

# Plavei

## Terug- & vooruitblik 2024 - 2025

In dit e-jaarverslag blikken we terug op 2024. We doen dit aan de hand van de voor ons belangrijke thema's:

- Leefbaarheid
- Betaalbaarheid
- Beschikbaarheid
- Duurzaamheid
- Wonen met zorg

We laten u graag zien waar Plavei zich voor inzet. Ook geven we een klein doorkijkje naar een nieuw jaar: 2025.

### VOORWOORD

#### Vooruitgang en Trots: Terugblik op 2024

Met trots kijken we terug op een jaar vol veranderingen, belangrijke mijlpalen en successen. Een daarvan was de intensieve voorbereiding van de overstap van Entree naar Thuis in de Achterhoek voor het adverteren van woningen in de gemeente Montferland. Dankzij de zorgvuldige voorbereiding konden we woningzoekenden uit Montferland ontzorgen en hen in januari van dit jaar een soepele overgang bieden.

Daarnaast zijn we bijzonder trots op de waardering die we van onze bewoners hebben ontvangen. Met een beoordeling van een A scoren we op alle drie de onderdelen – reparatieverzoek, nieuwe huurder en vertrokken huurder – hoger dan het landelijk gemiddelde. Dit is een resultaat van de gezamenlijke inspanningen van ons hele team en een motivatie om ons ook in 2025 bij alles wat wij doen in te blijven zetten voor onze bewoners. We streven ernaar dat onze bewoners in een fijne buurt wonen, waar ze prettig met elkaar omgaan.

Ook de intensivering van de samenwerking met de gemeente Montferland op het gebied van betalingsproblemen werpt zijn eerste vruchten af. Steeds sneller kunnen we bewoners helpen bij het oplossen van schulden, wat bijdraagt aan hun financiële stabiliteit en welzijn.

En natuurlijk zijn wij aan het bouwen, bouwen en nog eens bouwen. Zo dragen ook wij een steentje bij aan het oplossen van de wooncrisis.

Wat we nog meer deden?  
Dat leest u allemaal in dit jaarverslag.

Met vriendelijke groet,  
Arjan ter Bogt, directeur-bestuurder





Klik op de foto om het artikel te lezen op de bijbehorende pagina.



Gezamenlijke inzet tegen woonoverlast



Diverse bewoners-activiteiten



Wijkbeheerders in Actie



'Erop af', 's-Heerenberg-Oost



Succesvolle Aanpak van Huurachterstanden



Gesprek over betalingsproblemen helpt

### Leefbaarheid



### Betaalbaarheid



Feestelijke afronding wijkvernieuwing Bloemenbuurt



Huurders krijgen voorrang op koopwoningen



Nieuwe Verhuurroute voor Montferland: Thuis in de Achterhoek

### Beschikbaarheid

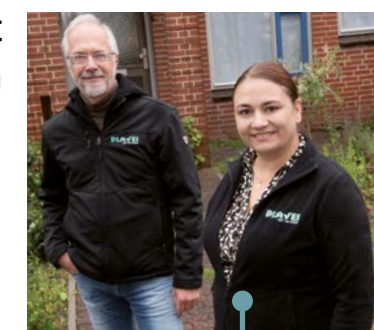


### Duurzaamheid



Pilot Koel & Groen aan de Wilhelminastraat in Didam

Tegeltaxi helpt Montferland vergroenen



Energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit



Viering Dag van de Duurzaamheid



### Wonen met zorg



Aansluiting bij netwerkorganisatie Liemosa



Voorbereiding samenwerking Pilot Voorzorgcirkels Montferland



Start ontwikkeling meergeneratiehof in Lengel/ 's-Heerenberg-Oost



# Leefbaarheid

Wij werken samen aan prettig wonen in de buurt

# PLAVEI



<- TERUG NAAR DE TIJDLIJN

**Wij geloven in leefbare, gemengde wijken waarin wordt samengewerkt aan een fijne woning en buurt voor iedereen. Er is begrip vanuit de buurt, iedereen hoort erbij.**

Dat doen we door het spreiden en begeleiden van verschillende aandachtsgroepen. We moedigen bewoners aan om de controle over hun eigen woning en buurt te nemen. Wij zorgen ervoor dat Plavei zichtbaar is in de wijk. Zo bouwen we samen aan een prettige buurt.

## Wijkbeheerders in Actie: Samen voor een Prettige Buurt

Wijkbeheerders Jan Klaver en Diego Kaak van Plavei zijn zichtbaar in de wijken en staan altijd klaar voor bewoners. Door hun aanwezigheid en gesprekken met bewoners weten zij wat er leeft. Ze zijn bekend met de sociale kaart en werken samen met instanties zoals de gemeente en welzijnsorganisaties. Hulpvragen van bewoners en (mogelijke) problemen die zij signaleren worden vroegtijdig opgepakt. Dit draagt bij aan een prettige leefomgeving.

Door in gesprek te gaan met bewoners en samen te werken met instanties, zorgen ze voor een hechte en verbonden buurt. Ze moedigen bewonersinitiatieven aan en creëren een prettige leefomgeving.



