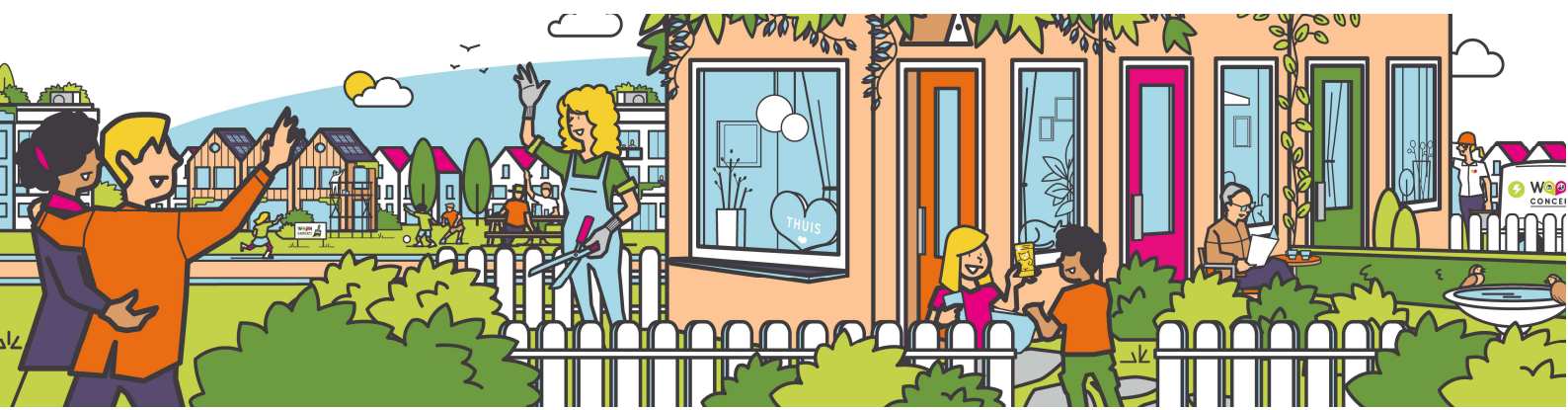




Koers 2026 -2030

We bouwen samen aan sterke straten en buurten
Waar bewoners trots zijn op hun thuis



Een thuis is zoveel meer dan een huis.
Het is ook de straat en de buurt waar je prettig woont.
Een plek die verzorgd is en groen.

Een plek waar je elkaar ontmoet voor een praatje.
Waar je hulp kunt vragen of iets samen doet.
Waar je je veilig én thuis voelt.

Hier zetten wij ons iedere dag voor in.
Vanuit onze kernwaarden: *menselijk, oplossingsgericht en samen*.
Zodat alle bewoners trots zijn op hun thuis.

Dát is onze missie.



Dit is onze koers voor 2026-2030

Met de koers die nu voor je ligt, bouwen we aan sterke straten en buurten, waar bewoners fijn samenleven. Omdat trots op thuis daar begint. Het is onze droom dat we aan buurten bouwen waar mensen zich thuis voelen, waar mensen elkaar kennen en helpen. Buurten die kloppen omdat er sociale verbinding is, omdat ze groen zijn en omdat het er prettig leven is.

Deze droom kunnen we alleen realiseren als we samenwerken. Met bewoners, partners en collega's. Alleen samen kunnen we écht van betekenis zijn voor bewoners en hun straat en buurt. Deze koers is ook ontstaan vanuit samenwerking. We voerden gesprekken met bewoners, collega's en partners en onderzochten: *Wat werkt? Waar schuurt het? Wat is er nodig om je thuis te voelen? Wie heeft welke rol?*

We zien deze koers als een richtinggevend kompas dat houvast geeft, niet als een vaststaande route. Onderweg kijken we steeds waar we staan en welke keuzes daarbij horen.

Deze koers biedt handvatten voor die keuzes, voor wat we zelf doen en wat we van bewoners en partners vragen. De keuzes zelf kunnen in tijd en plaats verschillen, maar één ding is zeker: ze dragen altijd bij aan onze missie. In onze jaarplannen en beleid maken we vervolgens een concrete vertaling. Door de koers als kompas te zien, blijven we wendbaar en kunnen we inspelen op de maatschappelijke ontwikkelingen en de steeds complexere vraagstukken in onze samenleving.

