



Beste lezer,

De Woonmensen staat aan de vooravond van een nieuw ondernemingsplan.

Om de juiste keuzes voor de toekomst te maken is het van belang om te weten waar we vandaan komen.

In dit boekje hebben we geprobeerd om het DNA van de Woonmensen in beeld te brengen.

Veel leesplezier gewenst.



In het binnenwerk staan deze loepjes afgebeeld met daarin een letter. Deze loepjes corresponderen met de loepjes op het omslag.





Het bieden van levensvreugde

Woningbouwvereniging St Joseph (afgekort SJA) is opgericht op 29 mei 1952 in het Hof van Gelre in de Hoofdstraat in Apeldoorn. De vereniging streeft ernaar om zich te laten leiden door de katholieke levensbeschouwing. Het bestuur van St Joseph begon met de volgende leden: de heer P.A. de Wolf (voorzitter), de heer J.A. Vulink (2e voorzitter) en secretaris de heer W. Harleman. Bij oprichting was de wens van het bestuur: "het bieden van levensvreugde aan iedere gegadigde door middel van een passende woning."



Er wordt echt rekening met mij gehouden

De banden tussen mevrouw Wezenberg-Gerlich en de Woonmensen zijn lang en hecht. In november 1961 kreeg ze de sleutels van haar woning aan de Rembrandtlaan (complex 2) waar ze al 61 jaar naar volle tevredenheid woont. Daarmee is zij de langstzittende huurder van de Woonmensen. Hoe goed de banden zijn, bleek onlangs bij het verduurzamen van alle woningen in haar straat. "Dat heeft de Woonmensen goed gedaan. Van tevoren zag ik er erg tegenop dat ik tijdelijk mijn huis uit moest. Ik ben immers 92 jaar. Zij hebben daar heel



goed op gereageerd en echt rekening met mij gehouden." Het huurcontract van mevrouw Wezenberg-Gerlich dateert uit 1961. De maandelijkse huur bedroeg 48,90 gulden.



Respect en goed overleg met huurdersbelangenvereniging

"Goed overleg met en respect voor de huurdersbelangenvereniging (HBV) zit in het DNA van de Woonmensen", aldus Eddy Anneveld, voorzitter

van HBV WijZijn. De Woonmensen onderscheidt zich volgens Eddy van andere corporaties door voorstellen die belangrijk zijn voor huurders mee te wegen en daadwerkelijk over te nemen. "Een voorbeeld is de vergoeding voor zonnepanelen. De meeste corporaties hebben een toeslag van 2 euro per paneel per maand. Die toeslag wordt in de huur opgenomen. Dat vinden wij als HBV niet terecht want die panelen worden dan bij iedere huurverhoging duurder. Bij de Woonmensen is de toeslag voor zonnepanelen opgenomen in de servicekosten en die blijven gelijk."



Efficiënter en eerlijker toewijzen

Tot 1983 hadden woningbouwverenigingen ieder hun eigen woningzoekendenadministratie. Woningzoekenden konden zich inschrijven bij de verschillende woningbouwverenigingen. In 1983 werd dat gecentraliseerd. Ook werd een begin gemaakt met het invoeren van de beschikbare woonruimte en de huur- en koopprijzen in Apeldoorn. Het doel was het efficiënter en eerlijker kunnen toewijzen van beschikbare woonruimte.





Van huizenbouwer naar woondienstverlener in de buurt

“Goed wonen is beter leven! Als je op een goede manier kunt wonen met goede voorzieningen gaat je kwaliteit van leven sterk vooruit. Dat zit in het DNA van de Woonmensen. Net als ondernemerschap en innovatiekracht. We liepen voorop in nieuwe woonvormen en toekomstgericht wonen.” Daar houdt het volgens Carel Braakman, directeur van de Woonmensen van 1985 tot 2008, niet mee op. “We hebben altijd een bredere visie gehad op buurt en ondersteunende diensten. Vanuit de Wooncirkel, een samenwerkingsverband met andere corporaties, is het idee van de Vereniging van Wijkeigenaren ontwikkeld. Eigenaren van huur- en koopwoningen zijn hierin samen verantwoordelijk voor de wijk. Dat hebben we toegepast in de nieuwbouw in Osseveld-Oost en dat functioneert nog steeds.”