## Diverse bewonersactiviteiten

We organiseerden vier bewonersactiviteiten met als thema 'leefbare buurten'. In april spraken we in Didam met bewoners van de Nachtegaalstraat en Merelstraat over prettig wonen en hielden een quiz en enquête. In 's-Heerenberg bespraken we met bewoners van de Gladiolenstraat, Krokusstraat en Leliestraat het vergroenen van hun straten. In Zeddum gaven we tips over omgaan met hitte en vroegen naar ervaringen. In de Hagedoorn in 's-Heerenberg hadden we extra aandacht voor de leefbaarheid, organiseerden we een wijkshow met de politie en een opruim/ groendag samen met de bewoners. Deze activiteiten versterken de verbinding en leefbaarheid in de wijken.



## ONZE BEWONERS GEVEN ONS DE VOLGENDE CIJFERS

	2023	2024
Reparaties	8,0 (landelijk: 7,8)	8,4 (landelijk: 8,2)
Nieuwe woning	8,0 (landelijk: 7,9)	7,9 (landelijk: 7,8)
Huur opzeggen	8,0 (landelijk: 7,8)	8,1 (landelijk: 7,9)

### Bewoner aan het woord

Henriëtte Daals, heeft op haar oprit aan de Touwslagersbaan 25 in 's-Heerenberg een weggeefkastje: "Het is hartverwarmend als je ziet wat iedereen afstaat voor het weggeefkastje."



## Gezamenlijke inzet tegen woonoverlast



Plavei, de gemeente Montferland en de politie hebben op 16 april een convenant ondertekend om samen effectiever op te treden tegen ernstige woonoverlast. Dit convenant zorgt voor een zorgvuldige gegevensuitwisseling tussen de partners, wat essentieel is voor de aanpak van complexe overlastsituaties. Door deze nauwere samenwerking kunnen interventies sneller en effectiever worden uitgevoerd, wat bijdraagt aan een veiligere en leefbaardere woonomgeving voor alle bewoners.

Bekijk het uitgebreide bericht op onze website





<- TERUG NAAR DE TIJDLIJN

## “Ik zou hier niet meer wegwillen”

Hans en Mariane Westerop leerden elkaar kennen bij sigarenfabriek Ritmeester en trouwden in 1972. In 1974 kregen ze de sleutel van hun huurwoning aan de Hoofdstraat in Didam, waar ze altijd met veel plezier hebben gewoond. De buurt voelde als een warm bad, zonder schuttingen en met veel onderling contact. Na het overlijden van Hans besloot Mariane toch in hun huis te blijven, omringd door familie en buren die haar steunen. Ze vindt langzaam haar weg in het leven zonder Hans.

Bekijk het uitgebreide bericht op onze website



## ‘Erop af’: verbinding en leefbaarheid in ‘s-Heerenberg-Oost



In ‘s-Heerenberg-Oost en Lengel vinden grote veranderingen plaats, zoals sloop, renovatie, nieuwbouw en vergroening. De pilot ‘Erop af’, een initiatief van Plavei, het Sociaal Team van de gemeente Montferland en stichting Welcom, richt zich op het verbeteren van de leefbaarheid. Door gesprekken met bewoners in de flats Bergerveld/Maria van Nassaulaan worden

problemen zoals overlast en eenzaamheid aangepakt. Er is behoefte aan meer onderlinge verbinding, wat blijkt uit succesvolle bijeenkomsten en activiteiten door en voor bewoners in het Trefpunt de Bongerd.

## ONZE BEWONERS GEVEN ONS DEZE CIJFERS OP LEEFBAARHEID

	2024
<b>Veilig gevoel in de buurt</b>	<b>7,9</b> (sector: 7,7)
<b>Overlast in de buurt</b>	<b>7,5</b> (sector: 7,3)
<b>Schone en nette buurt</b>	<b>7,1</b> (sector: 6,8)
<b>Inzet corporatie voor een prettige en veilige buurt</b>	<b>6,5</b> (sector: 6,2)

## Brandveiligheid

Vanaf 1 januari 2024 gelden er nieuwe brandveiligheidsregels voor woongebouwen. Vluchtwegen moeten altijd vrij blijven, dus alle voorwerpen zoals fietsen, scootmobielen, meubilair en decoraties moeten uit openbare ruimtes worden verwijderd. Dit is essentieel voor de veiligheid van alle bewoners. We hebben de bewoners van onze woongebouwen hierover geïnformeerd om ervoor te zorgen dat iedereen op de hoogte is van deze belangrijke wijzigingen.



## Sociaal Groen: Samen Vooruit

Het Sociaal Groen project van Present is een samenwerking tussen de gemeente Montferland, Plavei en Present. Naast de reguliere projecten van Present helpen wij samen met vrijwilligers bij het vergroenen van voortuinen. Op 16 november zorgden vijftien vrijwilligers, waaronder acht leerlinghoveniers, voor het vergroenen van vier voortuinen in ‘s-Heerenberg. Het doel is om een groenere en sociale leefomgeving te creëren, waarbij bewoners worden ondersteund bij het vergroenen van hun tuinen.



