

BOUWEN AAN WAT BLIJFT

VAN HUIS NAAR THUIS, VOOR IEDEREEN

Koersplan
2025 - 2028

VOORWOORD

1 INLEIDING

2 DIT ZIJN WIJ

- 2.1 Onze missie
- 2.2 Onze grondwaarden

3 ONZE OMGEVING

- 3.1 Wat speelt er in de buitenwereld?
- 3.2 Onze uitgangspunten en keuzes
- 3.3 Onze thema's voor de komende jaren

4 WOONKWALITEIT

- 4.1 Onze visie | 4.2 Ons doel | 4.3 Onze acties

5 BESCHIKBAARHEID EN SLAAGKANS

- 5.1 Onze visie | 5.2 Ons doel | 5.3 Onze acties

6 STERKE EN ZORGZAME BUURTEN

- 6.1 Onze visie | 6.2 Ons doel | 6.3 Onze acties

7 BETAALBAARHEID EN SCHULDPREVENTIE

- 7.1 Onze visie | 7.2 Ons doel | 7.3 Onze acties

8 DIENSTVERLENING

- 8.1 Onze visie | 8.2 Ons doel | 8.3 Onze acties

9 ONTWIKKELING VAN DE ORGANISATIE

- 9.1 Onze visie | 9.2 Ons doel | 9.3 Onze acties



VOORWOORD

Vol vuur voor een warme, zachte stad

Op je plek zijn én komen. In een huis, in een buurt en in de stad: daaraan werken we bij Zayaz elke dag. Dit doen we met hart en ziel, omdat we weten dat het gaat om misschien wel de belangrijkste plek in het leven van een mens: de plek die we thuis noemen. Daar waar je tot rust komt, danst, lacht, huilt, droomt, groeit, voor elkaar zorgt, initiatieven ontplooit en geniet van het groen om je heen.

In dit koersplan geven we een beeld van hoe we de komende jaren voor (toekomstige) huurders het verschil maken tussen huis en thuis, en hoe we er zijn voor mensen die het moeilijk hebben. Bijvoorbeeld omdat ze thuisloos zijn of stress ervaren door geldproblemen. In een tijd waarin we zorgen, kilte en verharding zien toenemen, zoeken we heel bewust de zachtheid op. Met warmte, nabijheid en oprechte aandacht sluiten we aan op wat nodig is.

We stellen de mens centraal, omdat we geloven in de kracht die daarvan uitgaat. In deze tijd van grote maatschappelijke vraagstukken, zoals woningnood, klimaatverandering, asielstromen en bestaanszekerheid, durven we oude dingen los te laten, nieuwe wegen in te slaan en grenzen te verleggen. Dat doen we niet alleen, maar samen met onze omgeving. We hebben oog voor wat wél kan, en het lef om het anders te doen. Juist in het donker zie je helder waar het oplicht: die positieve energie willen we versterken en benutten.

Om hier goed vorm aan te kunnen geven, is het belangrijk dat onze dienstverlening en processen

lopen als een geoliede machine. Ook dat komt aan bod in dit koersplan. Daarin hebben we nog werk te verrichten, maar we zijn goed op weg. Zo wordt onze interne bevologenheid steeds meer voelbaar in ons werk en dragen we, samen met onze stedelijke partners, bij aan het welzijn van (toekomstige) huurders.

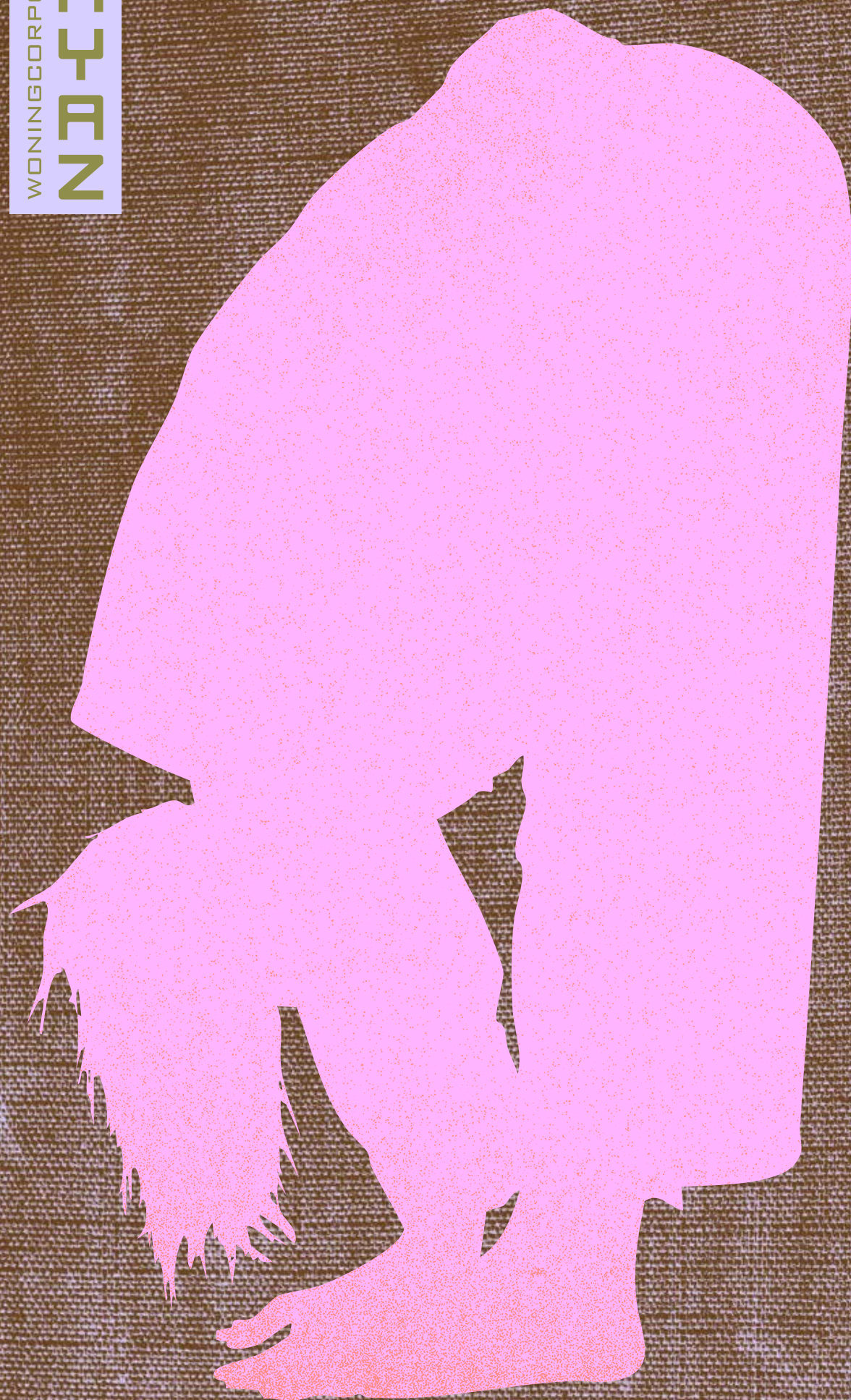
We bouwen aan sterke, zorgzame en groene buurten waar iedereen zich thuis voelt, wat ook je achtergrond of situatie is. Aan een zachte stad waarin niemand dakloos is, die je met warmte welkom heet en waar verbondenheid vanzelfsprekend is. Aan een gebouwde omgeving die CO₂-neutraal en klimaat-adaptief is, en waarin je gezond kunt leven. Dat is onze droom, en daar zetten we – samen met woningzoekenden, huurders, buurtbewoners en partners – vol overtuiging op in.

Met elkaar verbinden we alle lichtpuntjes in de buurt en bouwen we aan wat blijft.

Charlotte Beukeboom,
Bestuurder Zayaz







INLEIDING

Koersplan
2025 - 2028

HOOFDSTUK 1 - INLEIDING

Hoe dragen we eraan bij dat er voor iedere Bossche inwoner een huis is? Wat maakt van een huis een thuis? Wanneer voelen (toekomstige) huurders zich écht thuis in hun woning en hun buurt? En hoe dragen wij als woningcorporatie betekenisvol bij aan de weg van huis naar thuis? Hoe hebben we extra aandacht voor de mensen die ons het hardst nodig hebben, zoals mensen die thuisloos zijn of dreigen te worden? Hoe werken we aan de bestaanszekerheid van onze huurders, en hebben we oog voor de wereld voor toekomstige generaties?

Deze vragen en het antwoord daarop vormen het fundament van dit koersplan 2025-2028. Dit plan geeft ons richting voor de komende jaren.

We beschrijven wie wij zijn, wat ons drijft, vanuit welke grondwaarden we handelen en op welke thema's we de nadruk leggen. Van woonkwaliteit tot schuldpreventie: we zetten in op voldoende, fijne, goede woningen en groene, gezonde buurten waar (toekomstige) huurders zich gezien en gekend weten. Waar ze ervaren dat ze er niet alleen voor staan, bijvoorbeeld als hun leefsituatie verandert of er geldzorgen zijn.

Ook schetsen we een beeld van de buitenwereld en de context waarbinnen we werken. Wat er in de buitenwereld gebeurt en hoe die context eruitziet, heeft invloed op onze opdracht en hoe wij die kunnen uitvoeren. Woningtekorten, verminderde sociale samenhang, de effecten van klimaatverandering, de verdere digitalisering van het dagelijks leven, politieke keuzes die gemaakt zijn of worden: dit zijn enkele van de complexe ontwikkelingen waar we mee te maken hebben. Om daar nu en in de toekomst proactief op in te kunnen spelen, durven we nieuwe oplossingen te zoeken en keuzes te maken.

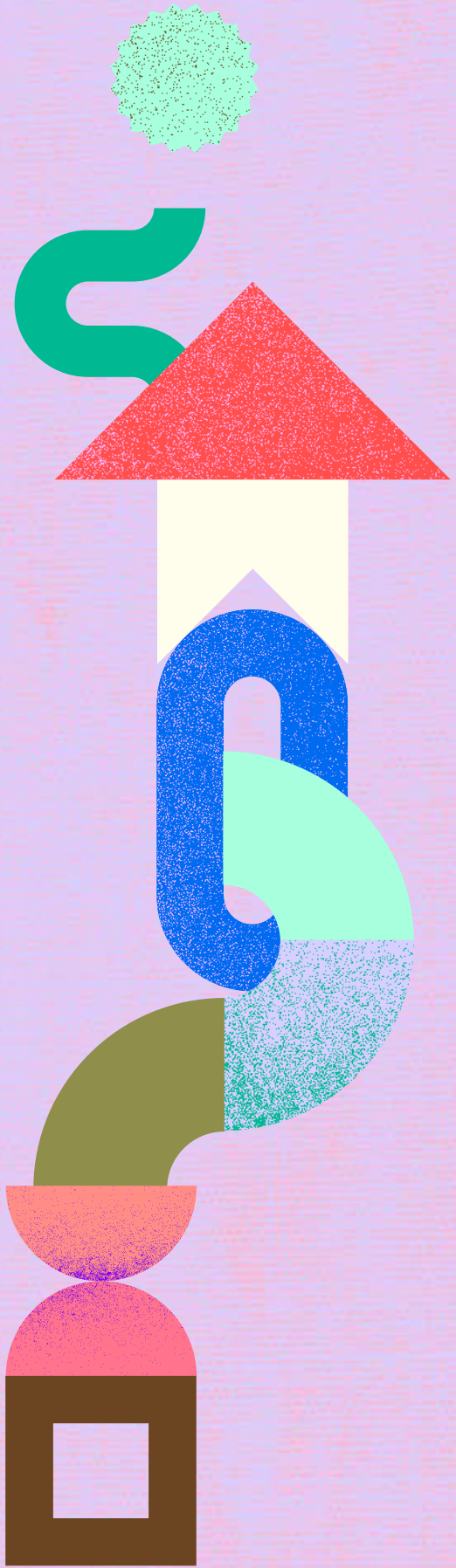
En dat niet alleen. We kijken ook waar we de context kunnen veranderen: welke invloed hebben we op maatschappelijke en politieke (effecten van) keuzes? Hoe en waar kunnen we bijdragen aan een wezenlijk andere context, met het oog op het bereiken van onze doelen?

