

KOERS PLAN

2023-2025



42 ambities


WONINGBELANG



Wonen gaat over mensen. Over meedoen en meetellen in de buurt waar je woont. In een samenleving waarin mensen het samen moeten doen. Mensen met verschillende levensstijlen, achtergronden, culturen en uitdagingen. Wonen gaat over een thuis. Een van de belangrijkste zaken in het leven. Een huis dat past bij je woonwensen en levensfase, inkomen. In een wijk waar je prettig woont, je kinderen opgroeien, je de hond uitlaat en een praatje maakt. In een wereld die straks ook nog leefbaar is voor de volgende generaties.

De wereld om ons heen is turbulent, verandert continu en brengt steeds meer complexe vraagstukken met zich mee. Hoe zorgen we voor voldoende betaalbare woningen? Hoe verduurzamen we effectief en snel genoeg? Hoe nemen we bewoners mee in de transitie? En hoe gaan we om met vraagstukken zoals tweedeling in de samenleving en eenzaamheid? De opgaven zijn groter en complexer dan ooit. Het is als schaken op meerdere borden tegelijk. Toch is het die dynamiek die ons aanzet om het beste uit onszelf te halen. Want wij kijken naar wat wél kan. Robuuste keuzes maken en slim samenwerken. Voor onze huurders, die recht hebben op een betaalbare woning in een fijne wijk.

Want wonen, daar zetten wij ons elke dag met hart en ziel voor in.



Maarten Meulepas
directeur-bestuurder Woningbelang

1.

Voldoende woningen

De vraag naar woningen is groter dan het aanbod. En dit woningtekort blijft oplopen. Belangrijkste oorzaken hiervan zijn de groei van het aantal huishoudens, het gebrek aan capaciteit, stijgende bouwkosten en lange doorlooptijden van nieuwbouwprojecten.

De groep woningzoekenden die wij bedienen, kan zich niet zelfstandig op de huidige woningmarkt redden. De groep is tevens heel divers: doorstromers, starters, senioren, mensen met een bijzondere woonvraag vanwege een fysieke, sociale of psychische beperking, statushouders, etc. De afgelopen jaren zagen we de wachttijden voor alle doelgroepen oplopen. Daarnaast zagen we dat naast de sociale huurdoelgroep, er een doelgroep bijkomt: de middeninkomens. Zij verdienen te veel voor de sociale huur en te weinig voor koop of particuliere huur. Hierdoor moet deze doelgroep verplicht blijven zitten in de sociale huur of noodgedwongen thuis blijven wonen.

1.

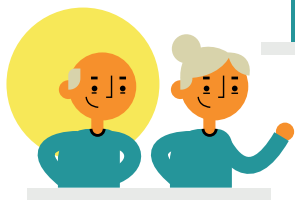
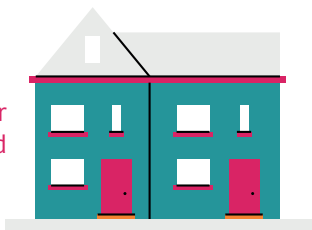
Voldoende woningen



270

betalbare
verhuureenheden

Woningen houden voor
doelgroep in Valkenswaard



120

seniorgeschikte
woningen

50

tijdelijke woonunits



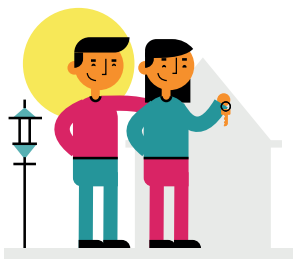
Minimaal 1 project voor
bijzondere doelgroepen

1.

Voldoende woningen



**Jaarlijks
100 woningen**
voor starters en
doorstromers



Gemeente Valkenswaard

Valkenhof

Valkenswaard

Eén of meer
woon-/ leefcirkels

Gemiddeld 7
voor woning
in WBO 2025




2.

Betaalbare woningen en lasten

Stroom, gas, boodschappen... alles wordt duurder. Voor mensen die al moeite hadden met rondkomen, groeien de problemen om hun rekeningen op tijd te betalen. En we zien mensen die voorheen geen betalingsproblemen hadden nu soms ook in de problemen komen na een onverwachte tegenvaller. Op dit moment compenseert de overheid een deel van de stijging van de energielasten. Permanent is dit geen bestendige oplossing. Dat vraagt van ons dat we alles op alles zetten om de woonlasten betaalbaar te houden.

2.

