudere bewoners lukt het vaak wel. Andere doelgroepen en culturen bereiken is wat lastiger.

- *Groenproject met De Broederij ontvangt voor twee jaar subsidie*

Het Groenproject in samenwerking met Portaal, Talis, Bindkracht10 en de gemeente haalde een subsidie binnen van het Oranjefonds. Hierdoor kan het project zijn waarde voor langere tijd bewijzen. De insteek van het project: tuinen opknappen voor bewoners die dat zelf niet meer kunnen, inventariseren van hulpbehoefte bij bewoners, hierop inspelen en een zinvolle tijdsbesteding voor vrijwilligers bieden. De resultaten na de eerste tuinenaanpak in Lindenholt zijn heel positief. Met de subsidie kunnen we als samenwerkende wijkpartners het project voor minimaal twee jaar zeker stellen.



### 1.5.2 Uitgaven leefbaarheid

Hieronder zie je de uitgaven voor leefbaarheid per gemeente. We maakten een splitsing tussen out of pocket uitgaven (€ 620.430) en toerekening van organisatiekosten (€ 944.729). De out of pocket kosten zijn kosten voor woonmaatschappelijk werk, aanleg/onderhoud infrastructuur en overlast/veiligheid. De out of pocket kosten zijn in 2022 iets hoger dan in 2021 en boven de begroting 2022 (€ 565.000). Dit komt mede door de toename van kwetsbaarheid van onze buurten. Dit vraagt om meer leefbaarheidsinvesteringen.

Leefbaarheidsuitgaven per gemeente in €				
	Beuningen	Druten	Nijmegen	Totaal
Leefbaarheids- uitgaven	82.902	157.989	379.538	620.430
Overige leefbaar- heidsbijdragen (personeel)	206.298	153.507	584.924	944.729
<b>Totaal</b>	<b>289.200</b>	<b>311.497</b>	<b>964.462</b>	<b>1.565.159</b>

### 1.5.3 Buurtfonds

Met het Buurtfonds ondersteunen en faciliteren we huurders die een goed idee hebben voor hun woongebouw, straat of buurt. Zo dragen we bij aan leuke, veilige, schone en gezellige buurten. Zo maakten we in 2022 19 initiatieven van bewoners mede mogelijk voor een bedrag van in totaal bijna € 5.800,00. Tien aanvragen kwamen uit Nijmegen, zeven uit Beuningen en twee uit Druten.

Bewoners zorgden onder andere voor mooie bloembakken in Afferden en bij Parc Margriet in Nijmegen. De hal van woongebouw De Smederij in Beuningen werd verder aangekleed en ingericht, stoelen werden gekocht voor bij verschillende ontmoetingsruimtes en er waren verschillende activiteiten in de buurt.

### 1.5.4 Wijk- en buurtbeheer en aanpak overlast

In 2022 pakten we de contacten in buurten en daarmee de zichtbaarheid weer op. Corona zorgde ervoor dat de contacten minder waren. Ook waren er (personele)organisatorische veranderingen bij de gemeente Nijmegen (wijkregisseurs Veiligheid, Sociaal en Fysiek) en kwamen de nieuwe Buurtteams Volwassenen en Jeugd.

In 2022 ontvingen we ruim 150 overlastmeldingen. Dit zijn er flink minder dan in 2021 (214). 76 % van de meldingen komt uit Nijmegen, 9% uit Druten en 15% uit Beuningen. Dit is vergelijkbaar met vorige jaren. In 2022 ontvingen we 87 meldingen van leefbaarheidsproblematiek. Dit is ook vergelijkbaar met 2021 (85). In 2022 ontruimden we vier woningen.

Het valt op dat vooral het aantal meldingen van geluidsoverlast lager is. Wel is geluidsoverlast nog steeds een van de belangrijkste bronnen van overlast. Het aantal meldingen van woonfraude is na een toename in 2021, vorig jaar weer gedaald en terug op het niveau van 2020 (35).

Verslaglegging, dossiervorming en samenwerking met hulpverlening blijft belangrijk om gericht te kunnen handelen. Medewerking van politie (voor sfeerrapportages) en zorgpartijen is nodig. Met de gemeente Beuningen startten we de voorbereidingen voor een verwerkersovereenkomst en convenant om woonfraude effectief tegen te kunnen gaan. In rechtszaken zien we dat het recht op woonruimte vaak zwaarder weegt dan de overlast die veroorzaakt wordt. Doordat we meer bijzondere contracten hebben en er meer huurders zijn die extra aandacht nodig hebben, vraagt leefbaarheid in onze wijken en buurten altijd onze aandacht en tijd.

