

Goed wonen

door de ogen van de gemeenschap



KOERS
Goed Wonen Gemert

Geldig vanaf 1 januari 2026

• • • •
• • • •
• • • •
• • • •
Goed Wonen

Over onze veranderende omgeving

We doen ons werk in een snel veranderende maatschappelijke context. Hieronder staan enkele belangrijke trends op een rij. Ze vormen het fundament onder onze ambities, keuzes en prioriteiten voor de komende jaren. Waarbij we steeds goed om ons heen blijven kijken. En bijsturen als dat nodig is.

Demografisch: groeiende woningnood en veranderende bevolkingsamenstelling

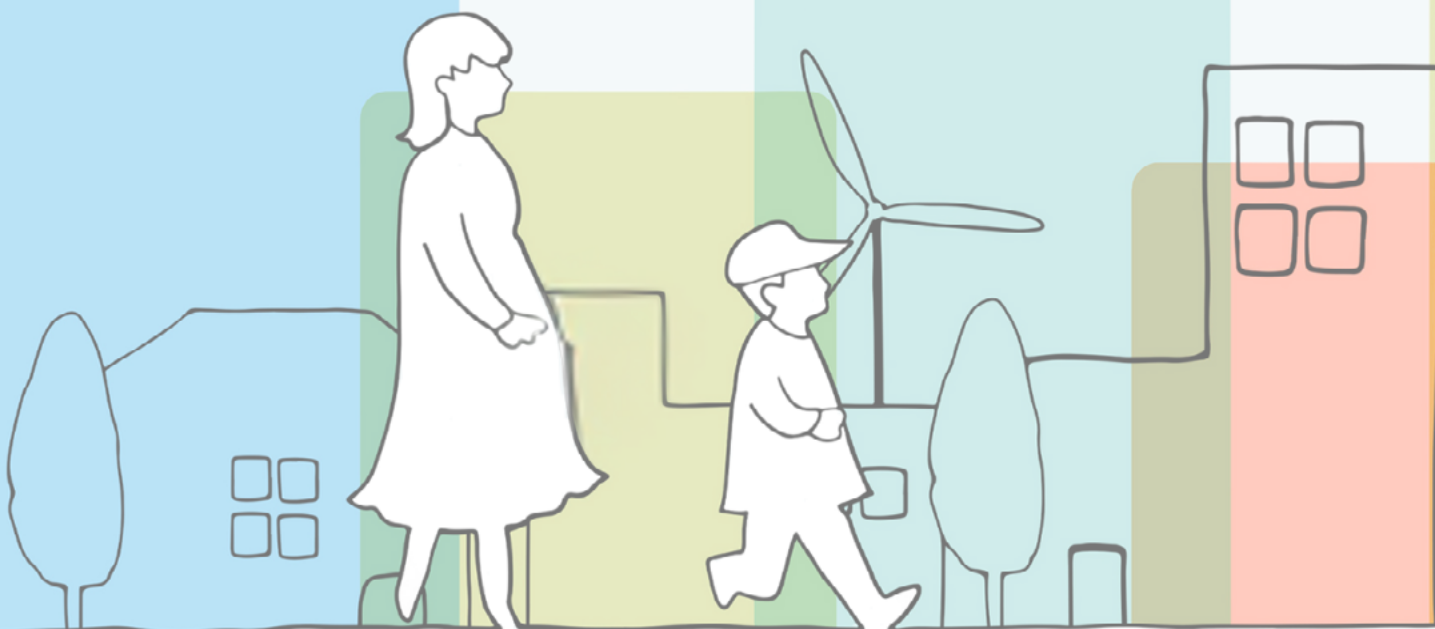
Het woningtekort loopt verder op, mede door bevolkingsgroei, gezinsverduunning en migratie. Jongeren, starters en ouderen concurreren om dezelfde schaarse woningen. Tegelijkertijd neemt de vergrijzing toe, waardoor de vraag naar toegankelijke, levensloopbestendige woningen groeit. En waardoor de bevolkingsopbouw in sommige kernen en wijken uit balans dreigt te raken. We zien daarnaast een toename van kwetsbare doelgroepen in de wijk, wat vraagt om een woonomgeving die veiligheid, nabijheid en ondersteuning biedt.