Met dit koersplan laten we zien wat die doelen zijn en hoe we daaraan werken. Dit doen we niet alleen, maar samen met huurders, woningzoekenden, buurtbewoners en partners. Het verder versterken van de samenwerking met onze huidige en nieuwe partners is een terugkerend speerpunt. Nodig om invulling te kunnen geven aan de brede blik waarbij het welzijn van de huurder of woningzoekende voorop staat. Dit vraagt om zachtheid, om oprecht luisteren en werken vanuit verbinding. Met empathie voor de mens en zijn verhaal en met de daadkracht om te doen wat nodig is.

***We zijn hartelijk,
dichtbij en geven thuis.***

Dat is ons uitgangspunt bij alles wat we doen. De rode draad door dit plan is dan ook helder: de mens staat centraal. In ons werk met (toekomstige) huurders, buurtbewoners en partners, én met elkaar als collega's. Zo bouwen we verder aan de weg van huis naar thuis.

VAN HUIS NAAR THUIS







2

DIT ZIJN WIJ

Koersplan
2025 - 2028



Als woningcorporatie verhuren we 14.000 sociale woningen in de Bossche buurten. We zijn met 150 collega's, die trots zijn op hun werk. Elke dag zetten we ons in voor een goed en betaalbaar thuis voor huurders en woningzoekenden.

2.1 Onze missie

Waarom doen we wat we doen?

Dat brengen we onder woorden in onze missie:

Een thuis is meer dan een huis. Wij zorgen ervoor dat mensen in hun woning op hun plek zijn: de plek waar ze zich thuis voelen en vorm kunnen geven aan hun leven. Dit doen we door het realiseren van goede, betaalbare woningen. In fijne, groene en diverse Bossche buurten. We staan dicht bij de huurders en werken vanuit verbinding, met hart voor de buurt en oog voor wat nodig is. Zo maken we het verschil tussen een huis en een thuis.



Toen en nu: maatschappij, politiek en de wens om de context te veranderen

Halverwege de negentiende eeuw werden de eerste woningcorporaties in Nederland opgericht. Particuliere bouwmaatschappijen, die iets moesten doen aan de woningnood en de slechte huisvesting van arbeidersgezinnen. In de ruim anderhalve eeuw die sindsdien is verstreken, is de maatschappij sterk veranderd. Woningcorporaties speelden daarin een belangrijke rol. Zij zorgden ervoor dat de woningkwaliteit toenam en er in de wederopbouwperiode veel wijken werden gebouwd. Verder zorgden ze dat de enorme bevolkingsgroei werd opgevangen en de leefbaarheid van buurten toenam.

Daarnaast is de rol van corporaties door de tijd heen sterk beïnvloed door de politieke keuzes van het moment. Een aantal keuzes uit de laatste decennia heeft een negatief effect gehad. De woningmarkt werd 'af' verklaard, waardoor we nu grote woningtekorten hebben. De doelgroep

van corporaties werd sterk afgebakend, en zorg werd meer verplaatst naar buiten de muren van instellingen (extramuralisering). Dit heeft de veerkracht en leefbaarheid in onze wijken en buurten onder druk gezet.

Het heeft ons als corporaties ook iets geleerd, namelijk dat deze effecten ook het gevolg zijn van grenzen die we als maatschappij zelf hebben gesteld. Grenzen die we ook mét elkaar weer kunnen verleggen. Om niet alleen binnen de context 'te doen waar we voor zijn', maar om die context te veranderen om het juiste te doen. Zodat er geen woningnood meer is en er goede huisvesting is voor iedereen. Als Zayaz houden we onze inzet lokaal, omdat we het meest van betekenis zijn in een lange, intensieve verbintenis. Om de context te veranderen, werken we actief regionaal en nationaal samen.





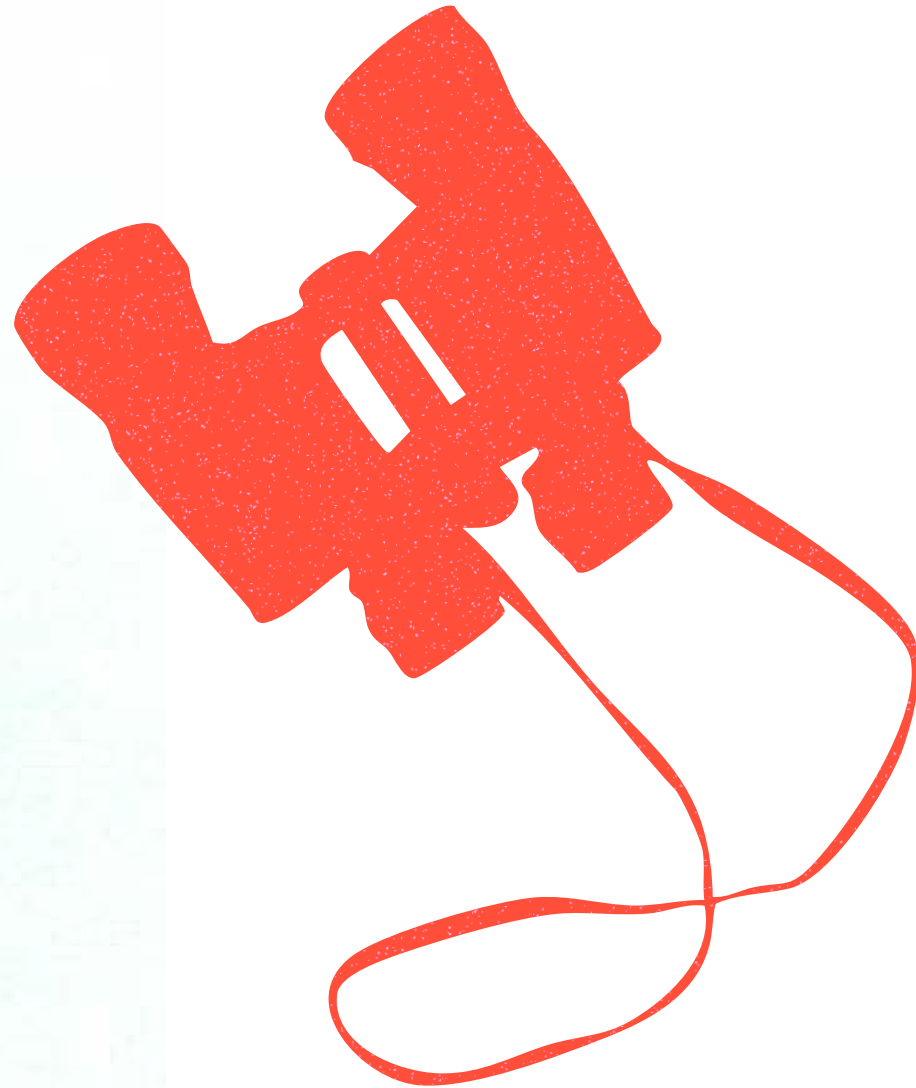
2.2 Onze grondwaarden

Onze waarden zijn leidend in alles wat we doen. De grondwaarden vormen het kompas voor ons handelen, onze keuzes en hoe we met elkaar, huurders en partners omgaan.

We
geven
thuis.

We zijn bereikbaar, komen afspraken na en zijn betrouwbaar en voorspelbaar.
We zijn hierop aanspreekbaar, en spreken elkaar aan. We nemen verantwoordelijkheid.
We zijn zichtbaar en proactief aanwezig in onze Bossche buurten. We kennen de huurders en zij kennen ons.

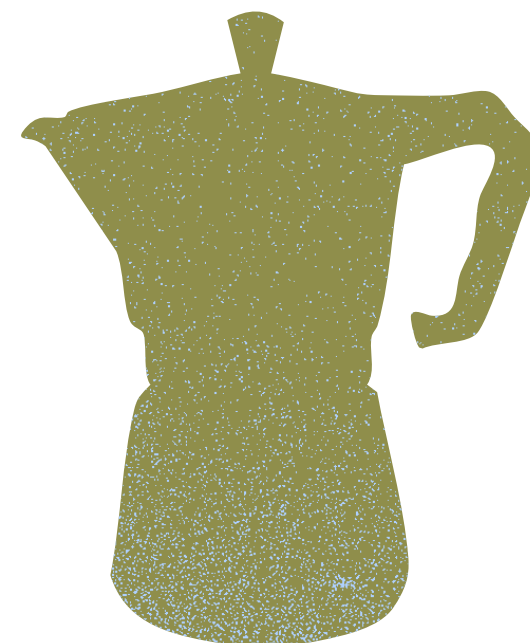




We kijken verder.

We kijken en werken vanuit de blik van 'brede welvaart'. We kijken verder dan alleen de woning, door bestendig bij te dragen aan het welzijn van de huurders en de leefbaarheid van onze buurten. We kiezen hierbij voor oplossingen die niet alleen nu, maar ook in de toekomst staan als een huis. We zijn gedreven om maatschappelijke vraagstukken mee op te lossen – groot én klein. Daarbij durven we oude dingen los te laten en

nieuwe wegen in te slaan. Met collega's, huurders en partners werken we buurt- en gebiedsgericht. We zoeken elkaar op en kijken over de grenzen van ons werk. In onze keuzes zoeken we steeds het juiste evenwicht tussen drie dingen: het welzijn van de buurt en de huurders, dat wat het de maatschappij en het milieu oplevert, en dat wat financieel verantwoord is.