## 2 Resultaten per gemeente

### 2.1 Speerpunten in woonvisie gemeente en geleverde prestatie

In dit hoofdstuk lees je hoe we werkten aan de uitwerking van prestatieafspraken en de realisatie van onze ondernemingsdoelen.

#### Beuningen

- *Diverse ontwikkellocaties: beschikbaarheid, duurzaamheid, doorstroming*  
In Weurt ontwikkelen we een woongebouw met 16 levensloopgeschikte appartementen op de locatie van de voormalige De Ruyterschool. In Ewijk wordt een ecowijk gebouwd: een woonwijk met huizen die weinig energie verbruiken. Ze zijn ook gebouwd met natuurlijke materialen. De openbare ruimte wordt 'groen' gevuld. Er is ook aandacht voor gezamenlijk wonen. Denk aan ontmoetingsplekken of een gezamenlijke tuin. 30% van de ecowijk bestaat uit sociale koop/huur. Wij plaatsen in deze wijk negen tiny houses.
- *Duivenkamp: kwaliteit, leefbaarheid, duurzaamheid en verdichting*  
In 2022 rondden we het groot onderhoud en verduurzaming van 107 woningen af. Door de grote vraag breidden we de proef voor gasloze woningen uit. Zo komen we all geïnteresseerde huurders tegemoet. Op één plek in de wijk zeten we als proef de woningverdubbelaar in. Hierbij maken we van een grote eengezinswoning drie nieuwe kleine appartementen. Met deze proef onderzoeken we één van de oplossingen voor verdichting: het bouwen van meer woningen in dezelfde ruimte. Dit sluit aan bij de groeiopgave die de gemeente Beuningen formuleerde. Daarnaast pakken we op deze wijze de mismatch aan tussen het grote aanbod eengezinswoningen en de grote vraag (van 1- en 2- persoonshuiskamers) naar kleinere appartementen.



#### Druten

- *Druten West: beschikbaarheid, spreiding van sociale woningen, kansen voor starters en doorstromers*  
In 2021 verkochten we de locatie Hooiwal aan KlokGroep. De locatie en ontwikkeling sloten niet meer aan bij de huidige behoefte in Druten in relatie tot onze volkshuisvestelijke taak. Voor locatie 't Erf maakten we een ontwerp voor de bouw van 49 appartementen in de sociale huur. We lieten daarvoor een concept bestemmingsplan opstellen.
- *Wilgenland Deest: kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid*  
In Wilgenland rondden we het groot onderhoud en verduurzaming van 113 sociale huurwoningen af. De woningen hebben nu een energielabel A. Ook verbeterden we de beeldkwaliteit van de wijk. De bewoners waardeerden het eindresultaat met een mooie 7.5. In het project was er ook veel aandacht voor de sociale component. Een klankbordgroep van bewoners was tijdens het hele traject een belangrijke gesprekspartner. We zetten een bewonersconsulent van de aannemer en (extra) wijkbeheer van ons in. En Stichting MeerVoormekaar bezocht namens ons alle bewoners thuis. Om bewoners hulp en ondersteuning te bieden en hen zo nodig door te verwijzen en om de sociale verbinding tussen bewoners te vergroten. De laatste huisbezoeken zijn begin 2023. Daarna verwerken we de resultaten in een rapport. Via het Werkbedrijf hebben we één werkzoekende uit Deest voor het project bij de aannemer kunnen laten werken. Deze bood bewoners tijdens de uitvoering bewoners allerhande praktische hulp wat heel erg werd gewaardeerd. De gemeente pakt de komende jaren de openbare ruimte aan zodat de wijk straks helemaal af is.

