

Koersplan 2025-2026

Een thuis voor iedereen



Inhoudsopgave

1. Een thuis voor iedereen	2
1.1 Naar een nieuw Koersplan	2
1.2 Wat hebben we bereikt in de afgelopen 5 jaar?	2
2. Onze maatschappelijke positie verandert niet	3
2.1 Missie: waar staat Woonvizio voor?	3
2.2 Visie: waar gaat Woonvizio voor?	3
2.3 Onze kernwaarden: vanuit welke waarden doet Woonvizio dat?	3
2.4 Lokaal geworteld	3
2.5 Maatschappelijk betrokken huisvester	3
2.6 Compacte organisatie	4
2.7 Focus op betaalbaar wonen	4
2.8 Maximale inzet binnen financiële ratio's	4
3. Onze prioritering verandert wel	4
3.1 De maatschappij vraagt iets anders van ons	4
3.2 Koers blijft hetzelfde, wel andere prioritering	5
4. Koersplan 2025-2026 in 1 oogopslag	6
5. Prettig wonen, nu en straks	7
5.1 Voldoende woningen	7
5.2 Diversiteit in woningaanbod	8
5.3 Verdeling van de schaarste, we zijn er voor een brede doelgroep	9
6. Sterke lokale gemeenschappen	10
6.1 Stimuleren van vitale wijken	10
6.2 Versterken lokale verankering en participatie	11
6.3 Inzet op leefbaarheid en veiligheid	12
7. Dienstverlening op maat	13
7.1 Onze bewoners zijn tevreden over onze dienstverlening (Klanttevredenheid is een 8)	13
7.2 Betaalbare woonlasten	14
7.3 Lage bedrijfslasten	14
8. Maximale duurzaamheidswinst	14
8.1 Optimaliseren energetische verbetering	15
9. Concrete resultaten voor 2025 en 2026	16
10. Interne ontwikkelopgave	18

1. Een thuis voor iedereen

1.1 Naar een nieuw Koersplan

Ons vorige koersplan “lokaal kleur bekennen” loopt van 2020 t/m 2024. Het nieuwe Koersplan is eerder een herijking dan een volledig nieuw Koersplan. Het is een dynamische tijd, er verandert veel in de maatschappij en in de volkshuisvesting. Daarom heeft het nieuwe koersplan een looptijd van 2 jaar: 2025 en 2026.

We hebben in de aanloop naar dit Koersplan met de belangrijkste stakeholders gesproken. Onder meer met Woonbelang, de belangenbehartiger van onze bewoners, de Gemeente Drimmelen en onze belangrijkste samenwerkingspartners. Natuurlijk hebben we ook gekeken naar de maatschappelijke ontwikkelingen en demografische trends. Op basis van de maatschappelijke uitdagingen die we voor ons zien, hebben we de naam: “Een thuis voor iedereen” gekozen.

Een thuis voor iedereen, wat bedoelen we daarmee?

We bieden voor iedereen een plek om te wonen en je thuis te voelen. Ook als je bij het wonen ondersteuning of begeleiding nodig hebt. Dat begint met een prettige en betaalbare woning. In een veilige en fijne buurt waar je samen met buurtbewoners kunt wonen en leven. Dat is de basis voor mensen om een bestaan op te bouwen, om mee te doen en om je fijn te voelen. Wij willen daarvoor de beste randvoorwaarden creëren.

Graag vertellen we u wat we de komende periode willen bereiken en hoe we dat gaan doen.

1.2 Wat hebben we bereikt in de afgelopen 5 jaar?

Voordat we vooruitkijken met het Koersplan naar 2025-2026, kijken we eerst even terug op de afgelopen 5 jaar.

Woonvizier heeft in de afgelopen paar jaar een positieve groei en ontwikkeling doorgemaakt. Onze organisatie heeft een heldere koers, een positieve sfeer en werkcultuur. Processen zijn strakker georganiseerd, we zijn meer in control. Datakwaliteit is verbeterd en de besluitvorming is efficiënter. Woonvizier is een financieel gezonde organisatie.

De voorraad sociale woningen is gegroeid met 148 woningen. Daar zijn we trots op. Zeker gezien de hoge woningnood. Verder hebben we de eerste ervaringen opgedaan met flexwoningen in Terheijden. We hebben ook meer woningen verduurzaamd dan onze ambitie in het Koersplan. Van 2021 t/m 2024 is bij 323 woningen de complete buitenschil aangepakt. Dat zijn mooie resultaten. Maar het belangrijkste is dat onze bewoners tevreden zijn. De looptijd van het vorige Koersplan wordt afgesloten met een score van 8 voor Klanttevredenheid op de laatste Aedes Benchmark. En daar zijn we heel blij mee.

Het vorige Koersplan kende 4 kernopgaves. Op alle 4 kernopgaves hebben we onze doelen (nagenoeg) gehaald. De 4 kernopgaves ziet u ook terug in het nieuwe Koersplan.



2. Onze maatschappelijke positie verandert niet

2.1 Missie: waar staat Woonvizier voor?

Als kleinschalige woningcorporatie staan we bij Woonvizier voor prettig en duurzaam wonen en voor sterke sociale gemeenschappen in onze dorpen.

2.2 Visie: waar gaat Woonvizier voor?

We zijn een zichtbare partner in wonen, die samen met bewoners en anderen in iedere kern uitvoering geeft aan een gezamenlijk dorpsplan op maat. In onze dienstverlening excelleren we in 'de menselijke maat', ook als dit om een net wat andere oplossing dan gebruikelijk vraagt. Zo slagen we er bij Woonvizier in om de tevredenheid van bewoners over hun woning en hun woonomgeving verder te versterken en om meer ruimte te geven aan de trots en eigenheid van ieder dorp in ons werkgebied.

2.3 Onze kernwaarden: vanuit welke waarden doet Woonvizier dat?

- **Verbindend:** als een spin in het web staan wij in verbinding met (nieuwe) huurders, met inwoners van onze dorpen, en met andere organisaties die net als Woonvizier een rol (kunnen) spelen in die dorpen. Verbindend gaat daarnaast over onszelf, over hoe we bij Woonvizier met elkaar samenwerken.
- **Hartelijk:** bewoners, partners en collega's ervaren dat we bij Woonvizier luisteren en meedenken. Dat we aardig en gastvrij zijn en openstaan voor meningen, wensen, ideeën en verbeterpunten.

2.4 Lokaal geworteld

Onze positionering als organisatie in het maatschappelijke middenveld verandert niet. Woonvizier is en blijft een compacte organisatie die lokaal geworteld is. We investeren niet alleen in voldoende, passende en duurzame huisvesting, maar ook in sterke lokale gemeenschappen en een vitaal netwerk van samenwerkingspartners. Onze schaalgrootte maakt het mogelijk dat we onze bewoners kennen, dat we zichtbaar zijn in wijken en kernen en dat er ruimte is voor maatwerk. We vinden het belangrijk dat onze bewoners tevreden zijn over onze dienstverlening, we kregen een A-score op de Aedes benchmark van eind 2024. Dat willen we graag zo houden.

Zolang we deze ambities kunnen blijven waarmaken en we kunnen dat doen met aantoonbaar gelijke of lagere bedrijfslasten dan het gemiddelde in de sector, dan hebben en houden we bestaansrecht.

