

Er samen toe doen

woong^{middelburg}goed

Ondernemingsplan '26-'29

*Een
gewoon
goed
gesprek...*

... over onze visie

*... over het perspectief
van de huurder*

... over ons verhaal

... over een groene buurt

*... over samen
het verschil maken*



Over de opbouw van het plan

Pag. 3

Er samen toe doen!

Een inleiding met onderbouwing
van de titel van ons
ondernemingsplan

Pag. 5

Wij zijn Woongoed Middelburg

Het verhaal van Woongoed
Middelburg: over onze drijfveren,
onze visie en onze kernwaarden

Pag. 7

Kijken naar onze opgave

Een introductie van vier
perspectieven om onze opgave,
ambities en keuzes te duiden

Pag. 9

Perspectief Samenleving

Intro
Onze ambities
Onze keuzes

**Dit ondernemingsplan is ontstaan in dialoog;
met elkaar én met de wereld om ons heen.**

In dezelfde periode vond de maatschappelijke visitatie plaats met vele gesprekken die onze blik verbreedden. We spraken met medewerkers, huurders, het Huurdersplatform Woongoed Middelburg, de Raad van Advies, gemeente, maatschappelijke partners en de Raad van Commissarissen. Samen trokken we eropuit om onze opgave door de ogen van de praktijk te verkennen en te verdiepen. Zo gaven we vorm en inhoud aan wat ertoe doet en hoe we er samen toe kunnen doen.

Pag. 13

**Perspectief
Huurder**

Intro
Onze ambities
Onze keuzes

Pag. 17

**Perspectief
Netwerk**

Intro
Onze ambities
Onze keuzes

Pag. 21

**Perspectief
Organisatie**

Intro
Onze ambities
Onze keuzes

Pag. 25

**Samen doen
we ertoe**

Een uitgestoken hand om
samen het verschil te maken

Er samen toe doen!

We doen ertoe.

Onze huurders zijn tevreden over onze dienstverlening, onze sociaal wijkbeheerders zijn aanwezig in de wijken, ons bezit is grotendeels verduurzaamd en staat er goed bij en de nodige nieuwbouwprojecten hebben we in ontwikkeling. Onze huurders zijn het vertrekpunt. We werken met een betrokken groep collega's die elke dag het verschil wil maken voor hen. Daar zijn we trots op. Die lijn zetten we met overtuiging door.

“Onze huurders zijn het vertrekpunt. We werken met een betrokken groep collega's die elke dag het verschil wil maken voor hen. Daar zijn we trots op. Die lijn zetten we met overtuiging door.”

De wereld om ons heen verandert.

De druk op de woningmarkt neemt toe. De gevolgen van de klimaatverandering worden steeds zichtbaarder. De culturele diversiteit in wijken groeit en verschillen in de samenleving worden scherper. Hierdoor staan sommige buurten in Middelburg meer onder druk. De bevolking vergrijst. Ouderen wonen steeds langer zelfstandig thuis. Huurders in een kwetsbare positie met een zorgbehoefte wonen in toenemende mate in de wijk. De zorgvraag neemt toe en het tekort aan zorgpersoneel groeit. Dit heeft effect op de veerkracht in wijken.

Deze veranderingen beïnvloeden de woonopgave.

De opgave is groot en onze financiële mogelijkheden zijn niet oneindig. Dat stelt ons voor keuzes die ons helpen om onze inzet voor de komende jaren scherp te stellen. Onze opgave raakt ook steeds meer verweven met brede maatschappelijke thema's: de leefbaarheid in buurten, de verbinding tussen wonen en zorg en de veerkracht van gemeenschappen. Een brede blik en samenwerking over domeinen heen zijn nodig om hier goed op in te spelen.

We maken de komende jaren de beweging van 'Ertoe doen' naar 'Er samen toe doen'.

We blijven staan voor onze eigen rol en verantwoordelijkheid als woningcorporatie, maar erkennen dat we het verschil alleen kunnen maken als we intensief samenwerken: met huurders, de gemeente, maatschappelijke organisaties en vastgoedpartners. Juist tussen domeinen zoeken we de verbinding in de maatschappelijke opgave. Ieder vanuit de eigen rol en identiteit, maar wel met een gedeelde visie en doelen. Vanuit het wonen voegen we waarde toe voor mens en samenleving.

We versterken onze organisatie.

We stellen duidelijke doelen en prioriteiten, hanteren een helder afwegingskader en stemmen onze processen hier goed op af met een slimme inzet van technologie en digitalisering. Technologische ontwikkelingen zoals kunstmatige intelligentie (AI) bieden ons nieuwe mogelijkheden én stellen ons voor nieuwe vragen. We (blijven) investeren in een professionele organisatie die vooruitkijkt, financieel gezond blijft en ruimte biedt voor leren, reflectie en initiatief.



In dit ondernemingsplan schrijven we op hoe we de beweging maken. Hoe we er samen met anderen toe doen voor onze huurders, voor Middelburg en voor de toekomst.

Wij zijn Woongoed Middelburg

Er samen toe doen begint bij het verhaal van Woongoed Middelburg. Dat is wat ons beweegt, hoe we naar onze rol kijken en waarom verbinding voor ons geen bijzaak is.

ER SAMEN TOE DOEN VOOR EEN FIJN THUIS.

Dat is wat ons drijft.

Een thuis is een plek waar je je veilig en prettig voelt. In een buurt waar mensen elkaar kennen, steunen en samen sterker staan. Dat gaat verder dan een betaalbare en gezonde woning die past bij je situatie en levensfase. We kunnen dat niet alleen. **Samen doen we ertoe.**

We maken onze volkshuisvestelijke keuzes steeds vanuit dit perspectief.

