

KOERS PLAN

2026-2028



Samen (ge)woon
goed

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, levensfase, inkomen. En 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.

Wonen. Daar zetten wij ons elke dag met hart en ziel voor in. Met name in Valkenswaard en Bergeijk. Voor mensen met een bescheiden inkomen. En voor mensen voor wie zelfstandig wonen niet vanzelfsprekend is. Bijvoorbeeld door een fysieke, psychische of sociale beperking.

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 warmte-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. Inmiddels weten we bijvoorbeeld dat we klimaatverandering voorlopig niet kunnen mitigeren, maar dat we maatregelen moeten nemen om de gevolgen voor onze huurders te beperken. Er zijn blijvende zorgen vanwege een oorlog op ons continent, de inflatie is hoog en door de stijgende energieprijzen groeit bijvoorbeeld de zorg over de betaalbaarheid van de woonlasten. 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.

Maarten Meulepas
directeur-bestuurder Woningbelang

1.

Hoe realiseren we 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.

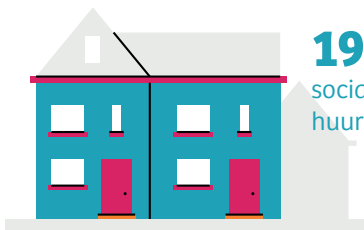
We zetten ons in om de omvang van onze woningvoorraad te vergroten door nieuwbouw. Daarnaast zijn we ons ervan bewust dat doorstroming grote invloed heeft op het kunnen realiseren van de woonwensen voor onze doelgroepen. Doorstroming zorgt dat bestaande woningen vaker beschikbaar komen en de woningvoorraad efficiënter benut wordt.

1.

Hoe realiseren we voldoende woningen?

Onderzoeken

mogelijkheden verkoop onder voorwaarden



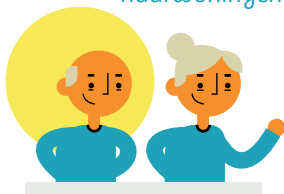
190

sociale
huurwoningen

145

nultreden
huurwoningen

Met partners
inspelen op vergrijzing
en zorguraag

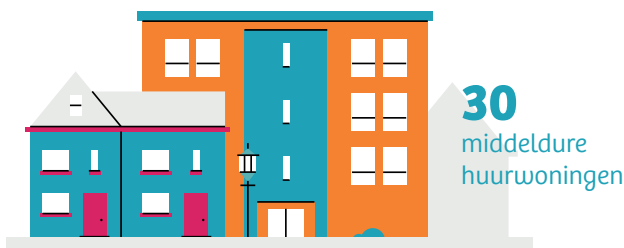


Onderzoeken

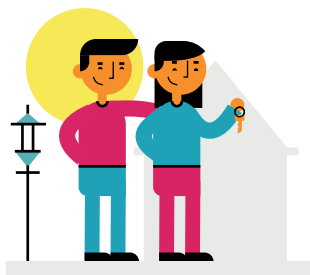
beter benutten van
woningvoorraad

1.

Hoe realiseren we voldoende woningen?



**Jaarlijks
100 woningen**
voor starters en
doorstromers



Maximaal 25
betaalbare woningen
verkopten per jaar

2.

Hoe houden we woonlasten betaalbaar?

Positieve ontwikkeling van de afgelopen jaren is dat de huurquote is gedaald. Dit komt o.a. door de huurverlaging die in 2023 is doorgevoerd en de gematigde huurverhoging van de afgelopen jaren. Tevens zijn de inkomens de afgelopen jaren relatief hard gestegen.

Echter, 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. Van 2022-2025 compenseerde de overheid een deel van de stijging van de energielasten. Dit tijdelijke noodfonds is inmiddels gesloten. Verwachting is dat de (energie)armoede hierdoor weer gaat toenemen. En het einde van de saldering van de zonnepanelen in 2027 zal dit alleen maar versterken.

Dat vraagt van ons dat we alles op alles zetten om de woonlasten voor onze huurders betaalbaar te houden. De grootste bijdrage die wij als corporatie kunnen leveren aan betaalbaarheid, is het beperken van de huurprijs ten opzichte van de maximaal redelijke huur én het goed isoleren van onze woningvoorraad.

2.

Hoe houden we woonlasten betaalbaar?



Sturen op
lage woonlasten
(huur + energie)

12-15%

sociale huurwoningen
naar middeninkomens



Inzicht
in energiegebruik
voor huurders

**Isolerende
maatregelen**
niet doorbelasten
aan huurders



Oplossing bedenken
voor einde saldering
(PV-panelen & EPV-vergoeding)

2.

Hoe houden we woonlasten betaalbaar?