## Huurdersvereniging De Sleutel aan het woord



Huurdersvereniging De Sleutel kijkt volgens voorzitter Leonie van der Laan tevreden terug op het afgelopen jaar. Maar er zijn volgens haar ook verbeterpunten. “Er werden in 2024 minder woningen gebouwd dan we hadden gehoopt. Dat komt omdat de gemeente nog wat achter ligt met het verlenen van de benodigde vergunningen. We hebben goede hoop dat het in 2025 beter gaat. Gelukkig stelt de gemeente Montferland binnenkort de Woonvisie vast. Die is nodig om daadwerkelijk aan de slag te kunnen. Als huurdersvereniging zitten we jaarlijks regelmatig om de tafel met de gemeente en Plavei. De samenwerking verloopt prettig. We worden door Plavei betrokken bij alle ontwikkelingen en plannen en krijgen medewerking wanneer we er om vragen. Ook als er een keer een probleem is, kloppen we bij Plavei nooit tevergeefs aan. Wij worden serieus genomen en mogen actief meedenken.



Als huurdersvereniging doen we het ook goed. Het ledenaantal is gegroeid tot ruim 1.625 huurders. Steeds meer mensen beseffen hoe belangrijk het is om lid te zijn van de huurdersvereniging.”





<- TERUG NAAR DE TIJDLIJN

Het bouwen, onderhouden en verhuren van sociale huurwoningen is onze kerntaak. Deze woningen zijn voornamelijk bestemd voor mensen met beperkte financiële middelen. Daarom doen we er alles aan om de huurprijzen van onze woningen zo laag mogelijk te houden.

## Huurverhoging 2024 en eenmalige huurverlaging

De huurverhoging van 2024 (5,3%) is fors hoger dan de huurverhoging van 2023. Dit zorgde landelijk voor wat maatschappelijke onrust. We informeerden bewoners hierover door middel van een artikel in onze bewonerskrant. Ook gaf onze directeur-bestuurder een interview in de Gelderlander. Hierin gaf hij aan dat de verhoging nodig is om de volkshuisvestelijke opgave op te pakken. In 2024 konden bewoners met een inkomen onder 120% van het sociaal minimum nog een eenmalige huurverlaging voor 2023 aanvragen. Enkele bewoners maakten hier gebruik van.

Financieel medewerkster van Plavei, Jessica Meuleman:

"We proberen altijd eerst zelf met onze bewoners in gesprek te komen wanneer de schulden oplopen. Er is vanuit verschillende hoeken hulp beschikbaar voor mensen met geldproblemen."



## Succesvolle Aanpak van Huurachterstanden

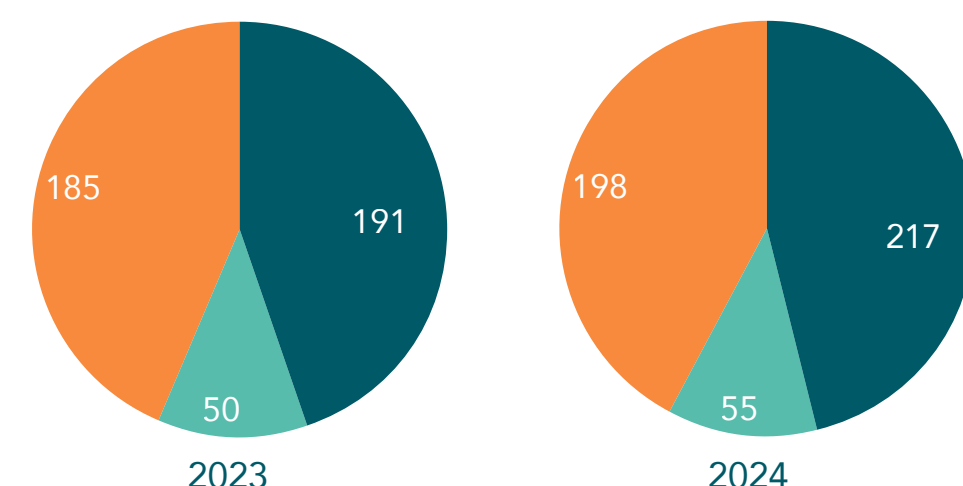
We werken al jaren samen met Bas Booms van Schmitz Booms Gerechtsdeurwaarders & Incasso om huurachterstanden te incasseren. Bij oplopende schulden probeert Plavei eerst zelf met bewoners in gesprek te gaan en biedt hulp via het Financieel Loket van de gemeente Montferland. Als er geen oplossing is, wordt de gerechtsdeurwaarder ingeschakeld. Bewoners krijgen drie opties: een gesprek aangaan, alles betalen of niets doen. Gelukkig gaan veel mensen met ons in gesprek en leidt dit in 80 procent van de gevallen tot een oplossing.



Bas Booms

In het overzicht hiernaast staan de getallen van afgelopen jaren.