2.5 Maatschappelijk betrokken huisvester

Woonvizier heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld van een vastgoed georiënteerde corporatie naar een corporatie met sociaal maatschappelijke betrokkenheid. Dit is een positieve ontwikkeling en sluit aan op de veranderende vragen die aan Woonvizier zijn gesteld. We willen ons steentje bijdragen aan vitale wijken en sterke gemeenschappen. Gezien de toekomstige maatschappelijke uitdagingen blijft deze rol urgent en nodig. Woonvizier is voornemens om daar een actieve rol in te blijven spelen, maar kent daarbij ook zijn grenzen.

We zijn geen organisatie voor zorg of welzijn. En dat willen we ook niet worden. We geloven in een netwerksamenwerking waar we elkaars kwaliteiten benutten. Het belang van een goede samenwerking tussen de sectoren wonen, zorg en welzijn wordt alleen meer groter de komende jaren.

Als het gaat over vastgoed, is de regierol van Woonvizier passend. Op het maatschappelijk terrein, zijn we vooral verbindend. Soms nemen we daarbij het initiatief, soms zijn we vooral faciliterend en soms slechts volgend, afhankelijk van wat er nodig is om in de lokale situatie het doel te bereiken.



2.6 Compacte organisatie

Woonvizier is met bijna 3000 woningen een compacte organisatie. Deze schaalgrootte stelt ons in staat om onze bewoners te kennen en om maximaal in te zetten op maatwerkoplossingen. Maar de schaalgrootte brengt ook begrenzings met zich mee. Die begrenzings kennen we en vertalen we in heldere keuzes.

Woonvizier heeft bijvoorbeeld niet de ambitie (en niet de mogelijkheden) om zelf de rol van ontwikkelaar op zich te nemen. Dat zullen we dan ook niet doen. We zijn opdrachtgever richting ontwikkelende partijen en vaste ketenpartners of nemen nieuwbouwwoningen turn-key af.

We verbinden ons duurzaam met organisaties die bijdragen aan onze maatschappelijke opgave, bijvoorbeeld met de selectie van Ketenpartners (preferred suppliers). Dat doen we niet alleen op vastgoedvraagstukken maar ook op andere terreinen (ICT of treasury bijvoorbeeld) zoeken we samenwerking om ons maximaal te kunnen richten, kwetsbaarheid te verminderen en onze continuïteit te kunnen borgen.

2.7 Focus op betaalbaar wonen

Woonvizier richt zich hoofdzakelijk op goedkope en betaalbare huurwoningen. Meer dan 90% van onze woningen valt in de categorie goedkoop of betaalbaar. Concreet betekent dat dat deze woningen een huurprijs hebben onder de eerste of tweede aftoppingsgrens. We willen nadrukkelijk deze focus behouden. Bij het toevoegen van nieuwe woningen, kiezen we voor goedkope of betaalbare woningen. Daarmee maken we de keuze om onze middelen niet in te zetten voor (middel)dure huur en ook niet in het niet DAEB-segment.

2.8 Maximale inzet binnen financiële ratio's

De woningnood is hoog. Er moeten veel woningen bij komen. Woonvizier wil binnen de grenzen van het WSW het maximale aantal woningen toevoegen. We zoeken daarbij de grenzen van de financiële ratio's op. Ons duurzaam verdienmodel komt met de stijgende nieuwbouwambitie en stijgende kosten op de middellange termijn onder druk te staan. Daarom zijn er grenzen aan onze investeringsmogelijkheden. Als er kansen komen om binnen deze grenzen de productie op te voeren, dan doen we dat.

Woonvizier heeft een financieel gezonde positie. We willen maximaal woningen toevoegen zonder onze financiële stabiliteit en continuïteit in gevaar te brengen. Dit maakt het mogelijk dat we leningen voor 3 jaar kunnen borgen. Dat geeft continuïteit en zekerheid dat we projecten blijvend kunnen realiseren.

3. Onze prioritering verandert wel

3.1 De maatschappij vraagt iets anders van ons

De wereld om ons heen verandert. Om maar een paar ontwikkelingen te noemen:

- Krapte op de woningmarkt
- Relatief sterke vergrijzing in de kleine kernen
- Personeelstekorten in de zorg
- Toename van kwetsbare mensen in de wijk die (zware) zorg of ondersteuning nodig hebben
- Er zijn veel groepen bewoners die met voorrang een woning krijgen
- Tekort aan woonvormen tussen thuis en het zorgcentrum
- Zelfredzame wijken met sociale netwerken zijn nodig, maar ontstaan niet vanzelf.
- De bestaanszekerheid staat voor steeds meer bewoners onder druk



Met de geschetste maatschappelijke ontwikkelingen verandert ons werk ook. Het wordt niet alleen meer, het wordt ook complexer. Er wordt meer en misschien ook wel iets anders van ons gevraagd. Als we doen wat we altijd al deden, bereiken we niet de doorbraak die we nodig hebben. Er is een toenemende urgentie om nieuwe manieren te bedenken, om te transformeren. Daarbij is de samenwerking tussen de sectoren wonen, welzijn en zorg een vereiste. Want we kunnen het niet alleen. Met de gestegen ambitie in nieuwbouw en de alsmat stijgende kosten voor materialen, uurloon en rentekosten, komen echter ook onze financiële grenzen in beeld. We moeten goed nadenken over waar we onze financiële middelen aan uitgeven.

Naar aanleiding van deze ontwikkelingen, krijgt ons koersplan een andere prioritering. In het Koersplan “Een thuis voor iedereen” leest u welke keuzes we gemaakt hebben.

3.2 Koers blijft hetzelfde, wel andere prioritering

Het Koersplan 2025-2026 kent 4 kernopgaven:

1. Prettig wonen, nu en straks
2. Sterke lokale gemeenschappen
3. Dienstverlening op maat
4. Maximale verduurzaamheidswinst

Zoals gezegd, hebben we niet een helemaal nieuw Koersplan gemaakt. Dit is een herijking. De 4 kernopgaven zijn min of meer hetzelfde gebleven. Op basis van de maatschappelijke uitdagingen, hebben we aan de kernopgaven wel een andere volgorde toegekend.

Daarbij is “prettig wonen, nu en straks” met stip gestegen van de derde naar de eerste plaats. In het vorige Koersplan voorzagen we slechts een kleine groei van de voorraad. Die beelden zijn inmiddels radicaal veranderd. De woningnood is hoger dan ooit. Dat betekent dat deze kernopgave leidend is voor de komende jaren. Bouwen, bouwen, bouwen.

Binnen de 4 kernopgaven is er, ingegeven voor de maatschappelijke opgave die voor ons staat, ook een ander accent gegeven. In grote lijnen geven we aan hoe we onze inspanningen willen richten om de kernopgave die we voor ons zien te verwezenlijken. Daarna geven we aan welke concrete doelstellingen we onszelf hebben gesteld de komende twee jaar. Tot slot leest u welke interne opgave Woonvizier ziet voor de komende periode.



4. Koersplan 2025-2026 in 1 oogopslag

Hieronder leest u in 1 oogopslag per kernopgave wat we willen bereiken en hoe we dat willen doen. We sluiten af met de concrete resultaten die we willen bereiken in 2025/2026. Tot slot leest u iets over onze eigen interne ontwikkelopgave voor de komende twee jaar.