Elke investering beschouwen we als een kans om de kracht van mensen en buurten duurzaam te versterken. Zo dragen we bij aan **een fijn thuis**. We kijken daarbij niet alleen naar de dag van vandaag, maar ook naar het wonen in de toekomst.

Dat lukt alleen in verbinding.

We staan naast huurders, maken contact, zoeken actief de dialoog op en brengen de kracht van huurders, buurtbewoners, partners en onszelf bij elkaar. We weten wat er leeft en speelt in buurten. Hierdoor zien en ervaren

we wat werkt, kunnen we versterken wat al groeit en aanvullen waar nodig. Dit doen we met onze kernwaarden: **dichtbij, samen en zekerheid.**

Zo doen we er samen toe.

Met huurders en partners, in buurten, voor de samenleving. Voor een fijn thuis: **nu en later.**

“Een thuis is een plek waar je je veilig en prettig voelt. In een buurt waar mensen elkaar kennen, steunen en samen sterker staan.”

ONZE KERNWAARDEN



Dichtbij

We kennen onze buurten en de huurders die er wonen; we zijn aanspreekbaar, benaderbaar en laagdrempelig in contact.



Samen

We werken nauw samen met huurders en partners in ons streven naar een fijn thuis.



Zekerheid

We zijn duidelijk over wat van ons verwacht mag worden.
We zijn ook duidelijk over wat we van de ander verwachten.

Kijkend naar onze opgave

We onderscheiden vier perspectieven op onze opgave en inzet:

samenleving

huurder

netwerk

organisatie

Wat we buiten willen bereiken

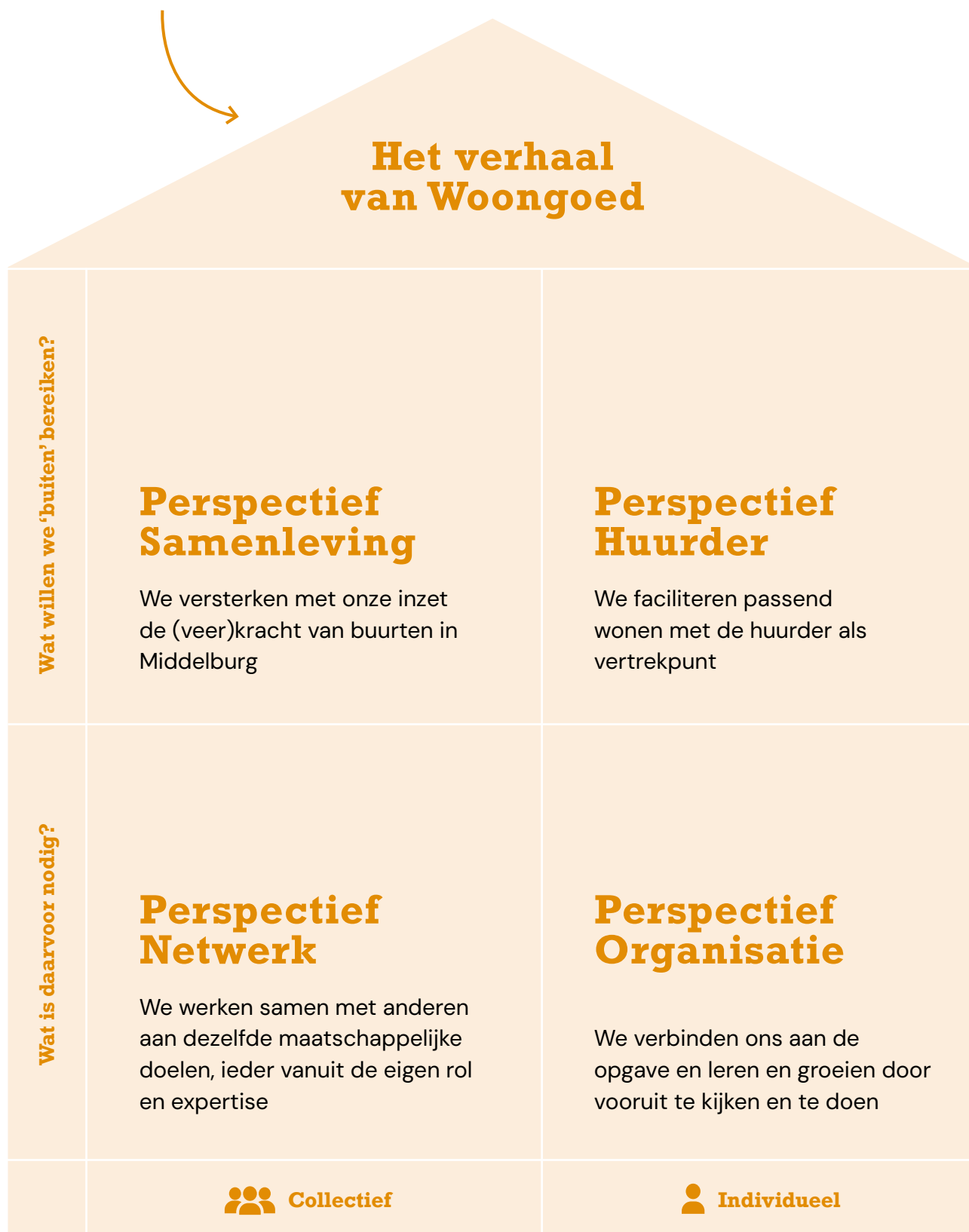
Ons verhaal gaat over ertoe doen voor huurders en samenleving. Zo kijken we naar onze inzet, investeringen en keuzes. Ons doen en laten heeft waarde voor zowel het individu (woningzoekende, huurder van nu en de toekomst) als het collectief (buurt, gemeenschap). We plaatsen ons vastgoed en onze volkshuisvestelijke keuzes steeds in deze bredere context van huurder en samenleving. Het draait om het welzijn van huurders en de kwaliteit van samenleven.