## KENGETALLEN HUURACHTERSTANDEN



● Totaal aantal huurders met huurachterstand eind van het jaar  
● Aantal vertrokken huurders met huurachterstand eind van het jaar  
● Aantal getroffen betalingsregelingen

## Gesprek over betalingsproblemen helpt

Samen met de gemeente Montferland hebben we een succesvolle actie gehouden om bewoners met betalingsproblemen te helpen. De actie hield in dat we samen met de gemeente een brief verstuurd naar bewoners, die moeite hebben met het op tijd betalen van de huur. Van de aangeschreven bewoners accepteerde 22% onze betalingsregeling en zij hebben inmiddels allemaal aan de afgesproken regeling voldaan. We werken intensief samen met de gemeente binnen de Wet Vroegsignalering om bewoners te helpen bij het oplossen van schulden. In 2025 besluiten we of we deze actie in ons reguliere proces opnemen en met welke frequentie.



## RvC aan het woord

### Raad van Commissarissen (Plavei) kijkt tevreden terug op jaar vol uitdagingen

2024 was een jaar waarin er veel gebeurde voor woningcorporatie Plavei. De aansluiting van gemeente Montferland bij de Regio Achterhoek had grote gevolgen. Maar ook de voorbereidingen voor project 's-Heerenberg-Oost vroegen veel aandacht. De Raad van Commissarissen van Plavei vindt dat de woningcorporatie hier goed mee omgaat.

Iedere woningcorporatie heeft een Raad van Commissarissen (RvC). Ook Plavei. De RvC kijkt of Plavei haar beleid en de bijbehorende taken volgens de wet uitvoert. De RvC van Plavei bestaat uit Hans Hoepel (voorzitter), Pascalle Neijenhuis, Paul van Buul, Joost Kelderman en Mintra Dwarkasing.

Hans Hoepel kijkt met tevredenheid terug op 2024. "Wij zijn trots op onze ambitieuze woningcorporatie. Plavei durft door te pakken op belangrijke onderwerpen als duurzaamheid en loopt daarin landelijk vooraan mee. Plavei durft haar nek uit te steken en pakt de kansen die zich voordoen."

Er liggen volgens Hans Hoepel ook uitdagingen. "Montferland heeft voldoende kavels en uitbreidingsruimte. Zelfs meer dan wij geld hebben om ons aandeel daarin te pakken. Plavei kijkt desondanks op een goede manier hoe we hier toch voldoende invulling aan kunnen geven."

Het jaar 2024 stond in het teken van de aansluiting van de gemeente Montferland bij de Regio Achterhoek. Hans Hoepel: "Dit had grote gevolgen voor de verdeling van huurwoningen in de gemeente Montferland. Die worden niet meer via Entree aangeboden, maar via het Achterhoekse 'Thuis in de Achterhoek'. Dat vergt aandacht, maar wij vinden het knap hoe snel Plavei de overstap heeft kunnen realiseren."

Persoonlijk vond Hans Hoepel de bezoeken aan bijeenkomsten van Huurdersvereniging De Sleutel en het jaarlijkse rondje met medewerkers van Plavei langs diverse projecten hoogtepunten. "Wij houden toezicht op afstand, maar op die momenten krijg je echt mee wat er leeft. Dat is leuk. En dan merk je ook dat Plavei het goed doet."





# Beschikbaarheid

Wij zoeken naar nieuwe mogelijkheden om versneld woningen toe te voegen en doen een stapje extra om specifieke doelgroepen te helpen

PLAVEI



<- TERUG NAAR DE TIJDLIJN

Het verdelen van woningen onder de verschillende groepen mensen is best een uitdaging. Ook in ons werkgebied is er een tekort aan sociale huurwoningen. Wij zoeken steeds naar nieuwe mogelijkheden om versneld woningen toe te voegen en doen een stapje extra om specifieke doelgroepen te helpen.

Dat de bevolking vergrijsst, speelt ook mee. Woonwensen veranderen, waardoor een vrijkomende woning niet altijd goed past bij de persoonlijke situatie. Het aantal woningzoekenden neemt toe en ook het aantal mensen dat we met voorrang een woning moeten aanbieden. Daardoor lopen de wachttijden voor gewone woningzoekenden nog verder op.



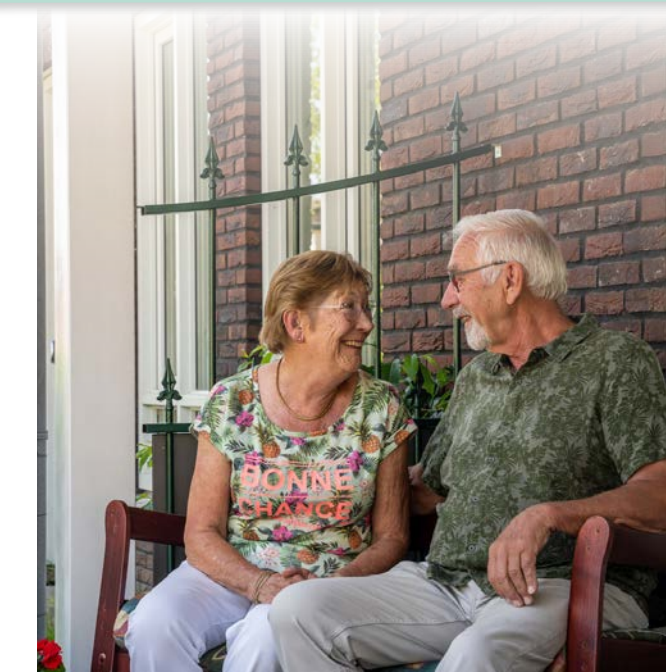
## Familie Majoor ruit Hilversum in voor Giesbeek

