



Op koers

Voorwoord

Elk jaar stellen we een jaarverslag samen. Daarin leggen we verantwoording af over het afgelopen jaar. Het jaarverslag is formeel en staat bomvol cijfertjes. We beschrijven wat we deden, waar we in investeerden en wat dat opleverde.

Omdat we ook aan u als huurder willen laten zien wat we deden, maken we elk jaar ook een jaarkrant. Daarin leest u het verhaal áchter de cijfers. U heeft nu de jaarkrant 2022 in handen. Daarin leest u bijvoorbeeld over nieuwbouw, het vervangen van badkamers en het opplussen van buurten. Stuk voor stuk belangrijke zaken die een bijdrage leveren aan goed wonen. En goed wonen; [daar doen we het voor.](#)

Weten waarvoor je de dingen doet, geeft veel voldoening. Weten waarvoor je de dingen doet, helpt ook om richting te geven aan de toekomst. Het helpt om 'op koers' te blijven. Nu en in de toekomst.

Ik wens u veel leesplezier.

Gerrit Bos
directeur-bestuurder

Juni 2023

Ons complete jaarverslag
inclusief jaarrekening vindt u
op www.woonpalet.net

Passende woningen bouwen

'WOONPALET BLIJFT OP KOERS
WAT NIEUWBOUW BETREFT.'

MARIJTE DE GROOT, STAGIAIRE

Bouwen voor de toekomst

In 2022 hebben we de nieuwbouw voorbereid van drie appartementencomplexen. Twee appartementencomplexen aan de Windlust en eentje aan de Mosselhof. In totaal gaat het om 44 nieuwe appartementen, dus 44 keer een nieuw thuis. [Daar doen we het voor.](#)

Volg de nieuwbouw via
woonpalet.net/nieuwbouw

Steeds meer woningzoekenden

Elke week op dinsdag om 16:30 uur adverteren we op onze site welke huurwoningen we beschikbaar hebben. Woningzoekenden (inmiddels zo'n 3.100, dat zijn er 200 meer dan in 2021) kunnen vervolgens reageren op de woningen.

In 2022 verwerkten we in totaal 15.200 reacties op de geadverteerde woningen. Gemiddeld kreeg een woning 146 reacties. In 2021 was dat nog 106. Wat zeggen deze cijfers? Dat een woning in Zeewolde steeds gewilder is. En door het groeiend aantal woningzoekenden kunnen we ook stellen dat steeds meer mensen op zoek zijn naar een woning in Zeewolde. Daarom wil Woonpalet haar rol als dé lokale woningcorporatie waar blijven maken.

De populairste woning van 2022 staat aan de Strandgaper. Op die woning kregen we bijna 300 reacties.

In 2022 hebben we 158 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten. De gemiddelde wachttijd was zo'n 4,5 jaar. Dat betekent dat de wachttijd van de mensen die in 2022 een woning toegewezen kregen, gemiddeld 4,5 jaar was.

Iets meer en iets nieuws

In 2022 groeide de woningvoorraad omdat we meer woningen bouwden (38) dan verkochten (12). Door nieuwe woningen te bouwen blijven we niet alleen groeien, maar vooral een woningvoorraad houden die aansluit op de huidige tijd. Wat het type woningzoekende betreft, maar ook wat betreft duurzaamheid, innovaties en bijzondere doelgroepen.

Type woningzoekende

In de beginjaren van Zeewolde waren het vooral de gezinnen die op zoek waren naar een woning. Dus bouwde Woonpalet voornamelijk eengezinswoningen. Soms wel 250 per jaar. Inmiddels is ruim 85% van de woningzoekenden een één- of tweepersoonshuishouden. Dus bouwen we nu compacter.

Duurzaamheid

De woningen die we nu bouwen zijn zeer energiezuinig. Dat betekent dat de huurders relatief lage

energiekosten hebben. Zijn de oudere woningen dan zeer energie onzuinig? Nee, dat niet. Gemiddeld genomen hebben de Woonpalet-woningen energielabel A. Het minst duurzame label van Woonpalet-woningen is C. Daarmee lopen we voorop ten opzichte van de landelijke labeling die lager ligt.