Wat daarvoor nodig is.

We zijn en blijven een woningcorporatie. Onze kerntaak is te zorgen voor betaalbare en passende woningen voor huurders en woningzoekenden met een bescheiden inkomen en bij te dragen aan de leefbaarheid in de buurt. We beschouwen wonen als bouwsteen van een groter geheel, waarbij we zorgen voor een goede aansluiting op de bouwstenen van anderen. Dat is een samenwerkingsopgave. Door de complexiteit van maatschappelijke vraagstukken wordt het netwerk de komende jaren nog belangrijker. Voor ons is dat een reden om de netwerkopgave expliciet te maken in ons ondernemingsplan. Naast onze eigen ontwikkelopgave als organisatie. We bewegen mee met een veranderende omgeving.



Zo ontstaan er **vier perspectieven** om onze opgave, ambities en keuzes te duiden. We werken ze hierna achtereenvolgens uit.



Perspectief samenleving

Een buurt is meer dan een verzameling woningen. Het is een geheel van mensen, plekken en relaties. Elke verandering, hoe klein ook, kan gevolgen hebben voor het grotere geheel. Voor onze inzet geldt hetzelfde. Door wat we doen, geven we de veerkracht in de buurt een zetje in de goede richting. We maken keuzes die passen bij de plek, de mensen en het moment. We doen dit samen met huurders, de gemeente en maatschappelijke partners en geven voorrang aan de wijken waar de veerkracht onder druk staat.

In dit perspectief vertellen we hoe we vanuit wonen bijdragen aan samenleven, hoe we onze inzet afstemmen op de dynamiek en behoefte van de buurt en hoe we vanuit betrokkenheid en in samenwerking bouwen aan sterke gemeenschappen.

ONZE AMBITIES



De veerkracht op buurt- en wijkniveau is leidend voor ons doen en laten: fysiek en sociaal.



We dragen bij aan een evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen en huurders in wijken van Middelburg met balans tussen kracht en kwetsbaarheid.



We weten wat er leeft en speelt in onze buurten en stemmen onze inzet hierop af. Zo dragen we bij aan leefbare, groene en toekomstbestendige buurten. Daar waar mensen meetellen, rekening met elkaar houden en iets voor elkaar over hebben.

ONZE KEUZES



Veerkracht als vertrekpunt

Buurten en wijken verschillen van elkaar. Sommige buurten in Middelburg staan stevig, met veel onderlinge betrokkenheid en ruimte voor initiatief. Andere buurten hebben het moeilijker door een opeenstapeling van sociale vraagstukken, beperkte draagkracht of weinig onderlinge verbinding en tolerantie. Op die plekken willen we de veerkracht versterken: het vermogen van een buurt om mee te bewegen met veranderingen zonder daarbij uit balans te raken.

Wijkvisies als basis.

Wijkvisies geven richting aan wat we samen willen bereiken en wat ieders rol daarin is. Ze helpen om scherp te zien waar kansen liggen, welke beweging nodig is en hoe we daaraan kunnen bijdragen. Onze bijdrage gaat over fysieke ingrepen, maar ook over sociale inzet en simpelweg zichtbaar en aanwezig zijn. De wijkvisies helpen daarnaast om lopende plannen meer betekenis te geven voor de buurt. We vinden het belangrijk dat er in de wijkvisies aandacht is voor de balans tussen kracht en kwetsbaarheid van huurders en voor kennen en gekend worden.



Veerkracht versterken.

Onze inzet in wijken en buurten rust op twee principes. Ten eerste versterken we samen met huurders, de gemeente en maatschappelijke partners de bestaande dynamiek in buurten. We zijn duidelijk in wat we van huurders verwachten en stimuleren positief contact en verbinding. Daarnaast sturen we actief op de (toekomstige) samenstelling van buurten, bijvoorbeeld door middel van ons huurprijsbeleid, gerichte toewijzing of spreiding van bezit. We houden oog voor vraagstukken die de wijk overstijgen en vragen om een gemeentelijke of regionale aanpak.

“Een buurt is meer dan een verzameling woningen. Het is een geheel van mensen, plekken en relaties.”

Combineren van data en praktijk.

Om tot wijkvisies te komen, combineren we data met praktijkinzichten van huurders, medewerkers en wijkprofessionals. Zo krijgen we goed zicht

op waar mensen elkaar weten te vinden, waar spanning zit en waar we vanuit onze rol kunnen bijdragen aan meer balans.

Evenwicht in de stad

De woningmarkt is krap, de ruimte schaars en de druk op buurten ongelijk verdeeld. Dat vraagt om gerichte keuzes. We sturen op een evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen in Middelburg en streven naar buurten waarin mensen met verschillende achtergronden, draagkracht en levensfasen samenleven.

Woningen toevoegen, met bewuste keuzes in ‘wat en waar’.