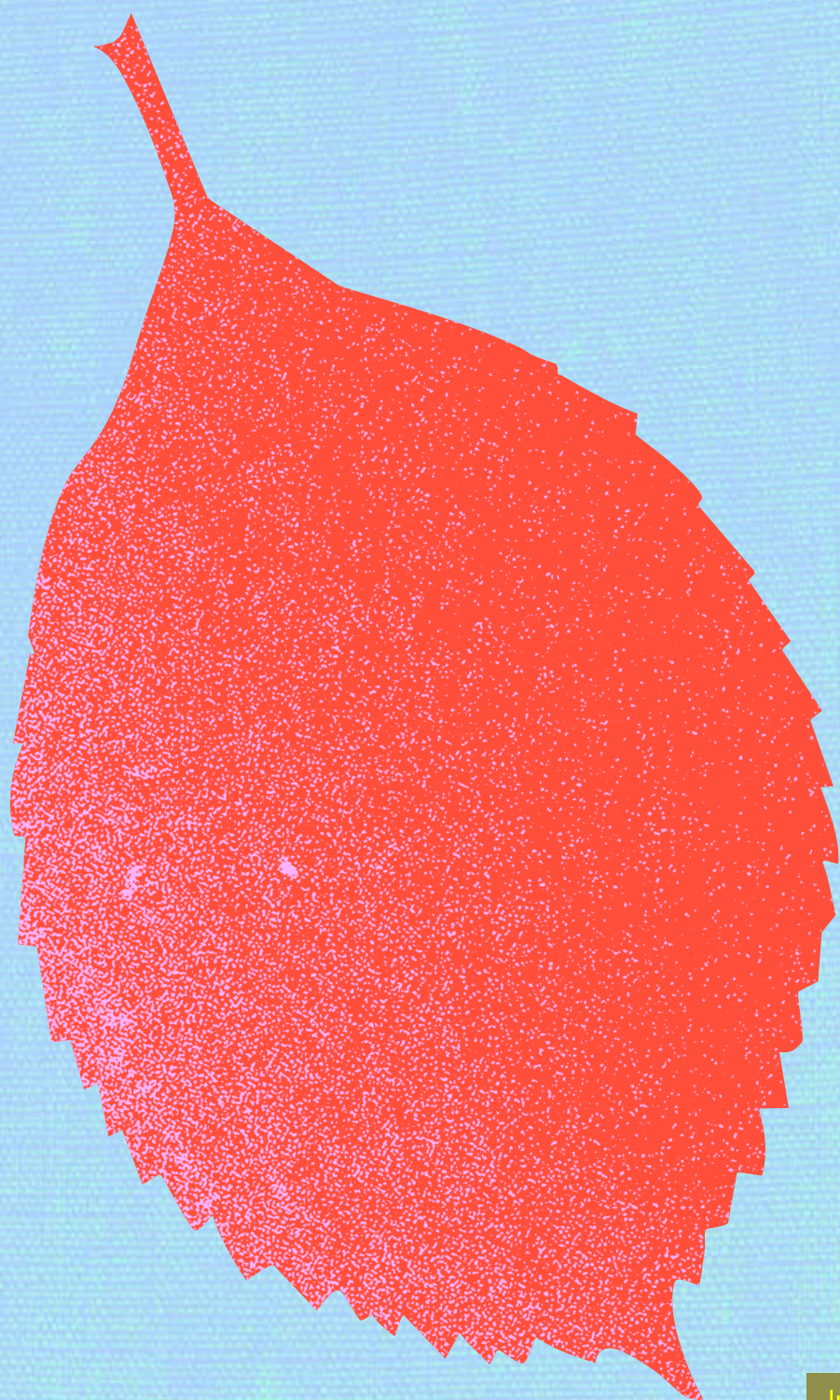


We handelen hartelijk.

We zijn vriendelijk en duidelijk in de omgang, zowel met huurders en partners als met elkaar. We hebben begrip voor de ander en leven ons in. We luisteren goed, sluiten aan en zoeken naar wat wél kan. Altijd met hart voor de huurder en zorg voor elkaar. Daarbij zijn we helder in onze verwachtingen en stellen we grenzen als dat nodig is.







ONZE OMGEVING

Koersplan
2025 - 2028

3.1 Wat speelt er in de buitenwereld?

De buitenwereld is volop in beweging. Zowel in onze directe omgeving als ver daarbuiten spelen veel complexe thema's. Hoe kijken we naar deze ontwikkelingen en wat vragen die van ons? In een wereld die snel verandert, is één ding zeker: de maatschappij en de buurten staan niet stil, dus wij ook niet.

Woningtekort

Het tekort aan woningen is in de afgelopen jaren alleen maar groter geworden. Er was onvoldoende bouwproductie, als gevolg van onder meer een economische crisis, stroperige bouwprocedures en politieke keuzes. Ondertussen steeg het aantal huishoudens. Dit heeft ertoe geleid dat de huizenprijzen stijgen en de wachttijden voor huur- en koopwoningen oplopen. In zo'n krappe markt zijn het vooral starters en mensen met een lager (midden)inkomen die minder snel een geschikte en betaalbare woning vinden.

Werken aan een passend huis voor iedereen

Vanuit onze opdracht werken wij aan passende woningen voor woningzoekenden en huurders. We blijven dit doen door zo veel mogelijk woningen toe te voegen, de doorstroming te bevorderen en nieuwe woonconcepten te ontwikkelen. We zijn er daarbij in het bijzonder voor mensen die zich in een kwetsbare situatie bevinden, zoals vluchtelingen, mensen die thuisloos zijn of dreigen te worden of mensen die in armoede leven. We geven voorrang aan de mensen die het hardst een woning nodig hebben, maar dat zelf niet kunnen regelen. We zorgen samen met onze partners voor de ondersteuning die daarbij nodig is.

Asielvraagstuk

Ook hebben we te maken met het asielvraagstuk en het huisvesten van statushouders: asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben gekregen. De asielstroom zal blijven.

Voor mensen in nood

Wanneer iemand in nood is, moeten we er als land zijn. Ook als corporatie zijn we er voor mensen in nood. En wanneer we als land vinden dat iemand mag blijven, is het onze taak om ervoor te zorgen dat mensen een woning krijgen en een goed bestaan kunnen opbouwen. Daar hoort bij dat nieuwkomers goed kunnen landen in hun buurt en bestaande buurtbewoners de vertrouwdeheid binnen de buurt niet verliezen.

Klimaatverandering

De klimaatverandering is een ander belangrijk thema waar we in steeds grotere mate mee te maken hebben. We hebben daarbij merkbare effecten zoals hitte, droogte, wateroverlast, stormschades. Effecten die invloed hebben op mensen, woningen en buurten, en die we hebben op te vangen. Maar we willen ook onze eigen 'voetafdruk' voor het klimaat zo beperkt mogelijk houden, en waar het kan bijdragen aan oplossingen.

Energiezuinig, milieuvriendelijk en klimaatbestendig

Dit vraagt van ons dat we werken aan energiezuinige en milieuvriendelijke woningen en buurten met minder uitstoot van onder andere CO₂. We leggen het accent op vernieuwende bouwmethoden, het werken met natuurlijke en circulaire materialen en het klimaatbestendig inrichten van onze buurten en woongebouwen.





Vergrijzing, armoede en zorg

Maatschappelijke vraagstukken zoals vergrijzing, armoede, kansenongelijkheid en tekorten in de gezondheidszorg hebben in toenemende mate impact op onze buurten.

Sterk samenwerken met focus op wat wél kan

Als antwoord op deze maatschappelijke vraagstukken dragen we vanuit onze opdracht bij. Bijvoorbeeld met passende huisvesting en hulp bij oplopende betaalachterstanden en schulden. Om structurele oplossingen voor de genoemde vraagstukken te kunnen bieden, streven we naar een integrale sociale aanpak. We investeren daarom in de samenwerking met onze stedelijke partners. Om met elkaar tot een sterke aanpak te komen die uitgaat van wat wél mogelijk is. Met als doel mensen verder te helpen in hun leven.



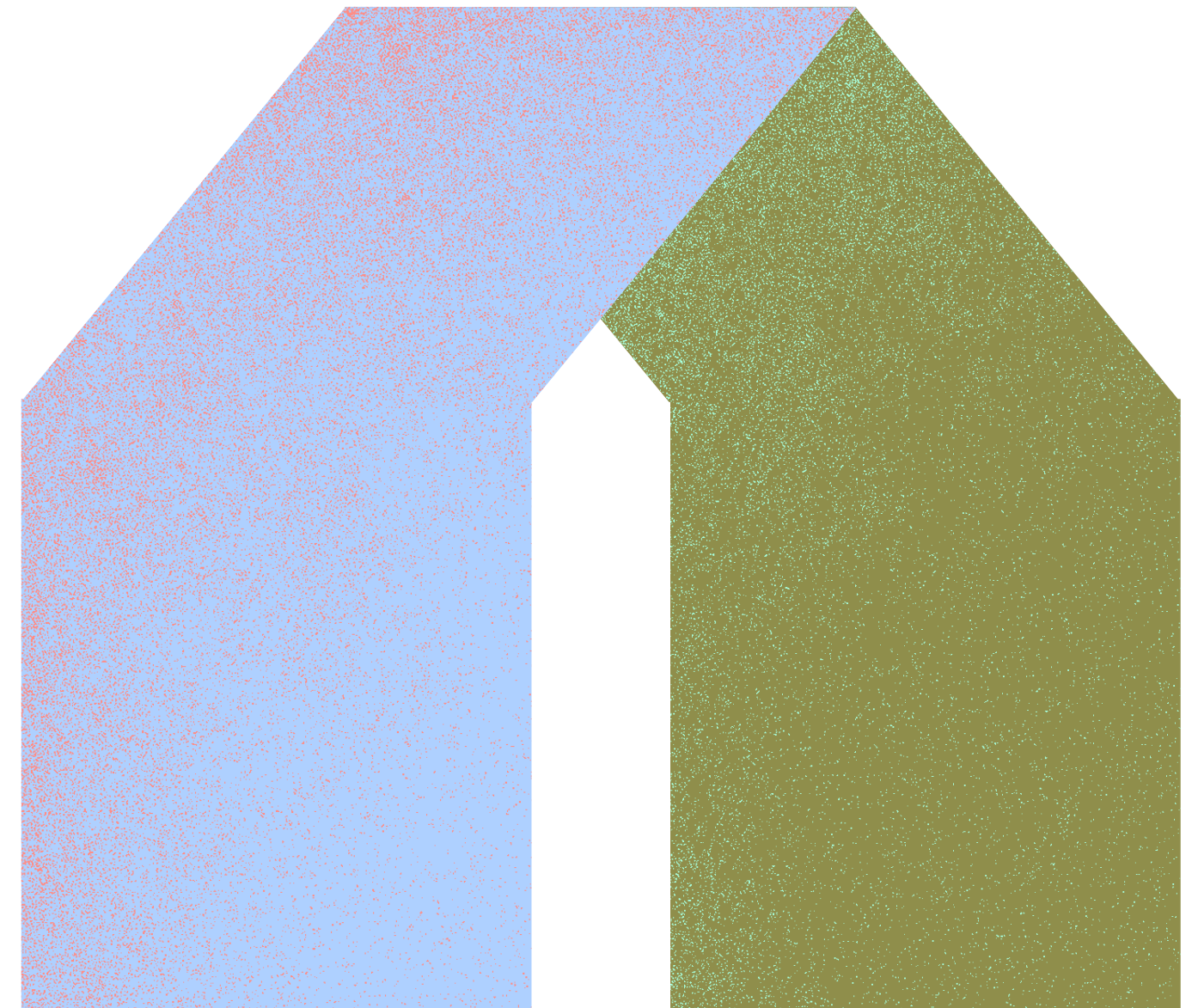
***In een wereld die snel verandert,
is één ding zeker: de maatschappij
en de buurten staan niet stil.
Dus wij ook niet.***

Druk op sociale samenhang

In sommige buurten staat de sociale samenhang onder druk, omdat de mensen die er wonen zelf onder druk staan door hun eigen problemen. Ook is de afgelopen decennia vanuit wetgeving eenzijdig toegewezen, waardoor de weerbaarheid van buurten is afgenomen. Deze factoren kunnen leiden tot verharding, individualisering, polarisatie, meer onveiligheid en criminaliteit.

Leefbaarheid versterken vanuit verbinding en vertrouwen

Met onze partners en huurders bouwen we aan buurten waarin mensen naar elkaar omkijken. We starten en steunen initiatieven vanuit de bewoners die verbinding, samenwerking en begrip bevorderen. Daar past bij dat we open, benaderbaar en betrouwbaar zijn. In een tijd waarin veel wantrouwen tegen instanties heerst, is dat nodig om het vertrouwen van de huurders te krijgen en te houden. Dat betekent dat wij op onze beurt ook handelen vanuit vertrouwen. Alleen als er sprake is van wederzijds vertrouwen, kunnen we écht bijdragen aan het versterken van de leefbaarheid en vitaliteit van buurten en wijken.