KERNOPGAVE	DOELEN	HOE GAAN WE DAT DOEN?
Prettig wonen, nu en straks	Voldoende woningen	Optimaal inzetten van onze investeringscapaciteit en eigen grondbezit (bouwen, bouwen bouwen). Beter benutten van bestaand bezit
	Diversiteit in woningaanbod	Woonvormen voor ouderen Experimenteren met nieuwe woonconcepten (zoals gemengd wonen, community building en Tussenvoorziening).
	Verdeling van de schaarste	Voorrangsregelingen voor urgentiegroepen Evenwichtige verdeling van urgentie- en aandachtsgroepen over stad en regio: Stimuleren van doorstroming
Sterke lokale gemeenschappen	Stimuleren van vitale wijken	Zorgzaam dorp made Bijdragen aan toekomstvisie rondom De Wijngaerd / Prinsenvolderstraat en Dorpshart Lage Zwaluwe Ontmoetingsruimten beschikbaar stellen Faciliteren van activiteiten
	Versterken lokale verankering en participatie	Versterken van onze zichtbaarheid Onderzoek naar nieuwe vormen van participatie (maatschappelijke adviesraad, lokale klankborggroep)
	Inzet op leefbaarheid en veiligheid	Extra formatie buurtbeheerder Verbinden van wonen, welzijn en zorg (bij complexe adressen / overlast) Inzet buurtbemiddeling
Dienstverlening op maat	Bewoners zijn tevreden over dienstverlening	We zijn betrouwbaar: afspraak is afspraak We zijn duidelijk: Begrijpelijk communiceren We zijn bereikbaar: meerdere kanalen beschikbaar
	Betalbare woonlasten	Voorkomen van huurachterstanden (inzet Regisseur huurbetaling en Mind2pay) Inzet Schuldhulpverlening Passend Huurverhogingsbeleid
	Lage bedrijfslasten	Focus op efficiënte bedrijfsvoering
Maximale duurzaamheidswinst	Optimale energetische verbetering	We halen landelijke afspraken We optimaliseren de inzet van middelen Combineren en afstemmen verduurzaming en planmatig onderhoud Doorontwikkelen samenwerking met ketenpartner

5. Prettig wonen, nu en straks

Uitgangspunt in ons koersplan is dat iedereen die op ons is aangewezen, bij Woonvizier prettig en passend kan wonen, nu én straks. Dit betekent dat we kunnen voorzien in voldoende beschikbare en betaalbare woningen in onze dorpen en kernen. Woningen die passen bij de levensfase waar onze huurders/woningzoekenden zich in bevinden. Daarmee bouwen we niet alleen aan woningen maar ook aan levensloopbestendige dorpen en wijken.

We beseffen ons terdege dat er voorlopig nog te weinig woningen zullen zijn om aan de vraag naar passende huisvesting te voldoen. Onze focus is erop gericht om zoveel mogelijk nieuwe woningen toe te voegen. Maar dat is niet genoeg. Het vraagt ook een gevarieerdere nieuwbouw en het beter benutten van onze bestaande woningen.

5.1 Voldoende woningen

Bouwen, bouwen, bouwen

Er is grote behoefte aan meer sociale woningen. Woonvizier wil, binnen de financiële mogelijkheden, een maximale bijdrage leveren aan deze maatschappelijke opgave.

Woonvizier committeert zich aan de hoge ambities die zijn vastgelegd in de Woondeal Stadsregio Breda/Tilburg. Dat wil zeggen: bruto 45 woningen erbij. Rekening houdend met een verkoopambitie van 10 woningen per jaar, is dat een netto toevoeging van 35 woningen per jaar. Dat is een flinke stijging in vergelijking met ons Strategisch voorraadbeleid. Maar we gaan ons uiterste best doen om deze hoge ambitie te halen. We streven er daarbij naar om toevoeging te realiseren in kleinere een-gezinswoningen en levensloopbestendige woningen. Hiermee willen we inspelen op het groeiende aantal een- en tweepersoonshuishoudens en de vergrijzing.

Voor de eerstkomende paar jaar, zien we dat we de hogere ambitie vanuit bestaande projecten net niet halen. We gaan ons best doen om dit verschil te overbruggen. De komende periode gaan we daarom actief op zoek naar kansen en ontwikkelingsmogelijkheden. Om onze ambitie te realiseren, kunnen we ook bijsturen op het aantal woningen in de verkoop. We gaan dan een terughoudend verkoopbeleid voeren. Onze verkoopambitie was altijd 10 woningen per jaar. We willen in de komende periode verkoopwoningen die daarvoor geschikt zijn tijdelijk inzetten voor de huisvesting van voorraags- of aandachtsgroepen.

In een langjarig perspectief zien we dat de financiële mogelijkheden onder druk komen staan. Uit de financiële meerjarenanalyse komt naar voren dat Woonvizier de komende 5 jaar een financieel degelijke positie heeft. In de periode erna zullen de kengetallen fors meer onder druk komen te staan. Dit hangt samen met de intensieve opgaven op de terreinen van nieuwbouw en verduurzaming in deze periode.

Daarom zullen we in deze periode mogelijkheden onderzoeken om bij te sturen of te optimaliseren, zodat we de ruimte hebben om een extra inspanning te doen. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld het temporiseren van onze onderhouds- of verduurzamingsambities.

Beter benutten bestaand bezit

Het aantal woningen dat Woonvizier bij gaat bouwen in de komende periode, is onvoldoende om de woningnood op te lossen. Daarom moeten we ons bestaande bezit beter gaan benutten. We zien dat er steeds meer een- en tweepersoonshuishoudens komen. De vergrijzing, die in de kleine kernen relatief fors is, speelt daarin ook een belangrijke rol. Maar ook jongeren komen moeilijk aan een woning. De woningvoorraad van Woonvizier bestaat voor een groot gedeelte uit ruime eengezinswoningen. De woningvoorraad matcht derhalve niet met de vraag.



Daarom wil Woonvizier ook kijken naar het bestaande bezit. Hoe kunnen we dat beter en efficiënter kunnen inzetten voor een hoger maatschappelijk rendement?

Dat willen we op de volgende manieren gaan doen:

- We onderzoeken op welke manier meer mensen onderdak kunnen vinden in dezelfde woning. We starten minimaal 2 experimenten met woningdelen, het splitsen of transformeren van woningen. We willen een oplossing zoeken voor huidige belemmerende regels, maar we houden tegelijkertijd in de gaten of dergelijke woonvormen niet een te zware druk uitoefenen op de leefbaarheid.
- Woonvizier doet al mee in het project Onder de pannen, waarbij een hospitaregeling mogelijk wordt gemaakt. We willen onderzoeken of dit soort contracten (hospitaregeling, friendscontracten) meerwaarde biedt.
- We staan open voor experimenten met mantelzorgwoningen of kangoeroewoningen.

5.2 Diversiteit in woningaanbod

Er is behoefte aan een gevarieerder aanbod van innovatieve woonvormen. Want we willen meer opties realiseren voor mensen tussen thuis en tehuis in. Dit vraagt een intensieve samenwerking met gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen.

Woonvormen voor ouderen

- Woonvizier zal alle nieuwbouwwoningen die zich daarvoor lenen levensloopgeschikt realiseren.
- We onderzoeken diverse geclusterde en zorggeschikte woonvormen voor oudere bewoners met een zekere mate van collectiviteit en een beschutte opzet, zoals bijvoorbeeld knarrenhofjes.
- De mogelijkheid om voldoende stallingsplekken voor scootmobiel te realiseren die aan de eisen van brandveiligheid voldoen, zal hierbij een aandachtspunt zijn. Dat geldt overigens ook voor de bestaande seniorencomplexen. We willen bij minimaal 2 bestaande seniorencomplexen een scootmobielstalling realiseren.