Ronald (63) en Teresa Majoor (63) wonen sinds kort met plezier in Giesbeek. Ronald: "De omgeving is prachtig, al raak ik soms de weg kwijt." Het stel verruilde hun ruime hoekwoning in Hilversum voor een duurzame nieuwbouwwoning van Plavei. Teresa: "Met 7 kinderen en 12 kleinkinderen waren we nu met z'n tweeën. Tijd voor iets kleineres." De burens verwelkomden hen hartelijk en Plavei organiseerde een buurtborrel. Ronald geniet van de natuur en strand, terwijl Teresa de omgeving ontdekt. "Er is wel werk aan de tuin, en ik mis prullenbakken voor hondenpoep, maar verder bevalt het ons uitstekend."



## Families Bouwman genieten in appartementencomplex Bloemenhof

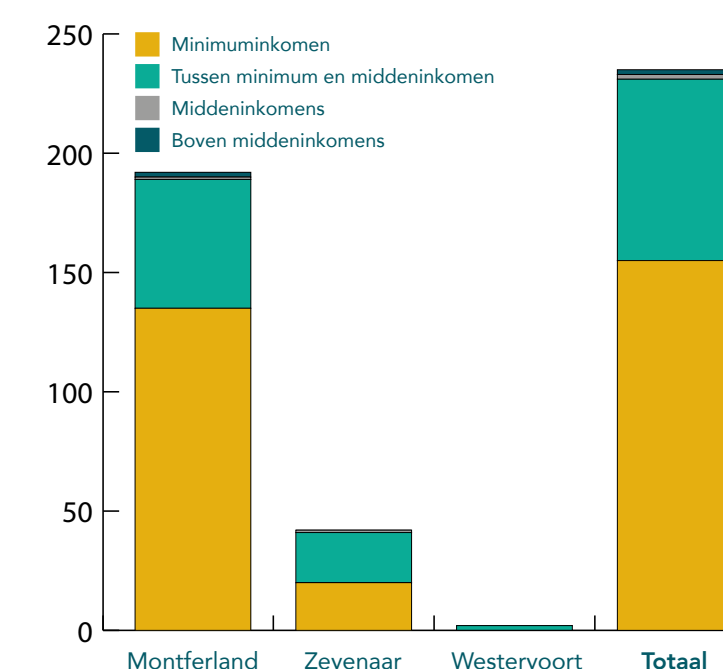
"Nee we wonen niet in een bejaardentehuis hoor! Hier in appartementencomplex de Bloemenhof in Didam woont jong en oud door elkaar heen. Heel gezellig. We hebben het enorm naar onze zin."



## Nieuwe Verhuurroute voor Montferland: Thuis in de Achterhoek

Vanaf 14 januari 2025 worden woningen in Montferland verhuurd via Thuis in de Achterhoek in plaats van Entree, vanwege de aansluiting van de gemeente bij de regio Achterhoek. Om woningzoekenden in Montferland te ontzorgen, worden hun gegevens automatisch gekopieerd naar Thuis in de Achterhoek. Huurwoningen in Zevenaar en Westervoort blijven via Entree beschikbaar.

## AANBIEDINGSMODELLEN



## Feestelijke afronding wijkvernieuwing Bloemenbuurt

Op 1 juni vierden bewoners, Plavei, de gemeente Montferland en bouwpartners de succesvolle afronding van de wijkvernieuwing van de Bloemenbuurt. Sinds 2017 zijn 222 woningen gerenoveerd en aangesloten op een duurzaam warmtenet. Dankzij de goede samenwerking en betrokkenheid van de buurt is het project een groot succes. Het feest in het Bloemenpark was een vrolijke afsluiting!



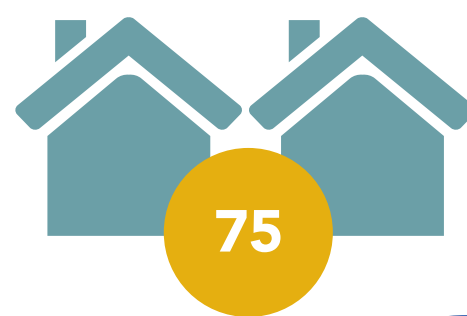
Klik hier voor het uitgebreide bericht

DIDAM & 'S-HEERENBERG



Extra woningen toegevoegd

DIDAM & 'S-HEERENBERG



Bouwen gestart



DIDAM



## Vorbereidingen realisatie woningen

We maken plannen voor 5 uitbreidingslocaties van de gemeente Montferland

BEEK



KILDER



STOKKUM



LENGEL



## Huurders krijgen voorrang op koopwoningen

Vanaf 1 juli 2024 moeten woningcorporaties sociale huurwoningen eerst aanbieden aan huurders van sociale huurwoningen. Wij doen dit ook: woningen die we verkopen, bieden we eerst minimaal 4 weken aan deze huurders aan. Zo vergroten we hun kans op een betaalbare en duurzame koopwoning en bevorderen we de doorstroming op de woningmarkt. Huurders van Plavei of andere corporaties die een sociale huurwoning in dezelfde gemeente achterlaten, hebben hierbij voorrang. Dit draagt bij aan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.