Innovaties

Als woningcorporatie die regelmatig bouwt, willen we onze bijdrage leveren aan innovaties in de bouw. Want misschien kunnen we woningen

wel sneller, slimmer of duurzamer laten bouwen dan we nu doen. Daarom hebben we bouwbedrijf Heijmans de kans gegeven om in ons nieuwbouwproject Eilandenrijk tien woningen in houtskelet te bouwen. Dat is duurzamer dan traditionele bouw. In twee van die tien woningen zijn ook nog eens de hal, de trap, het toilet en de badkamer modulair. Deze kwamen kant en klaar aan op de bouwplaats en werden als kubus in de woning gehesen. De bewoners merken daar niets van en Heijmans heeft ervaring op kunnen doen met deze innovatie, omdat wij ze het vertrouwen gaven. Zo dragen we ons steentje bij aan innovaties in de bouw.

Bijzondere doelgroepen

In 2022 voegden we vier pauzewoningen toe aan onze voorraad. Ze staan in de Polderwijk en zijn bedoeld voor mensen die geen woonruimte hebben en van wie verwacht kan worden dat ze deze binnen twee jaar wel zelfstandig kunnen vinden. Een bijzondere groep mensen dus die – door in een pauzewoning even op adem te kunnen komen – hun leven weer op de rit krijgen. We voegden de pauzewoningen toe op verzoek van de gemeente die ons vroeg voorzieningen te treffen voor spoedzoekers.

Alle pauzewoningen zijn op dit moment verhuurd.
www.woonpalet.net/pauzewoningen

Opleverfeestjes

Om op koers te blijven wat de woningvoorraad voor de toekomst betreft, blijven we bouwen. In 2022 vierden we twee keer een opleverfeestje. Een keer in Eilandenrijk waar we 31 eengezinswoningen opleverden en een keer in de Molenhof. Molenhof ontwikkelden we samen met de gemeente en Stichting Knarrenhof. Het bestaat uit 23 levensloopbestendige woningen. 7 daarvan worden verhuurd door Woonpalet.

Nieuwbouw opleveren is altijd bijzonder, en in het geval van de Molenhof was het extra bijzonder. Want met de oplevering ervan was Zeewolde een nieuwe woonvorm rijker; wonen op een hofje waar 'noaberschap' een belangrijk uitgangspunt is. We zijn er trots op dat we dit hofje hebben kunnen realiseren. En dat er vraag naar is,

dat bleek wel uit het aantal geïnteresseerden. Het is dan ook niet gek dat er tijdens het opleverfeestje al gezinspeeld werd op een tweede hofje. Wie weet.

De bewoners van de Knarrenhof sturen ons regelmatig foto's. Van gezellige activiteiten die ze met elkaar ondernemen, of van de tuin die steeds meer vorm krijgt. Wij Woonpaletters genieten dan met de bewoners mee, omdat we zien dat zij fijn wonen. Daar doen we het voor.

Martijn Borst, projectmaker Stichting Knarrenhof:
'Als vanzelf kristalliseert zich uit wie in het knarrenhof-concept past en wie niet.'

44 'verse' badkamers in Buitendijk

'Ik zeg het eerlijk. Ik heb er vreselijk over getwijfeld of ik mee zou doen. Maar het is natuurlijk ook lekker om straks een verse badkamer te hebben. Dus ik doe mee.' aldus een van de bewoners van appartementencomplex Buitendijk aan de vooravond van de badkamervervanging.

In Buitendijk vervingen we 44 van de in totaal 70 badkamers. En we vingen twee vliegen in een klap door het appartementencomplex gelijk wat brandveiligheid betreft verder te verbeteren. Was het onveilig dan? Nee. Maar in de komende jaren veranderen de regels voor hoe leidingen afgewerkt moeten worden in het kader van brandveiligheid. Omdat bij de badkamervervanging alle tegels toch al van de muur gingen, konden we vrij eenvoudig de leidingen aanpassen. Voor de technici onder u; elke standleiding heeft een brandmanchet gekregen. Dat is een brede

ring die om de standleiding is bevestigd. In geval van brand dicht de ring de boel af. Buitendijk bestaat uit drie woonlagen en de standleidingen lopen van boven naar beneden, dus op elke standleiding zitten drie appartementen. Die drie badkamers moesten dan ook tegelijk vervangen worden. Het was een hele puzzel – en voor de Buitendijkers een lawaaiige zomer – maar het is gelukt. Buitendijk kan er weer jaren tegen en **daar doen we het voor.**



Foto: Woonpalet

Verduurzamen

'VERDUURZAMEN MET SLIMME INSTALLATIES IN
HUIS ÉN MET MEER GROEN BUITENSHUIS.'