Nieuwe woonzorgconcepten

Woonvizier heeft in 2024 het initiatief genomen voor een bestuurlijke dialoog met de partners op het gebied van Wonen, welzijn en zorg (Gemeente Drimmelen, Prisma, Thebe, Surplus, SWO, Mijzo). In 2025 willen we een Afsprakenkader WWZ in Gemeente Drimmelen vastleggen, waarin staat dat we gezamenlijk bereid zijn om te experimenteren met nieuwe woonzorgconcepten. We willen samen over de grenzen van de sectoren heen kijken. Op een andere manier samenwerken is spannend, zeker als het gaat schuren. We willen met elkaar afspreken dat we elkaar blijven vasthouden en bereid zijn om risico te nemen.

Woonvizier is bereid na te denken over een extra investering als een bijzondere woonvorm daarom vraagt. Bijvoorbeeld een ontmoetingsruimte. Belangrijk is dat we goed kunnen uitleggen waarom dat nodig is. Wel binnen grenzen en bepaalde randvoorwaarden zoals een goede rolafbakening met zorg- en welzijnspartners.

Woonvizier is bereid om een dergelijke discussie te voeren, intern en met samenwerkingspartners.

Woonvizier wil de volgende bijdragen daaraan leveren:

- Bij nieuwbouwprojecten die zich daarvoor lenen, is het uitgangspunt dat de sectoren wonen, zorg en welzijn gezamenlijk het woonconcept bedenken.
- We zijn bereid om eerste ervaringen op te doen met nieuwe woonconcepten (zoals gemengd wonen en community building). We durven daarbij risico te nemen. We starten met de



ontwikkeling van minimaal met 2 vernieuwende woonzorgconcepten. Één daarvan is een tussenvoorziening (zie volgende alinea), daar gaan we mee beginnen.

- We gaan oefenen met nieuwe manieren van samenwerken. Daarbij streven we ernaar om afscheid te nemen van schotten tussen de sectoren wonen, zorg en welzijn. Bijvoorbeeld met integrale wijkteams samengesteld uit medewerkers van wonen, zorg en welzijn die een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben en misschien zelfs wel een eigen budget en mandaat van waaruit ze de dingen kunnen doen die nodig zijn.
- We zoeken naar nieuwe manieren van financieren, we zijn bereid om over de geëigende financieringsstromen te stappen.

Tussenvoorziening

Woonvizier neemt deel aan het Regionaal Huisvestingsplatform. Hier worden woonbehoeften en woonvoorzieningen in regio Baronie (Breda en de regio) met elkaar besproken.

Er is behoefte aan tussenvoorzieningen gespreid over de regio, passend bij de doelgroep dak- en thuislozen (volwassenen die zelfstandig kunnen wonen). Een tussenvoorziening kan bijvoorbeeld een eengezinswoning zijn die kamergewijs verhuurd wordt. Bewoners delen er de woonkamer, keuken en badkamer. Daarbij is sociaal beheer geregeld en een zorgaanbieder die (lichte) begeleiding biedt aan bewoners. Met deze woonvorm voorkomen we dat bewoners langer dan noodzakelijk in de Doorstroomvoorziening in Breda moeten verblijven.

Woonvizier onderzoekt op welke wijze een dergelijke Tussenvoorziening voor 3-4 personen in de Gemeente Drimmelen kan worden gerealiseerd.

5.3 Verdeling van de schaarste, we zijn er voor een brede doelgroep

Voorrangsregeling urgentiegroepen

We vinden dat iedereen binnen onze doelgroep een thuis moet kunnen vinden. Dat geldt voor de groep reguliere huurders, maar ook voor huurders die het moeilijk vinden om op eigen kracht een woning te vinden of zelfstandig te wonen. Wij zijn er ook voor hen. In het wetsvoorstel Versterking regie op de Volkshuisvesting staat dat er een verplichte urgentieregeling moet komen voor diverse urgentie- en aandachtsgroepen. Woonvizier gaat met de Gemeente Drimmelen concrete afspraken hierover maken die landen in de Huisvestingsverordening. In de komende periode wordt onderzocht hoe de reeds bestaande urgentieregelingen mogelijk moeten worden uitgebreid. Transparantie is daarbij van essentieel belang. Woonvizier wil duidelijk kunnen verantwoorden aan welke groepen voorrang is verleend in de toewijzing van haar woningen.

We beseffen dat meer kans voor het ene huishouden, minder kans voor het andere huishouden kan betekenen. In samenspraak met de huurders, woningzoekenden, gemeenten en het Rijk bepalen we lokaal rechtvaardige regels voor de woonruimteverdeling. Daarbij zullen wij de meest kwetsbare huishoudens niet uit het oog verliezen. Het is zaak daarbij steeds oog te blijven houden voor de mogelijke effecten op de leefbaarheid en op het veiligheidsgevoel van de buurtbewoners.

Evenwichtige verdeling over stad en regio

We hebben oog voor de regionale opgave; we bewaken steeds de balans tussen lokale en regionale behoeften en leveren ons aandeel in de regionale maatschappelijke opgave.

Vanuit de wet Versterking regie op de Volkshuisvesting moeten er regionaal afspraken worden gemaakt over een verantwoorde spreiding (fair share) van aandachtsgroepen. Woonvizier werkt daaraan mee. Woonvizier is deelnemer aan het Convenant Thuis in de wijk en in de regionale Matchingstafel. Ook leveren we een actieve bijdrage aan het Afsprakenkader Regio Baronie. We proberen een bijdrage te leveren in een evenwichtige verdeling van de aandachtsgroepen in de centrumgemeente en de regio.



Stimuleren doorstroming

Woonvizier wil extra inzetten op het bevorderen van doorstroom. De wens om kleiner (senioren) of groter (groeierende gezinnen) te wonen wordt door onze doorstroommakelaar zo goed mogelijk gefaciliteerd. Vooral voor oudere bewoners is een verhuizing een hele stap. Woonvizier wil oudere bewoners helpen om deze stap minder groot te maken. We willen ouderen informeren over het aanbod van seniorenwoningen en we willen hen op diverse vlakken ontzorgen. Dat kan op verschillende manieren: meedenken wat er allemaal bij een verhuizing komt kijken, meekijken in de inschrijving bij KLIK, en zelfs het verlagen van de aanvangshuur van de nieuwe woning als dat een onoverkomelijke drempel is. In 2025 gaat Woonvizier werken met een doorstroommakelaar met dit thema als aandachtspunt. Het doel is dat we minimaal 10 extra verhuisbewegingen per jaar mogelijk maken door de inzet van de doorstroommakelaar.

In 2025 voert de gemeente, in overleg met Woonvizier, een WMO-verhuisverklaring in. Als de huurder beperkingen heeft waardoor de woning niet meer passend is en het noodzakelijk is dat de huurder verhuist naar een geschikte woning, wordt een WMO-verhuisverklaring afgegeven. Met de WMO-verhuisverklaring heeft Woonvizier een objectief en transparant criterium voor het verlenen van voorrang op een seniorenwoning.

6. Sterke lokale gemeenschappen

De druk op de samenleving neemt toe. Dat is zichtbaar in de wijken waar wij veel woningen hebben: daar zien we een toenemende concentratie van huishoudens met lage inkomens en minder vitale inwoners. Dat ondermijnt de veerkracht in die wijken. We zijn, mede met het oog op het toenemende tekort aan zorgpersoneel, ervan overtuigd dat een sterke wijk met een vitale gemeenschap de toekomst is. We willen bijdragen aan het goed en prettig samen leven, ook al worden de verschillen tussen de huurders steeds groter. We geloven in het credo: onbekend maakt onbemind. We stimuleren daarom kennismaking en gesprek tussen huurders.