Ecologisch: klimaatverandering en duurzaamheid

Klimaatverandering raakt onze buurten direct. Problemen met hitte, wateroverlast en droogte zetten klimaatadaptatie prominent op onze agenda. Ook de energietransitie blijft onze inzet vragen, met een scherp oog voor betaalbaarheid en comfort. Circulariteit en bewust materiaalgebruik worden steeds belangrijker in renovatie en nieuwbouw. Deze opgaven raken niet alleen onze woningen, maar ook het dagelijks leven van bewoners.

Sociaal: kwetsbaarheid én veerkracht in wijken

In wijken groeit het aandeel mensen met een beperkte zelfredzaamheid. Tegelijk zien we nieuwe vormen van gemeenschapszin ontstaan, zoals buurtinitiatieven en informele zorg. Polarisatie en wantrouwen richting instituties nemen toe. Van ons vragen deze ontwikkelingen om nabijheid, betrokkenheid en het vermogen om te verbinden.





Technologisch: digitalisering en nieuwe woonvormen

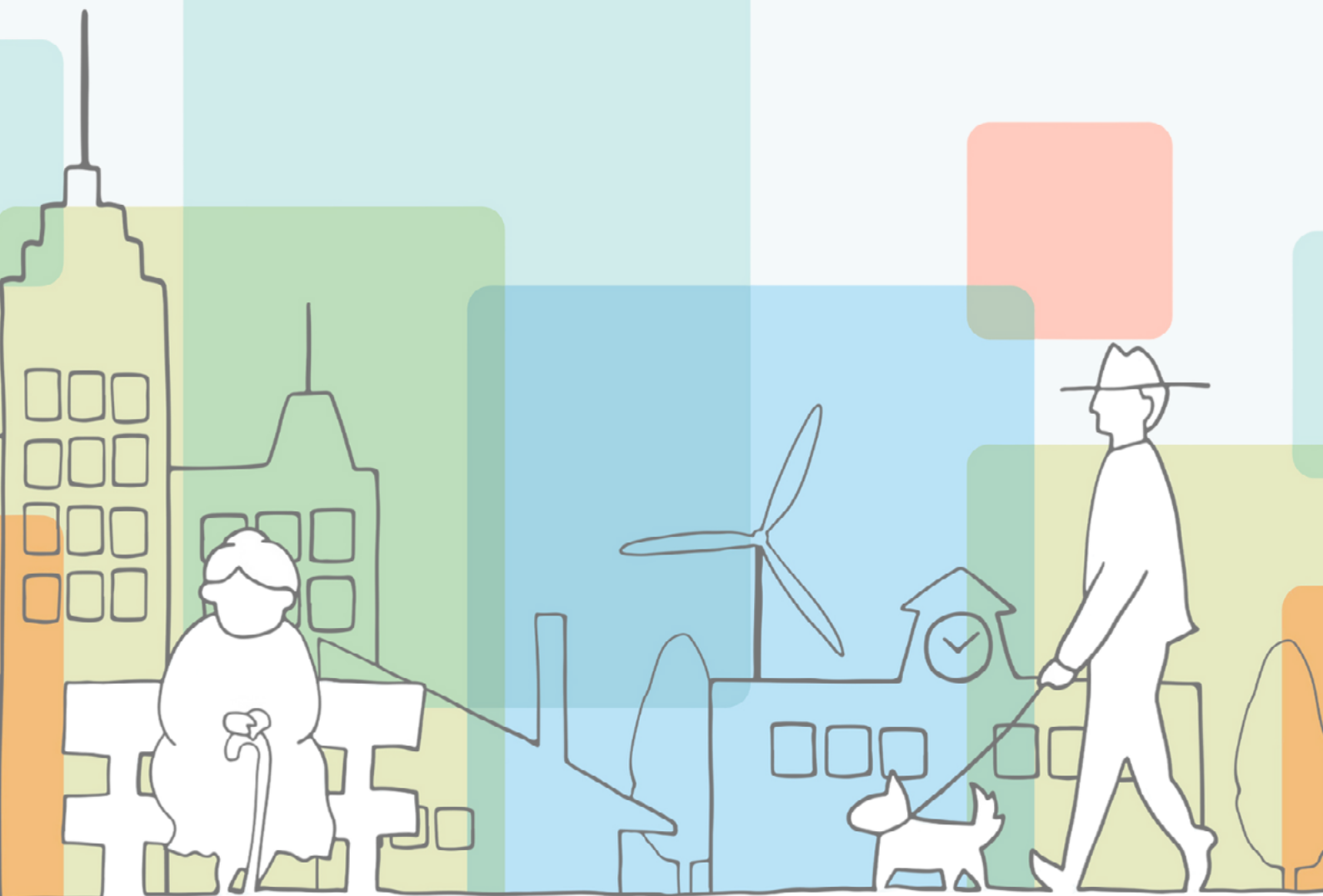
Technologie en AI zorgen voor grote veranderingen in de manier waarop mensen wonen, werken en communiceren. Tegelijkertijd roept digitalisering nieuwe vragen op over privacy, dataveiligheid en digitale vaardigheden. Niet iedereen kan meekomen, wat vraagt om inclusieve dienstverlening én kansen om technologie in te zetten voor meer woongemak

