

A woman with dark hair, wearing a leopard print top, is leaning over a young child with curly hair wearing a pink shirt. They are both focused on cutting a red ribbon that is stretched across a brick wall. The woman is holding a pair of scissors, and the child is also holding a pair of scissors. The ribbon is tied to a wooden stick on the wall. The scene is outdoors, with a grey door visible on the left. A large, semi-transparent graphic with green and blue colors is overlaid on the bottom half of the image.

# Het Vanplan

De koers van IJsseldal Wonen

ijsseldal   
wonen



## 1. Het Vanplan

Voor je ligt Het Vanplan van IJsseldal Wonen. Met dit Vanplan laat IJsseldal Wonen zien wat we van plan zijn in de toekomst, tot 2030. Dit hebben we samen met onze partners, bewoners en medewerkers gemaakt.

Het plan heeft de volgende opbouw:

1. Wat speelt er in onze omgeving?
2. Wat vinden wij belangrijk?
3. Wat is dan onze koers?
4. Welke rol heeft de organisatie?

We bedanken bewoners, samenwerkingspartners, de Huurdersbelangenvereniging IJsseldal, de gemeenten, zorg en welzijn en adviseurs voor hun ideeën en inbreng bij de totstandkoming van dit plan.

Hartelijke groet,

Medewerkers en bestuur IJsseldal Wonen  
Januari 2023



## 2. Onze omgeving

IJsseldal Wonen werkt samen met en krijgt input vanuit de omgeving. Vanuit deze omgeving bieden wij bewoners en woningzoekenden onze diensten aan. De belangrijkste thema's in onze omgeving zijn:

1. Toenemende **woningbehoefte**.
2. De **betalbaarheid** van de woonlasten voor bewoners staat onder druk.
3. Noodzaak om **klimaatverandering** tegen te gaan.
4. Toename van **zorg thuis**.
5. Veel aandacht nodig voor de **leefbaarheid** thuis en in de buurt door de vergrijzing en meer bijzondere doelgroepen in de wijk.

## 3. Wat wij belangrijk vinden

Wij ontdekten samen met bewoners, partners en medewerkers, in onze Vision Quest, wat belangrijk is. Wat drijft en bindt ons?

1. **Wij begrijpen de bewoner en kennen zijn perspectief**
  - Wij werken vanuit een persoonlijke benadering en stellen ons gelijkwaardig op.
2. **Woongeluk is meer dan een dak boven je hoofd**
  - Het is een thuis in een veilige omgeving, met sociale contacten, voldoende voorzieningen en genoeg groen.
  - Bewoners hebben de vrijheid om een echt thuis te creëren.
3. **Wij halen buiten naar binnen**
  - Dat wat er zich buiten afspeelt is cruciaal en bepaalt onze acties.
  - Door samen te werken met bewoners en partners maken we het verschil.
4. **Wij handelen NU**
  - Wij richten ons op wat er nu speelt en hebben het lef om te kiezen tussen moeilijke dilemma's.

## 4. De perspectieven

Uitgaande van 'de omgeving' (2) en 'wat wij belangrijk vinden' (3) komen wij tot een koers voor IJsseldal Wonen. Essentieel is hierbij dat we ons bewust zijn van de perspectieven (maatschappelijk en bewonersperspectief) van waaruit wij denken en handelen. Wij benaderen kwesties en vraagstukken vanuit beide perspectieven om tot het allerbeste resultaat te komen. Onze organisatie faciliteert daarin.