6.1 Stimuleren van vitale wijken

Woonvizier heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld van een vastgoedcorporatie naar een corporatie met meer sociaal maatschappelijke betrokkenheid. Het gaat niet alleen om een goed huis met een betaalbare huur: Woonvizier wil ook bijdragen aan leefbare wijken, waarin mensen prettig met elkaar samen wonen. We werken, samen met de bewoners en samenwerkingspartners aan gemengde, leefbare en veerkrachtige wijken, waar mensen naar elkaar omkijken en sterke lokale gemeenschappen kunnen ontstaan.

Waar bewoners prettig en veilig kunnen wonen, kunnen meedoen en kansen hebben om zich te ontwikkelen.

Zorgzaam Dorp Made

In januari 2024 is het bestuurlijk commitment voor dit project uitgesproken door Woonvizier, Thebe, Surplus Welzijn, Gemeente Drimmelen, Stichting Welzijn en Ondersteuning Gemeente Drimmelen (SWO) en opdrachtgever Seniorenpartner De Wijngaerd. Zorgzaam Dorp Made gaat over het gebied rondom De Wijngaerd met ongeveer 1500 huishoudens.

We willen bewoners faciliteren om van hun wijk een vitale wijk te maken waarbij niemand tussen wal en schip valt. We willen vooral bewoners zelf de regie geven. Er is een Buurtwerkgroep van 15 bewoners aan de slag gegaan, met de ondersteuning van de uitvoerende professionals van de betrokken organisaties. In 2025 wordt het project Zorgzaam Dorp Made afgerond. Woonvizier is en



blijft een actieve participant. Bij gebleken succes, kan het project ook worden vertaald naar andere wijken of kernen in het werkgebied.

Toekomstvisie gebied rondom Wijngaerd / Prinsenspolderflat in Made en Dorpshart Lage Zwaluwe

Met de forse vergrijzing en de toenemende personeelskrapte in de zorg, is er behoefte aan nieuwe arrangementen op het gebied van wonen, zorg en welzijn die het gebied toekomstbestendig maken. In en rond de Wijngaerd is er al een mooie samenwerking en liggen er kansen voor de toekomst. We willen samen met partners (Gemeente Drimmelen, De Wijngaerd, SWO, Surplus, Thebe, Prisma) werken aan een gebiedsvisie voor het gebied rondom De Wijngaerd. We maken daarbij dankbaar gebruik van het netwerk dat al is opgebouwd door Zorgzaam Dorp Made. We benoemen daarbij wat de inbreng van Woonvizier is.

Dorpshart Lage Zwaluwe

De gemeente is bezig met een dorpsvisie voor het Dorpshart Lage Zwaluwe. Op basis van de input van haar eigen dorpsvisies levert Woonvizier een proactieve bijdrage en sluiten we waar mogelijk aan bij lokale overlegstructuren. In overleg hierover creëren beide partners ruimte om hun visie op elkaar aan te laten sluiten en zo nodig aan te passen.

Ontmoetingsruimte beschikbaar stellen

We werken aan krachtige gemeenschappen en buurten. Daarbij is ontmoeting een wezenlijk onderdeel. Elkaar leren kennen, samen met elkaar leuke dingen doen, voor elkaar klaarstaan. Samen met bewoners ontwikkelen/stimuleren we initiatieven die bijdragen aan krachtige buurten.

Woonvizier heeft een aantal ontmoetingsruimten die ze optimaal wil inzetten. Niet alleen voor de bewoners van de complexen, maar ook voor de buurt. Onze woon- en zorgconcepten hebben een open karakter en een functie in relatie met de buurt. We maken verbinding met andere partners in de wijk. We benutten de openbare leefruimte om ontmoeting en verbinding tussen bewoners te stimuleren.

- In 2025 en 2026 onderzoeken we de haalbaarheid van de uitbreiding van de ontmoetingsruimte in de Ganshoeksingel in Lage Zwaluwe.
- Bij nieuwbouwprojecten gaan we onderzoeken of er, afhankelijk van de beoogde doelgroep en de omgeving, behoefte is aan een ontmoetingsruimte in het complex en zo ja, hoe deze gefinancierd kan worden.

Faciliteren van activiteiten

Bewoners zorgen zelf voor leefbare wijken. Woonvizier kan dat ondersteunen, maar zonder de betrokkenheid van de bewoners zelf, kunnen we niet. Om de betrokkenheid van bewoners te stimuleren en te belonen worden er projecten ondersteund met een financiële bijdrage.

We gaan door met het stimuleren van ontmoetingen (zoals koffie-ochtenden, en kerstlunches). Dat zijn er minimaal 10 per jaar. We dragen ook bij aan de Burendag en NL.doet. In 2024 hebben we voor het eerst onze trouwe huurders (die al meer dan 50 jaar bij onze huren) in het zonnetje gezet. Daar gaan we mee door!

6.2 Versterken lokale verankering en participatie

Verhogen van onze zichtbaarheid: werkplekken in wijken en kernen

Woonvizier heeft zich de afgelopen periode ontwikkeld van een vastgoedcorporatie naar een corporatie met meer sociaal maatschappelijke betrokkenheid. Afgelopen jaar hebben we op diverse manieren onze zichtbaarheid vergroot. We willen onze zichtbaarheid in de komende jaren verder vergroten. In de komende periode willen we in de grote kernen/wijken van ons werkgebied (Made,



Lage Zwaluwe en Terheijden) minimaal 1 werkplek/spreekuur inrichten, al dan niet tijdelijk. Lokale wijkkantoor-tjes als het ware. Dat hoeft niet altijd een eigen voorziening te zijn. We onderzoeken ook of we gebruik kunnen maken van werkplekken die er al zijn in openbare voorzieningen of bij collega-organisaties. Dat maakt ons zichtbaar en benaderbaar voor onze huurders en samenwerkingspartners.

Onderzoek naar nieuwe vormen van participatie

Wij hechten groot belang aan participatie. We willen graag met bewoners in gesprek over wat zij belangrijk vinden. We nodigen hen graag uit om mee te denken, mee te praten en soms ook mee te beslissen. Maar ook met woningzoekenden, omwonenden en andere stakeholders. Wij versterken de huidige participatievormen en ontwikkelen ook nieuwe. We merken dat we meer behoefte hebben aan participatie dan alleen via de formele huurdersparticipatie.

We zoeken nog naar de juiste vorm om meer met onze bewoners in gesprek te komen om hun mening te horen en hun inbreng op te halen. Mensen zitten echter niet meer te wachten op vergaderingen met dikke stukken. Participatie moet vooral gericht zijn op een concreet onderwerp en van tijdelijke aard, denken wij. Dan willen mensen nog wel meedoen en meedenken. We gaan daarom experimenteren met minimaal 2 nieuwe manieren van participatie. We denken daarbij aan het oprichten van een Maatschappelijke adviesraad, een digitaal klantenpanel en lokale klankbord-groepen.

6.3 Inzet op leefbaarheid en veiligheid

Extra formatie buurtbeheerder

We zien een trend dat het aantal complexe vraagstukken toeneemt. Niet alleen het aantal zorg-adressen neemt toe, maar ook de mate van complexiteit. Steeds vaker is er sprake van multi-proble-matiek of ingrijpende zaken als ernstige overlast, geweld of bedreiging. Ons werk in wijken verandert. Er wordt meer, maar misschien ook wel iets anders, van ons gevraagd de komende jaren. Daarom wordt er rekening gehouden met een formatie-uitbreiding op dit terrein. Er zal een tweede buurtbeheerder aangesteld om meer zichtbaar te zijn en om beter en sneller in te kunnen spelen op meer en complexere casussen in de wijken en kernen.