We nodigen je van harte uit om deze koers te lezen.
Ontdek welke keuzes we maken en hoe we samen aan deze droom bouwen.

Wat trots op thuis is

Alle bewoners trots op hun thuis dát is onze missie. Trots op thuis betekent voor ons dat je je verbonden voelt met de plek waar je woont en de mensen die er wonen. Dat je blij bent met je woning, je straat en je buurt.

Een plek waar je nog heel lang wilt blijven wonen.
Waar voor jou alles klopt en waar mooie herinneringen groeien.

Voor wie we er zijn

We zijn er primair voor mensen die een sociale huurwoning nodig hebben.

Dit zijn mensen die niet vanzelfsprekend een passende woning vinden, bijvoorbeeld vanwege financiële of gezondheidsredenen.



Samen bouwen aan sterke straten en buurten

Sterke straten en buurten ontstaan waar drie dingen onlosmakelijk samenkomen: fijne buurten, sociale samenhang in de buurt en goede woningen. Hier werken we iedere dag aan, samen met bewoners en partners. Dat deden we al en dat blijven we doen.

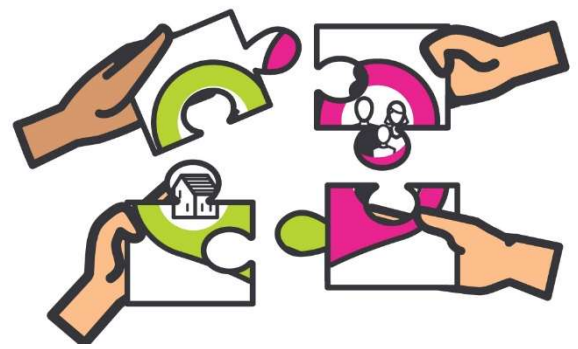
We zien echter dat de druk op buurten en bewoners groeit: mensen wonen langer thuis, woonwensen veranderen, sociale en inkomensverschillen nemen toe en professionele zorg is niet altijd beschikbaar. Bewoners hebben elkaar harder nodig. De buurt moet meer dragen.

Daarom kijken we ook naar de straat en de buurt, naar wat – naast een goede woning – nodig is voor een echt thuis. Het belang van de bewoners in de buurt is daarin iedere keer weer ons vertrekpunt.

Dat vraagt van ons dat we écht in contact staan met bewoners en partners. Dat we luisteren, meebewegen en samen optrekken. Want bewoners kennen hun buurt het beste: wat er leeft, wat nodig is, wat werkt en wat niet. En samen met partners kunnen we die kennis verbinden en inzetten. Alleen met die kennis en samenwerking kunnen we bouwen aan wat een buurt écht nodig heeft.

Zo bouwen we aan *trots op thuis*.





Wat vraagt dit van ons?

We gaan buurteigen (samen)werken

Geen buurt is hetzelfde. Het verschilt hoe mensen samenleven, wonen, werken en voor elkaar zorgen. Daarom werken we buurteigen samen: met aandacht voor de eigenheid van een buurt, voor de draagkracht en de vraagkracht. Ons doel is altijd om renovatie, verduurzaming en nieuwbouw te koppelen aan ontmoeting, gezondheid, welzijn en veiligheid.

Per buurt kijken we naar de juiste aanpak. Kennis van de buurt is hiervoor cruciaal, want wat op de ene plek werkt, werkt ergens anders niet. Daarom maken we altijd gebruik van ervaringen en data. We sluiten aan bij wat een buurt zelf biedt en nog nodig heeft. Dit betekent ook dat we het in de ene buurt anders doen dan in de andere.

We voelen de verantwoordelijkheid om met buurteigen (samen)werken, te zorgen voor meerwaarde voor bewoners en buurten. Door met bewoners en partners te werken aan langjarige gezamenlijke doelen. Door tijd en inzet op elkaar af te stemmen, bundelen we onze krachten. Hierdoor werken we efficiënter en doelgerichter samen, zorgen we voor betere woningen en fijnere buurten, waar bewoners met plezier samenleven.

Buurteigen (samen)werken kan groot en klein zijn, van een brede aanpak voor een groot gebied tot een bewonerscommissie die samen met ons iets organiseert. We pakken altijd onze rol, maar nemen geen verantwoordelijkheden van partners over. Omdat we geloven in de expertise die zij hebben.