SARAH SCHOLTS, MEDEWERKER BELEID EN COMMUNICATIE

Duurzaamheidsbeleid opgesteld

Onder aanvoering van de manager Vastgoed die vorig jaar bij Woonpalet startte, hebben we in 2022 ons duurzaamheidsbeleid opgesteld. In dat beleid ligt op hoofdlijnen vast hoe Woonpalet bereikt dat alle woningen in 2050 CO₂ neutraal zijn. Dit is een vereiste van de overheid en los van dat het moet, is het ook precies wat Woonpalet wil. Want CO₂ neutrale woningen zijn woningen waarin energielasten laag zijn. En dat is weer goed voor de huurders.

Ons duurzaamheidsbeleid en de transitievisie warmte van de gemeente sluiten op elkaar aan. Uitgangspunt van ons beleid is dat we energiemaatregelen nemen in de categorie: 'no regret'. Maatregelen dus die nu al bewezen goed zijn en die in de toekomst ook nog volstaan. Gevels isoleren en zonnepanelen van hoge kwaliteit plaatsen zijn daarvan goede voorbeelden. Onze financiën spelen natuurlijk een grote rol bij het beslissen over welke verduurzamingsmaatregelen we treffen. Want het huishoudboekje moet kloppend blijven. Geld dat er niet is, kunnen we niet uitgeven. In de komende maanden wordt duidelijk wat we waar kunnen doen. Wat in ieder geval zeker is, is dat we een aantal huurwoningen in Zeewolde Zuid gaan voorbereiden op gasloos. Die woningen krijgen een nieuwe cv-ketel gecombineerd met een hybride warmtepomp en zonnepanelen. De hybride warmtepomp verwarmt het water op stroom. Dat scheelt enorm veel gas. En de zonnepanelen wekken de stroom op. Een win-win situatie.

Bij zeven woningen gaan we nog een stapje verder. Bij die woningen doen we een pilot. We plaatsen er een all electric warmtepomp. Zo doen we ervaring op met het gasloos maken van woningen. Wat we daarvan leren, gebruiken we in de toekomst bij het verduurzamen van andere woningen.

Tochtstrippen klaar, plakken maar

Woonpalet zoekt vaak de samenwerking op met de gemeente Zeewolde en andersom geldt dat ook. Zo werden wij benaderd door de gemeente die een prachtige subsidie had bemachtigd voor kleine energiebesparende maatregelen. Voorwaarde voor die subsidie was dat tenminste 50% van de subsidie ten goede zou komen aan huurders.

Besloten werd om waardebonnen in te zetten waarmee huurders energiebespaarpullen konden bestellen. Ruim 1300 (van de 2000) huurders maakten er gebruik van. Oftewel; de waardebonnen-actie was een groot succes.

Actie gemist? Houd het energieloket in Zeewolde in gaten. Zij hebben regelmatig acties die ook als doel hebben u te helpen energie te besparen. Ga naar energieloketflevoland.nl/zeewolde

Facebookreacties

'Kom maar op met die bon'.

'Yes, radiatorfolie, slimme stekkers en een thermostaat, kom maar door.'

'Daar hebben we dankbaar gebruik van gemaakt, de tochtstrippen zitten al op de deuren en het radiatorfolie achter de radiatoren. Dank jullie wel.'

'Hartstikke mooi! Ik heb ledlampen besteld. Fijn!'

Wonen voor mens en dier

Ook wat biodiversiteit betreft proberen we op koers te blijven. Biodiversiteit wordt omschreven als 'verscheidenheid aan leven, in allerlei vormen, op aarde'. In de praktijk betekent het dat er een omgeving gemaakt wordt waarin mensen en dieren hun plek vinden. Dus toen wij woningen bouwden op Eilandenrijk, lieten we de aannemer rekening houden met vogels en vleermuizen.

In de verschillende gevels zijn in totaal 71 nestkastjes verwerkt voor gierzwaluwen en vleermuizen. En ook nog eens vogelvides. Een vogelvide is een u-vormige bak die bij de onderste rij dakpannen wordt aangebracht. De vogelvide kan over de hele breedte van het dak worden aangebracht. Er zitten vliegopeningen in en zo biedt het een veilige nestelplek onder de dakpannen, bijvoorbeeld voor de

huismus. Eilandenrijk gaven we maar liefst 67 meter vogelvide. Zo werd Eilandenrijk niet alleen een thuis voor Zeewoldenaren maar ook voor vogels en vleermuizen.