Naast de extra formatie, wordt binnen de inzet van de bestaande formatie geoptimaliseerd, zodat ook hier meer uren beschikbaar komen voor leefbaarheid.

Inzet op structureel meer budget voor Buurtbemiddeling

De gemeente en Woonvizier continueren buurtbemiddeling als instrument om in te zetten bij samen-levingsvraagstukken tussen bewoners (huurders en kopers). De kosten worden 50/50 verdeeld tussen gemeente en Woonvizier. In 2024 is het budget voor Buurtbemiddeling incidenteel verhoogd. De inzet van Woonvizier is het maken van afspraken voor een structurele verhoging van het budget voor het inzetten van buurtbemiddeling.

Verbinden van wonen, welzijn en zorg (bij complexe adressen)

Op het maatschappelijk terrein, zijn we vooral verbindend. Zeker bij moeilijke casussen, hebben we het netwerk van zorg en welzijn hard nodig. We willen investeren in het creëren van korte lijntjes en een gezamenlijk gevoel van verantwoordelijkheid. Soms nemen we daarbij het initiatief, soms zijn we vooral faciliterend en soms slechts volgend, afhankelijk van wat er nodig is in de lokale situatie. Als er nog geen relaties liggen met partijen die nodig zijn voor een oplossing, neemt Woonvizier het initiatief. We willen de afspraken over de samenwerking met samenwerkingspartijen hierover gaan vastleggen.



We participeren in het Lokaal Maatschappelijk Overleg en het MASS overleg. Met deze samenwerking zijn wij in staat klanten met een meervoudige problematiek beter, sneller en adequater te helpen.

Als het gaat over veiligheid, werken we nauw samen met partners zoals de Gemeente, bijvoorbeeld bij vermoedens van onrechtmatige bewoning. We delen signalen met elkaar en stemmen daar waar nodig acties op elkaar af.

7. Dienstverlening op maat

7.1 Onze bewoners zijn tevreden over onze dienstverlening (Klanttevredenheid is een 8)

In de Aedes benchmark van eind 2024 scoorde Woonvizier een 8 op klanttevredenheid.

Daar zijn we heel blij mee en dat willen we graag vasthouden. Ondanks dat we merken dat bewoners steeds mondiger worden, willen we dat het aantal klachten over onze dienstverlening gelijk blijft of daalt (maximaal 10 per jaar). Daarbij is het streven dat alle klachten zonder tussenkomst van de Regionale Geschillencommissie worden opgelost.

We zijn duidelijk

We willen onze communicatie op de volgende manieren verder verbeteren:

- Woonvizier wil op een begrijpelijke manier met haar bewoners communiceren. We hebben daarom al onze communicatie-uitingen herschreven op B1 taalniveau. Nieuwe uitingen worden standaard op B1 niveau geformuleerd.
- We verbeteren de informatie die we de huurder vooraf geven over het verhuizen naar een nieuwe woning.
- We plannen een nazorgmoment in. Een maand nadat de huurder is verhuisd, neemt de woonmakelaar contact op (telefonisch of met een huisbezoek) om onder meer te vragen of de woning naar wens is.
- Om onduidelijkheid en teleurstellingen te voorkomen, gaan we onderzoeken hoe we de vertrekkende huurder bijtijds aanvullende informatie en tips mee kunnen geven.
- We gaan we extra investeren in mogelijkheden om ook met de groep huurders die we maar zelden spreken in contact te komen. Een eerste voorbeeld daarvan is dat we vanaf 2024 huurders die 50 jaar of langer bij ons (of onze voorgangers) huren, in het zonnetje gaan zetten.

We zijn betrouwbaar

Afspraak is afspraak. We komen onze afspraken na, als dat onverhoopt niet lukt, geven we dat bijtijds aan. Dat geldt voor afspraken met bewoners, maar ook met ketenpartners en collega's.

Actiepunten voor de komende periode zijn:

- We gaan er meer op letten dat de vraagsteller tijdig wordt geïnformeerd, óók als er nog geen definitief antwoord is.
- We zorgen ervoor dat alle contacten met bewoners goed worden vastgelegd. Zodat bewoners maar 1 keer hun verhaal hoeven doen en collega's weten wat er is afgesproken.
- Van ketenpartners verwachten wij dat ze hun werk doen conform de kernwaarden van Woonvizier. Ze verrichten namelijk werk namens Woonvizier. Daarom bespreken we regelmatig wat we van hen verwachten en verwachten we in de toekomst van onze ketenpartners dat dit steeds meer vanzelfsprekend wordt en minder controle nodig heeft. Woonvizier zal daardoor meer in de rol van regisseur komen en modern opdrachtgeverschap kunnen uitvoeren.
- Binnen Woonvizier zijn we op weg naar een cultuur waar collega's elkaar op een goede manier kunnen en durven aanspreken. Hier blijven we aandacht voor vragen, onder meer via periodieke 360-graden feedbackgesprekken

We zijn beschikbaar (meerdere kanalen beschikbaar)

Bewoners moeten kunnen kiezen welk communicatiekanaal zij het prettigst vinden. Persoonlijk, telefonisch of digitaal.

Actiepunten:

- We communiceren naast schriftelijk ook steeds meer digitaal. Naast de fysieke nieuwsbrief, geven we 2 maal per jaar een digitale nieuwsbrief uit en hebben we een filmpje gemaakt van de hoofdpunten van het jaarverslag 2023.
- Bewoners kunnen inloggen op “mijn Woonvizier”. De functionaliteit is nog beperkt, we onderzoeken hoe we dat kunnen uitbreiden.

7.2 Betaalbare woonlasten

Voorkomen van huurachterstand

Armoede is een steeds groter wordend maatschappelijk probleem. Armoede zorgt voor veel stress en kan ervoor zorgen dat mensen niet mee kunnen doen. Woonvizier wil door huurachterstanden tijdig te signaleren en door snel met de bewoner in gesprek te gaan zoveel mogelijk te voorkomen dat het erger wordt.

Als er een huurachterstand is ontstaan, willen we meedenken met de bewoner over mogelijke oplossingen, zoals een passende betaalregeling of de inzet van Schuldhulpverlening. Woonvizier heeft de creditmanagement tool van Mind2Pay in gebruik genomen. Daarnaast is er een nieuwe functie in het leven geroepen: de Regisseur huurbetaling. Zo kunnen we de huurders nog sneller benaderen om tot een oplossing te komen.

De huurachterstanden zijn inmiddels al 2 jaar dalende. We willen dat graag zo houden. Doel is dat de totale huurachterstand niet boven 1% van de huursom stijgt. We hebben al jaren geen huisuitzetting meer uitgevoerd op basis van alleen maar een huurachterstand. Ook dit willen we graag zo houden en daar doen we ook ons best voor. Daarmee beperken we maatschappelijke kosten en maatschappelijk leed.

Passend huurverhogingsbeleid

Woonvizier haar woningen betaalbaar houden. Ook in de komende jaren, heeft meer dan 90% van onze woningen een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens. We hebben een gematigd beleid ten aanzien van de huurverhoging. In 2025 is de gemiddelde huurverhoging 3,8 (exclusief harmonisatie).

7.3 Lage bedrijfslasten

Elke euro die we uitgeven aan managementkosten, kunnen we niet uitgeven aan nieuwe woningen of aan dienstverlening aan onze bewoners. Daarom letten we scherp op deze kosten en streven we naar een efficiënte bedrijfsvoering. Woonvizier doet het al goed. Onze bedrijfslasten liggen onder het sectorgemiddelde. We scoren een A op het onderdeel bedrijfslasten in de Aedes Benchmark van 2024. Dat willen zo houden.