Vanwege het woningtekort breiden we de komende jaren onze woningvoorraad in Middelburg uit met duurzame en betaalbare woningen die aansluiten op de woonvraag van vandaag en morgen. Waar we kunnen of moeten kiezen, geven we prioriteit aan het bouwen in wijken waar relatief weinig sociale huur is. Zo brengen we balans in buurten die eenzijdig zijn samengesteld. We maken bewuste keuzes als het gaat om doelgroepen en woningtype, met steeds de wijkvisie en onze inzichten over veerkracht als basis.

Kansen benutten in de bestaande woningvoorraad.

Ook in onze bestaande woningvoorraad benutten: via de manier waarop we toewijzen, herstructurering, diverse woningdeelvarianten en/of verkoop van woningen. Met verkoop spelen we in op de behoefte aan betaalbare koopwoningen. Ook zorgt het voor doorstroming op de woningmarkt én extra middelen voor investeringen.

“We ondersteunen buurtinitiatieven die mensen verbinden. Wat ze gemeen hebben: ze verdienen erkenning en ondersteuning.”

Afstoten van woningen.

Onze woningen in Veere en Vlissingen stoten we af. We zijn daar onvoldoende geworteld in de gemeenschap en kiezen ervoor om onze inzet te concentreren daar waar we het verschil kunnen maken.



Doen wat nodig is voor een fijne, groene buurt

Een buurt leeft pas echt als mensen zich gezien voelen en iets voor elkaar over hebben. Daar willen we aan bijdragen door er te zijn, aan te sluiten op het bestaande en het benutten van de kracht van buurtbewoners.

Bewegen van reactief naar proactief.

We zorgen voor aanwezigheid in de wijk om te weten wat er leeft en speelt en in verbinding te zijn met de mensen die er wonen. We luisteren actief en pakken meldingen en signalen zorgvuldig en tijdig op. Met onze aanwezigheid willen we problemen voor zijn en sneller ingrijpen als er iets aan de hand is.

Buurtinitiatieven versterken.

We ondersteunen buurtinitiatieven die mensen verbinden. Wat ze gemeen hebben: ze verdienen erkenning en ondersteuning. Het kan gaan om individuele of collectieve initiatieven, klein of groot; zolang ze maar bijdragen aan zorg voor elkaar of van waarde zijn voor onze huurders. We geloven in de kracht van onderlinge verbinding en betrokkenheid. We stimuleren en faciliteren de kracht van de buurt.

Gemeenschappen zijn voortdurend in beweging. Initiatieven ontstaan, veranderen of verdwijnen. Verbanden verschuiven en nieuwe vragen komen op. We sluiten aan bij wat er al is, staan open voor nieuwe initiatieven en ondersteunen waar dat nodig is.

Werken aan een fijne en gezonde leefomgeving.

Goed wonen gaat verder dan de voordeur. We hanteren een brede kijk op de basiskwaliteit die we bieden. Ook gemeenschappelijke ruimten, tuinen en de directe woonomgeving tellen mee. Vanuit onze rol dragen we bij aan een fijne en gezonde leefomgeving voor de huurders van vandaag en morgen.



**Goed wonen
gaat verder dan
de voordeur.**

Perspectief huurder

Een woning moet passen bij wie je bent, waar je staat in het leven en wat je op dat moment nodig hebt. Wensen en behoeften van mensen verschillen. Die verschillen gelden ook voor de dienstverlening. De een wil het liefst digitaal contact, de ander juist niet. Verschillen laten zich lang niet altijd definiëren in strikte hokjes naar leeftijd of doelgroep. We handelen vanuit het perspectief van de huurder. Ondanks alle verschillen wil ieder mens gezien, gehoord en geholpen worden. Het is aan ons om dit samenspel van maatwerk en menselijkheid goed vorm te geven.

In dit perspectief laten we zien hoe we bijdragen aan het dagelijks leven van huurders. Hoe we onze dienstverlening afstemmen op wat mensen nodig hebben en hoe we met aandacht, flexibiliteit en samenwerking zorgen dat mensen op hun plek zitten.

ONZE AMBITIES



Wij kennen onze huurders en zij kennen ons. Huurders weten ons gemakkelijk te vinden (fysiek én digitaal) en voelen zich door ons gezien, gehoord en vlot geholpen als ze een vraag of probleem hebben.



We faciliteren passend en betaalbaar wonen voor onze huurders in alle levensfasen en sturen op een goede match tussen onze woningen en de individuele woonbehoefte van huurders.



Onze woningen zijn klaar voor de toekomst en voldoen aan de kwaliteit die zowel onze huurders als wijzelf het allerbelangrijkste vinden: heel, veilig, functionerend, gebruiksvriendelijk en met een gezond binnenklimaat.

ONZE KEUZES



Verbinden in een veranderende wereld

De manier waarop mensen zich verbinden met elkaar en met organisaties verandert snel. Social media, apps en AI maken het makkelijker om contact te leggen en zaken te regelen. Veel huurders vinden ons online, op een moment dat het hen uitkomt. Tegelijk is er ook een groep die minder vaardig is in het digitale domein en juist behoefte heeft aan uitleg en nabijheid. Dat vraagt om een aanpak die ruimte laat voor verschil in contact.

Investeren in contact en verbinding met huurders.

We investeren in het écht leren kennen van huurders. We doen dat niet alleen via onze systemen, maar juist door in gesprek te gaan. Een huisbezoek, een praatje in de wijk, een telefoontje op het juiste moment. Dit zijn waardevolle momenten om te horen wat er speelt. Huisbezoeken die we afleggen, benutten we voor dit doel. We breiden deze momenten verder uit door de sleuteluitgifte in de woning te doen in plaats van op kantoor en door het verhuisproces weer meer in eigen hand te nemen. Een verhuizing beschouwen we als gouden contactmoment.