#### Nijmegen

- *Molukkenstraat: woningen voor starters en doorstromers*  
Vanaf 2018 voeren we al gesprekken met de gemeente en de buurt over de ontwikkeling van het oude schoolgebouw. In 2020 besloten we het schoolgebouw te transformeren en een deel nieuw te bouwen. Een deel van de appartementen wordt levensloopgeschikt. Het gebouw krijgt een mix van wat kleinere appartementen, bedoeld voor starters. Begin 2022 selecteerden we de aannemer. En eind december 2022 werd de vergunning verleend.
- *Lankforst: kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid*  
In 2021 werkten we concrete plannen uit op basis van de visie voor deze wijk. We onderzochten vier opties. We benaderen het project vanuit onze strategische speerpunten waarbij een sociaal duurzaam resultaat het uitgangspunt is. Tegelijk voeren we met de gemeente Nijmegen en andere belanghebbenden het gesprek over aardgasvrij maken van Dukenburg. We kozen uiteindelijk voor een combinatie van groot onderhoud, renovatie en sloop en nieuwbouw. In 2021 startten we ter voorbereiding met huisbezoeken. Nadat deze klaar waren, startten we met de voorbereidingen van de werkzaamheden. In 2022 startten we met de uitvoering van het groot onderhoud van 72 maisonnettes en de renovatie van 24 maisonnettes. De aannemer had al snel te maken met leverings- en personeelsproblemen. Dit zorgde ervoor dat de planning vaak aangepast werd. Het projectgebied bood weinig rust voor de bewoners. Vrijwel overal vonden wel werkzaamheden plaats.

We hebben dit gecompenseerd met meer rust- en logeerwoningen en zelfs alternatieven aangeboden in B&B en vakantieparken in de naaste omgeving. Maatwerk dus.

Om de communicatie met bewoners en onderaannemers te verbeteren, stelden we een extra uitvoerder aan. En we voerden de redactie van de nieuwsbrief. Ondanks deze acties was het voor de bewoners van deze woningen een flinke kluit. Eind 2022 zochten we daarom met de bewoners meerdere malen persoonlijk contact in de vorm van koffiemomentjes op zaterdagen, het persoonlijk aanbieden van een tas met boodschappen, nieuwsbrieven en een kerstattentie. Ondertussen verhuisden de bewoners van de andere twee gebouwen naar passende woonruimte. Een gebouw bouwen we om tot een appartementengebouw met duurdere huur en het andere gebouw maakt plaats voor een nieuw gebouw.

Het tegelijk aanpakken van het technische en het sociale deel in de Spoorbuurt en in Lankforst was een voorbeeld voor de methodische aanpak 'Meer dan steen alleen'. Deze aanpak is uitgewerkt tussen HAN, Woonwaarts, Eigenwijze Wijken en Bindkracht10. De handreiking is begin 2023 beschikbaar voor iedereen. In 2023 werken we ook verder aan ontmoeting en sociale verbinding tussen huidige bewoners en nieuwe bewoners. In 2024 slopen we 24 maisonnettes en bouwen we 31 nieuwe appartementen.

- *Hof van Nijmegen: beschikbaarheid, doorstroming, ontmoeten*  
Op de oude HAN-locatie aan de Schuylenburgweg ontwikkelde KlokGroep 156 woningen. Wij namen op deze locatie 62 woningen (42 appartementen en 20 eengezinswoningen) turn-key af. Begin 2022 zijn de woningen opgeleverd en verhuurd. Een deel van de huurders heeft met voorrang een woning gekregen via ons project 'Van groot naar beter'. Op de begane grond van het appartementengebouw maakten we een ontmoetingsruimte. Een actieve beheercommissie richtte de ruimte huiselijk in en ook de eerste activiteiten werden georganiseerd voor de bewoners van het appartementengebouw. Ook bewoners uit de buurt zijn bij verschillende activiteiten welkom.