# Duurzaamheid

Wij dragen bij aan een betere leefwereld voor morgen, vanuit een realistische blik op vandaag

PLAVEI



<- TERUG NAAR DE TIJDLIJN

Ongeveer een kwart van alle woningen in Nederland is eigendom van woningcorporaties. In 2050 moeten 7 miljoen huizen en 1 miljoen andere gebouwen gasvrij zijn. Ook alle huurwoningen moeten tegen 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Dit betekent dat we voor een aanzienlijke uitdaging staan in het verduurzamen van ons woningbezit.

We werken samen met gemeenten, waterschappen en kennisinstellingen, omdat deze opgaven voor ons allemaal gelden. Voor onze bewoners betekent dit dat we nu en in de komende jaren veel aan de woningen zullen doen. Bijvoorbeeld door het installeren van zonnepanelen, warmtepompen, woningisolatie en aansluiting op het warmtenet.



## Viering Dag van de Duurzaamheid

Op 10 oktober vierden we de Dag van de Duurzaamheid. Met onze visie voor 2024-2030 werken we aan CO<sub>2</sub>-neutraal, klimaatbestendig en circulair wonen in 2050. Dit willen we bereiken door middel van energiebesparing, vergroening en circulair bouwen. Tijdens de viering benadrukte een astronautenperspectief hoe kwetsbaar onze aarde is. Samen bouwen we aan een duurzame toekomst!



Bekijk het uitgebreide bericht op onze website

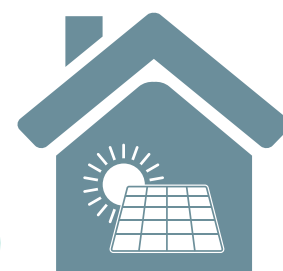
## Pilot Koel & Groen aan de Wilhelminastraat in Didam

Door klimaatverandering wordt het warmer, met meer hete en droge dagen. Bewoners merken dit in en rondom hun woning. Samen met bewoners en gemeente Montferland zijn plannen gemaakt voor een groene tuin bij het appartementencomplex aan de Wilhelminastraat in Didam, die koeler en geschikt is om elkaar te ontmoeten. Dit project, onderdeel van Hitte Huurwoningen, meet twee jaar lang de effecten. Hitte Huurwoningen is een initiatief van Gelderse woningcorporaties om hittestress in bestaande huurwoningen aan te pakken door het nemen van effectieve maatregelen.



Plavei: "Gedurende het jaar organiseerden we verschillende bewonersactiviteiten. In sommige straten ligt er veel steen in de tuinen en worden deze minder goed onderhouden. We spraken met bewoners over het belang van meer groen in hun straat."

AANTAL  
WONINGEN  
DIE VOORZIEN  
ZIJN VAN  
ZONNEPANELEN



2.500

## Energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit

Plavei heeft een nieuwe visie voor 2024-2030 gericht op drie klimaatthema's:

1. energietransitie (huurwoningen energieneutraal voor 2050)
2. klimaatadaptatie (voorbereiden op klimaatverandering met minder steen en meer groen) en
3. circulariteit (hergebruik van materialen en afvalvermindering bij bouw en onderhoud).

Plavei's duurzame projecten kregen landelijke aandacht, zoals in een uitzending over hittestress op 1Vandaag. Samen met Wageningen Universiteit, Provincie Gelderland en Gelderse woningcorporaties onderzoeken we de effecten van vergroening.



Bekijk hier het item van 1Vandaag

## Tegeltaxi helpt Montferland vergroenen: meer groen en minder stenen in de tuin

Het klimaat wordt warmer, wat hittestress en wateroverlast kan veroorzaken. Groene tuinen zijn 5 tot 10 graden koeler en laten regenwater beter wegstromen. Daarom biedt de gemeente Montferland de gratis tegeltaxi en subsidie voor vergroening, zoals regentonnen en planten. Vanaf 2025 komen er vanuit de gemeente tuinrangers voor advies. Twee voorbeeldtuinen in 's-Heerenberg tonen inspirerende mogelijkheden. Vergroen je tuin en geniet van de voordelen!