**We investeren
in het écht
leren kennen
van huurders**



Verskil maken waar dat nodig is.

We staan voor onze zekerheden in de dienstverlening: duidelijke afspraken (ook over wat we níet doen), betrouwbare dienstverlening en heldere verwachtingen naar huurders. We maken verschil waar nodig, want elke huurder en situatie is uniek. Ongelijke gevallen benaderen we anders, maar altijd met uitleg, zorgvuldigheid en een scherp oog voor de context.

AI benutten voor meer klantwaarde.

We doen de komende jaren ervaring op met AI. Niet om voorop te lopen, wel om bij te blijven in een wereld die snel verandert. We zien kansen om processen slimmer en sneller te maken. Zo kunnen we huurders beter helpen. Met AI kunnen we signalen eerder oppikken, vragen beter begrijpen en onze dienstverlening toegankelijker maken. Technologie is geen doel op zich. Het moet passen bij onze kernwaarden, bij onze huurders en bij het moment. We blijven kritisch én nieuwsgierig, zodat digitaal en persoonlijk elkaar versterken.



Passend wonen

De omgeving verandert. Huurders blijven langer zelfstandig wonen, de zorg staat onder druk en de vergrijzing zet door. Dat vraagt iets van ons. Niet zo zeer via specifiek zorgvastgoed, maar door bij te dragen aan omgevingen waar senioren zelfstandig kunnen (blijven) wonen. Dit doen we met woningen die passen bij de draagkracht en behoefte van de huurder en met ondersteuning en voorzieningen in de buurt.

Sturen op passend wonen in iedere levensfase.

We stimuleren en faciliteren doorstroming als de huidige woning niet meer past en geven daarbij voorrang aan onze eigen huurders. We hebben bij doorstroming extra aandacht voor senioren. We benaderen hen actief. Niet als mensen met een zorgbehoefte, maar met eigen wensen. We zorgen bovendien dat er voldoende geschikte en speciaal gelabelde woningen zijn in de buurt van voorzieningen en zorg. We staan open voor woonvormen die bijdragen aan de zorg voor elkaar.

“We stimuleren en faciliteren doorstroming als de huidige woning niet meer past en geven daarbij voorrang aan onze eigen huurders.”

Tweehurenbeleid toepassen voor een brede toegankelijkheid.

Wij bieden alle woningzoekenden een kans op een passende plek, passend bij de eigen situatie én passend bij het inkomen. Als onze huurprijzen boven het bedrag uitkomen dat wordt gehanteerd voor het verkrijgen van huurtoeslag, passen wij een tweehurenbeleid toe. Zo kunnen ook woningzoekenden met een bescheiden



inkomen in aanmerking komen voor een woning die anders buiten bereik zou liggen.

Sturen op evenwichtige slaagkansen.

We willen dat woningzoekenden evenveel kans maken op een woning, ongeacht de samenstelling van het huishouden, leeftijd en inkomen. Daar sturen we op, bijvoorbeeld door de manier waarop we vrijgekomen woningen verdelen. Als woningzoekenden zelf de weg niet kunnen vinden in het woonruimteverdeelsysteem helpen we ze samen met onze partners.

✓ Woonkwaliteit die ertoe doet

We hebben een basiskwaliteit voor onze woningen. De basis moet op orde zijn. Deze kwaliteit draait vooral om basiszaken en niet om luxe.

Sturen op woonkwaliteit door de ogen van huurders.

Huurders noemen veiligheid, gebruiksvriendelijkheid, een gezond binnenklimaat en een woning die 'het gewoon doet', dus waar dingen heel zijn, als belangrijkste aspecten van woonkwaliteit. Zelf kijken we daar hetzelfde naar. Dat is waar we op sturen. We kijken verder dan de buitenkant van een woning. We benutten momenten dat we bij huurders thuiskomen om een beeld te vormen van hoe een woning er binnen voorstaat en wat er beter kan.

Volgende stap zetten in verduurzaming.

We vervolgen onze weg naar een duurzame woningvoorraad, waarbij onze keuzes altijd waarde moeten opleveren voor huurders, buurten en samenleving. Dit doen we bij voorkeur ook in die volgorde. Het grootste deel van de isolatieopgave hebben we inmiddels gehad. Verduurzaming wordt de komende jaren steeds meer onderdeel van ons planmatig onderhoud. Het zijn ook niet altijd meer de hele woningen die we in één keer aanpakken, maar bouwelementen. We brengen onze woningen op logische momenten naar de isolatiestandaard. We kiezen dan voor biobased isolatiematerialen en vervangen bouwelementen gericht op het behalen van de streefwaarden. Bij installaties kiezen we voor bewezen technologie. Zodra er duidelijkheid is over warmtebronnen op buurtniveau, sluiten we daarop aan.

Behouden wat goed is.

Ons uitgangspunt wordt steeds nadrukkelijker om te behouden wat goed is en om hergebruik van materialen te stimuleren.

Perspectief netwerk

Goed wonen realiseren we nooit alleen. Het vraagt om samenwerking en verbinding met huurders, zorgpartners, welzijnsorganisaties en de gemeente. We verbinden ons aan een netwerk waarin afstemming, betrokkenheid en gezamenlijke inzet bepalend zijn voor onze maatschappelijke impact. We zien onszelf als onderdeel van een gemeenschap.

We nemen verantwoordelijkheid en verwachten dat ook van anderen. Zo dragen we gezamenlijk bij aan oplossingen die werken in de praktijk.