Het DNA van de Woonmensen is volgens Braakman in de loop der jaren sterk veranderd. “De voorloper van de Woonmensen, de woningcorporatie St. Joseph Apeldoorn, is in 1953 opgericht door de katholieke vakbeweging. Het DNA was duidelijk rooms-katholiek en de nadruk lag op heel veel woningen bouwen en wat minder op de bewoners in die woningen. Mijn opdracht was om het DNA van het wonen te ontwikkelen. Dat betekende meer participatie van bewoners. De aandacht was vooral gericht op de huren innen en zorgen dat de kosten binnen de perken bleven. Gaandeweg is de bewonersafdeling veel sterker en belangrijker geworden en deden ook begrippen als woonomgeving en leefbaarheid hun intrede.”

Woondienstverlener

In de periode 1995-2005 ontwikkelde de corporatie zich naar een echte woondienstverlener. Braakman: “Ons doel was uit te groeien tot een maatschappelijke organisatie in de buurt met buurtsteunpunten. Er waren plannen om buurthuizen en buurtcentra van de gemeente in eigen beheer over te nemen. En de meest vergaande actie was uiteraard het samengaan met de zorgorganisatie KWZA, waardoor “De Woonmensen” is ontstaan. Een project als Woudhuis vergeet ik nooit. We hebben daar voor meervoudig gehandicapte jongeren appartementen gebouwd met alle hulp en

zorgmiddelen en een gezamenlijke woonkeuken. Ik kreeg tranen in mijn ogen bij het zien van het geluk in de ogen van die jongeren.”

Terugkijkend op zijn tijd als bestuurder concludeert Braakman dat hij de mooiste tijd in corporatieland heeft meegemaakt. “Je ziet nu niet meer dat woningcorporaties een wijk ontwikkelen en daar ook nog een mooi ‘kruisgebouwtje’ neerzetten. Dat mag niet meer. Juist dat was zo mooi aan de tijd die ik heb meegemaakt.”

Focuspunten tijdens de bestuursperiode van Carel Braakman:

- Woningen bouwen
- Uitgroeien tot maatschappelijke organisatie



Op 1 januari 2004 ging SJA een personele unie aan met een zorginstelling voor ouderen: Katholieke Woon- en Zorgcentrum Apeldoorn (KWZA). Dit was de geboorte van de Woonmensen: een woningcorporatie en een zorginstelling ineen. De Woonmensen kreeg een tweekoppig bestuur: directeur C.L. Braakman (SJA) en

directeur H. Flantua (KWZA). Vanuit de wetgeving was een strikte scheiding van beide stichtingen noodzakelijk. De verbinding tussen de beide stichtingen werd gevormd door een personele unie in bestuur en toezichthoudend orgaan. De doelstelling van die samenwerking was het verbeteren van de woonkwaliteit voor ouderen. De visie was: als je ouderen uit de gehospitaliseerde sfeer haalt en tegelijkertijd meer zelfstandige mogelijkheden biedt, blijven mensen tot op veel hogere leeftijd actief deelnemen aan maatschappelijke activiteiten. SJA was daarmee koploper onder de Apeldoornse woningcorporaties.



Tijdens de bestuursperiode van Peter Koburg werd fors ingezet op de buurt. De ontwikkeling van de zogenoemde +Punten kwam tot volle bloei. Vaak begonnen ze als informatiepunt en groeiden ze uit tot een bruisende huiskamer van de buurt. Daarnaast konden ook mensen met een zorgvraag terecht voor informatie bij een +Punt. Wim ter Beek, coördinator van de Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties zag die aandacht voor welzijn en zorg ook goed terug: "Het onderscheidende van de

Woonmensen is dat zij veel meer dan andere corporaties investeert in zorg gerelateerd vastgoed. De combinatie wonen en zorg is prominent aanwezig. Dat vind ik een mooi profiel. Misschien moet je zeggen zorg en welzijn want ze doen ook veel met ontmoetingsruimten. Daar doen ze echt meer in dan andere corporaties."