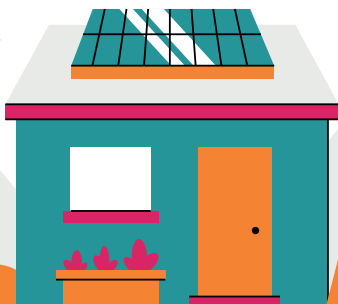
Betaalbare woningen en lasten

85%

betaalbaar voor
recht op huurtoeslag



Huurverlaging
voor lage inkomens
in 2023



Energiecoach
en energie-opwekkers
bij huurachterstand

**Isolerende
maatregelen**
niet doorbelasten
aan huurder



Bedrijfslasten
laag houden

3.

Leefbare wijken

Steeds meer mensen met uiteenlopende achtergronden en sociale problemen wonen samen in dezelfde wijk. We zien in ons werkgebied een toename van het aantal mensen met verward of crimineel gedrag met als gevolg overlast en bedreigingen voor omwonenden. Dit is een zorgelijke ontwikkeling die vraagt om een integrale aanpak en intensieve samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Prettige, veilige wijken waar huurders fijn kunnen wonen, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Woningbelang, de gemeente, zorg- en welzijns-partijen, politie én van de huurders zelf. We werken intensief samen met als doel problemen die er spelen op te lossen (curatief). Maar we kijken ook hoe we ons kunnen inzetten om te voorkomen dat er problemen ontstaan (preventief).

3.

Leefbare wijken



Zichtbaar in de wijken

woonconsulenten minimaal
50% van tijd in de wijk

Actuele wijkvisie
voor alle wijken



Gemiddeld 7
voor wijk in
WBO 2025

4.

Duurzame woningen

We ondervinden steeds vaker welke effecten de klimaatverandering heeft op ons leven en de omgeving waarin we wonen. Extreme regenbuien worden afgewisseld met periodes van droogte en hitte. Het besef dringt door dat de gevolgen voor volgende generaties alleen maar groter worden.

Omdat we bij Woningbelang de toekomst van de aarde belangrijk vinden, maken we zoveel mogelijk duurzame keuzes in ons werk. Woningbelang ziet een duidelijke paradox in de ambitie om volop te blijven bouwen én tevens bij te dragen aan de genoemde CO2-reductie. Stap voor stap werken we richting het doel om in 2050 CO2- en grondstoffen-neutraal te zijn. Alle stappen dragen bij aan een toekomst waarin onze kinderen ook nog fijn kunnen wonen en leven.

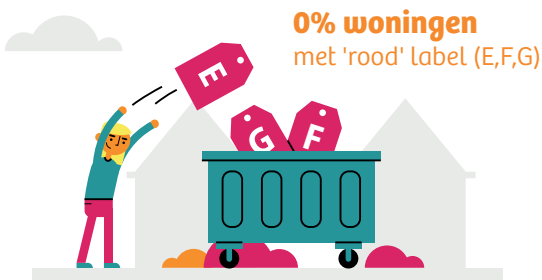
4.

Duurzame woningen



60%

woningen met
zonnepanelen



0% woningen

met 'rood' label (E,F,G)

10%
van onze
woningvoorraad is
aardgasrij



15%

voldoet aan de
standaard voor
woningisolatie



100%

van nieuwbouw: gasloos,
klimaatinclusief & hittestress-
voorkomend

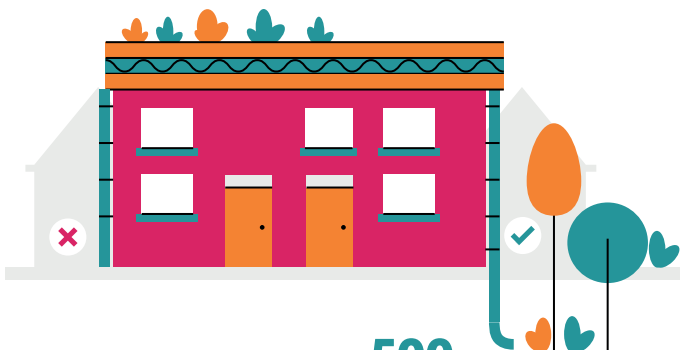
4.

Duurzame woningen

Klimaat- adaptatie

5

complexen met een
groen-blauw dak



500

woningen afgekoppeld
van het hemelwater

Tegelwippen

wordt gestimuleerd



4.

Duurzame woningen

Circulariteit



100% vervanging badkamer en keuken circulair

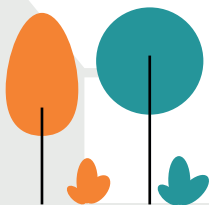
100% nieuwe badkamer en keuken circulair

10% materialen circulair

3 projecten in hout

Struikroven

we hergebruiken
groen uit tuinen



5.

Inclusieve samenleving

Economische tweedeling, eenzaamheid en polarisatie zijn de afgelopen jaren toegenomen, ook in ons werkgebied. Dit legt een druk op de samenhang in de samenleving. Groeiende economische verschillen hebben niet alleen invloed op het inkomen van mensen, maar ook op de mate waarin men zich kan en wil inzetten voor de samenleving en buurt.