In dit perspectief laten we zien hoe we samenwerken met huurders, maatschappelijke partners, de gemeente, collega-corporaties en vastgoedpartners. Hoe we elkaars wereld leren kennen, samen leren en samen sturen. We kijken samen hoe we vanuit de eigen rol een bijdrage kunnen leveren aan de veerkracht in buurten.



Door actieve kennisdeling en 'samen leren' met onze (vastgoed) partners dragen we bij aan slimmer, efficiënter werken en vergroten onze voorspelbaarheid en maatschappelijke impact.

ONZE AMBITIES



We werken samen op basis van gedeelde ambities en wederzijds vertrouwen. Maar wel vanuit ieders verantwoordelijkheid. Wijkvisies vormen het kader, maar het gaat vooral om het organiseren van samenwerking die werkt in de praktijk. We investeren in relaties, niet alleen in overlegstructuren.



We zien de huurder als partner en betrekken huurders actief bij keuzes die hen raken. Via het huurdersplatform en de Raad van Advies borgen we dat hun stem structureel onderdeel is van onze besluitvorming.



We geven invulling aan de lokale opgave binnen een regionale context en werken samen met collega-corporaties in de regio om schaal- en kennisvoordelen te benutten.

ONZE KEUZES



Krachtig en resultaat gericht samenwerken

We werken wijkgericht samen met anderen die ook een rol in de wijk hebben. Dat doen we met oog voor de huurders, de verbanden en de ontwikkelingen die een buurt kleuren. Wijkvisies vormen hierbij het gezamenlijke handelingskader. De kracht ligt in de manier waarop we de samenwerking vormgeven in de praktijk, met korte lijnen en wederzijds vertrouwen.

Duurzame netwerken bouwen en onderhouden.

We bouwen aan duurzame netwerken waarin iedere partner bijdraagt vanuit de eigen expertise en verantwoordelijkheid. We investeren in het leren kennen van elkaar en elkaars wereld. Samenwerking begint bij wederzijds begrip; niet alleen via formele overleggen, maar juist ook in de dagelijkse praktijk. We ontwikkelen beleid dat voortkomt uit deze praktijk. De uitvoering is ons startpunt.

**We werken samen op
basis van gedeelde
ambities en wederzijds
vertrouwen**



De huurder als partner

De ideeën, zorgen en ervaringen van huurders geven richting aan ons handelen. We betrekken hen bij de keuzes die we maken, op onderwerpen die hen raken en op manieren die passen bij hun leven. Dit doen we via online huurderspanels, klankbordgroepen en/of gesprekken in de wijk. We werken daarbij nauw samen met het huurdersplatform Woongood

Middelburg (HPWM) dat zich laat bijstaan door een Raad van Advies. In de Raad van Advies zitten mensen uit de Middelburgse samenleving die vanuit hun maatschappelijke betrokkenheid en/of professie de stem van de huurder kunnen vertolken. Zo zorgen we dat het huurdersperspectief stevig verankerd is in ons beleid én in onze praktijk. We blijven zoeken naar nieuwe vormen van betrokkenheid, zodat meedoen mogelijk blijft voor iedereen.



Samenwerken over gemeentegrenzen heen

Sommige opgaven vragen om een schaal die groter is dan die van de gemeente Middelburg. We werken daarom samen over gemeentegrenzen heen. We hebben soms te maken met organisaties die op een grotere schaal opereren dan wij. We zoeken steeds naar werkbare verbindingen die aansluiten op onze lokale praktijk.

Samenwerken aan een sterke bedrijfsvoering.

We geven invulling aan onze lokale opgave, maar altijd met oog voor het grotere geheel in de regio. In de samenwerkingsverbanden Zuidwestsamen en BWZ (Beveland Wonen/Woongoed Middelburg/Zeeuwsland) trekken we op met collega-corporaties om onze bedrijfsvoering slimmer en toekomstbestendiger te maken. We ontwikkelen gezamenlijke werkwijzen, delen kennis en investeren in loopbanen die mensen perspectief bieden. Binnen én buiten onze organisatie. Zo binden we kwaliteit aan de regio. Ook trekken we samen op in regionale vraagstukken en in regionale samenwerkingsverbanden. Soms zijn wij aan zet, soms een ander.

“We werken samen op basis van gedeelde ambities en wederzijds vertrouwen. Maar wel vanuit ieders verantwoordelijkheid.”

Regionaal samenwerken voor eerlijke woonkansen.

In Zuidwestwonen maken we afspraken over hoe we woonruimte verdelen in Zeeland en West-Brabant. We willen dat woningzoekenden in de regio kunnen zoeken naar een woning, duidelijke informatie krijgen en eerlijke kansen hebben.



Leren in het netwerk

Samen met onze vastgoedpartners, collega-corporaties en maatschappelijke organisaties verkennen we nieuwe werkwijzen, delen we ervaringen en verbeteren we continu. Dit vraagt om samenwerking, afstemming en gedeeld eigenaarschap.

Investeren in langjarige relaties voor een optimaal resultaat.

We investeren in langjarige relaties waarin samen leren centraal staat. Zo kiezen we de beste strategie, trekken samen op in de doorontwikkeling van onze dienstverlening en houden grip op kosten en kwaliteit. We gaan voor voorspelbaar onderhoud, heldere communicatie, minimale overlast voor huurders en een aanpak die werkt.