Focuspunten tijdens de bestuursperiode van Peter Koburg:

- Sociale cohesie in buurten
- Wonen en zorg



Altijd denken in oplossingen

"De Woonmensen heeft als corporatie een duidelijk woonzorgprofiel. Daar is jaren geleden bewust op ingezet. Er is binnen de portefeuille veel aandacht voor woonzorg. Dat stralen ze maatschappelijk en ook binnen het netwerk van corporaties uit. Zij zijn ook portefeuillehouder voor wonen en zorg voor alle corporaties." Bert Blaauw is directeur van stichting KleinGeluk, huurder van diverse zorgcomplexen van de Woonmensen. Hij ziet de Woonmensen als een betrouwbare partij die altijd bereid

is mee te denken over wat haalbaar is. Zoals bij het afstoten van het kleinschalig wonen op het Kristal door KleinGeluk.

"Dat is ingewikkeld als je op dat moment nog een huurovereenkomst hebt tot 2042, maar de Woonmensen dacht met ons mee. Het is een taai en ingewikkeld traject geweest waar we uiteindelijk samen zijn uitgekomen. Je kunt niet zomaar zeggen: 'We gaan de huur opzeggen.' We hebben zelf een andere zorgpartij aangedragen die de huur kon overnemen en de Woonmensen was hiertoe bereid."



Focuspunten tijdens de bestuursperiode van Vincent van Oordt:

- Corporatie terug naar de basis
- Financiële stabiliteit
- Ontvlechting van de personele unie Wonen en Zorg



De Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting trad op 1 juli 2015 in werking en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) werd opgericht. De Aw ziet toe op de rechtmatigheid, governance en integriteit en houdt financieel toezicht op de corporaties. Hiermee hield het zelfstandig bestuursorgaan CFV met ingang van 1 juli 2015 op te bestaan.



Focuspunten tijdens de bestuursperiode van Sven Turnhout:

De corporatie is financieel op orde gebracht. In deze bestuurlijke periode gaat de Woonmensen meer nieuwbouw realiseren en gaan we versnellen op het verduurzamen van woningen. Daarbij sturen we op betaalbare woonlasten. Als vanouds hebben we aandacht voor de buurten en de mensen die daar wonen. We maken dat wel passend vanuit deze tijd. En maken gebruik van het DNA van de Woonmensen. Het thuisgevoel van bewoners staat daarin centraal. We gaan ons organiseren op deze opgave en werken meer dan ooit samen met bewoners en onze netwerkpartners.

Partners over de Woonmensen:

“Vertrouwen, innovatief en zoeken naar gedeelde belangen”, zo vat Bob Lenferink (Onderpand Vastgoedwerk) de samenwerking met de Woonmensen op het gebied van onderhoud en het verduurzamen van woningen samen. “De Woonmensen onderscheidt zich van andere corporaties door de manier van samenwerken. We doen het echt samen als een team. Ons bouwteam wordt vroegtijdig betrokken bij projecten zodat we vanaf het begin kunnen meedenken. Traditioneel staan aannemer en opdrachtgever vaak tegenover elkaar. Wij zoeken naar samenwerking en gedeelde belangen en de Woonmensen staat hiervoor open. Dat leidt tot een betere visie en een plezieriger samenwerking.

“De aandacht van de Woonmensen is gericht op de lange termijn”, aldus Ruud van Venrooy van Van Venrooy Dakbedekking. “Voor het onderhoud betekent dit dat ze gaan voor langdurige relaties waarbij wordt gelet op kwaliteit en capaciteit. En in de toekomst zal onze nu al nauwe band nog hechter worden. Er wordt achter de schermen al enige tijd gesproken over resultaat gericht samenwerken. Dat is een alles overstijgend contract waarin we het verlengstuk van de Woonmensen worden. De Woonmensen is een van de weinige partijen in dit deel van het land die volop inzet op deze samenwerkingsvorm. Hiermee lopen zij voorop.”

Roel-Jan Koelewijn is technisch directeur van Coen Hagendoorn Bouwgroep. Al 5 jaar een vaste onderhoudspartner voor het dagelijks en mutatieonderhoud van de Woonmensen. “De Woonmensen is een organisatie die met beide benen op de grond staat. En we hebben een klik. Zij staan open voor oplossingen die we aandragen en er is duidelijk ruimte voor overleg om het elkaar makkelijker te maken. Ze willen de processen eenvoudiger maken. Daarbij is de instelling praktisch en nuchter. Gewoon je ding doen zonder te veel onnodige acties uit te voeren. Maar als wij vinden dat iets echt moet gebeuren vertrouwen ze daarop.”