8. Maximale duurzaamheidswinst

Woonvizier houdt zich aan de landelijke afspraken als het gaat over duurzaamheid.

De gemeente, Woonvizier en Woonbelang staan voor een CO2 neutraal Drimmelen in 2050.

Woonvizier streeft ernaar om, binnen haar financiële mogelijkheden minimaal 70 woningen per jaar te verduurzamen.



Verduurzaming betekent dat we deze woningen voorzien van een “jas”, waarbij we met name investeren in de isolatie van de schil met als doel de energiebehoefte te verkleinen. We hebben eind 2027 geen woningen meer met een E, F of G label

We zien de afgelopen jaren een aanzienlijke stijging in de kosten van de verduurzamingswerkzaamheden, zowel wat betreft uurloon als materialen. Daardoor komen onze ambities in een ander daglicht te staan, zeker gecombineerd met de al genoemde hogere nieuwbouwopgave. Het zal daarvoor vaker voorkomen dat we meer kritische vragen gaan stellen over de noodzaak en het tempo van verduurzamingswerkzaamheden en dat we streven naar een zo hoog mogelijke duurzaamheids-winst van de investeringen.

8.1 Optimaliseren energetische verbetering

Optimaliseren inzet middelen (optimaliseren rendement).

We kunnen het geld maar 1 keer uitgeven. Gezien onze forse nieuwbouwopgave, willen we kritische afwegingen maken op onder meer verduurzaming. Daarbij letten we vooral op het rendement van de investering: op welke wijze kunnen we de investering vertalen in een zo groot mogelijke energetische verbetering. De betekenis is dat we kritisch overwegen voor welke woningen we welke maatregelen gaan uitvoeren en voor welke woningen het onvoldoende rendement oplevert. De investeringsbeslissingen m.b.t. duurzaamheid zullen dus vaker worden gemaakt aan de hand van ons strategisch voorraadbeleid, de bestaande labels en complexstrategieën.

Combineren en afstemmen met planmatig onderhoud

We willen vaker kritisch stilstaan bij de noodzaak van ingrepen en de planning ervan. Daarbij gaan we ook kijken naar een logische afstemming tussen verduurzamingsbegroting en de meerjarenonderhoudsbegroting. Als een woning is verduurzaamd, heeft het geen zin om enkele jaren erna bij planmatig onderhoud de kozijnen weer te vervagen. De cycli van verduurzaming en planmatig onderhoud gaan we beter op elkaar afstemmen.

We willen ook gaan werken met normbedragen, zodat we nauwkeuriger kunnen inschatten welke kosten we moeten begroten voor de komende periode. Daarvoor is het nodig dat we voldoende data hebben over de woningen. De cartotheek wordt om deze reden steeds verder gevuld.

Doorontwikkelen samenwerking met ketenpartners

In 2023 is een ketenpartner voor verduurzamingswerkzaamheden geselecteerd. Daarmee is deze partij de komende jaren onze voorkeurspartner op het gebied van verduurzaming. Met 1 ketenpartner kunnen we sneller en efficiënter werken.

We verwachten door de intensievere samenwerking meer technologische slimme oplossingen en vernieuwende werkwijzen te kunnen toepassen. We proberen in de komende 2 jaar minimaal 1 vernieuwende techniek die efficiënter of goedkoper is.

In het adviseren van bewoners rondom verduurzamingsmaatregelen in en aan de woning (buiten de verduurzamingsprojecten), werken we nauw samen met het Energiebespaarteam van de Gemeente Drimmelen.

9. Concrete resultaten voor 2025 en 2026

KERNOPGAVE	DOELEN	HOE GAAN WE DAT DOEN?	CONCRETE RESULTATEN
Prettig wonen, nu en straks	Voldoende woningen	• Optimaal inzetten van onze investeringscapaciteit en eigen grondbezit (bouwen, bouwen bouwen). • Beter benutten van bestaand bezit	• Gemiddeld minimaal 35 woningen netto erbij per jaar (bruto 45 woningen en maximaal 10 woningen verkopen). • Verkoopwoningen die daarvoor geschikt zijn, worden niet verkocht, maar tijdelijk verhuurd. • 2 experimenten met delen of splitsen van een woning.
	Diversiteit in woningaanbod	• Woonvormen voor ouderen • Experimenteren met nieuwe woonconcepten (zoals gemengd wonen, community building en Tussenvoorziening).	• Nieuwbouw: kleine - en levensloopbestendige woningen • Realiseren van scootmobielruimte bij 2 seniorencomplexen • 2 experimenten met nieuw woonzorgconcept, te beginnen met een Tussenvoorziening voor 3-4 personen.
	Verdeling van de schaarste	• Voorrangsregelingen voor urgentiegroepen • Evenwichtige verdeling van urgentie- en aandachtsgroepen over stad en regio: • Stimuleren van doorstroming	• Afspraken over voorrangsregeling vastgelegd in huisvestingsverordening • Verdeelafspraken vastgelegd in Afsprakenkader Regio Baronie • Doorstroommakelaar begeleidt minimaal 10 extra doorstromingen per jaar
Sterke lokale gemeenschappen	Stimuleren van vitale wijken	• Zorgzaam dorp made • Bijdragen aan toekomstvisie rondom De Wijngaerd / Prinsenvolderstraat en Dorpshart Lage Zwaluwe • Ontmoetingsruimten beschikbaar stellen • Faciliteren van activiteiten	• Project Zorgzaam Dorp Made afgerond • Toekomstvisies gerealiseerd en inzet Woonvizier benoemd • We faciliteren minimaal 10 activiteiten per jaar. • Trouwe huurderslunch wordt herhaald
	Versterken lokale verankering en participatie	• Versterken van onze zichtbaarheid • Onderzoek naar nieuwe vormen van participatie (maatschappelijke adviesraad, lokale klankborggroep)	• Werkplekken / spreekuren in de 3 grote kernen • 2 nieuwe vormen van participatie uitgetest
	Inzet op leefbaarheid en veiligheid	• Extra formatie buurtbeheerder • Verbinden van wonen, welzijn en zorg (bij complexe adressen / overlast) • Inzet buurtbemiddeling	• Extra Buurtbeheerder is aangesteld • Afspraken met partijen over complexe problematiek • Borgen van structureel extra financiering voor Buurtbemiddeling

KERNOPGAVE	DOELEN	HOE GAAN WE DAT DOEN?	CONCRETE RESULTATEN
Dienstverlening op maat	Bewoners zijn tevreden over dienstverlening	• We zijn betrouwbaar: afspraak is afspraak • We zijn duidelijk: Begrijpelijk communiceren • We zijn bereikbaar: meerdere kanalen beschikbaar	• Handhaven van een 8 voor Klanttevredenheid (A score Aedes Benchmark) • Aantal klachten over onze dienstverlening stijgt niet (max 10 per jaar) en alle klachten worden afgehandeld.
	Betaalbare woonlasten	• Voorkomen van huurachterstanden (inzet Regisseur huurbetaling en Mind2pay) • Inzet Schuldhulpverlening • Passend Huurverhogingsbeleid	• Huurachterstand wordt verlaagd (maximaal 1% van de huursom) • Aantal uitzettingen a.g.v. huurschuld blijft 0 • Percentage betaalbare woningen (onder de tweede aftoppingsgrens) blijft hoger dan 90%
	Lage bedrijfslasten	• Focus op efficiënte bedrijfsvoering	• Bedrijfslasten blijven onder het sectorgemiddelde (benchmarkscore blijft een A)
Maximale duurzaamheidswinst	Optimale energetische verbetering	• We halen landelijke afspraken • We optimaliseren de inzet van middelen • Combineren en afstemmen verduurzaming en planmatig onderhoud • Doorontwikkelen samenwerking met ketenpartner	• We verduurzamen gemiddeld 70 woningen per jaar • We hebben eind 2027 geen woningen meer met E, F of G label • We proberen minimaal 1 vernieuwende techniek (die efficiënter of goedkoper is)