Martin Prins, uitvoerder Heijmans: *'De nestkastjes laten we mee metselen in de gevel, dat is op zich niet ingewikkeld'.*
Lachend: *'De metselaars moeten ze alleen niet vergeten'.*

De energiekussers

Inwoners van Zeewolde helpen om energie te besparen. Dat is het doel van het project 'Energiekussers'. Woonpalet werd door de gemeente gevraagd een bijdrage te leveren en natuurlijk zeiden we ja. Want energie besparen betekent geld besparen. En daar zijn een hoop huurders mee geholpen.

Energiekussers zijn vrijwilligers die opgeleid worden om anderen te helpen energie te besparen. In totaal zijn zes energiekussers opgeleid. Woonpalet heeft het project helpen promoten en een van de energiekussers is ook nog eens huurder.

Bij het schrijven van dit artikel hebben de de energiekussers al 237 huishoudens geholpen met energie besparen. Vanaf september gaan de energiekussers weer op pad. Wilt u dat ze ook bij u langskomen? Ga naar www.energieklus.nl/zeewolde of bel naar (010) 89 95 510.



Geveltuintje

Welke wijk van Zeewolde is het minst groen en waar zou groen dus het meeste verandering brengen? In het centrum, concludeerden we met elkaar. Dus toen we op zoek gingen naar een geschikte plek voor een geveltuintje, kwamen we uit op het Flevoplein, bij de verloskundigenpraktijk om precies te zijn.

De verloskundigenpraktijk zit in een van de 25 bedrijfsruimten die Woonpalet verspreid door Zeewolde verhuurt. We realiseerden het geveltuintje samen met de gemeente. Dit deden we omdat we – bij het ondertekenen van de prestatieafspraken – beloofden ons samen in te spannen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Grote woorden, maar het zijn de kleine dingen die het doen. Tegels eruit, plantjes erin.

Toen we de verloskundigen vroegen of zij een geveltuintje leuk zouden vinden, zeiden ze gelijk 'ja'. De gemeente maakte het plantvak, Woonpalet verzorgde via GildenGroen de beplanting en de verloskundigen onderhouden het geveltuintje. En zo werd (en is) het een mooie groene samenwerking die bijdraagt aan een klimaatadaptief Zeewolde.

Sedumdak voor Carré

'Al jaren kijk ik uit op een saai, grijs dak en nu kijk ik uit op groen'. Dat was de reactie van een van de bewoners van appartementencomplex Carré aan de Verbeelding. Want daar realiseerde Woonpalet – op verzoek van de huurders – een sedumdak op de fietsenbergingen. 'Sedumdak' dekt eigenlijk niet eens de lading. 'Daktuin' is misschien nog wel een beter woord.

De daktuin is aangelegd met 103 m² sedum-tegels. Elke tegel bestaat uit 6 à 7 soorten sedum. Sedum absorbeert regenwater, verkoelt de omgeving en is fijn voor vogels, vlinders en andere insecten. In de daktuin is ook een stukje aangeplant met verschillende kruiden zoals tijm, oregano en marjoraan. Daarbij wat lage struikjes en ook eiken boomstammen die gaan verteren en dan een natuurlijke nestelplaats zijn voor insecten. Het insectenhotel maakt de plek compleet.

Het vergroenen en daarmee klimaatadaptief maken van Zeewolde, is één van de afspraken die vastliggen in de prestatieafspraken, gemaakt door gemeente Zeewolde, Woonpalet en Huurdersbelangen. Deze groene daktuin past daar heel goed in. En dankzij de bankjes die er staan, is het ook nog eens een fijne ontmoetingsplek. [Daar doen we het voor.](#)

Investeren in sociale duurzaamheid

'MOOI DAT WOONPALET KOERST OP MEER
AANWEZIGHEID IN DE WIJKEN.'

MANUEL ZOETEMAN, SOCIAAL WIJKBEHEERDER

Oren en ogen in de wijk

Wie herinnert zich onze huismeester nog? Hij reed rond met de Woonpalet-auto (en later scooter) en was de oren en ogen in de wijk. In 2015 ging hij met pensioen.

In die periode trad ook de nieuwe woningwet in werking. In de woningwet ligt vast waar een woningcorporatie zich voor moet inzetten. 'Terug naar de kerntaak' was de rode draad van de nieuwe woningwet. Dus puur en alleen woningen bouwen en onderhouden. Om die reden – en omdat Woonpalet in die periode moest bezuinigen – besloten we destijds geen nieuwe huismeester aan te nemen.