Digitalisering van wonen en werken

Digitalisering speelt een steeds grotere rol in ons dagelijks leven. Van slimme woningen tot online dienstverlening: technologie verandert hoe we wonen en werken. Dit biedt kansen om het wonen en werken makkelijker en toegankelijker te maken. Het roept echter ook vragen op over privacy, informatieveiligheid en de zorg voor mensen die minder digitaal vaardig zijn.

Balans tussen digitalisering en de menselijke maat

Voor ons betekent dit dat we een goede balans zoeken tussen digitale toepassingen én rekening houden met de mensen die ermee werken of gebruik van maken. Met verdere digitalisering kunnen we werken en wonen makkelijker en fijner maken. Tegelijkertijd realiseren we ons dat digitalisering altijd een middel is om een hoger doel te bereiken. Een doel dat altijd verbonden is met onze missie: het verschil maken tussen een huis en een thuis. De menselijke maat houden we daarbij in het oog.



3.2 Onze uitgangspunten en keuzes

In een snel veranderende samenleving waar grote en complexe vragen spelen zoals hiervoor geschetst, willen we het verschil maken tussen een huis en een thuis. Dat is immers de basis van waaruit mensen hun leven vorm en betekenis geven. We zetten kwaliteit van leven voorop. Daar kiezen we bewust voor. We kijken bij alles wat we doen verder en ontwikkelen vanuit de brede context: hoe kunnen we met onze inzet op wonen bijdragen aan het welzijn van de huurder of woningzoekende? Ook houden we rekening met de kwaliteit van leven van komende generaties.

Bij alles wat we doen zoeken we een zorgvuldige balans tussen onze opgaven. Wat vraagt de buitenwereld van ons en hoe antwoorden we daarop? Welke invloed hebben we, om binnen de context te opereren maar ook om deze context te veranderen? We realiseren ons dat we qua tijd en geld niet alles tegelijkertijd kunnen. Dat betekent keuzes maken. De volgende uitgangspunten helpen ons daarbij.





Woonkwaliteit als vertrekpunt

Het welzijn van de huurders begint bij een woning die in orde is. Woonkwaliteit is ons vertrekpunt; het geeft richting als we keuzes moeten maken. We zorgen ervoor dat onze woningen voldoen aan de basisvereisten, nu en in de toekomst. Onze kijk op basiskwaliteit verandert met de tijd. Dit betekent voor nu: een woning met een gezond binnenklimaat, die van binnen en buiten goed onderhouden en duurzaam is. Betaalbare woonlasten zijn daarbij essentieel. De technische achterstand die er is, lopen we de komende jaren in en door de jaren heen worden onze woningen steeds energiezuiniger

Scherpe en financieel toekomstgerichte keuzes

We hebben generaties lang een belangrijke rol in de Bossche buurten. Daarom is het van belang dat we financieel gezond zijn, nu en in de toekomst. Maar: we benutten de mogelijkheden die we hebben ten volle en durven daarbij de grenzen op te zoeken. Zodat we maximaal kunnen bijdragen aan de maatschappelijke vraagstukken. Daarom maken we jaarlijks strategische afwegingen en zorgen we voor voldoende flexibiliteit en wendbaarheid om op en af te kunnen schalen op de middellange termijn.

Maximaal toevoegen van woonruimten

We zijn er voor de huurders en voor mensen die ons nu of in de toekomst nodig hebben. De tekorten op de woningmarkt zullen alleen maar groeien als we niets doen. Dit stimuleert ons om te blijven werken aan beschikbaarheid door zoveel mogelijk woonruimten toe te voegen en de bestaande voorraad intensiever te benutten. Aan de stedelijke ambitie op het toevoegen van woningen en woonruimten dragen we actief en betekenisvol bij. Daarnaast creëren en benutten we de kansen in de woonruimteverdeling om doorstroming en passende huisvesting te bevorderen en buurten te verstevigen.

Voorrang aan mensen die een woning het hardst nodig hebben

Het verdelen van schaarste is een van de uitdagingen in de huidige woningmarkt. Wij willen dit goed en zorgvuldig doen. Omdat het hebben van een huis een voorwaarde is om een leven te kunnen opbouwen – een thuis te creëren – geven we voorrang aan mensen die een woning het hardst nodig hebben. Denk aan mensen zonder woonruimte of mensen die in een schrijnende situatie verkeren. Ook werken we met partners aan het ontwikkelen van woonvormen voor mensen die zorg of begeleiding nodig hebben.

Versterken van de leefsituatie in wijken en buurten

Elke buurt is uniek, omdat de bewoners en hun talenten en behoeften verschillen. Het is onze taak om deze verschillen te herkennen en de juiste keuzes te maken. We willen dat iedereen zich thuis voelt en blijft voelen en dat iedereen erbij hoort. We zetten in op beheer en ontwikkeling van buurten, waarbij we onze inzet aanpassen op basis van de opgaven in een buurt. Dit begint met goed luisteren naar buurtbewoners: wat hebben zij nodig? Samen met onze partners helpen we hen waar nodig. Zelf verlenen we geen zorg, maar we trekken wel aan de bel bij de aangewezen partijen als dat nodig is. Daarom blijven we de komende jaren investeren in samenwerking met onze partners.

Kwaliteit in dienstverlening

We zijn betrokken bij het verhaal van de huurder of woningzoekende. We luisteren goed, kijken breed en zetten graag een stap extra in onze dienstverlening. Door goed te luisteren én te kijken, krijgen we een steeds beter beeld van de huurders en wat zij nodig hebben voor een fijn leven. Dat helpt ons om onze dienstverlening te blijven verbeteren. En om steeds vaker een woning en service te kunnen bieden die écht bij iemand past.



3.3 Onze thema's voor de komende jaren

Binnen onze koers voor de komende jaren hebben we een ordening en samenhang aangebracht met thema's, die we in dit koersplan apart behandelen, maar die onderling wel met elkaar verbonden zijn. We pakken deze thema's in balans met elkaar op. Ook hebben ze stuk voor stuk raakvlakken met de thema's die spelen in de buitenwereld en onze uitgangspunten. In de hoofdstukken 4 t/m 9 van dit plan werken we deze thema's verder uit. Per thema geven we aan wat onze visie op het thema is, wat ons doel is voor eind 2028, en wat we doen om dat doel te bereiken.

HOOFDSTUK 3 - ONZE OMGEVING

- **Woonkwaliteit**

We werken aan goede woningen in een fijne, groene omgeving, waar de huurder trots op is.

- **Beschikbaarheid en slaagkansen**

We werken aan voldoende beschikbare woningen en verbeteren de slaagkansen voor de mensen die ons nodig hebben.

- **Sterke en zorgzame buurten**

We werken aan sterke en zorgzame buurten, waarbij het welzijn van de huurder voorop staat.

- **Betaalbaarheid en schuldpreventie**

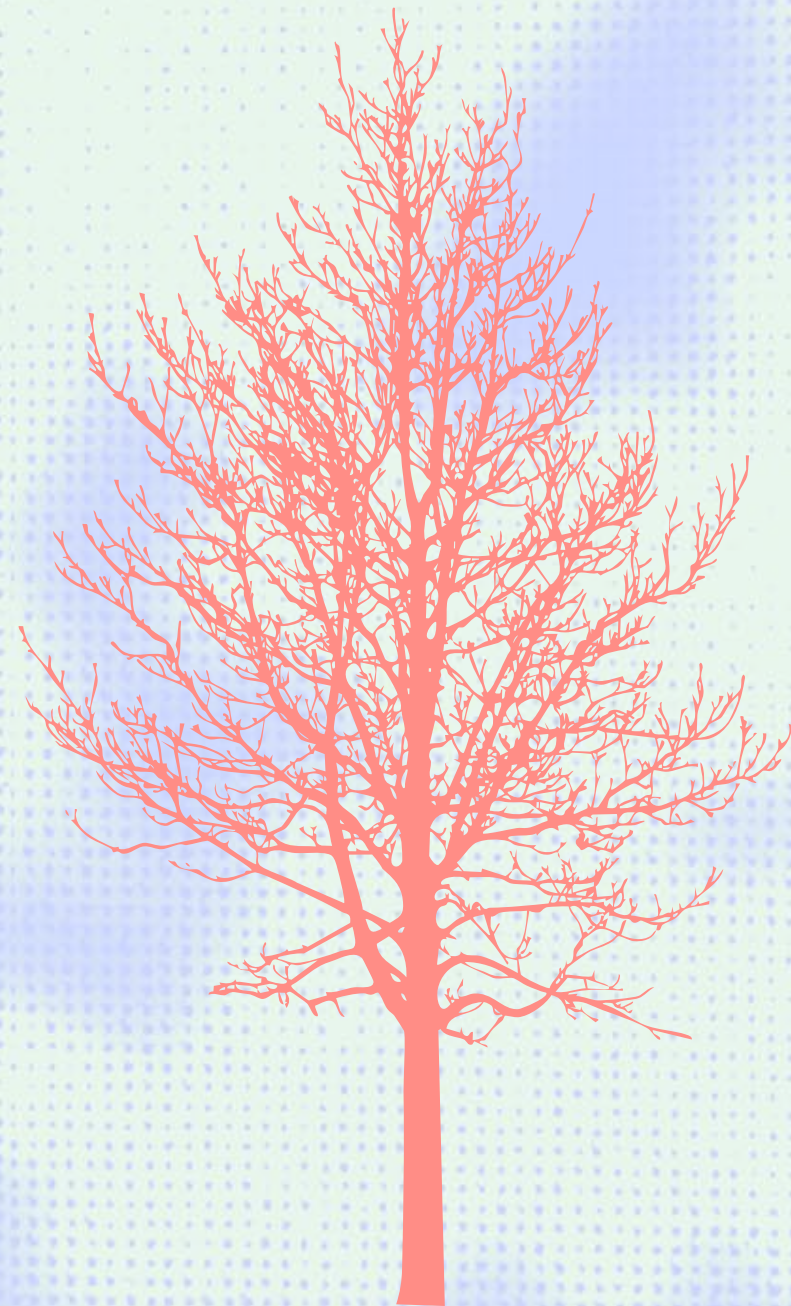
We helpen huurders om grip te krijgen en te houden op hun woonlasten.

- **Dienstverlening**

We werken aan een goede dienstverlening voor de (toekomstige) huurders.

- **Ontwikkeling van de organisatie**

We bouwen aan een organisatie die past bij onze opgaven en grondwaarden.



DE MUNTEL



4

WOONKWALITEIT

Koersplan
2025 - 2028

We werken aan goede woningen in een fijne omgeving, waar de huurder trots op is.

4.1 Onze visie

Een thuis is meer dan een huis. Wat maakt het verschil? Een fijne en goed onderhouden woning in een omgeving die levendig en sociaal is. Woonkwaliteit is daarmee méér dan woningkwaliteit. Het is ons vertrekpunt en helpt ons bij de keuzes die we maken. Wij willen huurders een goede woonkwaliteit bieden, zodat zij trots kunnen zijn op hoe ze wonen. We zien dat dit nog beter kan. Daarom zetten we ons dagelijks in voor de kwaliteit van onze woningen en buurten, en nodigen we huurders van harte uit om ons erop aan te spreken als zij dit anders ervaren.

4.2 Ons doel

Eind 2028 waarderen de huurders de woonkwaliteit met gemiddeld een 7 én hebben we voor alle wooncomplexen met een onvoldoende een plan voor verbetering.

4.3 Onze acties

We zorgen voor een goede technische staat van onze woningen.