Minimaal 95%

woningen onder eerste aftoppingsgrens naar primaire doelgroep



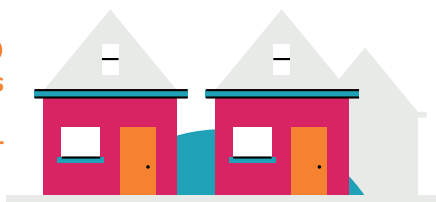
Maatwerk

voor huurders met financiële zorgen

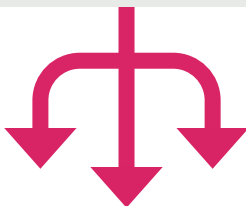


<65%

Gemiddelde huurprijs < 65% maximaal redelijke huur



Evenredige verdeling vrijgekomen woningen per inkomensgroep



Bedrijfslasten

laag houden



3.

Hoe zetten we ons in voor 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).

Wij geloven in leefbare, gemengde wijken, waar mensen met lage en middeninkomens, reguliere huurders, bijzondere doelgroepen en statushouders samen prettig kunnen wonen. Wijken waar gescheiden leefwerelden samen komen en de sociale cohesie verbetert. Dat vraagt om investeringen in de samenstelling van wijken en leefomgeving en om beschikbaarheid van begeleiding en initiatieven gericht op het versterken van samenhang, verbinding en elkaar kennen.

3.

Hoe zetten we ons in voor leefbare wijken?



Zichtbaar in de wijken

Woonconsulenten minimaal
40% van tijd in de wijk

Woonleefcirkel
Voortzetten / uitbreiden

Actuele wijkvisie
voor alle wijken

Maatwerk
voor huurders die
sociaal in de knel
zitten

Gemiddeld 7
voor wijk in
WBO

Gemiddeld 7
voor woning in
WBO

Geen woningen
met conditiescore
5 of 6



4.

Hoe dragen we bij aan een duurzame samenleving?

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 en de duurzame belangen 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.

We blijven werken aan het verduurzamen van onze bestaande woningvoorraad. Dat doen we door het aanbrengen van energiebesparende (isolatie)maatregelen en het toepassen van energieopwekkers zoals zonnepanelen. Alle nieuwbouw die we realiseren is bovendien aardgasvrij, zeer energiezuinig én klimaatadaptief.

In al onze activiteiten hebben we aandacht voor circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit en bewonersgedrag. Uiteraard is onze eigen bedrijfsvoering ook één van de pijlers. We kijken naar ons eigen gedrag en hoe we steeds duurzamer kunnen werken. Duurzaamheid was traditioneel erg gekoppeld aan nieuwbouw- en onderhoudsactiviteiten. Middels de methode van 'The Natural Step' integreren we dit in alle waardeketens van Woningbelang.

4.

Hoe dragen we bij aan een duurzame samenleving?



Externe verantwoording
volgens ESG-gedachtegoed

0% woningen
met 'rood' label (E,F,G)



10%
van onze
woningvoorraad is
aardgasrij



**Warmteuraag
reduceren**
100kWh/m²

**Hittestress
tegenaan**

100%
van nieuwbouw: gasloos,
TOjuli & klimaatadaptief



4.

Hoe dragen we bij aan een duurzame samenleving?

Wateroverlast tegengaan

10

complexen met een groen-blauw dak



Afkoppelen van hemelwater en vergroening stimuleren



Coaching

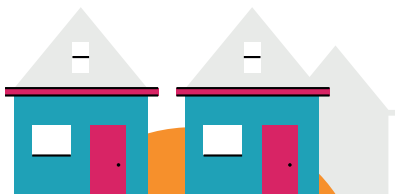
besparen energie zonder verlies van comfort

Duurzame bedrijfsvoering
via The Natural Step



'Standaard-proof'

Jaarlijks minimaal 100 woningen



4.

Hoe dragen we bij aan een duurzame samenleving?

Circulariteit



100% plaatsing circulaire badkamers en keukens

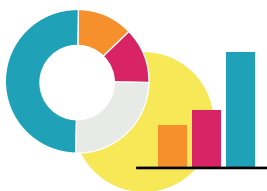
50% materialen circulair

4 projecten in hout

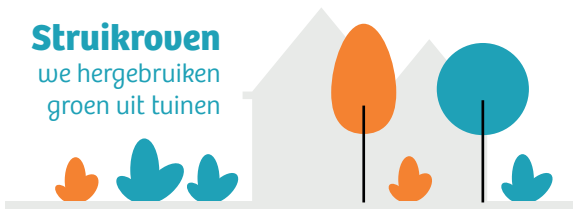
sturen op inzet circulaire installaties

4. Duurzaamheid

BCI-gebouw
als meetinstrument
introduceren



Struikroven
we hergebruiken
groen uit tuinen



5.

Hoe werken we aan een 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 toegang 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.

Ook als werkgever zijn we inclusief. De één noemt het 'maatschappelijk ondernemen'; wij noemen het 'niet meer dan normaal' dat we ons inzetten om op deze manier van betekenis te kunnen zijn.

5.

Hoe werken we aan een inclusieve samenleving?