We vinden het belangrijk dat werken aan woningen samengaat met aandacht voor de sociale samenhang en het welzijn van bewoners. Als we investeren in het verbeteren van de woningen en het woonplezier van bewoners, verwachten we van onze partners dat zij ook investeren. Dit kan een randvoorwaarde voor onze eigen inzet zijn.

In deze manier van werken zit een grote wederzijdse afhankelijkheid. Hierin zijn we met elkaar nog lerende. Dit kan schuren en spanning geven, dat hoort erbij. Het vraagt moed en uithoudingsvermogen van ons en onze partners. Het vraagt dat we vasthouden aan de (middel)lange termijn doelen, ook wanneer de korte termijn iets anders vraagt. Het vraagt dat we samen kleine stappen blijven zetten.

We zien buurteigen (samen)werken als een gezamenlijke beweging. Vanuit gedeelde kennis en kunde en gezamenlijke inzet maken we écht het verschil.

Onze keuzes

- *We initiëren samenwerking tot buurteigen (samen)werken, zonder de rol en verantwoordelijkheid van onze samenwerkingspartners of anderen over te nemen.*
- *We investeren in woningen en woonplezier als partners ook investeren in de buurt en het welzijn van bewoners, omdat samen investeren de basis is voor echte verandering.*
- *Noodzakelijke acties op de korte termijn, doen we altijd zoveel mogelijk in dienst van onze lange termijn doelen.*
- *We doen het beste voor de buurt in samenspraak met bewoners.*

We blijven investeren in betrouwbare en persoonlijke dienstverlening

Onze dienstverlening is betrouwbaar en persoonlijk. Goede dienstverlening is belangrijk, juist omdat bewoners vaak niet de keuze hebben van wie zij huren. We willen dat bewoners op ons kunnen vertrouwen omdat we doen wat we zeggen en zeggen wat we doen. We werken samen met bewoners, we leven ons in, we luisteren en denken mee. We zijn eerlijk over wat wel en niet kan, daarin zijn we eenduidig.

Om onze dienstverlening steeds weer te verbeteren, kunnen we niet zonder de ervaringen van onze bewoners. We leren van bewoners, door goed te luisteren, door in gesprek te gaan en door bewonerstevredenheid te meten. Daar nemen we de tijd voor.

Onze kernwaarden en bijbehorende beloften zijn voelbaar en zichtbaar in de manier waarop we werken. We zijn menselijk, oplossingsgericht en doen het samen. Dat vragen we ook van de partners die voor en met ons werken in de buurt.

We zetten systemen en technologieën in voor een betere dienstverlening. En als het helpt om de bewoner te ontzorgen of ons werk efficiënter te doen. Hierbij verliezen we de mens en de bijbehorende risico's nooit uit het oog. We maken altijd tijd voor persoonlijk contact. Technologie helpt ons hierbij. Zo houden we balans tussen bewoners die mee willen doen, bewoners die extra aandacht vragen en bewoners die we minder vaak spreken omdat alles gewoon prima gaat.

Onze keuzes

- *We zijn zichtbaar voor bewoners en partners.*
- *We nemen tijd voor bewoners.*
- *We zien beleid als vertrekpunt, we kijken altijd naar wat helpend is.*



Waar werken we iedere dag aan?

Fijne buurten

Prettig wonen in een veilige, gezonde en groene omgeving. Daar staan we voor en investeren we in. We werken aan buurten die groen zijn, bestand tegen hitte, droogte en water. Waar je elkaar op straat tegenkomt, waar je wordt uitgenodigd tot gezond gedrag en waar je je veilig voelt. Een buurt met voorzieningen die passen bij de mensen die er wonen.

Een fijne buurt is ook een veelzijdige buurt met ruimte voor verschillende culturen, leeftijden en diversiteit aan woonvormen. Waar ruimte is om samen te leven en ruimte om (op) jezelf te zijn.

Een buurt die fijn is om te wonen, ontstaat niet vanzelf. We bundelen krachten met bewoners en partners: als wij investeren in woningen, investeren zij mee in de buurt.