De bestaande woningen onderhouden we goed. Dit onderhoud betreft de binnen- en buitenkant en de directe omgeving van de woning. Waar nodig spreken we daar andere partners ook op aan. Samen met de huurders bepalen we de kwaliteit. De achterstand die er nu nog is, werken we in de komende jaren weg.

We werken aan duurzame woningen met een gezond binnenklimaat.

We isoleren onze woningen en optimaliseren het binnenklimaat. Binnen de looptijd van dit koersplan pakken we in ieder geval alle woningen aan met een energielabel lager dan D. Daarnaast hebben we aandacht voor de ‘gezonde woning’: schimmelvrij, met voldoende mogelijkheden om te ventileren en geen oververhitting. We informeren huurders helder over hoe zij hier zelf aan kunnen (mee)werken.

We streven naar ‘betaalbaar duurzaam’.

Duurzaam wonen gaat verder dan alleen het verlagen van energieverbruik. Voor ons zijn het verkleinen van de afvalstromen en het gebruik van natuurlijke materialen belangrijke thema’s. Daarbij houden we ook rekening met het veranderende klimaat en de effecten daarvan, zoals hitte, droogte en wateroverlast. Bij nieuwbouw en andere aanpassingen aan ons vastgoed zoeken we naar betaalbare manieren om deze elementen in te passen. We maken hierop bewuste keuzes bij de start van projecten en nemen daarbij de inrichting van de directe woonomgeving mee. We agenderen dit om hierover ook gemeentelijk en regionaal afspraken te maken.

We handelen snel en proactief.

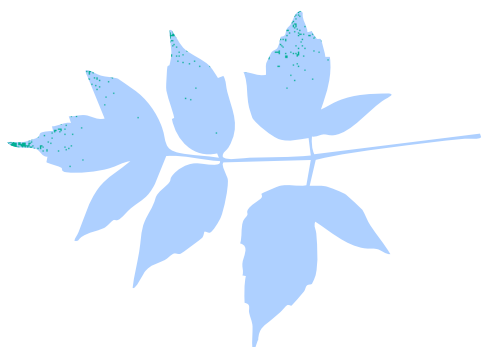
We voeren planmatig onderhoud op tijd uit, reageren snel op reparatieverzoeken en communiceren duidelijk en vriendelijk. Zo zorgen we ervoor dat de woonkwaliteit hoog blijft.





We zetten die extra stap.

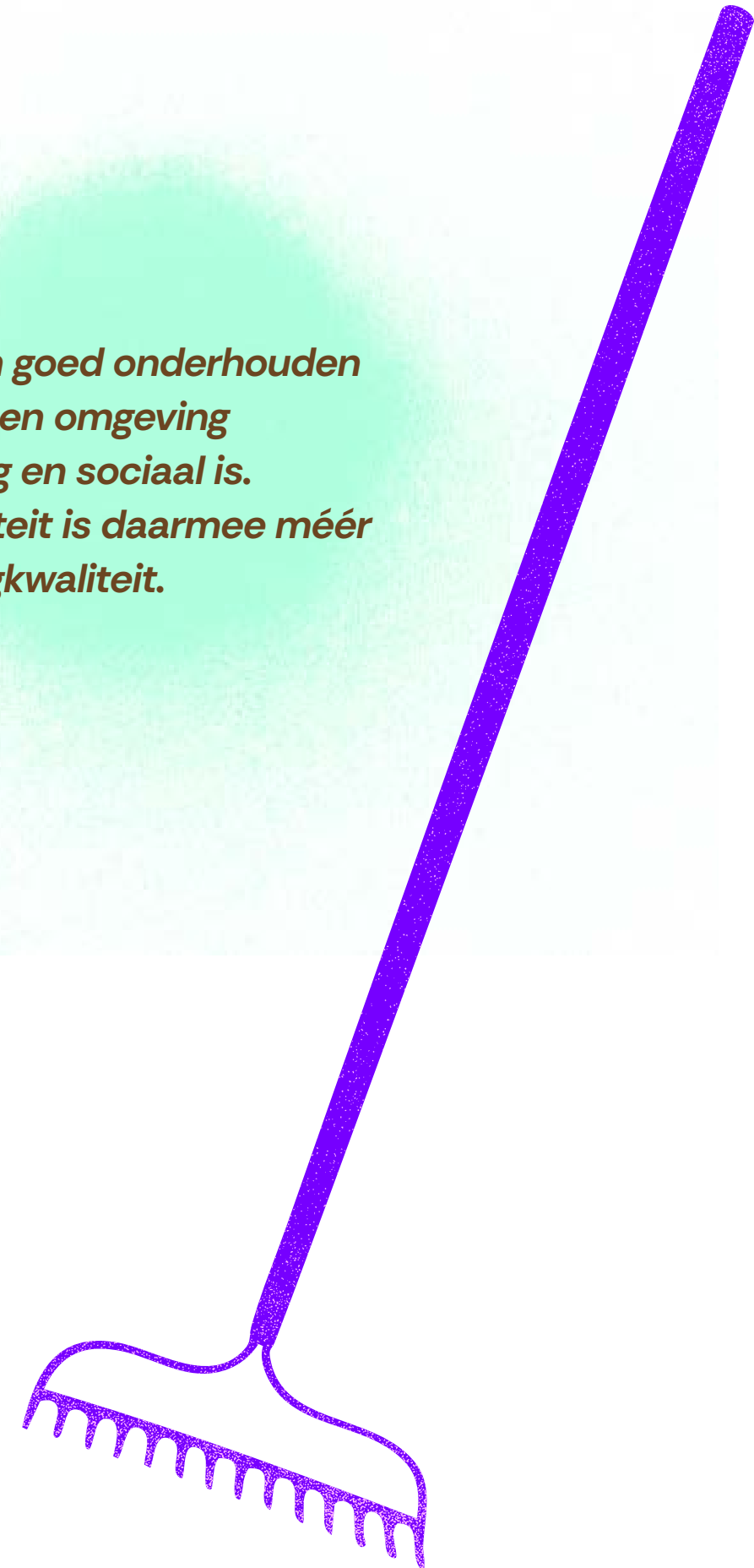
Daar waar het kan, doen we een stap extra voor de huurders om het wonen prettiger of betaalbaarder te maken. Bijvoorbeeld door het aanbieden van zonneschermen, het plaatsen van zonnepanelen en het bieden van keuzemogelijkheden bij onderhoud. Andere voorbeelden zijn het inrichten van algemene ruimten naar de wensen van huurders en het zorgen voor vleermuiskasten als onderdeel van natuur-inclusief bouwen en onderhouden.



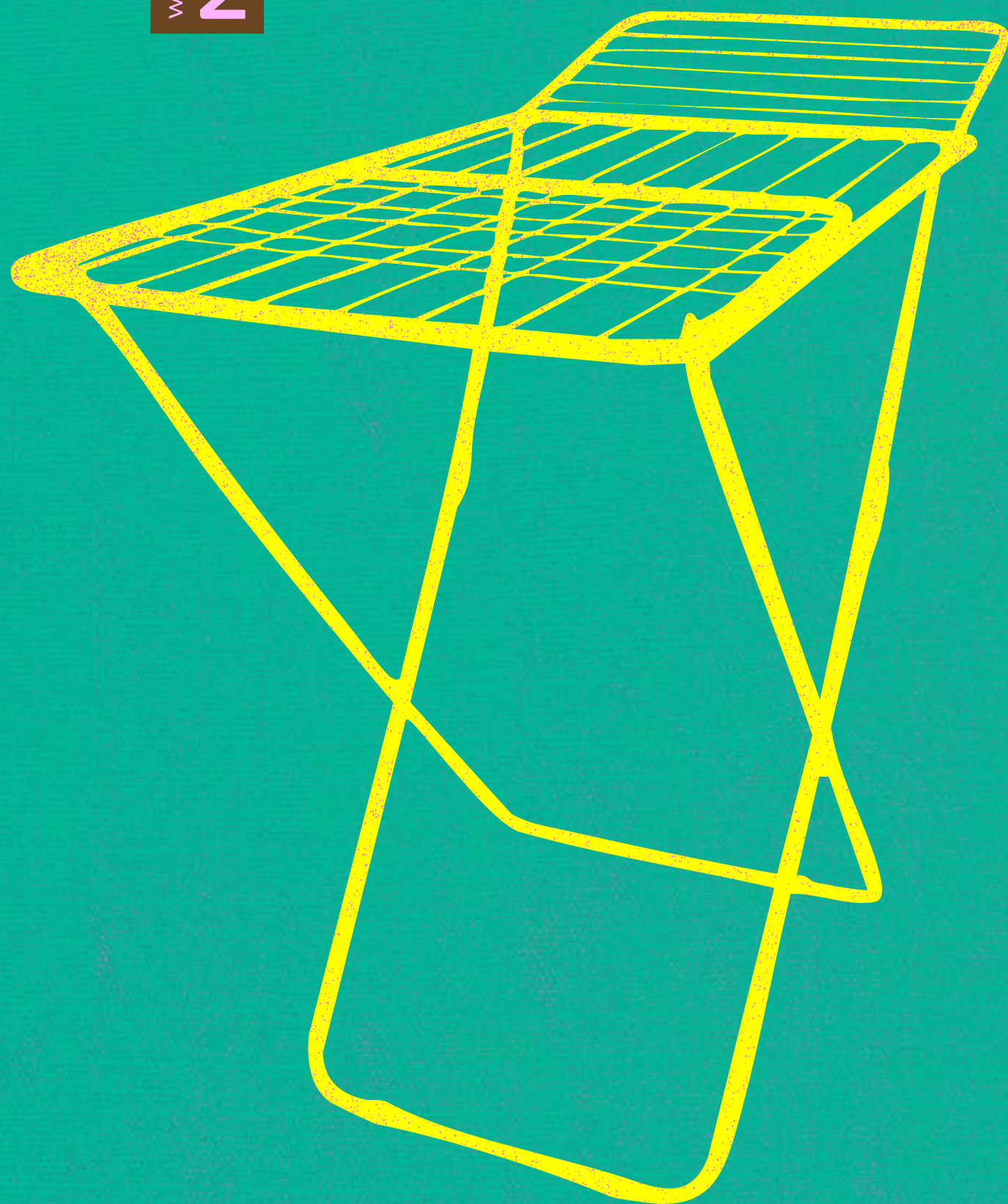
We verbinden het wonen met het samenleven.

De woonomgeving is onlosmakelijk verbonden met de woonkwaliteit. (Grootschalige) werkzaamheden bieden mooie kansen om de contacten van huurders in de buurt te versterken. Bouwkundige verbeteringen koppelen we aan een sociale aanpak, waarbij we oog hebben voor de individuele huurder én activiteiten die de gemeenschapsvorming stimuleren. Tijdens onze werkzaamheden benutten we de kans om de omgeving fijner en groener te maken, en dragen we bij aan een prettige Bossche buurt. Daarvoor luisteren we naar wat er leeft. We maken een gezamenlijke aanpak samen met de huurders en met partners uit ons netwerk.