Trede 2

we scoren trede 2 op de PSO-ladder



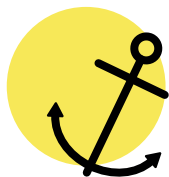
WW

BBL

Wajong

Minimaal 2

werknemers met afstand tot de arbeidsmarkt



SROI

verankerd in aanbestedingen

MVO-netwerk

in regio via o.a. Koenraad en Brainport voor Elkaar



5.

Hoe werken we aan een inclusieve samenleving?

Markt

Jaarlijkse Sinterklaas speelgoedmarkt



Maatwerk

Maatwerk voor huurders die niet mee kunnen doen in samenleving of arbeidsmarkt



Stage

Jaarlijks lopen alle medewerkers een maatschappelijk stage

6.

Voorwaarden voor succes

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

Tevens wil Woningbelang zich blijven onderscheiden door een zeer goede lokale binding. Woningbelang is geworteld in de lokale gemeenschap van Bergeijk en Valkenswaard. Hierdoor en door haar substantiële bezit in alle wijken (en veel kleine kernen) kan Woningbelang een belangrijke rol vervullen bij het creëren en in stand houden van leefbaar en veilig wonen. Woningbelang besteedt daarom veel aandacht aan het opbouwen en in stand houden van haar lokale netwerken.

De prestaties die we de komende jaren willen leveren, zijn alleen haalbaar met een team van betrokken en beulogen Woningbelangers.

6.

Voorwaarden voor succes

Klantgerichte organisatie



8

minimaal een 8 voor
huurdersoordeel in
Aedes-benchmark

Dienstverlening

efficiënt waar mogelijk,
menselijk waar nodig.

Continuïteit

Huurachterstand

minder dan 1%



Normen

we voldoen aan normen
WSW, AW én Woningbelang



Waardegericht Werken

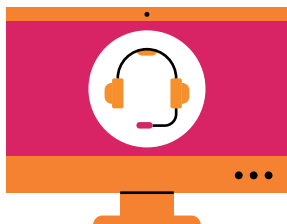
Maximale waarde creëren
voor onze huurders, wijken
en samenleving



6.

Voorwaarden voor succes

Innovatie en ICT



ICT-beleidsplan

nieuwe visie
ICT-ondersteuning

Dashboards

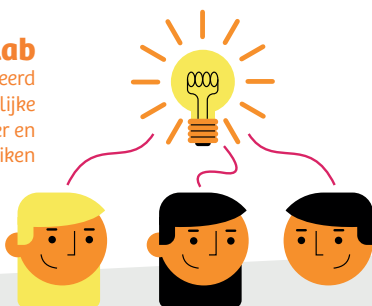
met management-
informatie en KPI's
per waardeketen



ICT-platform Z.O.-Brabant

intensieve samenwerking
door samenwerkingsovereenkomst

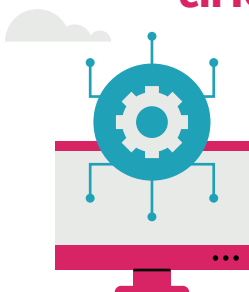
Innovatielab
periodiek georganiseerd
om maatschappelijke
doelen beter en
efficiënter te bereiken



6.

Voorwaarden voor succes

Innovatie en ICT



Automatisering

Volledige nieuwe kantoorautomatisering implementeren



ERP-systeem

Nieuw ERP-systeem selecteren & eventueel implementeren



AI

inzetten voor administratieve en foutgevoelige taken



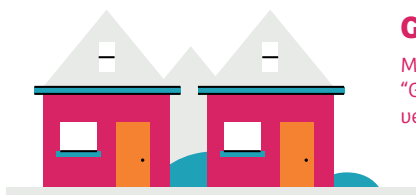
Security

Informatiebeveiliging op orde en cyber security awareness

6.

Voorwaarden voor succes

Lokale binding



GOED!

Maatschappelijke visitatie een "Goed" voor maatschappelijke verankering

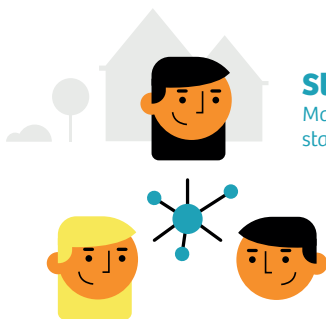
Bewonersparticipatie

Bijdetijdse bewonersparticipatie met SHWB & belanghouders



Stakeholders

Maximaal verankerd bij lokale stakeholders & netwerken



Samenwerking



6.

Voorwaarden voor succes

Betrokken en bevolgen Woningbelangers

8

Gemiddeld minimaal een 8 voor werken bij Woningbelang in MMM



Nieuw kantoor
inclusief werkplekconcept

Eigenaarschap
medewerkers stimuleren
in ontwikkeling



'Secure base'
teams en leiderschap:
Veerkrachtig, wendbaar
en mensgericht





WONINGBELANG



Waalreseweg 5
5554 HA Valkenswaard

040 208 3838
info@woningbelang.nl

WWW.WONINGBELANG.NL