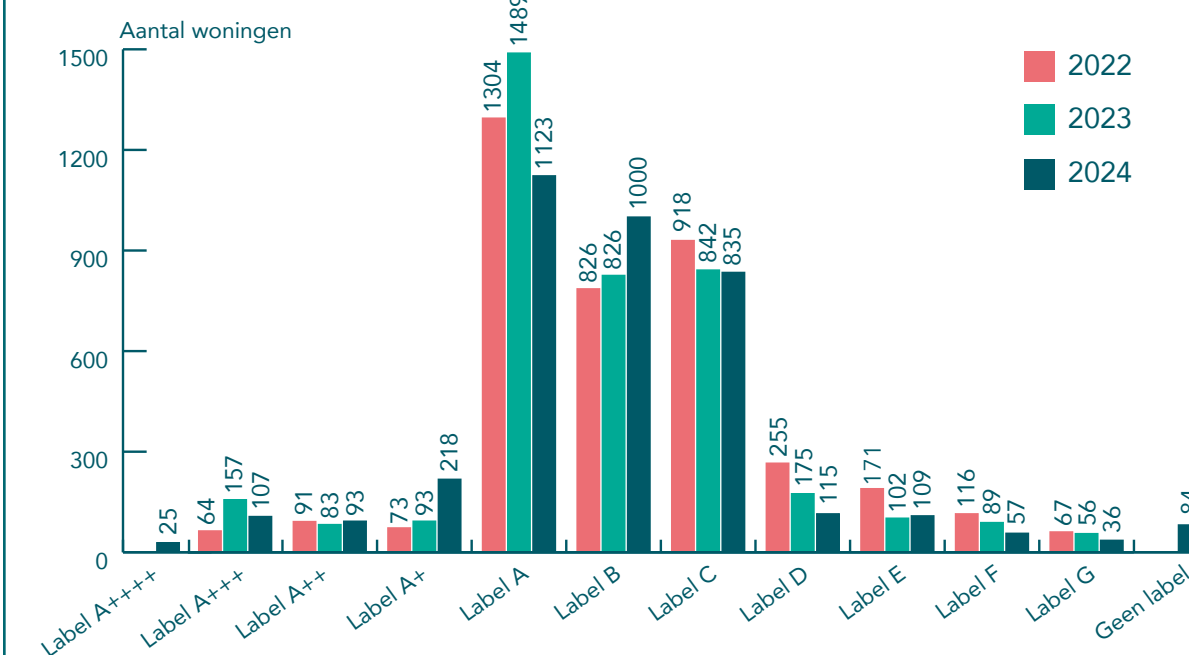
Lees hier meer over klimaatbestendige tuinen

Lees hier meer over subsidies



Plavei medewerkers Robin Sommers en Wendy Tweehuysen in voorbeeldtuin

## ENERGIE LABELS



Wist je dat

...al onze woningen in Angerlo

nu zijn aangesloten op een innovatief hemelwatersysteem?

Dit systeem zorgt ervoor dat regenwater gescheiden wordt van het rioolwater!



# Wonen met zorg

Wij faciliteren zo lang mogelijk thuis wonen waar mogelijk en werken met zorgpartners samen die alternatieven bieden als het niet meer gaat

**PLAVEI**



[← TERUG NAAR DE TIJDLIJN](#)

In Nederland worden we steeds ouder, wat leidt tot een groeiende vraag naar zorg. Tegelijkertijd neemt het aantal zorgmedewerkers en mantelzorgers af. De overheid streeft ernaar dat ouderen zo lang mogelijk thuis blijven wonen, wat resulteert in een toenemende behoefte aan woningen met zorg. Dit geldt niet alleen voor ouderen, maar ook voor kwetsbare mensen die uit de maatschappelijke opvang komen, zoals beschermd wonen en daklozenopvang. Deze mensen hebben een plek nodig in een gewone woning, waarbij aandacht nodig is voor hun zorgvraag en de leefbaarheid van de woonomgeving.

## Pilot Voorzorgcirkels in Montferland



↑ [Boek Voorzorgcirkels](#)

Plavei, gemeente Montferland en Welcom starten een pilot voor voorzorgcirkels om een veilige omgeving voor kwetsbare individuen te creëren. Voor 1 juli 2025 moeten er 4 voorzorgcirkels actief zijn in Montferland, met Welcom als kartrekker. De woonzorgvisie is inmiddels gereed en de verdere invulling volgt in 2025.

Op 17 oktober 2024 kwamen de betrokken partijen bijeen en afspraken werden gemaakt om de benodigde capaciteit te financieren en de voorzorgcirkels te realiseren.



Kwetsbare mensen wonen steeds langer zelfstandig door extramuralisering van de zorg en woningschaarste. Beleidskeuzes, dubbele vergrijzing, bevrozing van gefinancierde plaatsen en personeelstekorten spelen een rol. Er wordt meer verwacht van zelfredzaamheid en sociale netwerken. Op 6 november bezochten collega's een aantal oudere bewoners in gelijkvloerse laagbouw woningen om hun tevredenheid over hun toekomst in hun woning en woonomgeving te peilen. Conclusie: bewoners zijn tevreden, hebben fijne burens en helpen elkaar graag. Tuinonderhoud is de grootste zorg. Het leverde ons waardevolle inzichten en een gezellige dag.