Inmiddels zijn de tijden anders. De maatschappij is verder veranderd. Steeds meer mensen hebben een steuntje in de rug nodig en steeds vaker is de woningcorporatie dan degene die dat steuntje geeft. Door de huurder op te merken en door te verwijzen naar hulp. Om dat op een goede manier te kunnen doen, zijn de oren en ogen in de wijk meer dan nodig. Dus besloten we een huismeester-nieuwe-stijl te gaan werven. Een buurtmaker, een netwerker, iemand die toezicht houdt, helpt en samen met huurders zorgt voor mooie wijken. [Daar doen we het voor.](#)

In april 2023 startte onze sociaal wijkbeheerder Manuel Zoeteman. Hij is vaak in de wijken te vinden op de knalblauwe Woonpalet-fiets. U kunt hem aanspreken met vragen over leefbaarheid, veiligheid, sociale zaken, zorg en welzijn. Hij is bereikbaar op 06 – 2738 6801 en m.zoeteman@woonpalet.net

Beste Buur verkiezing

Het was het voorjaar van 2022 toen we tegen elkaar zeiden: 'Na de lange, moeilijke coronaperiode is het tijd voor iets positiefs. Laten we een Beste Buur verkiezing organiseren zodat Zeewoldenaren hun burens in het zonnetje kunnen zetten'. MDF en Gemeente Zeewolde vonden dit ook een goed idee en organiseerden de verkiezing samen met ons.

Het bleek een schot in de roos, want circa 80 mensen stuurden ons een mailtje om hun burens te nomineren. Sommige burens werden wel door meer dan 10 burens aangemeld. Eind december sloot de wedstrijd en bleken er 17 mensen genomineerd te zijn. Stuk voor stuk mensen die hun straat

een beetje mooier maken. Gewoon door er te zijn voor wie dat nodig heeft, en hand en span diensten te bieden. Tijdens een feestelijke avond in januari maakte burgemeester Gerrit-Jan Gorter bekend dat Anne en Bart van De Poortwachter dé Beste Buur 2022 zijn geworden.

De omgeving opplussen

Voor fijn wonen is meer nodig dan alleen een fijn huis. Ook de omgeving moet prettig zijn. En op sommige plekken kan die omgeving wel een plus gebruiken. Welke plus precies, weten de bewoners natuurlijk beter dan wij. Daarom heeft Woonpalet al jaar en dag het Wonen+ fonds. Oftewel een potje met geld van waaruit we bewonersinitiatieven financieren die de buurt mooier maken.

In 2022 is de vlag bij appartementencomplex Kruidenborg vervangen, hebben de bewoners van Gizeh en de Sfinx kerstversiering aangeschaft via het Wonen+ fonds. Ook is in Gizeh op initiatief van de bewoners een AED aangeschaft en geplaatst.

Heeft u ook een idee dat een plus geeft aan wonen? Laat het ons weten en misschien komt het in aanmerking voor financiering. Ga naar www.woonpalet.net/wonen-plus

Rookmelders geplaatst

Woningen verhuren betekent ook woningen onderhouden. Onderhoud vindt plaats als dat technisch nodig is en in sommige gevallen omdat nieuwe wet- en regelgeving dat vereist. Vorig jaar hadden we dat bij de hand toen de overheid bepaalde dat alle woningen per 1 juli 2022 rookmelders moesten hebben.

Woonpalet heeft veiligheid hoog in het vaandel staan, dus plaatst sinds 2001 in nieuwbouwwoningen al rookmelders. Daarmee was er dus een voorsprong maar evengoed moesten nog zo'n 1300 woningen rookmelders krijgen. Dat paktten we op met RTA Totaal Techniek uit Zeewolde. Een lokale partij die de rookmelders leverde én plaatste.

Een rookmelder voorkomt natuurlijk geen brand, maar kan wel levens redden. Want rookmelders ontdekken rook en dus brand heel snel. De rookmelders gaan dan hard piepen. Zo

*Richard Balk, wijkbrandweerman:
'Het is belangrijk om rookmelders te hebben.'*

wordt wie in huis is, gewaarschuwd. Ook wie slaapt. Als u slaapt ruikt u niets, maar u kunt een rookmelder wel horen. En dat is een geruststellende gedachte.