Perspectief organisatie

We willen meebewegen met wat er speelt en tegelijkertijd koers houden. Met elkaar en anderen werken we samen aan maatschappelijke opgaven, geven ruimte aan initiatief en maken bewuste keuzes in een wereld die verandert. Soms vraagt dat om volle vaart vooruit, soms om bijsturen of temporiseren. Dat doen we altijd vanuit een basis die op orde is. De focus in onze ontwikkeling ligt op de samenwerking binnen Woongoed Middelburg vanuit een gedeelde klantvisie met oog voor resultaat.

In dit perspectief gaat het over hoe we als organisatie koers houden en tegelijkertijd wendbaar zijn. We laten zien hoe we willen samenwerken over grenzen heen.

ONZE AMBITIES



We werken zowel binnen als buiten onze organisatie opgavegericht samen aan maatschappelijke vraagstukken en vragen van huurders. Hiermee werken we over de grenzen van teams en organisatie heen.



Ieder van ons voelt zich verbonden met het verhaal van Woongoed Middelburg en geeft daar zelfbewust en vanuit de eigen rol invulling aan. Er is vertrouwen om te doen wat nodig is en te leren van situaties en inzichten onderweg.



We kijken vooruit, blijven wendbaar en zijn robuust in verschillende scenario's. We weten hoe we tot afwegingen en keuzes komen.

ONZE KEUZES



De opgave staat voorop

De opgaven waar wij aan werken, houden zich niet aan afdelings- en organisatiegrenzen. Ze spelen zich af in buurten; in het dagelijks leven van mensen. Dat vraagt om samenwerking tussen organisaties, disciplines en domeinen. Dat vraagt om een organisatie die zich niet laat leiden door interne structuren, maar door wat erbuiten speelt.

Van buiten naar binnen werken.

We gaan vaker met de vraag naar buiten in plaats van direct met de oplossing. We verbinden ons aan de vraagstukken die op ons afkomen en stemmen onze inzet daarop af. Natuurlijk spelen onze 'stenen' daarin een belangrijke rol, maar we kijken breder: naar de gemeenschap, sociale dynamiek, leefbaarheid en onderlinge betrokkenheid. Al onze medewerkers zoeken actief de verbinding met buiten. De één doet dat dagelijks in de wijk, de ander af en toe. Hoe verschillend onze functies ook zijn, we vinden het belangrijk dat iedereen de leefwereld van onze huurders kent en ervaart. Alleen dan kunnen we scherp blijven op wat nodig is en doen wat past bij de buurt, de mensen en het moment.



Interne verbinding en samenhang verstevigen.

Tegelijk versterken we de samenwerking binnen onze organisatie. Opgavegericht werken vraagt om inzicht in elkaars rol, vakmanschap en perspectief. We versterken de onderlinge verbinding door beter af te stemmen, door te vragen en samen keuzes te maken die kloppen. Het is belangrijk dat iedereen snapt wat het handelen betekent voor het werk van een ander. We werken actief aan dat besef van samenhang. We zijn niet alleen effectief in onze eigen werkzaamheden, maar dragen ook bij aan het geheel.

Ruimte en vertrouwen in een lerende organisatie

Onze medewerkers maken het verschil. Hoe zij hun rol invullen, bepaalt in hoge mate de betekenis van ons werk voor huurders, buurten en de stad. Dat vraagt om een cultuur waarin medewerkers hun rol kennen, ruimte krijgen én nemen en zich verbonden voelen met het grotere verhaal van Woongoe Middelburg.

Eigenaarschap en initiatief stimuleren.

Medewerkers krijgen ruimte om initiatief te nemen, verantwoordelijkheid te dragen en eigen keuzes te maken. We zorgen voor duidelijke doelen en kaders, maar geven ook vertrouwen om daarbinnen te handelen. Zo stimuleren we eigenaarschap, vakmanschap, talent en zelfbewustzijn als een vanzelfsprekend onderdeel van hoe we werken. Zo kan iedereen bijdragen op een manier die past bij de rol, de context en het moment en handelen vanuit zelfvertrouwen met scherpste.

Samen betekenis geven aan doelen.

Doelen zijn pas van waarde als ze gedeeld en doorleefd worden. Daarom geven we er samen betekenis aan in gesprekken, in keuzes die we maken en in het werk van alledag. We zorgen dat iedereen weet waar we als organisatie voor staan en gaan. Dat helpt om in de praktijk de juiste afwegingen te maken, ook als er spanning zit tussen belangen of als de situatie vraagt om maatwerk.



Ruimte maken voor reflectie en samenleren.

Leren doen we niet alleen in trainingen, maar juist in het werk zelf. We maken tijd voor reflectie; op inhoud én op samenwerking. Samenwerken is een vaardigheid. Het vraagt om aandacht, nieuwsgierigheid, het delen van inzichten en om durven te benoemen wat er beter kan. Dat doen we binnen onze organisatie, maar ook in het netwerk van partners waarmee we samenwerken. Zo blijven we groeien als individu, als organisatie én als netwerk. We zorgen er daarnaast voor dat we voldoende tijd en aandacht geven aan het goed afmaken en borgen van veranderingen, met als doel om samen verder te komen.

↔ Wendbaar en robuust

De wereld om ons heen verandert voortdurend. Soms geleidelijk, soms ineens. Dat vraagt van ons dat we vooruitkijken, scenario's verkennen en ons voorbereiden op wat kan komen.

Kiezen en sturen op waarde.