Onze keuzes

- *We vergroenen de omgeving.*
- *We doen zoveel mogelijk mee met initiatieven van bewoners of partners, zolang dit bijdraagt aan de gezamenlijke doelen voor de buurt.*
- *We werken samen met partners die investeren in gezonde buurten en woningen.*

Sociale samenhang

Straten en buurten zijn samenlevingen in het klein. Sterke buurten vragen om vertrouwen in elkaar en goed samenleven. Om veerkracht en draagkracht. Een goed vangnet en hulp kunnen echt het verschil maken voor ieders welzijn en woonplezier.

Bewoners zijn een onmisbare schakel in de buurt. Zij kennen hun woning, buurt en buren het beste. We benutten hun inbreng, talent en ervaringen bij het maken van de keuzes voor de buurt. Dit geldt ook voor de kennis en kunde van onze partners die daar werken.

Mensen bouwen aan buurten door elkaar te ontmoeten, elkaar beter te leren kennen en door begrip te hebben voor elkaars situatie. Door oog te hebben voor ieders welzijn. En door het delen van spullen en elkaar een handje te helpen. Sociale samenhang noemen we dat.

We investeren volop in bestendige relaties en netwerken en koesteren deze. Door zelf in de buurt te zijn, door aanspreekbaar te zijn, door mee te denken, door samen te werken en dilemma's eerlijk te delen. Waar verbinding niet vanzelf ontstaat, geven we een zetje. We ondersteunen bestaande en nieuwe initiatieven die ontmoeting stimuleren.

Onze keuzes

- *We zetten extra in op de sociale samenhang waar dat beter kan.*
- *We zijn meer zichtbaar in de buurt.*
- *We werken met vaste gezichten voor bewoners in de buurt.*
- *We geven voorrang aan het belang van de sociale samenhang in een buurt boven persoonlijke belangen van bewoners.*





Goede woningen

Met een goede woning begint een fijn thuis. Voor ons is dit een woning van goede kwaliteit, beschikbaar en passend in de breedste zin van het woord.

Goede kwaliteit

We willen dat onze woningen voldoen aan onze basiskwaliteit, zodat bewoners comfortabel wonen. Daarom investeren we de jaren in het verbeteren van onze woningen. Het heeft voor ons prioriteit om onze woningen toekomstbestendig te maken, bijvoorbeeld door ze te verbeteren en geschikt te maken voor verschillende doelgroepen.

Om dat goed te doen is het belangrijk dat we onze woningen van binnen en van buiten kennen. Daarbij is de ervaring van bewoners met hun woning en buurt onmisbaar voor het maken van de juiste keuzes. Daarin hebben we ook oog voor de kleine verbeteringen omdat dit juist vaak bijdraagt aan trots zijn op thuis.

Toekomstbestendig betekent ook duurzaam. We beperken onze impact op het klimaat en nemen onze verantwoordelijkheid door mee te gaan in de energietransitie. We verduurzamen onze woningen door te isoleren, steeds meer circulair te bouwen en te onderhouden en over te schakelen op duurzame warmtebronnen waar dat kan. Tegelijkertijd helpen we bewoners bij goed en zuinig gebruik van hun woning en omgeving.

Dit alles vraagt om forse investeringen. Onze huurinkomsten blijven achter bij de kwaliteitsslag die nodig is. De mogelijkheid om de huur te verhogen is beperkt en kan dit gat niet dichten. Daarom maken we ons hard voor voldoende investeringsruimte voor nu en de toekomst.

Onze keuzes

- *We geven voorrang aan het verbeteren van de kwaliteit van onze woningen boven groei van het aantal woningen.*
- *We betrekken bewoners bij het werk in buurt.*
- *We onderhouden en bouwen steeds meer circulair.*
- *Kleine (individuele) verbeteringen met grote impact voor de bewoner nemen we mee in onze projecten.*
- *We gaan voor zekerheid, daarom werken we met bewezen technieken om onze woningen te verduurzamen.*

Beschikbaar en passend

We willen dat er in onze buurten voldoende passende woningen zijn voor elke levensfase. Dat vraagt om keuzes in toewijzing en woningaanbod.

Bewoners zijn vaak gehecht aan hun buurt en willen daar zo lang mogelijk blijven wonen. We zetten ons in om verhuizen naar een meer passende woning binnen de eigen buurt mogelijk te maken. Daarbij kijken we ook naar andere manieren van samenwonen in de woningen die er al staan.