Wandaankleding Boomkleverburch

De bewoners van de Boomkleverburch kregen vorig jaar een flinke verbouwing van de entree voor hun kiezen. Het resultaat (een veiligere entree omdat deze nu afgesloten is met een tag-systeem en dus alleen toegankelijk voor bewoners) mag er zijn, maar de overlast was vervelend.

Hoe kunnen we dat goedmaken? dachten we. Dat hebben we met de aannemer Van Der Leij besproken en we concludeerden dat een cadeau in de vorm van een mooie wandafwerking het antwoord kon zijn.

De bewoners waren het daar roerend mee eens en kozen voor een kleurrijke bloemenprint. Dat de aannemer besloot de kosten voor zijn rekening te nemen, was de kers op de taart.

Tuinabonnement

Sommige huurders lukt het niet de tuin op orde te krijgen en houden. Alles dan maar dichttegelen? Liever niet. Want een betegelde tuin heeft veel nadelen. Door de tegels kan regenwater niet wegzakken met plassen tot gevolg bij hoosbuien. Tegels worden warmer dan beplanting en sommige zomers zijn zo heet dat elke verkoeling welkom is. Genoeg redenen dus om liever voor een onderhoudsvriendelijke, groene tuin te kiezen, dan voor tegels.

We zagen steeds vaker slecht onderhouden tuinen. Niet omdat huurders er geen zin in hadden, maar wel omdat het ze niet lukte door lichamelijke ongemakken. Speciaal voor die huurders hebben we het tuinabbonnement bedacht. Wie kiest voor het tuinabbonnement betaalt € 12,50 per maand. Voor dat bedrag krijgt de tuin twee keer per jaar een grondige onderhoudsbeurt. Woonpalet werkt hierin samen met Nu Jij Werkt. Nu Jij Werkt biedt groene dagbesteding. Medewerkers van Nu Jij Werkt komen – onder begeleiding – snoeien, blad opruimen, graskanten afsteken en ze doen spitwerk. Na de klus voeren zij het groenafval ook af. De tuin ziet er

dan weer netjes uit en er kan weer van genoten worden. Ook door de buurt, want een nette tuin is het visitekaartje van de buurt.

Bij het schrijven van dit artikel maken 18 huurders gebruik van het tuinabbonnement. Er is ruimte voor meer leden. Dus lukt het u door lichamelijke ongemakken niet om uw tuin bij te houden, overweeg dan het tuinabbonnement. Aanmelden kan via (036) 522 2304 en info@woonpalet.net

Hennep erin, huurder eruit

Op veel fronten zijn we mild. Denken we mee met de huurder en zijn we bereid regelingen te treffen of afspraken te maken die buiten ons beleid liggen, maar in het belang van de huurder zijn. Behalve als we hennep aantreffen. Dan zijn we streng en geldt ons zero tolerance beleid: Hennep erin, huurder eruit. In 2022 hebben we gelukkig nergens hennep aangetroffen. Wel kregen we te maken met twee huisuitzettingen om een andere reden. Eentje vanwege overlast en de ander vanwege huurachterstand.

Een huisuitzetting gaat niemand in de koude kleren zitten. Daarom doen wij er heel veel aan om het te voorkomen. Doen we er 'alles' aan? Nee, dat niet. Want wie een woning huurt, heeft zich verbonden aan de plichten die daarbij horen. Zuinig zijn op de woning, de huur op tijd betalen en rekening houden met de burens. Worden die regels keer op keer overtreden, dan is er een grens. In sommige gevallen is die grens dus inderdaad huisuitzetting.

Onze organisatie

Ondernemingsplan

Betaalbaar, duurzaam en goed wonen, daar doen we het voor. Dat is de titel van ons ondernemingsplan. In 2022 werkten we aan het opstellen ervan en begin 2023 stelden we het vast. Daarmee hebben we ons kompas vastgesteld voor de komende jaren. Maar niets is natuurlijk in beton gegoten. Want de kracht van Woonpalet is ook het kunnen meebewegen. Dat hebben we de afgelopen jaren laten zien bij het versnellen van nieuwbouw bijvoorbeeld.

U vindt ons ondernemingsplan op www.woonpalet.net/onze-organisatie. Wilt u met een van ons van gedachten wisselen over wat u in het ondernemingsplan leest, laat het dan gerust weten.