### Maatschappelijk perspectief

Wat is goed voor de samenleving, wat is goed voor ál onze klanten

Klanten

Vastgoed

Buurtten

### Bewonersperspectief



Wat is goed voor de individuele bewoner

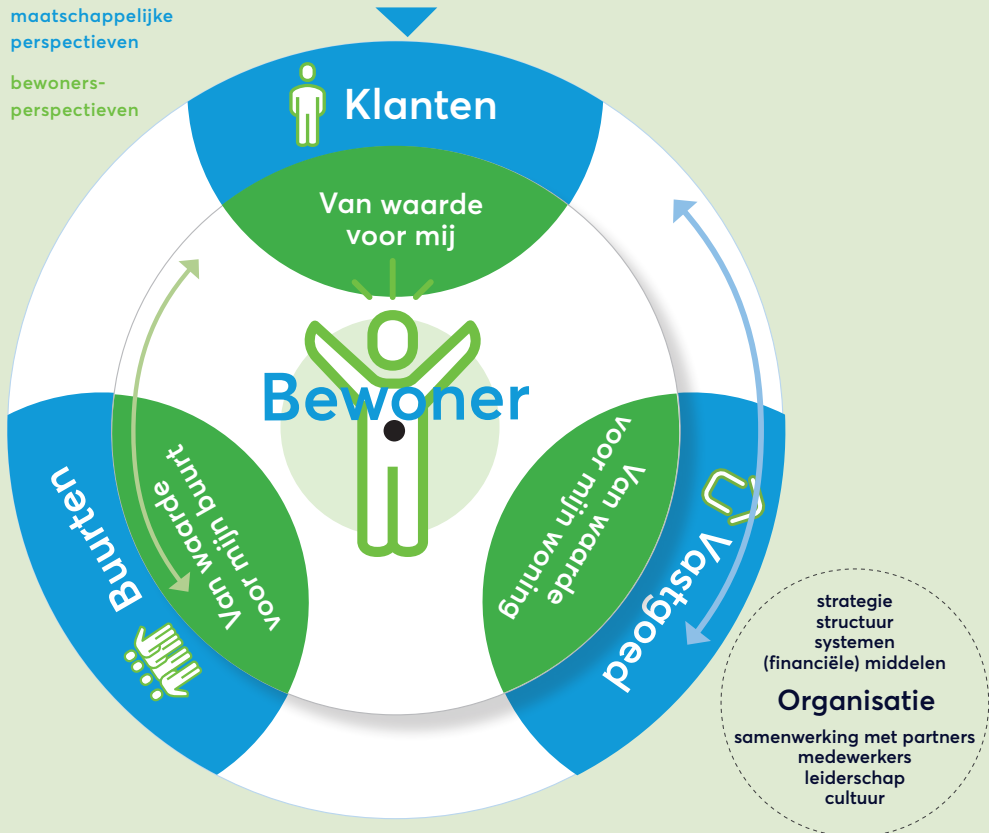
Van waarde voor mij

Van waarde voor mijn woning

Van waarde voor mijn buurt

## De perspectieven

-  maatschappelijke perspectieven
-  bewonersperspectieven



# 5. Klantperspectief

## Betaalbaar wonen voor een brede doelgroep

- IJsseldal Wonen biedt woningzoekenden op de huurmarkt in onze regio een passend **thuis**. Dit doen we tegen een betaalbare prijs.
- We zetten ons extra in voor mensen in een **noodsituatie**. Zoals vluchtelingen, acute daklozen, etc.
- Wij zijn een deskundige sparringpartner voor mensen met een **zorg- of ondersteuningsvraag** in de huur.
- We onderzoeken in 2024 de mogelijkheid om huurwoningen aan te bieden aan mensen met een **middeninkomen**. Hiermee stimuleren we de diversiteit in kernen en buurten.
- Wij streven ernaar dat onze bewoners wonen in een financieel **passende woning**.
- We sturen op **betaalbaarheid**. Via Woonkeus Stedendriehoek bieden we als richtlijn 60% van onze woningen aan onder de eerste aftoppingsgrens, 20% onder de tweede aftoppingsgrens en 20% onder de liberalisatiegrens.
- Wij sturen op het voorkomen van **betalingproblemen** bij onze bewoners.
- In 2024 en 2025 willen we onze **digitale dienstverlening** nog beter op orde te krijgen.
- Met onze partners komen we in 2023 tot een aanpak waardoor **hulpvragen** een makkelijke weg vinden in het lokale netwerk.
- We stimuleren het dat een bewoner zich **eigenaar voelt** van zijn woning. Hierdoor kan elke bewoner er een eigen thuis van maken.