Soms kiezen we ervoor om op een andere manier toe te wijzen of woningen te verhuren aan middeninkomens. Dit doen we als het goed is voor de buurt en als het binnen onze mogelijkheden past.

We vinden het belangrijk dat zorg en ondersteuning thuis mogelijk zijn. Dat een woning kan worden aangepast of dat er woonruimte beschikbaar is die past bij wat de bewoner nodig heeft. Dat kan zijn in een woning van ons, maar ook van een partner.

Wat we zien is dat een groot deel van het inkomen van veel bewoners op gaat aan wonen. Betaalbaarheid wordt daarmee steeds meer een inkomensvraagstuk. Onze invloed daarop is helaas beperkt. Die gaat niet verder dan de huurprijs en de energieprestatie van de woning.

Onze keuzes

- *We zetten de invloed die we hebben in voor een betere balans tussen inkomen en woonlasten, vooral voor de bewoners met een kleinere portemonnee.*
- *Voor de veerkracht van een buurt, houden we rekening met aan wie we een woning toewijzen.*



In kleine stappen naar een grotere gezamenlijke beweging

Deze koers daagt ons uit om anders naar ons werk te kijken en het anders aan te pakken. Het vraagt een brede blik, om over team- en organisatiegrenzen heen te kijken. Om te doen wat een buurt en de bewoners nodig hebben. Om te bouwen aan sociale netwerken en veerkracht in de buurt.

De mooie voorbeelden zijn er al, maar hoe doen we dat consistent en op grotere schaal? Daarop hebben we het precieze antwoord nog niet, maar we omarmen die onzekerheid en wederzijdse afhankelijkheid. We gaan aan de slag!

We kiezen ervoor om steeds weer kleine stappen te zetten in dienst van onze missie, in dienst van de gezamenlijke ambities voor een buurt. Die kleine stappen geven ons de ruimte om samen te leren en bij te sturen. Zo zetten we samen een grotere gezamenlijke beweging in gang. Waar bewoners, partners en wij elkaar weten te vinden, elkaar vertrouwen en samen verantwoordelijkheid nemen voor de buurt.

Om dit waar te kunnen maken, blijven we investeren in onze manier van werken, in een duurzame en efficiënte bedrijfsvoering en in onze eigen ontwikkeling. Het is onze verantwoordelijkheid om bij de tijd te blijven. Dit betekent dat we investeren in kennis, vaardigheden en leiderschap. Dat we evalueren en reflecteren. En dat we ons hierin ook laten inspireren door bewoners en partners.

Zo bouwen we stap voor stap aan sterke straten en buurten.
Zo bouwen we aan trots op thuis.
Samen.



Toekomstbeeld 2030: waar staan we over 4 jaar?

Fijne buurten

- Bewoners ervaren hun buurt nog meer als prettig, veilig en passend bij hun manier van leven
- Onze buurten zijn zichtbaar groener, gezonder en nog uitnodigender om elkaar te ontmoeten.
- Onze buurten bieden steeds meer diversiteit aan woonvormen die elkaar versterken.

Sociale samenhang

- We werken nog beter samen met partners en bewoners aan gezamenlijke doelen voor de buurt en hebben samen netwerken verstevigd.
- We kennen bewoners, buurten en onze woningen nog beter. Het is vanzelfsprekend dat we bewoners betrekken bij het werk in de buurt.
- Wij zijn een vertrouwde, zichtbare partner in de buurt die ontmoeting en verbinding stimuleert

Goede woningen

- Nog meer bewoners wonen in een woning die past bij hun levensfase en situatie.
- Mensen kunnen vaker in hun buurt blijven wonen, ook als hun woonwensen veranderen.
- Onze woningen zijn comfortabeler, toekomstbestendiger en duurzamer.
- We hebben samen met bouwpartners een stevig leertraject voor circulair bouwen en passen onze kennis toe in de praktijk.
- We geven bewoners jaarlijks inzicht in wat we doen aan onderhoud voor het komende jaar.

Onze manier van werken

- Bewoners herkennen, waarderen en vertrouwen ons op onze kernwaarden en klantbeloften.
- We investeren continu in onze eigen ontwikkeling om bij de tijd te blijven, onze dienstverlening steeds te verbeteren en een aantrekkelijke werkgever te zijn.