Economisch: krapte op de arbeidsmarkt

De arbeidsmarkt staat onder druk, zeker in de bouw en zorg. Dit raakt direct onze uitvoering en ook de leefbaarheid en veerkracht in wijken. Daarnaast is er nog altijd veel armoede en betalingsproblematiek, vooral bij mensen met een laag of onzeker inkomen. Onze doelgroep dus.

Politiek-juridisch: veranderende kaders en verwachtingen

Wet- en regelgeving verandert onder je handen. Waarbij de sturing vanuit het rijk en de provincie op de woningmarkt toeneemt. Ook de regio wint als schaalniveau aan gewicht. De roep om transparantie, participatie en maatschappelijke verantwoording groeit. Over de noodzaak om betaalbare woningen toe te voegen is iedereen het wel eens. Maar niet over de weg daarnaartoe. Waardoor we als corporatie onbedoeld op het strijdtoneel terecht kunnen komen. In deze context is onze uitdaging om steeds te blijven zoeken naar een goede balans tussen wat haalbaar is, wat impact heeft en wat maatschappelijk verantwoord is.



Over Goed Wonen Gemert

Wij zijn een ondernemende en betrokken woningcorporatie met ruim 3.000 woningen in Gemert-Bakel. We staan midden in de lokale samenleving, hebben oog voor wat er in de verschillende buurten en kernen leeft en dragen actief bij aan het versterken van gemeenschappen.

Onze missie - waar wij voor staan

Wij staan voor goed wonen, zodat mensen kunnen meedoen in de samenleving.

Onze visie - waar wij voor gaan

Zoveel mogelijk waarde toevoegen voor de gemeenschap.

Bij Goed Wonen Gemert kijken we steeds door de ogen van de gemeenschap hoe wij als woningcorporatie van betekenis kunnen zijn. Waarbij we aansluiten op bestaande initiatieven, kracht en energie in een buurt of dorp. Onze toegevoegde waarde gaat natuurlijk allereerst over het realiseren en verhuren van aantallen woningen, wetende dat een (t)huis een springplank is in het leven van mensen en dat niet iedereen daar zelf in kan voorzien. Tegelijkertijd gaat het met de gemeenschapsbril op over veel meer dan dat; over (samen)werken aan veerkracht en balans in dorpen en buurten. Oftewel, over de goede woning(en) op de goede plek. Over de zorg voor toekomstige generaties. En over bijdragen aan fijne, groene en zorgzame buurten, waar mensen naar elkaar omkijken, toegang hebben en houden tot belangrijke basisvoorzieningen en op ons en andere professionals kunnen rekenen als er iets aan de hand is. Dat is precisiewerk. Het vraagt van ons om midden in de gemeenschap te staan en ons daar te verbinden met bewoners en maatschappelijke partners. Want ieder dorp en iedere buurt is anders.

Onze kernwaarden - wat wij willen uitdragen



We zijn betrokken

We hebben een sociaal hart voor onze huurders en voor de gemeenschappen waar we ons werk doen. We denken altijd mee wat en hoe het wél kan.



We werken samen

We werken samen met bewoners en netwerkpartners; bij alles wat we doen. Dialoog en samenspraak vinden we belangrijk. Alleen dan kunnen we de goede dingen doen.



We denken en doen duurzaam

Duurzaamheid gaat voor ons over toekomstbestendigheid, in de meest brede zin van het woord. We denken niet alleen in korte termijn resultaten, maar stellen maatschappelijke waarde voorop.



We nemen initiatief

We tonen eigenaarschap en handelen proactief. En we proberen dingen uit, DOEN is de beste manier van LEREN.



We zijn leergierig

We zijn altijd op zoek naar hoe dingen anders of beter kunnen. En krijgen en nemen de ruimte die daarvoor nodig is.