*Een fijne en goed onderhouden
woning in een omgeving
die levendig en sociaal is.
Woonkwaliteit is daarmee méér
dan woningkwaliteit.*







5

BESCHIKBAARHEID EN SLAAGKANSEN

Koersplan
2025 - 2028

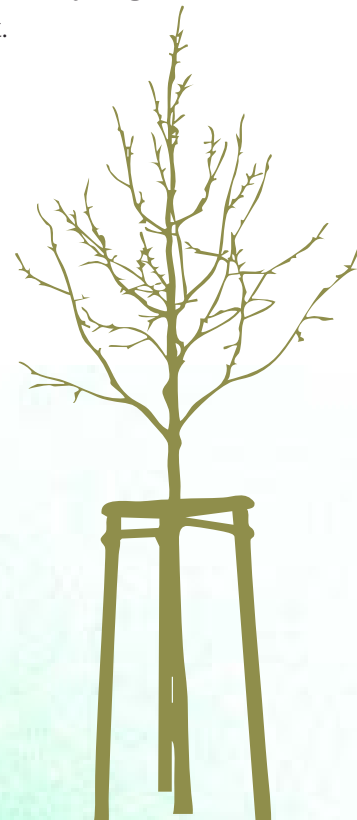
We werken aan voldoende beschikbare woningen en verbeteren de slaagkansen voor de mensen die het hardst een woning nodig hebben.

5.1 Onze visie

Een thuis is meer dan een huis. Maar het begint wel met een huis: een dak boven je hoofd is de basis om je als mens te kunnen ontwikkelen en tot bloei te komen. Helaas zien we dat het daar knelt: er zijn onvoldoende 'daken' voor de mensen die een woning nodig hebben. Daarom zetten we ons maximaal in om nieuwe woonplekken toe te voegen. We nemen daarin minimaal ons aandeel in de uitbreidingsdoelstelling van de gemeente 's-Hertogenbosch. Dit met het besef dat dit niet voldoende is om de woningkrapte echt te doen afnemen. Onze focus ligt op sociale huurwoningen, en in beperkte mate middeldure huurwoningen, in de gemeente 's-Hertogenbosch. Maar we weten dat de schaarste op de woningmarkt soms om regionale of landelijke oplossingen vraagt, of om toevoegingen in andere marktsegmenten. Steeds vaker zullen we vraagstukken over wonen daarom ook regionaal of landelijk op de agenda zetten en gezamenlijk aanpakken..

5.2 Ons doel

- In de periode 2025-2028 voegen we netto minimaal 500 woningen in sociale huur en 120 woningen in de middenhuur toe in 's-Hertogenbosch.
- We werken met samenwerkingspartners toe naar één plek, uiterlijk in 2028, waar we woningzoekenden kunnen helpen bij de vraag naar een passende woning of woonplek met eventuele zorg of begeleiding die daarbij nodig is. Daarnaast richten we onze toewijzing zo in dat we actief en urgent woningzoekenden bereiken én bijdragen aan het verstevigen van de buurt.





BOSCHGAARD

5.3 Onze acties

In het toevoegen van woningen:

We zoeken maximaal investeringsruimte.

We zoeken voortdurend mogelijkheden om zoveel mogelijk woningen toe te voegen, zowel in de sociale huur als in de middenhuur. In onze gesprekken met politiek en stakeholders zetten we ons in om de investeringsruimte zo groot mogelijk te krijgen.

We benutten de bestaande voorraad intensiever.

We scannen onze buurten doorlopend op kansen om te verdichten, zoals splitsen en woningdelen, optoppen en aanbouwen. We benutten de kansen die doorstroming biedt voor de buurt en voor het toevoegen van woongelegenheden. Aan de hand van de staat van de woningen en de impact op de omgeving en huurders, bepalen we de strategie. Dit doen we in samenspraak met (toekomstige) huurders en de omgeving. Slim en flexibel bouwen is een kans, zodat we in de toekomst woningen anders en intensiever kunnen gebruiken.

We denken vanuit de buurt, gericht op alle levensfasen.

Elke buurt is anders. Bij iedere nieuwbouwkans kijken we wat er mogelijk en nodig is in het gebied. Hoe zijn de buurt en bewoners-samenstelling? Welk type huishouden wil je voor de buurt behouden of aantrekken? Hoe kunnen we de leefbaarheid in de buurt versterken en ervoor zorgen dat nieuwe woningen bijdragen aan de gemeenschap? We maken hiervoor gebruik van data, kennen de maatschappelijke opgaven en de dagelijkse signalen van bewoners(vertegenwoordigers) en collega's in de buurt. Vervolgens maken we in een vroeg stadium plannen samen met de huidige en toekomstige bewoners.

We zorgen voor passende huisvesting.

We maken een zorgvuldige afweging tussen kwaliteit en kwantiteit, waarbij kwaliteit de basis vormt. We realiseren woningen en woon-leefconcepten die passen bij de buurt en aansluiten op de maatschappelijke opgaven, zoals de vergrijzing, woningkrapte voor jongeren, en zorgbehoefte. Waar nodig zorgen we ervoor dat dit met de juiste begeleiding gebeurt. Daarnaast ondersteunen we huurders bij het verhuizen naar een woning die beter aansluit bij hun (toekomstige) situatie en behoeften, zodat we doorstroming bevorderen.

In het verdelen van woningen:

We werken aan 'Wonen Eerst'.

We geven voorrang aan mensen die geen huis hebben of dakloos dreigen te worden. Daarbij werken we met partners toe naar één loket voor een zo laagdrempelig mogelijke toegang. Bij dit loket kunnen mensen terecht voor advies en hulp bij het vinden van een woning.

We organiseren een steunstructuur met partners.

Soms is er meer nodig dan een huis, bijvoorbeeld als mensen schulden of geen inkomen hebben. Het verschil tussen huis en thuis wordt dan gemaakt door woonbegeleiding of iemand die helpt bij het op orde krijgen van de financiën. Voor dit integrale aanbod van wonen, zorg en andere hulpverlening werken we samen met partners.

We hebben oog voor wonen in de buurt.

We besteden aandacht aan het leren kennen van bestaande en nieuwe buurtbewoners. Want je thuis voelen en een fijn leven begint bij het kennen van je burens. Bekend maakt beminde! Ook stimuleren we doorstroming binnen de buurt en kijken we naar de eigenheid en kwaliteit van de omgeving. We sluiten daar met wat we doen zo goed mogelijk op aan.

Elke buurt is anders. Bij iedere nieuwbouwkans kijken we wat er mogelijk en nodig is in het gebied.





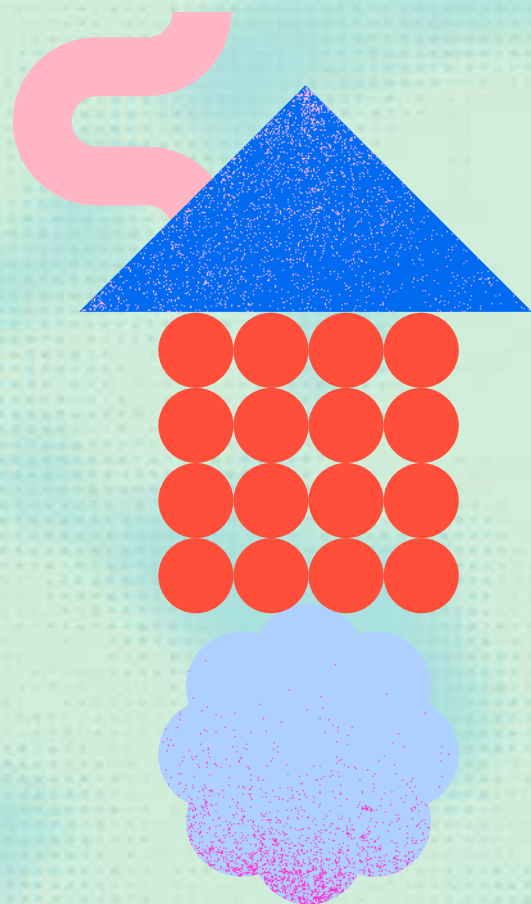
WONINGCORPORATIE
NACHEN

6

STERKE EN ZORGZAME BUURTEN

*Koersplan
2025 - 2028*

We werken aan sterke en zorgzame buurten, waarbij het welzijn van de huurder voorop staat.



6.1 Onze visie

Een thuis is meer dan een huis.
Een fijne woonomgeving draagt daaraan bij. Omdat mensen verschillend zijn, zijn buurten dat ook. We werken aan fijne, groene en diverse buurten met een eigen karakter. Dit doen we door een aanpak op maat die past bij de buurt en de mensen die er wonen.

6.2 Ons doel

- Eind 2028 is het basisbeheer in alle buurten op orde en werken we in buurten op basis van gebiedsplannen met elk eigen aandachtspunten en prioriteiten.
- Eind 2028 hebben we voor vier gebieden een integrale aanpak uitgewerkt of ingezet. Buurtontwikkeling doen we gefaseerd en integraal. Hierbij prioriteren we op basis van de maatschappelijke opgaven en urgentie.



6.3 Onze acties

We werken samen met huurders en partners aan een fijne buurt.
Een buurt waar (toekomstige) huurders met plezier wonen: daar zetten we ons dagelijks voor in. Het bouwen aan fijne, groene en diverse buurten doen we samen met huurders en maatschappelijke partners. Buurten waarin mensen naar elkaar omkijken en waar een zorgzame gemeenschap eraan bijdraagt dat mensen zich er thuis voelen. We gaan daarbij problemen niet uit de weg, maar richten onze blik vooral op de aanwezige talenten, kwaliteiten en positieve energie. In wat er wél is, zit de kracht van een buurt. We nemen niet over, maar sluiten met overtuiging aan om de buurt sterker te maken.

We investeren in slim samenwerken.
We investeren in onze wijknetwerken en in de samenwerking met maatschappelijke partners in de wijk. We hebben elkaar steeds vaker nodig om vragen van huurders goed te beantwoorden. Door elkaar én elkaars werk te kennen, komen we tot betere antwoorden. Daarnaast investeren we in de ontwikkeling van netwerkorganisaties. Met de ontwikkelingen in de zorg en op de arbeidsmarkt wordt het steeds belangrijker om nieuwe vormen van slim samenwerken en beheer op te zetten.

HOOFDSTUK 6 – STERKE EN ZORGZAME BUURTEN

We zijn zichtbaar en betrokken.

We zijn zichtbaar aanwezig en betrokken in de buurt, met een open, stimulerende en positieve houding. Dit is onze basis. Zo weten we wat er leeft in de Bossche buurten en zijn we makkelijk benaderbaar voor huurders. We willen buurten die schoon, heel en veilig zijn. Buurten die uitnodigen tot gezond leven, en waar huurders elkaar nabij zijn en geen burenoverlast ervaren. Daarom moedigen we huurders aan om initiatieven in hun buurt te nemen, die we van harte ondersteunen.

We zetten in op buurtontwikkeling.