- *NDW21: samenwerking, beschikbaarheid, bijzondere doelgroepen en starters*  
Aan de Nieuwe Dukenburgseweg 21 bouwen we ongeveer 489 flexibele (tijdelijke) woningen met een duurzaam karakter. NDW21 is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg. Alle Nijmeegse corporaties en de gemeente Nijmegen werken samen om de woningen neer te zetten. De corporaties nemen ieder een deel van de 489 woningen af. Wij nemen er 130 af. In 2022 werkten werkgroepen aan vastgoed, financiën en de sociale agenda. Dit was een intensieve periode. Vanaf half juni 2023 plaatsen en verhuren we de woningen.
- *Sint Agnetenweg: wonen met zorg*  
Op deze locatie in Lindenholt bouwen we 45 appartementen voor beschermd wonen. Hiervoor sloten we een overeenkomst met De Waalboog. Deze ontwikkeling voldoet aan een behoefte van de stad voor een specifieke doelgroep. Hiermee geven we invulling aan het planningskader Wonen en Zorg van de gemeente Nijmegen en de prestatieafspraken die we maakten met de gemeente en onze huurdersvertegenwoordiging.
- *Gevels Tolhuis*  
Tijdens een storm in februari 2022 kwam een deel van de gevel van VvE Tolhuis 67e straat naar beneden. Door het tijdstip ('s nachts) en het slechte weer waren er gelukkig geen mensen op straat en was er alleen materiële schade. De overige geveldelen haalden we weg en we voerden onderzoek uit. In Tolhuis zijn er nog vier gebouwen waar de gevels op dezelfde manier gemaakt zijn. Het gaat om twee gebouwen van een VvE en twee gebouwen die volledig van ons zijn. Onderzoek wees uit dat er risico was op schade bij de gebouwen van de VvE's, maar niet bij onze gebouwen. Omdat de uitkomst bijzonder was, voerden we extra onderzoek uit. Hieruit kwam dezelfde uitkomst. We zochten vervolgens een bedrijf dat die gevels bij de gebouwen van de VvE's kon herstellen. Dit was niet makkelijk omdat het om specialistische werkzaamheden gaat. Uiteindelijk voert elk® de werkzaamheden voor ons uit. We bespraken de offertes met de verschillende VvE's. De totale kosten bedragen ongeveer € 1.000.000 waarvan € 450.000 voor onze rekening en € 550.000 voor de andere eigenaren. Dit betekent tot wel € 10.000 per eigenaar. Vooral voor eigenaren die pas hun appartement gekocht hadden, kan dit grote financiële gevolgen hebben. Helaas is er volgens de wet- en regelgeving geen ruimte om deze eigenaren tegemoet te komen. De werkzaamheden aan de 67e straat zijn inmiddels gestart. We verwachten dat de werkzaamheden halverwege 2023 klaar zijn.

## 2.2 Overleg met gemeenten en de huurdersorganisaties over bijdragen woonvisie

### Nijmegen

Voor Nijmegen zijn in 2020 meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2021-2025 afgesloten tussen de PNW-corporaties, de lokale huurdersorganisaties en de gemeente. Deze afspraken hoefden niet geactualiseerd te worden, alleen de nieuwbouwcijfers werden op basis van de biedingen bijgewerkt. Dit is op het tripartite overleg van 6 oktober door alle partijen besloten. Hier is verder uitgebreid gesproken over energiearmoede en is besloten dat de samenwerkingsagenda in 2023 wordt geactualiseerd. Dit gebeurt onder invloed van de nationale prestatieafspraken, een nieuw woningbehoefteonderzoek en het nieuwe coalitieakkoord. Deze herijking zal voornamelijk plaatsvinden op de prestatiegebieden beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Het proces hiervoor wordt momenteel uitgewerkt.

## Beuningen

De tripartite prestatieafspraken voor 2023 zijn eind 2022 getekend. De beschikbaarheid van voldoende (ontwikkel)mogelijkheden om onze groeiopgave in de gemeente te realiseren blijft een aandachtspunt. Ondanks de recent gemaakte afspraak om circa 50 (tijdelijke) flexwoningen te ontwikkelen (circa 25 in Winssen Zuid en circa 25 in Ewijk) blijven we, samen met de gemeente, zoeken naar aanvullende mogelijkheden. Overige aandachtspunten zijn energiar-moede, de huisvesting van statushouders, de ontwikkeling van een gemeentelijke visie op wonen en zorg in 2023 en het verkoopbeleid van Woonwaarts. Deze thema's worden het komende jaar nader verdiept.

## Druten

In de gemeente Druten zijn het afgelopen jaar forse stappen gezet bij het verhogen van de woningbouwcapaciteit. Verschillende zachte initiatieven zijn concrete woningbouwprojecten geworden, waarmee onze groeiambitie in de gemeente tot 2030 gerealiseerd kan worden. Hiermee komt tevens een einde aan een periode zonder nieuwbouwtoevoegingen in de gemeente. De woningbouwprojecten liggen voor het grootste deel in de hoofdkern van Druten, maar ook in de dorpskernen Afferden en Puiflijk. Verder gaat de aandacht het komende jaar uit naar de huisvestingsmogelijkheden voor spoedzoekers, de huisvesting van statushouders (verhoogde taakstelling), alternatieve contractvormen zoals friendscontracten, stimulering van de doorstroming door inzet van de doorstroommakelaar en de afspraak om in de gemeente circa 50 flexwoningen te realiseren.