## Aansluiting bij netwerkorganisatie Liemosa



Liemosa is een samenwerkingsverband in de Liemers van organisaties op het gebied van wonen, zorg en welzijn, huisartsen, ouderencliëntorganisaties, Menzis en gemeenten. Ze stimuleren dat inwoners zich, met de juiste informatie en ondersteuning, voorbereiden op langer zelfstandig wonen en de juiste omstandigheden daarvoor organiseren. Plavei neemt actief deel aan netwerkbijeenkomsten om deze samenwerking ook in de gemeenten Montferland en Zevenaar tot stand te brengen.

## Start ontwikkeling meergeneratiehof in Lengel/'s-Heerenberg-Oost

Op de VWL velden in Lengel/'s-Heerenberg-Oost wordt een meergeneratiehof ontwikkeld, waar mensen langer zelfstandig kunnen wonen met voldoende sociale interactie. Dit helpt vereenzaming tegen te gaan en bespaart zorgkosten. Plavei heeft een groep van 8 belangstellenden gevormd die aan het plan werken. Het doel is om het meergeneratiehof in de zomer van 2026 op te leveren. De kerngroep wordt geformaliseerd als rechtspersoon en werkt samen met de aannemer en architect aan het bouwplan.



## Vooruitblik

In 2025 blijft de politieke aandacht voor het thema Wonen groot. De rijksoverheid neemt steeds meer de regie via de Nationale Prestatieafspraken en de woondeals die daaruit voortvloeien. Nieuwe wetten en regels worden ontwikkeld en van corporaties wordt verwacht dat we onze investeringsmogelijkheden optimaal benutten om bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgave.

### Leefbaarheid

Plavei speelt een actieve rol in het verbeteren van de woonomgeving door bewoners te ondersteunen en verbondenheid in de buurt te bevorderen. Problemen worden vroegtijdig signaleerd om escalaties te voorkomen. Kortom: we zijn nog meer dan voorheen zichtbaar aanwezig in onze wijken.

### Duurzaamheid

We streven naar een vermindering van de warmtevraag met 20% in 2025 en dat 80% van onze woningen in 2030 zonnepanelen heeft. In 2025 onderzoeken we of en hoe we biobased bouwen, circulariteit en klimaatadaptatie, zoals het verminderen van hittestress, vanuit de nieuwe duurzaamheidsvisie kunnen integreren in de dagelijkse processen.

### Beschikbaarheid

Plavei werkt samen met de gemeente Montferland aan de bouw van nieuwe woningen en het beter benutten van bestaande woningvoorraad. In 2025 willen we 125 nieuwe woningen opleveren waarvan 30 kleinere zogenaamde conceptwoningen. Daarnaast starten we een pilot Woningdelen of splitsen om zo te ervaren of dit een bijdrage kan leveren aan het terugdringen van het woningtekort.

### Betaalbaarheid

Dit blijft een belangrijk aandachtspunt, waarbij wij ervoor waken dat er voldoende mogelijkheden blijven bestaan om de broodnodige investeringen te kunnen doen en wij geen inkomenspolitiek gaan voeren. Plavei probeert ontruiming te voorkomen door vroegtijdig samen te werken met partners om schulden

te voorkomen en duurzame oplossingen te vinden. We evalueren de sleepersactie uit 2024 en beoordelen of het zinvol is om deze actie voort te zetten.

### Wonen met zorg

Plavei ontwikkelt woonvormen voor langer zelfstandig wonen en werkt samen met zorginstellingen om de leefbaarheid te verbeteren en vereenzaming tegen te gaan.

Nieuwe wet- en regelgeving blijft onze aandacht vragen. De Wet Goed Verhuurderschap en de Wet Betaalbare Huur zijn ingevoerd, en technische bouwvoorschriften zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving. We zoeken oplossingen om de veiligheid van onze bewoners te waarborgen en verwachten dat de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting in 2025 van kracht wordt.

### Wendbare organisatie

Dit is essentieel om in te spelen op externe veranderingen, zeker in deze onrustige en onzekere tijden. Flexibiliteit van de organisatie en haar medewerkers is daarin cruciaal. We werken aan strategische personeelsplanning, zelfsturing en persoonlijk leiderschap. Daarnaast implementeren we vernieuwde werkprocessen binnen verhuur en onderhoud en onderzoeken we de inzet van AI binnen Plavei.

### Toekomstbestendig kantoor

We optimaliseren ons kantoor om bezoekers gastvrij te ontvangen en een veilige en gezonde werkomgeving voor onze medewerkers te bieden. Dit draagt bij aan het welzijn van onze medewerkers en sluit aan bij ons beleid van hybride werken.

**Colofon** Uitgever Plavei | **Ontwikkeling & realisatie** Bureau de Clou  
Tekst Plavei | **Fotografie** Bas van Spankeren, Sjoerd Geurts, Robin Sommers

De redactionele inhoud is met zorg samengesteld. Alle cijfers zijn onder voorbehoud in afwachting van het definitief vaststellen van de jaarrekening. Ten aanzien van eventuele onjuistheden van bepaalde gegevens kan geen aansprakelijkheid worden aanvaard.