We beoordelen onze plannen en investeringen zorgvuldig. We kijken naar de meerwaarde ervan voor huurders, de buurt en de wereld van straks. We starten bij voorkeur initiatieven die meerdere doelen tegelijk raken. We wegen hierin mee of er voldoende maatschappelijk draagvlak is voor onze plannen. Langetermijnwaarde gaat voor ons

boven kortetermijnrendement. We kijken scherp naar kosten, risico's en uitvoerbaarheid. Zo maken we keuzes die passen bij onze opgave én bij de praktijk.

“De focus in onze ontwikkeling ligt op de samenwerking binnen Woongoed Middelburg vanuit een gedeelde klantvisie met oog voor resultaat.”

Blijven bouwen aan de basis.

We blijven sturen op een sterke basis: betrouwbare processen, veilige systemen, goede data en financiële continuïteit. Een sterke basis draagt bij aan voorspelbaarheid en daarmee ook aan onze wendbaarheid. We benutten de kansen van digitalisering en AI, maar altijd met oog voor de bedoeling ervan. We werken met scenario's, zodat we snel kunnen schakelen en ook bij veranderende omstandigheden maatschappelijk blijven presteren.

Ons afwegingskader

In situaties waarin financiële ruimte onder druk staat, biedt ons afwegingskader houvast om verantwoorde keuzes te maken. Bij financiële tegenvallers, temporiseren of spreiden we liever dan dat we onze ambitie afschalen. De opgave blijft immers onveranderd. Maar ook dan zullen we keuzes moeten maken in wat we eerst en wat we later doen. Dat doen we bewust en met oog voor wat echt nodig is.

1

Financiële continuïteit

Onze eerste verantwoordelijkheid is zorgen dat we financieel gezond blijven en de betaalbaarheid van het wonen borgen. Dat betekent: doelmatige bestedingen, verplichtingen nakomen, risico's beheersen en de basis op orde houden. Zonder financiële continuïteit kunnen we onze maatschappelijke rol niet waarmaken.

3

Leefbaarheid en veerkracht in wijken

Als de basis op orde is, investeren we in wat buurten sterker maakt. Dat doen we met sociale én fysieke ingrepen. We dragen bij aan verbinding, betrokkenheid en het vermogen van mensen om samen verder te komen.

2

Instandhouding van de woningvoorraad

Daarna zorgen we dat onze woningen in goede staat blijven. We doen wat nodig is om de voorraad te behouden: technisch onderhoud, herstructurering waar nodig, en inzet op schoon, heel en veilig. Dat laatste gaat ook over leefbaarheid in de buurt. Dit is wat moet; voor de mensen die er nu wonen.

4

Verbetering van kwaliteit & uitbreiding van de woningvoorraad

Nieuwbouw, verduurzaming en renovatie vinden we ook belangrijk, maar niet het eerste wat we doen als het financieel spannend wordt. Deze investeringen schuiven we door of laten we vallen als het niet past. We pakken ze op als er ruimte is, en alleen als ze bijdragen aan de bredere opgave. De volgorde waarin is sterk afhankelijk van de context.

Samen doen we ertoe

EEN UITGESTOKEN HAND OM SAMEN HET VERSCHIL TE MAKEN.

Bewoners maken de wijk. Zij vormen met elkaar de gemeenschap die kleur, samenhang en veerkracht geeft aan de buurt. Hun betrokkenheid, initiatieven en onderlinge verbinding zijn essentieel voor een leefbare en veilige buurt. Daarom zetten wij in op het versterken van die gemeenschap: door te luisteren, samen te werken en ruimte te geven aan bewoners om mee te denken en te doen. Alleen samen bouwen we aan een wijk waar iedereen zich thuis voelt.

We hebben huurders nodig die hun stem laten horen, hun ervaringen delen en met ons meedenken over onderwerpen die passen bij de woning, woonomgeving en onze dienstverlening. Hun perspectief en inbreng is onmisbaar om te begrijpen wat werkt, schuurt en beter kan. We willen huurdersparticipatie versterken met vormen die aansluiten bij hoe mensen vandaag de dag betrokken willen zijn. Dat vraagt van ons dat we luisteren, uitnodigen en ruimte maken voor invloed. Daar hoort bij dat we een sterke huurdersvertegenwoordiging nodig hebben op verschillende niveaus om ons de spiegel voor te houden en onze plannen en beleidsvoornemens te toetsen en aan te vullen. Met het huurdersplatform en de Raad van Advies hebben we een stevige basis die we samen verder uitbouwen.

We hebben de gemeente nodig om regie te voeren op het grotere geheel. Om wonen, zorg en ondersteuning in samenhang te organiseren. Om partijen bij elkaar te brengen, kaders te bieden, locaties beschikbaar te stellen en ruimte te maken voor maatwerk. Zo verankeren we de samenwerking in beleid én praktijk.

“Bewoners maken de wijk. Zij vormen met elkaar de gemeenschap die kleur, samenhang en veerkracht geeft aan de buurt.”

We hebben maatschappelijke partners nodig die met ons optrekken in de wijk. Die hun kennis en ervaring inbrengen, signalen delen en samen met ons zoeken naar wat werkt. Juist in buurten waar veel verandert is hun betrokkenheid cruciaal om samenhang te bewaren en veerkracht te versterken.

Van onszelf vragen we dat we zichtbaar zijn, aanspreekbaar blijven en doen wat nodig is. We blijven ons openstellen naar huurders en partners in het netwerk. We leren elkaars wereld kennen en maken verschil waar dat nodig is.

**We reiken de hand aan huurders,
aan partners, aan de gemeente.**

Samen doen we ertoe!





COLOFON

Foto's door
Puur Verbeeld

Ontwerp door
Antigif