Durf te vragen

‘Waar kan het wat u betreft beter?’ Die vraag stellen we onze klanten regelmatig. We laten dat verzorgen door het KWH, het kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector.

Misschien heeft u ook wel eens een enquête van het KWH ontvangen. Hartelijk dank als u de enquête heeft ingevuld. Zo helpt u ons ontdekken waar het beter kan. Vorig jaar scoorden we op alle onderdelen die het KWH onderzocht ruim boven de norm van een 7. Maar een cijfer is natuurlijk maar een cijfer. Vooral uw antwoorden op de open vragen geven een goed beeld van waar het beter kan. Zoals de antwoorden op het verzoek het cijfer over de algemene waardering van Woonpalet toe te lichten.

Toelichtingen bij het cijfer voor ‘Algemene waardering’

Er kunnen zeker op het gebied van onderhoud dingen beter.

Het is meer de terugkoppeling waar we soms op moeten wachten, en ook dat Woonpalet mensen niet aanspreekt van wie hun woonruimte erg vuil is.

Ik vind ze qua service heel goed maar degenen die ze inhuren, bijvoorbeeld om de badkamer te verbeteren, doen niet altijd wat nodig is om het werk af te maken.

Klachten over burens overlast kunnen serieuzer aangepakt worden.

Ruim voldoende: ze leveren goede woningen en onderhoud. Berichtgevingen kunnen misschien iets ruimer en nauwkeuriger.

Visitatie

In 2022 vond onze maatschappelijke visitatie plaats over 2018 - 2022. Dat betekent dat een onafhankelijk bureau komt beoordelen of Woonpalet de goede dingen doet en de dingen goed doet.

Een commissie bestaande uit drie mensen heeft de beoordeling gegeven op basis van allerlei documenten. Van notulen van vergaderingen tot jaarplannen en beleidsstukken. Ook interviewden zij medewerkers, huurders en relaties. ‘Als er tijd over is, zou een rondgang langs het bezit de indruk van Woonpalet compleet kunnen maken’, stond er in de opdrachtomschrijving. Compleet maken? dachten wij. Misschien is een rondgang langs het bezit wel het allerbelangrijkste van de visitatie. En dus stelden we een heuse Woonpalet-fietsroute-langs-het-bezit samen. Inclusief achtergrondinformatie en anekdotes bij bepaalde woningen. Op een zonnige donderdagmiddag togen de commissieleden op hun huurfietsen het mooie Zeewolde in waar zij van de eerste woning (Flevoplein) via de 1000^{ste} woning (Citroenvlinder) naar de 2000^{ste} woning (De Hors) fietsten. En of ze toen een indruk kregen.

Samen wordt het beter

In Zeewolde werken we met veel verschillende partijen samen. Partijen die allemaal hetzelfde doel hebben; zorgen voor goed wonen. We werken samen met de gemeente, MDF, Coloriet, Arkemeyde, GGD, Nu Jij Werkt, Just Motivate, VacWonen, politie en bijvoorbeeld GGZ.

Huurdersbelangen Zeewolde

Onze huurdersvereniging Huurdersbelangen Zeewolde (HBZ) is ook een belangrijke samenwerkingspartner. Zij vertegenwoordigen de huurders en zijn letterlijk de stem van de huurder. Omdat HBZ het belangrijk vindt de goede onderwerpen ter sprake te brengen, voerden zij in 2022 een groot onderzoek uit onder alle huurders. Misschien heeft u er ook aan meegedaan? ‘Laat van je horen, dan word je gehoord’ was de titel van het onderzoek. 190 huurders vulden het onderzoek in. Dat is bijna 10% van alle huurders. De uitkomsten van het onderzoek presenteerde HBZ aan ons in een heldere presentatie met goede aanbevelingen. We herkenden ons in de uitkomsten en konden op een aantal punten gelijk actie ondernemen. Om een voorbeeld te noemen: uit het onderzoek kwam naar voren dat het toezicht op het werk van aannemers best wat scherper kon. Onze afdeling Vastgoed is inmiddels uitgebreid met een nieuwe projectleider waardoor daar tijd en ruimte voor is ontstaan.