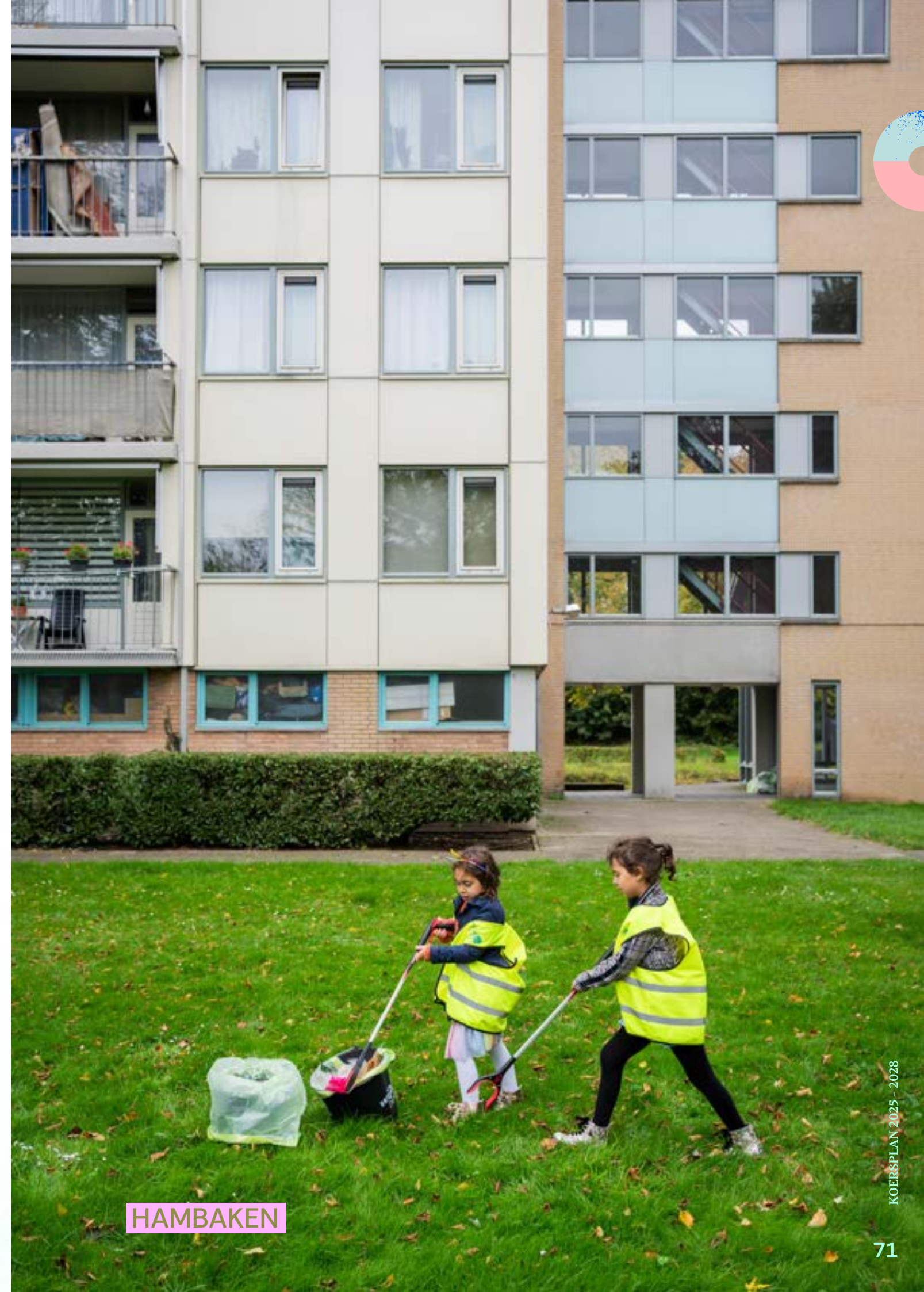
We zetten in op het ontwikkelen van buurten, waarbij de vragen en behoeften van de buurt leidend zijn. Deze vraagstukken kunnen gaan over het gebiedsgericht verduurzamen van woningen en de woonomgeving, of over een aanpak die de sociale samenhang in de buurt versterkt. Waar mogelijk voegen we woningen toe en ontwerpen we gemeenschapsgericht. We zetten onze mensen en middelen hierop in, afgestemd op de opgaven. De komende jaren geven we in onze buurtontwikkeling voorrang aan een aantal buurten die dit het hardst nodig hebben, zonder dat we loslaten wat al goed gaat in de andere buurten.

We pakken onze rol in integrale buurtontwikkeling.

Bij integrale buurtontwikkeling stemmen we de opgave af met partners in de buurt. We nemen de regie als dat nodig is of als dat past bij de opgave. Hierin komen leefbaarheid, samenleven, woonomgeving en vastgoedontwikkeling samen. Ook het voorbereid zijn op de effecten van klimaatverandering hoort daarbij. Denk aan het afkoppelen van regenwaterafvoeren van het riool en het aanbrengen van groen. Zo zorgen we ervoor dat de (beheer)inspanningen op de korte termijn aansluiten op de (ontwikkel)investeringen op de lange termijn en andersom. Altijd spelen buurtbewoners een sleutelrol in de ontwikkeling van de buurt; zij kennen hun buurt het best.



In wat er wél is, zit de kracht van een buurt. Daar sluiten we met overtuiging op aan om de buurt sterker te maken.



HAMBAKEN





BETAALBAARHEID EN SCHULDPREVENTIE

Koersplan
2025 - 2028



We helpen huurders om grip te krijgen
en te houden op hun woonlasten.

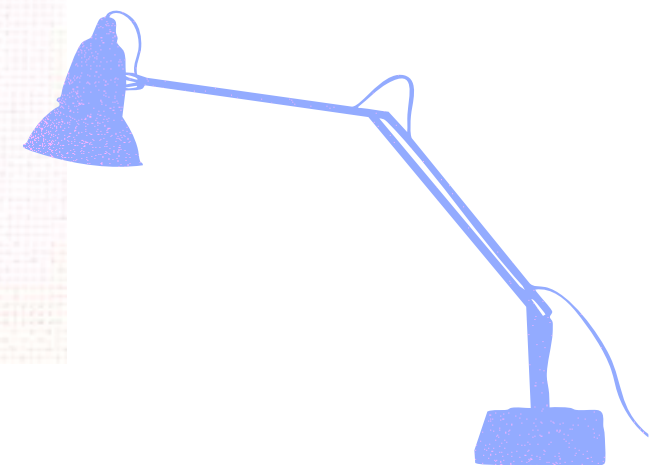
7.1 Onze visie

Een thuis is meer dan een huis.

Je geen zorgen hoeven maken of je je huis wel kunt betalen, en toegankelijke hulp krijgen wanneer dit toch moeilijk wordt, zijn randvoorwaarden om een zeker thuis te bouwen. Daarom werken we aan betaalbare en passende woonruimte, en aan een goede samenwerking met stedelijke partners. Hierbij laten we pas los als een passende oplossing in zicht is. Het hebben van grip op woonlasten geeft mensen rust en ruimte.

7.2 Ons doel

Eind 2028 hebben we een stedelijke aanpak op schuldpreventie.





7.3 Onze acties

We zorgen voor gematigde woonlasten.

In regionale afstemming werken we aan een evenwichtige opbouw van huurprijzen. Zodat er betaalbare woningen zijn voor iedereen. Door woningen beter te isoleren, maken we de woonlasten beter beheersbaar.

We bewegen mee als er iets verandert.

Er kunnen zich situaties voordoen in het leven van een huurder die gevolgen kunnen hebben voor het opbrengen van de woonlasten. Zoals het wegvallen van kostgeld wanneer een kind uit huis gaat of het willen verhuizen naar een meer passende woning met een hogere huurprijs. In situaties als deze zoeken we samen met de huurder naar oplossingen om betaalproblemen te voorkomen.

Met huurders en partners werken we aan oplossingen om betaalachterstanden en schulden te voorkomen. Grip op woonlasten geeft mensen rust en ruimte.

We zetten in op preventie.

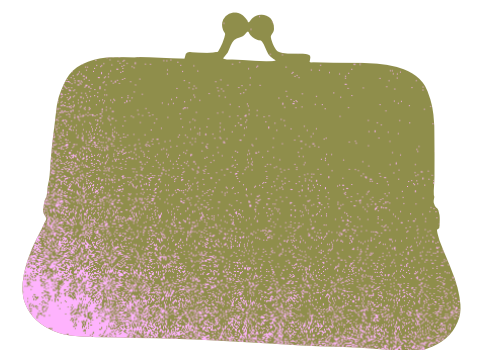
Samen met partners maken we het verschil. Daarom onderstrepen we het belang van een stedelijke samenwerking op preventie, waarbij we afspraken maken in de keten over regie en onze werkprocessen en dienstverlening op elkaar afstemmen.

We werken op verschillende manieren aan het voorkomen van schulden bij huurders:

- We geven advies en delen informatie met (toekomstige) huurders. We zijn duidelijk in wat we van de huurder verwachten en denken actief mee om de huurder te helpen bij het voorkomen of aanpakken van betaalproblemen.
- Er op tijd bij zijn is essentieel. De afgelopen jaren werkten we samen met de gemeente en partners aan vroegsignalering. De basis hiervan staat. Waar we nog kansen zien, zetten we in op het verder optimaliseren en verbeteren van deze aanpak;
- We kunnen het niet alleen: preventie doe je samen. We investeren in onze netwerkpartners om elkaars werk en processen te leren kennen. Met deze kennis werken we samen aan verbeterde processen en één loket als duidelijke plek waar mensen terecht kunnen.

We maken hulp toegankelijk.

Bij huurders met schulden zien we veel schaamte en angst. We vinden het belangrijk om betalingsproblemen en schulden laagdrempelig bespreekbaar te maken. We zijn daarom zichtbaar en makkelijk benaderbaar voor huurders en helder in onze communicatie over betalingsoplossingen. Ook hierin is het van belang dat we onze partners kennen en kunnen inzetten. Liefst zo dat huurders maar één keer hun verhaal hoeven te vertellen en geholpen worden. De helpende instanties en initiatieven die er al volop zijn, zoals de kleding- en speelgoedbank en sociale eethuizen, brengen we onder de aandacht.







DIENTSTVERLENING

Koersplan
2025 - 2028

We werken aan een goede dienstverlening voor de (toekomstige) huurders.



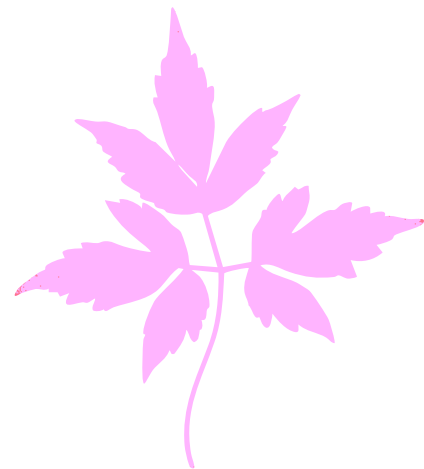
8.1 Onze visie

Een thuis is meer dan een huis.

Bij alles wat we doen, staat de mens centraal. We handelen vanuit vertrouwen, verbinding en begrip voor de ander. We luisteren met aandacht en vragen door vanuit betrokkenheid. Zo leren we huurders, woningzoekenden en partners goed kennen, zodat we hen ook steeds beter van dienst kunnen zijn. We beantwoorden vragen zorgvuldig en betrekken huurders en andere belanghebbenden bij het verbeteren van onze dienstverlening. We werken aan duurzame relaties, met oog voor zowel het individu als de buurt.

8.2 Ons doel

Eind 2028 kennen al onze klantprocessen een klantwaardering van 8 of hoger.



8.3 Onze acties

We zijn klantgericht, betrokken en dichtbij.

We zijn betrokken bij het verhaal van de huurder of woningzoekende en helpen waar we kunnen. We kennen en herkennen de huurders, leven ons in, denken mee en kijken breder. We gaan de relatie – die vaak langdurig is – aan op basis van gelijkwaardigheid. Er zijn vanuit onze organisatie vaste aanspreekpunten, die dichtbij, makkelijk benaderbaar en bereikbaar zijn. Zo zijn we zichtbaar in de Bossche buurten. Dit organiseren we onder andere door gebiedsgericht te werken. We werken samen met bewonersvertegenwoordigers, huurders en partners aan het bundelen van kennis en vinden van oplossingen. Door alle kennis die we opdoen goed te verankeren en te benutten, maken we onze dienstverlening steeds beter.

We zijn betrouwbaar en voorspelbaar in het contact.