## 6. Vastgoedperspectief

### Voldoende betaalbare, duurzame en diverse woningen

- In de gemeenten Lochem en Voorst is het aandeel sociale huurwoningen circa 20% van alle woningen. In beide gemeenten voorzien wij een **bescheiden groei** van de (sociale en midden-) huurwoningen.
- Aan de hand van de woonbehoefteonderzoeken (in 2023) kijken we, in lijn met ons portefeuilleplan en vanaf 2024 op kernniveau, hoe we kunnen inspelen op de **lokale bouwbehoeften**.
- IJsseldal Wonen investeert in het **bouwen** van huurwoningen. Voor de periode tot en met 2026 zijn er plannen voor circa 140 nieuwe woningen. Daarnaast zoeken we naar extra locaties voor circa 50 nieuwe woningen. Tussen 2027 en 2030 voegen we nog circa 100 woningen toe.
- We zetten in op nieuwbouw voor **kleine huishoudens** en geschikt voor **meerdere doelgroepen**.
- We investeren **niet** in intramuraal **zorgvastgoed**. Onze woningen zijn wel geschikt voor zorg thuis.
- In 2023 formuleren we de **woningkwaliteit**. Vervolgens evalueren we deze woningkwaliteit 5-jaarlijks.
- Wij investeren tot en met 2030 circa €47 miljoen in onze bestaande woningvoorraad.
- Wij **verduurzamen** uiterlijk 2028 onze woningen met label E,F en G naar label A. Voor de woningen met label D doen we dit uiterlijk 2030.
- IJsseldal Wonen legt vóór 2030 op alle daken van complexen en woningen (waar mogelijk) **zonnepanelen**. Het gaat om gemiddeld 300 woningen per jaar.



## 7. Buurtperspectief



### Onze woningen in de buurt en buurtbinding

- We gaan **met bewoners en partners in gesprek** over de inrichting van de openbare ruimte, het stimuleren van sociale interactie en de toegankelijkheid van voorzieningen.
- Om sociaal sterke en leefbare buurten te creëren, is **ontmoeting** nodig. In samenwerking met ons netwerk kijken we, in 2024 met plannen op kernniveau, hoe en waar we dit kunnen faciliteren.
- Wij stimuleren leefbaarheid in de buurt door **divers woningaanbod**. Door een variatie in huurprijs en woningtoewijzing dragen we bij aan **noaberschap** in de buurt.
- Om de leefbaarheid in de buurt aan te pakken, organiseren we in 2023 samen met bewoners en partners een **buurtschouw**. Dit leidt tot plannen met concrete acties om de leefbaarheid te verbeteren.
- We gaan **wijkbeheerders** meer inzetten om de buurtbinding te verbeteren of te behouden.
- IJsseldal Wonen faciliteert **bewonersinitiatieven** door mee te denken en eventueel budget beschikbaar te stellen.
- **Groen** zorgt voor een veilig en fijn gevoel en het klimaatbestendig maken van een buurt. Hierin werken we graag samen met bewoners en partners.



## 8. De organisatie

Ijsseldal Wonen werkt aan de ontwikkeling van de organisatie. In 2023 maken we een organisatieplan waarin staat hoe we ons door ontwikkelen naar een toekomstbestendige organisatie die onze koers ten volste kan dragen en daadwerkelijk realiseert.

In dit organisatieplan zetten we in op:

- een **kritische reflectie** op onze werkwijze en (organisatie) structuur.
- **strategische personeelsplanning**, die zowel in capaciteit als in kwaliteit een antwoord geeft op onze opgaven en ambities.
- **leiderschap en cultuur**.
- **kwaliteit in dienstverlening** en wat dit vraagt van medewerkers, middelen, systemen (o.a. ICT) en werkprocessen.
- de externe **samenwerking** in de regio met collegacorporaties, samenwerkingspartners en marktpartijen.

## 9. Van koers naar jaarplan

Door onze koers is duidelijk welke richting we de komende jaren opgaan. Hierdoor zijn we aanspreekbaar op dat wat we doen, door onze bewoners, woningzoekenden en partners. Altijd gezien vanuit de verschillende perspectieven.

Tegelijkertijd is de koers dynamisch. We behouden voldoende flexibiliteit om op kansen in te gaan en urgentie beet te pakken. Zodat we, te allen tijde, goed afgestemd zijn op de lokale behoeften en steeds het juiste (blijven) doen.

In onze jaarplannen maken we de vertaling van de richting in de koers naar concrete activiteiten. Die activiteiten zullen de aankomende jaren het verschil gaan maken voor de toekomst waarin we goed voor elkaar zijn en het goed voor elkaar hebben.

Het mooie proces naar ons Vanplan en de volledige versie van het Vanplan is te vinden op:

[www.hetvanplan.nl](http://www.hetvanplan.nl)

**Goed voor elkaar**

**ijsseldal**  
**wonen**

[www.ijsseldalwonen.nl](http://www.ijsseldalwonen.nl)