Wij willen dat iedereen in diverse en gemengde wijken kan wonen, waar sterke verbindingen tussen mensen aanwezig zijn die een eerste vangnet in de buurt vormen, die zorgen voor veiligheid, zorg voor elkaar, leefbaarheid en een thuisgevoel. Wij willen mensen faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig, veilig en waardig te wonen. En binnen onze mogelijkheden willen we een bijdrage leveren om eenzaamheid tegen te gaan en mensen mee te laten doen met de samenleving.

5.

Inclusieve samenleving

Trede 1

we scoren trede 1 op de PSO-ladder



WW

BBL

Wajong

Minimaal 2

werknemers met afstand tot de arbeidsmarkt



SROI

verankerd in aanbestedingen

MVO-netwerk

in regio via o.a. Koenraed




6.

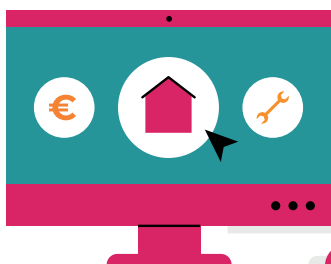
Voorwaarden voor succes

We hebben grootse plannen en maatschappelijke ambities voor onze huurders. Mensen met een bescheiden inkomen of voor wie zelfstandig wonen niet vanzelfsprekend is. Die recht hebben op een betaalbare en duurzame woning in een fijne wijk. Om deze tot een succes te maken, zijn er een aantal randvoorwaarden nodig en moet onze bedrijfsvoering effectief en efficiënt zijn.

6.

Voorwaarden voor succes

Klantgerichte organisatie



8

minimaal 8 voor
huurdersoordeel in
Aedes-benchmark

Digitaal
veelvoorkomende
klantprocessen

Continuïteit

Huurachterstand

minder dan 0,75%



Normen

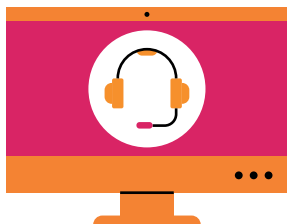
we voldoen aan normen
WSW, AW én Woningbelang



6.

Voorwaarden voor succes

Innovatie en ICT



ICT-beleidsplan

nieuwe visie
ICT-ondersteuning

Dashboards

met management-
informatie en KPI's
per afdeling

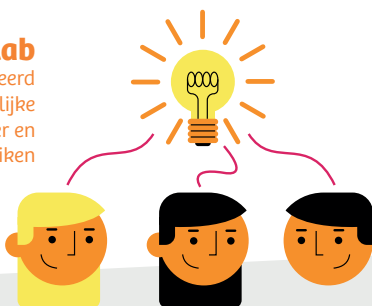


ICT-platform Z.O.-Brabant

intensieve samenwerking
door samenwerkingsovereenkomst

Innovatielab

periodiek georganiseerd
om maatschappelijke
doelen beter en
efficiënter te bereiken



6.

Voorwaarden voor succes

Lokale binding

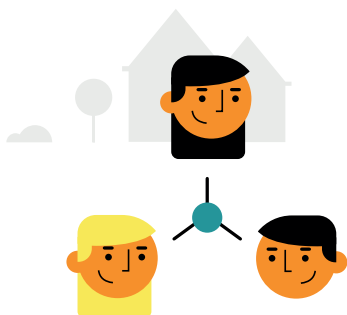


8

minimaal 8 voor invulling aan onze maatschappelijke taken bij visitatie

Bewonersparticipatie

bijdetijdse vormen met HBV en belanghouders



Stakeholder management

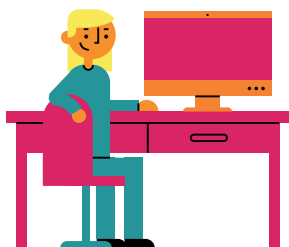
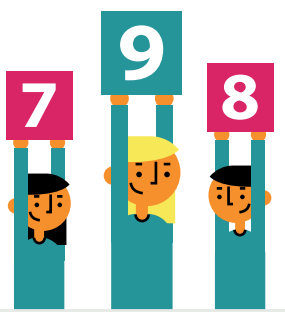
uitgewerkt en vastgesteld

6.

Voorwaarden voor succes

Betrokken en bevolgen Woningbelangers

8
gemiddeld 8
voor werken bij
Woningbelang in
MMM 2024



Nieuw kantoor
uiterlijk 2025

Eigenaarschap
medewerkers stimuleren
in ontwikkeling





WONINGBELANG



Waalreseweg 25
5554 HA Valkenswaard

040 208 3838
info@woningbelang.nl

WWW.WONINGBELANG.NL