10. Interne ontwikkelopgave

Woonvizier heeft in de afgelopen paar jaar een positieve groei en ontwikkeling doorgemaakt. Onze organisatie heeft een heldere koers, een positieve sfeer en werkcultuur. Om te bepalen of onze organisatie voldoende is toegerust voor de toekomstige opgave, hebben we een sterkte/zwakte analyse uitgevoerd. Dat heeft het volgende beeld opgeleverd:

Sterktes Organisatie is in control Stabiele financiële positie Stabiliteit en kwaliteit personeelsbestand Goede sfeer Veel eigen grondposities Kwaliteit van woningen	Zwaktes Onvoldoende formatie voor toekomstige opgave Toekomst Primair systeem Te veel systemen/datakwaliteit Cultuur: te lief voor elkaar (elkaar niet aanspreken) Gemiddelde leeftijd redelijk hoog
Kansen Goed netwerk WWZ Goed extern imago (betrouwbare partner) Medewerkers zijn (steeds meer) gezien en gewaardeerd Partnerorganisaties lokaal ook goed gepositioneerd Cultuur gericht op samenwerking Gedeeld gevoel van urgentie voor wonen Positie van corporaties is versterkt Legitimiteit voorrang aan aandachtsgroepen (wet versterking regie op de volkshuisvesting)	Bedreigingen Prijzen/rente stijgen: investeringsruimte neemt af Steeds meer bijzondere doelgroepen, ook vanuit de regio Krapte op de arbeidsmarkt Meer en complexere zorgvragen in de wijk: leefbaarheid onder druk Vergrijzing Regie van de gemeente (wet versterking regie op de volkshuisvesting)

We zien voor onszelf de komende periode een aantal centrale ontwikkelopgaven.

Nog meer toegroeien naar de regierol

De (keten)samenwerking kan beter. Woonvizier willen toegroeien naar een regierol, onder meer in relatie tot de (keten)partners. We willen de ketensamenwerking slimmer inrichten. Een voorwaarde is dat we meer vertrouwen kunnen hebben in de kwaliteit van de (keten)partners. We moeten derhalve zoeken naar en investeren in ketenpartners die dat ook aankunnen.

Ook gaan we nadenken over de doorontwikkeling van rollen en verantwoordelijkheden binnen Woonvizier die aansluiten op deze ontwikkeling.

Processturing kan beter

We kunnen ons besluitvormingsproces strakker organiseren. We willen de processen zo inrichten dat we efficiënter en tijdig en voorzien van alle bijbehorende stukken, besluiten kunnen nemen: bijvoorbeeld via een goed format voor de fasedocumenten en een heldere jaarplanning. Voldoende data-kwaliteit (volledigheid en beschikbaarheid van data) is daarbij van wezenlijk belang.



Datakwaliteit

In 2025 gaan we ons Strategisch Voorraadbeleid actualiseren. Daarna volgt een actualisering van ons onderhoudsbeleid en duurzaamheidsbeleid.

Meer dan ooit vraagt deze tijd van ons dat we kritische keuzes make welke investeringen we wel doen en welke niet. Het is daarbij steeds minder belangrijk hoe we het altijd al deden of schema's die jaren geleden zijn opgesteld. De keuzes binnen de vastgoedsturing worden steeds meer gebaseerd op de noodzaak. Voor een goede vastgoedsturing is het nodig dat de data over de woningen op orde zijn. In de komende periode gaan we de cartotheek verder vullen en zullen we onder meer investeren om de energielabels van onze woningen (versneld) op orde te krijgen.

Strategische personeelsplanning

Onze kerncompetenties "samenwerken, zelfontwikkeling, verantwoordelijkheid en aanpassingsvermogen" passen nog steeds. Maar we merken duidelijk dat ons werk verandert. Het wordt niet alleen meer, het wordt ook complexer. Dat vraagt ook iets van onze collega's.

Kwaliteiten die steeds belangrijker worden zijn:

- Opereren in een netwerkomgeving. Nieuwe manieren van samenwerken maken de grenzen van organisaties en sectoren flexibeler. Steeds meer worden projecten georganiseerd in een netwerksamenwerking. Dat betekent dat we in staat moeten zijn flexibel in te springen op deze nieuwe vormen. Dat kan bijvoorbeeld betekenen dat je als medewerker van Woonvizier soms de regie hebt, maar soms moet kunnen omgaan met een project waarin een andere organisatie de regie heeft of waarin er een gezamenlijke regie is. Dat kan ingaan tegen bestaande hiërarchische lijnen. Daar moeten we ons toe kunnen verhouden. Een voorbeeld zijn multidisciplinaire teams in een wijk of in een complex om gezamenlijk de leefbaarheid te verbeteren.
- Verbinden. Als er geen netwerk is, is het belangrijk dat medewerkers het vermogen hebben om zelf een netwerk te bouwen en actief te betrekken. Daarvoor moet je kunnen verbinden, anderen motiveren om vanuit een gezamenlijk belang een bijdrage te leveren. Verbinden betekent ook dat je in staat bent om een relatie te leggen met de ander, ook in situaties waar dat niet zo makkelijk is.
- Professionele zelfstandigheid. In sommige situaties is het nodig dat je als medewerker kan inschatten wat er nodig is en soms ook bereid bent om een stapje extra te zetten, ook al staat dat niet in de functiebeschrijving. Daar is inschattingsvermogen voor nodig en een beetje lef om beslissingen te nemen.
- Externe oriëntatie. Het werk van een corporatie dient een maatschappelijk doel. We willen met onze inzet het goede doen en het verschil maken. Daarom is het belangrijk dat we in gesprek blijven met bewoners en lokale organisaties in ons werkgebied. Enerzijds om te horen wat er nodig is anderzijds om draagvlak te krijgen voor onze inzet. Verder houden we onze ogen en oren open houden voor nieuwe ontwikkelingen (lokaal en landelijk). Daar wat dat kan, vertalen we de ervaringen elders naar nieuwe ontwikkelingen in ons eigen werkgebied.
- Elkaar positief aanspreken. We vinden het belangrijk dat we elkaar op een positief kritische manier kunnen aanspreken. Daar hebben in de afgelopen periode al aandacht aan besteed en daar gaan we mee door. We leren van elkaar als we ook tegen elkaar durven te zeggen als er iets beter kan of beter moet. We mogen leren om elkaar op een professionele manier aan te spreken. Maar ook het ontvangen van een positief kritisch advies is voor niet iedereen even makkelijk. Dat willen we ook verbeteren. Alleen zo kun je als organisatie groeien.

Verder zien we dat de gemiddelde leeftijd van ons medewerkersbestand redelijk hoog is. Daarom vinden we het belangrijk dat we de komende periode erin slagen om ook jonge enthousiaste collega's aan te trekken. Daarbij vinden we het ook fijn als we met nieuwe collega's ook meer diversiteit in huis zouden kunnen halen.