De gehele uitkomst van het onderzoek leest u op www.huurdersbelangenzeewolde.nl

Een tegen eenzaamheid

Een nieuw samenwerkingsverband is dat rond het convenant ‘Een tegen eenzaamheid’. In het land zijn de meningen erover verdeeld of eenzaamheid nu iets is waar we ons als corporatie mee bezig moeten houden, maar voor ons is het klip en klaar. Eenzaamheid signaleren en huurders die dat willen, begeleiden naar hulp is wel zeker iets waar wij ons voor in willen zetten. Bijvoorbeeld door een samenwerking aan te gaan met Post NL. Postbezorgers kennen hun wijken vaak goed en merken snel op wanneer er iets ‘niet pluis’ is. Gordijnen die ineens dagen dicht blijven. Of post die zich achter de voordeur opstapelt. Dit soort signalen komen binnen bij ons, waarna wij er actie op kunnen ondernemen. Zo proberen we ook op dat gebied onze bijdrage te leveren aan goed wonen. [Daar doen we het voor.](#)

Wijkbrandweer

Ook de samenwerking met Richard Balk, de wijkbrandweer van Zeewolde was in 2022 nieuw. Samen met hem organiseerden we bewonersbijeenkomsten rond het thema ‘veilige feestdagen’ speciaal voor de huurders in de wijk Noord. Op de bijeenkomsten zelf kwamen niet veel mensen af, dus die vorm van voorlichting geven past misschien niet zo goed. Maar de heel concrete actie die we hadden verbonden aan het thema, die is wel erg goed ontvangen. Alle huurders in Noord kregen een waardebon waarmee ze bij van Cleef hun huissleutel konden laten bijmaken. Wie zo’n sleutel standaard naast de voordeur hangt, heeft een vluchtsleutel die in geval van brand levens kan redden. 55 huurders maakten hier gebruik van. 55 huishoudens dus die een stukje brandveiliger zijn geworden. [Daar doen we het voor.](#)

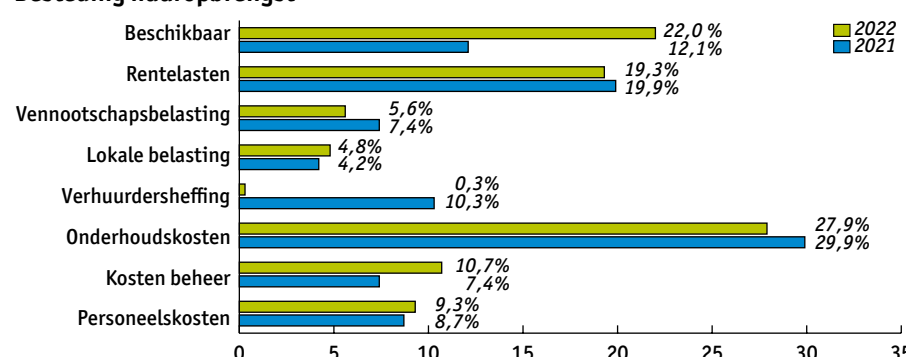
Financieel op koers

Waaraan hebben we elke euro huur die in 2022 binnenkwam besteed? Dat laat deze grafiek zien. In totaal ging om € 15,2 miljoen. De blauwe staafjes geven aan hoe we de huuropbrengst in 2021 hebben besteed.

De cijfers van 2021 laten we erbij zien, omdat er dan gelijk iets opvalt. Namelijk dat we in 2022 bijna geen verhuurderheffing hebben hoeven te betalen. Dit komt omdat de overheid de verhuurderheffing na lang lobbyen door woningcorporaties en bijvoorbeeld de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) gelukkig heeft afgeschaft. Want wat wij – en alle andere corporaties in Nederland – moesten betalen aan verhuurder-

heffing verdween rechtstreeks in de staatskas. Veel liever wilden we het natuurlijk besteden aan het bouwen en onderhouden van huurwoningen. Het voordeel van het in 2022 niet hoeven te betalen van de verhuurderheffing, zien we direct terug in de grafiek bij ‘Beschikbaar’. Vanuit die post betaalden we onder andere de nieuwbouw van 31 woningen in Eilandenrijk en 7 woningen in de Knarrenhof.

Besteding huuropbrengst



Woonpalet

Eilandgracht 39, 3891 GA Zeewolde
Telefoon (036) 522 23 04
E-mail info@woonpalet.net
www.woonpalet.net
Twitter @Woonpalet
Facebook.com/woonpalet.zeewolde

Colofon

Tekst: Sarah Scholts, Woonpalet
Fotografie: Wiep van Apeldoorn, Amersfoort, tenzij anders vermeld
Ontwerp: Verheij & van der Heide, Arnhem
Druk: VdR, Nijkerk
Juni 2023