## Huurdersorganisaties

Woonwaarts heeft in 2022 vier keer centraal overleg gehad met alle huurdersorganisaties. De agenda van deze overleggen werd steeds in samenspraak met de huurdersorganisaties opgesteld. Een greep uit de besproken punten: besteding verhuurdersheffing, huurverhoging en bezwaren, Jaarstukken 2022 24/38 verhuiscoach, samenstelling RvC, verkoopbeleid, ZAV/schuttingen, woonbelevingsonderzoek, energie-armoede, huurachterstanden, huurdersbijeenkomsten, klachten en communicatie. Thema-bijeenkomsten zijn georganiseerd rondom het schuttingenplan, de begroting en duurzaamheid.

In 2022 zijn wederom meerdere lokale overleggen gevoerd met de afzonderlijke huurderorganisaties. Met HBN is 3 lokaal overleg gevoerd. Met HBD voerden we 5 maal Lokaal Overleg; we waren aanwezig bij de Algemene Ledenvergadering en we fietsten met hen door het werkgebied. Vanzelfsprekend voerden we met alle huurdersorganisaties overleg over de prestatieafspraken. Met HBN en HOG zaten we tot slot vaak om tafel in verband met het BES in de wijk Hengstdal.

De contacten met HBD, HBN en HOG verlopen goed. Met HBB is in 2022 opnieuw getracht een goede en verantwoorde samenwerking op te bouwen. Ondanks een mediationtraject in de 2e helft van 2022 is dit niet gelukt. Het vertrouwen in de samenwerking is inmiddels opgezegd en samen met de overige huurderorganisaties gaan we ons inzetten voor een goede vertegenwoordiging van onze huurders uit Beuningen e.o. in de structuur van huurdersorganisaties. De eerste gesprekken met de voorzitters van HOG, HBN en HBD en met geïnteresseerde huurders zijn inmiddels gevoerd.

Met HPSW, het voormalig platform van de huurdersorganisaties, is nog eenmaal overlegd en is contact over de financiële en formele afhandeling van de opheffing van het platform. De huurdersorganisaties hebben in 2022 twee maal in geplande setting gesproken met de RvC. De huurderscommissarissen hebben bovendien aangegeven open te staan voor informele contactmomenten met leden van de huurdersorganisaties. Hier wordt gebruik van gemaakt.

## Huurcommissie

In 2022 zijn met betrekking tot Woonwaarts 9 zaken voorgelegd aan de huurcommissie.

### 2.3 De uitvoering van het reglement over de behandeling van klachten

Hieronder het overzicht van klachten die wij in 2022 via de Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen ontvingen:

Klachten ingediend in 2021, behandeld in 2022	2			
Klachten ingekomen in 2022	9			
Klachten nog te behandelen in 2022	-2			
Totaal klachten behandeld in 2022	9	→	Niet ontvankelijk	3*
			(kennelijk) Ongegrond	5
			(gedeeltelijk) Gegrond	1

\* Deze klachten zijn niet behandeld door de klachtencommissie omdat het klachtenproces bij ons nog niet doorlopen was. De klachten losten we uiteindelijk intern op.

### 2.4 Het gevoerde financiële beleid en beheer op basis van reglement

Ons beleid en beheer is volledig in lijn met het financieel reglement. De controller bewaakt dit en kan bij ongewenste constatering altijd rechtstreeks contact opnemen met de Raad van Commissarissen. Hier heeft hij ook in 2022 geen gebruik van hoeven maken.

### 2.5 Regionaal overleg en samenwerking (overige reglementen)

#### PNW

Woonwaarts werkt met de andere Nijmeegse corporaties samen in het Platform Nijmeegse Woningcorporaties. Achtmaal per jaar wordt vergaderd en tweemaal per jaar organiseren de bestuurders een heidag. Voornamelijk op strategisch niveau wordt het gesprek gevoerd over diverse volkshuisvestelijke thema's en maatschappelijke ontwikkelingen. De afgelopen jaren is hierdoor een prettig samenwerkingsverband ontstaan. De grote volkshuisvestelijke opgaven in Nijmegen en de complexe gebiedsontwikkelingen vragen steeds vaker om afstemming en samenwerking.