Elk contactmoment met een huurder doet ertoe. We komen onze afspraken na en zijn betrouwbaar en voorspelbaar. Huurders mogen van ons verwachten dat we werken met duidelijke, goed georganiseerde processen waar ze op kunnen vertrouwen. Vragen worden snel opgepakt en opgelost. We houden huurders op de hoogte over de voortgang en komen onze afspraken na.

We werken samen met huurders aan nieuwe vormen van dienstverlening.

We ontwikkelen (nieuwe vormen van) dienstverlening samen met huurders. We richten onze processen slim in, met als uitgangspunt dat de huurder persoonlijke dienstverlening blijft ervaren en keuzevrijheid behoudt. We sluiten aan op perspectief en de behoeften van huurders en automatiseren op basis daarvan onze werkzaamheden waar het kan. Persoonlijke, laagdrempelige en duidelijke dienstverlening is daarbij altijd ons uitgangspunt. Als de standaardoplossing niet past, zoeken we verder naar een oplossing die wél werkt: hoe kunnen we de huurder helpen?

We werken vanuit eigenaarschap.

We zijn samen verantwoordelijk voor het helpen van huurders of woningzoekenden. We voelen ons hierin gezamenlijk betrokken en eigenaar. Vragen pakken we op vanuit dit eigenaarschap. Dat betekent dat we óf zelf zorgen voor de beantwoording ervan, óf de vraag doorgeven aan een collega die het eigenaarschap op de vraag overneemt.

We nodigen huurders uit om mee te denken.

We nodigen huurders van harte uit om mee te denken en te doen bij het ontwerpen en uitvoeren van onze klantprocessen. En als huurders ideeën voor initiatieven hebben, denken en helpen wij natuurlijk ook graag mee!

We kennen en herkennen de huurders, leven ons in, denken mee en kijken breder. We gaan de relatie aan op basis van gelijkwaardigheid.





DE ONTWIKKELING VAN ONZE ORGANISATIE

Koersplan
2025 - 2028

We bouwen aan een organisatie die past bij onze opgaven en grondwaarden.

9.1 Onze visie

Een thuis is meer dan een huis. Ook onze Zayaz-organisatie is meer dan een plek om te werken. Het is een omgeving waar mensen groeien, samenwerken en zich verbonden voelen. Met elkaar als collega's, en met huurders en partners. Onze organisatie is de drijvende kracht achter het waarmaken van onze missie en het behalen van onze doelen. De plek waar alles samenkomt, de plek van waaruit we aansluiten op wat de buitenwereld van ons vraagt. We bepalen er koers en maken keuzes. Klein en groot. Voor nu én voor de toekomst.

9.2 Ons doel

We kennen onze grondwaarden en leven deze voor. Eind 2028 worden we hier door onze huurders en samenwerkingspartners op herkend en bevraagd.



DE MUNTEL

9.3 Onze acties

We verhelderen de organisatiestructuur.

We zorgen voor hernieuwde helderheid in rollen, taken en verantwoordelijkheden. We geven vorm aan opdrachtnemer- en opdrachtgeverschap binnen onze organisatie. Zo zorgen we ervoor dat verwachtingen duidelijk zijn. Dit zorgt voor rust en plezier in het werk.

We versterken het leiderschap.

We handelen met persoonlijk leiderschap, waar we vanuit de eigen functie en positie vorm aan geven. Dit ontwikkelen en versterken we met elkaar verder. We worden daarbij ondersteund door één leiding, die bestaat uit de bestuurder, de managers en de teamleiders. Zij zorgen samen voor kaders, richting en structuur. Ze staan dicht bij de collega's, met aandacht en inlevingsvermogen. Ze geven thuis, zijn hartelijk, duidelijk en daadkrachtig. Door onze invulling van (persoonlijk) leiderschap zijn we als organisatie flexibel en wendbaar bij de opgaven die we onderweg tegenkomen. Het beste doen voor de huurders staat daarbij voor ieder van ons steeds centraal.

We werken samen aan een veilige en verbonden werkomgeving.

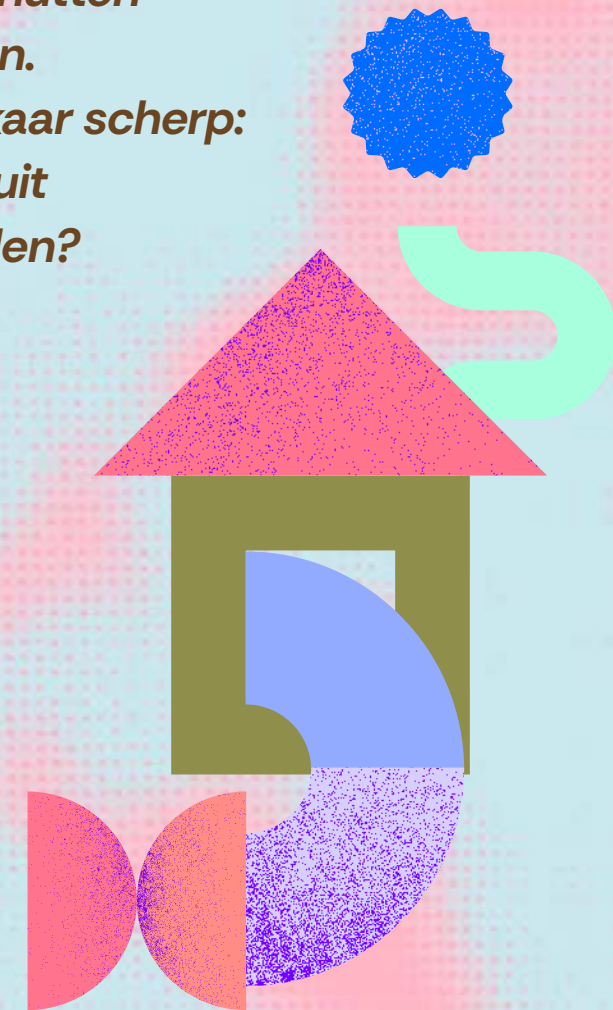
We streven naar een werkomgeving waarin we als (toekomstige) collega's onszelf kunnen zijn en gezien worden. We willen dat eenieder op zijn plek zit: de plek waar je tot je recht komt en kunt groeien. We bouwen aan teams met een veilige cultuur, waarin we ons met elkaar verbonden voelen en verantwoordelijkheid nemen. Waarin fouten maken mag, we allemaal meedoen en we open, eerlijk en nieuwsgierig in gesprek blijven met elkaar.

We investeren in de onderlinge samenwerking.

Vanuit duidelijke (proces)afspraken zijn we intern steeds beter met elkaar verbonden. We kennen en benutten elkaars kwaliteiten en talenten. We houden elkaar scherp: handelen we vanuit onze grondwaarden? Een voorbeeld: vragen van huurders gaan soms lang rond in de organisatie. De vraag van een huurder is de vraag van ons allemaal. Dit zijn zaken waarop we elkaar beter kunnen vinden om sneller thuis te geven aan de huurder. Zo blijven we ons niet alleen verbeteren als organisatie en teams, maar groeit ook onze betrokkenheid – bij elkaar én bij de huurders.



***We kennen en benutten elkaars kwaliteiten.
En we houden elkaar scherp:
handelen we vanuit onze grondwaarden?***



We maken processen eenvoudig.

We hebben onze basisprocessen op orde, met duidelijke afspraken over hoe we werken. Deze eenduidige werkwijze dragen we zorgvuldig over aan nieuwe medewerkers. Onze systemen ondersteunen ons werk: ze zijn eenvoudig, consistent en uitlegbaar voor zowel medewerkers als huurders. Efficiënt ingericht en van goede kwaliteit. Informatie is altijd toegankelijk, beschikbaar en actueel. Waar mogelijk, automatiseren we met behulp van bewezen technologieën. Maatwerk zetten we alleen bewust en onderbouwd in. In onze dienstverlening zijn we flexibel, waarbij we zowel persoonlijk contact als digitale mogelijkheden bieden.

We verstaan de kunst om scherpe keuzes te maken.

We zoeken de financiële grenzen op om op koers te blijven en onze plannen te realiseren, zonder hierover heen te gaan. Dit vraagt steeds om scherpe, doordachte keuzes. Bij elke keuze kijken we of het binnen ons financiële kader past, of het bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgaven in de buurten en of het aansluit bij regionale en landelijke afspraken. We durven te investeren in vernieuwing, vanuit het besef dat de kost voor de baat uitgaat. Dit vraagt om een goed overzicht op wat investeringen kosten en opleveren, zowel financieel als maatschappelijk. Zo behouden we de regie over de totale bedrijfslasten.





We richten de organisatie in op gebiedsgericht werken.

Om goed in te spelen op vraagstukken in de buurt, werken we steeds nadrukkelijker gebiedsgericht. We zijn dichtbij, en dat betekent ook dat ons kantoor letterlijk in een woonbuurt staat. Zo bundelen we kennis en zorgen we ervoor dat huurders ons goed kennen en weten te vinden. De vaardigheden van onze medewerkers sluiten aan op de behoeften van de buurt. Wanneer de vraagstukken groter zijn dan één buurt, schakelen we expertise in.

We werken extern samen vanuit kracht.

Alleen samen met externe partners kunnen we de uitdagingen van vandaag en morgen het hoofd bieden. Daarom richten we ons op het behouden van onze goede externe samenwerking en zetten onze samenwerkingspartners daarbij ook in hun kracht. Hierop worden we zowel stedelijk als in de markt gezien. Dit biedt een antwoord op het vraagstuk van beperkte arbeidscapaciteit waar we mee te maken hebben.

We geven passend vorm aan participatie.

Van informeren tot laten meebeslissen, en van heel gestructureerd tot ongedwongen: participatie is een vast onderdeel van al onze klantprocessen. De vorm en het karakter ervan – formeel of juist informeel – hangt af van wat het project, de activiteit of de buurt vraagt. We denken vooraf goed na over hoe we vormgeven aan participatie en passen onze inzet daarop aan.

We zetten in op effectief en kostenefficiënt werken.

Om de koers voor de komende jaren ook daarna voort te kunnen zetten en een financieel haalbaar plan voor onze gehele woningvoorraad te kunnen realiseren, zoeken we doorlopend naar mogelijkheden om effectief en kostenefficiënt te werken.

De vraag van een huurder is de vraag van ons allemaal.

SAMEN BOUWEN AAN WAT BLIJFT



Een thuis is zoveel meer,
het groeit met elke stap.
Wie ik ben en wie ik word:
hier is plek voor mijn verhaal,
hier maak ik mijn dromen waar.

Een thuis is zoveel meer,
het groeit met elke groet.
Herken ik jou, herken jij mij?
Hier is plek voor ons verhaal,
hier maken we onze dromen waar.

We bouwen samen aan wat blijft
Van huis naar thuis,
voor iedereen.

VOL VUUR VOOR

EEN WARM E

ZACHT E S T A D

*Dit koersplan is tot stand gekomen
in samenspraak met medewerkers,
HBV, huurdersverenigingen, en
andere belanghouders van Zayaz.*

CONCEPT
Studio Boot

TEKST EN REDACTIE
Christel van Vught | Zayaz
Marian van den Heuvel | Zayaz
Simone Schouten | Dwarsweg Communicatie

GRAFISCH/ILLUSTRATIEF ONTWERP
Studio Boot

FOTOGRAFIE
Emmy de Graaf
Catharina Gerritsen

UITGEVER
Zayaz woningcorporatie
Eekbrouwersweg 8,
5233 VG 's-Hertogenbosch

© ZAYAZ/MAART 2025