Ons bestuur vertegenwoordigt bij het PNW samen met een andere bestuurder de thema's leefbaarheid, wonen en zorg, duurzaamheid en gebiedsontwikkeling. In 2022 kwam het PNW elke maand bij elkaar voor regulier overleg. Naast gezamenlijk overleg met andere partijen zoals de gemeente, voerde PNW ook overleg rond thema's. Zowel fysiek als digitaal. Ze bespraken onder meer de volgende thema's:

- NDW21
- Ontwikkeling Kanaalzone
- Aardgasvrij/warmtenet Dukenburg
- Uitwerking van prestatieafspraken
- Opvang van Oekraïners
- Energiearmoede
- Samenwerking Nijmeegse corporaties
- Biedingen op Woonvisie en de gezamenlijke koers in de prestatieafspraken Nijmegen
- Projectontwikkelingen
- Bijzondere doelgroepen
- Gebiedsontwikkeling
- Coalitieakkoord

Daarnaast waren er, onder andere in verband met de gemeenteraadsverkiezingen, verschillende bijeenkomsten plaats met raadsleden en wethouders.

### Woonkr8

Woonwaarts maakt deel uit van het samenwerkingsverband met andere corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen: Woonkr8. Woonkr8 kent een dagelijks bestuur met roulerend voorzitterschap. De corporaties verenigd in Woonkr8 pakken regionale vraagstukken en opgaves op in coalities die per thema wisselend van samenstelling zijn. Het doel is om te verbinden, snelheid te maken en samen meer te bereiken. Thema's waar Woonwaarts actief bij betrokken is:

- Duurzaamheid
- Woonruimteverdeling
- Arbeidsmobiliteit
- Diverse versnellingstafels in het kader van de woondeal

### Vroegsignalering

Samen met de Nijmeegse woningcorporaties doen we mee aan het convenant Vroegsignalering schulden. Ook Vitens, de zorgverzekeraars, Vattenfall en de gemeente Nijmegen doen mee. We vinden het belangrijk dat de huurder ondersteuning krijgt om een verslechtering van de financiële situatie te voorkomen. Ook de gemeenten Beuningen en Druten zijn aangesloten bij deze proef.

De partijen leveren maandelijks overzichten aan bij het BKR van cliënten met kortlopende betalingsproblemen. Het BKR 'matcht' adressen waar meerdere signalen samenvallen. De bewoners worden persoonlijk benaderd, via telefoon en huisbezoek, door een medewerker die hulp aanbiedt. Het doel is door in een vroeg stadium hulp bij betalingsproblemen te geven, later grotere problemen te voorkomen.

### Moderne Devotie

'Moderne Devotie' begint een begrip te worden binnen de Nijmeegse woon- en zorgorganisaties. De Moderne Devoten werken samen aan het creëren en verbeteren van leefbare wijken waar niemand buitengesloten wordt en waar iedereen de ondersteuning kan krijgen die hij/zij nodig heeft. Na reeds enkele jaren samen een leergang te hebben gevolgd, is dit netwerk uitgegroeid tot een paraplu van initiatieven die bijdragen aan het streven naar deze inclusieve wijken. De bestuurder van Woonwaarts was in 2022 voorzitter. In dit jaar is de verbinding tussen de bestuurders en de verschillende organisaties verbeterd, zodat de principes van Moderne Devotie niet alleen iets betekenen de voor bestuurder, maar uiteindelijk van betekenis zijn in alle lagen van de organisaties.

### Overleg met bewonerscommissies

Eind 2022 waren er 48 bewoners- en/of activiteitencommissies. Enkele bewonerscommissies stopten ermee omdat actieve en vaak oudere leden stopten. Nieuwe leden werven blijkt lastig. Tegelijk lijkt er vaker belangstelling te zijn om mee te doen aan een activiteitencommissie. Dit faciliteren en stimuleren we. In oktober nodigden we bewonerscommissies uit op ons kantoor. Zij kregen informatie over hoe wij onze woningen verduurzamen. Ook bespraken we de uitslagen van het woonwensonderzoek onder huurders en kregen ze informatie over de verruimde regeling voor het krijgen van een bijdrage voor initiatieven in de buurten. Je hoeft niet per se een bewonerscommissie (meer) te zijn om een vergoeding te krijgen. Wij waarderen elk initiatief in de buurt dat zorgt voor een betere leefbaarheid en faciliteren dit dan ook graag. Met de nieuwe regeling hielpen we al een aantal nieuwe initiatieven opstarten.

### 2.6 De werkzaamheden van de verbonden ondernemingen

We hadden in 2022 geen verbonden ondernemingen.





**woonwaarts**

024 382 01 00 | [www.woonwaarts.nl](http://www.woonwaarts.nl) | [info@woonwaarts.nl](mailto:info@woonwaarts.nl)



*Heb je vragen over ons  
volkshuisvestelijk jaarverslag?  
Neem dan contact met ons op.*



Volkshuisvestelijk verslag 2022