Een helder kompas

Onze maatschappelijke opgave is complex en beweegt mee met een veranderende omgeving. Dat vraagt om heldere keuzes, samenhang en richting. In dit koersplan brengen we focus aan in onze inzet. We bouwen voort op wat goed gaat en leggen nieuwe accenten waar de uitdagingen het grootst zijn. De vijf thema's hieronder vormen samen het kompas voor onze koers in de komende jaren.

Wat kunt u in dit koersplan lezen?

Introductie	6
1. Meters maken op de sociale bouwopgave	8
a. Bouwen als topprioriteit in alle kernen	
b. Investeren in de samenwerkingsdriehoek	
c. Kansen benutten in het 'bestaande'	
2. Verduurzamen met een brede blik	10
a. Continueren van de verduurzamingsaanpak	
b. Denken in milieuprestaties	
c. Samen optrekken met partners	
3. Bouwen aan zorgzame en vitale kernen	12
a. Sturen op 'buurten in balans'	
b. Faciliteren van 'zorgeloos' wonen in iedere levensfase	
c. Een 'thuis' bieden met een plusje voor wie dat nodig heeft	
4. Waarde toevoegen door de ogen van de gemeenschap	14
a. Kijken door de bril van de gemeenschap	
b. Zichtbaar en aanwezig zijn voor bewoners	
c. Op peil houden van onze dienstverlening	
5. Leren en ontwikkelen in een netwerkorganisatie	16
a. Optimaal balanceren tussen zelf doen en uitbesteden	
b. Samenwerken in een netwerkorganisatie	
c. Sturen met de blik vooruit: robuust en wendbaar	
Tot slot	18

Introductie

Dit is de nieuwe koers van Goed Wonen Gemert. Nieuw, maar wel nog steeds met onze zelfde, vertrouwde missie. Want die is nog even actueel als eerder.

Wonen door de ogen van de gemeenschap

Bij Goed Wonen plaatsen we het wonen altijd in het grotere geheel van leven en samenleven. Van de gemeenschap dus. Wonen als 'puzzelstuk' in een grotere opgave. Een puzzelstuk dat aansluit op al het andere. Vanuit het wonen dragen wij bij aan sterke en gebalanceerde buurten en dorpen. Aan gemeenschappen die ook bij tegenwind overeind blijven; die toekomstbestendig zijn en waar mensen zich thuis voelen. Ongeacht hun persoonlijke situatie. Dat vraagt van ons om consequent door de ogen van de ander en de gemeenschap te kijken naar onze eigen rol en toegevoegde waarde. Dat beschouwen we als kern van de ontwikkelopgave voor onszelf in de komende jaren. Zie het als een perspectiefwisseling.

Onze doelgroep

Als enige sociale verhuurder in Gemert-Bakel blijven we ons ook de komende jaren verantwoordelijk voelen voor een brede doelgroep. We bakenen onze rol dus niet strikt af op de inkomensgrenzen en doelgroepen die het Rijk hanteert. Waar dat nodig is richten we ons ook op mensen die daar net buiten vallen. Omdat zij elders nauwelijks kans van slagen hebben.

Scherpstellen

Onze maatschappelijke opgave blijft onverminderd groot. Tegelijkertijd vragen maatschappelijke en volkshuisvestelijke ontwikkelingen om het herijken en opnieuw scherpstellen van onze inzet. En om een helder afwegingskader voor als zich onderweg (financiële) tegenslagen voordoen. Deze introductie biedt een eerste inkijkje in waar wij met deze koers voor gaan. Een koers die we samen met onze medewerkers, huurders(organisaties), professionele partners en betrokkenen van allerlei maatschappelijke initiatieven maakten. De ambities die we hebben opgeschreven bouwen nadrukkelijk voort op de koers die we in de afgelopen jaren al hebben ingezet, maar we leggen wél nieuwe accenten. En markeren scherper onze rol en bijdrage vanuit het wonen.

Wat we volkshuisvestelijk willen doen

Goed Wonen Gemert staat voor de volkshuisvestelijke opgave om betaalbare, duurzame en passende woningen te realiseren voor mensen die dat het hardst nodig hebben.

In de komende jaren zetten we hiervoor stevig in op drie inhoudelijke thema's:

- het versnellen van de sociale woningbouw als topprioriteit met bijzondere aandacht voor de samenwerking in de driehoek gemeente, ontwikkelaars en wijzelf (**hoofdstuk 1**);
- het continueren én verbreden van onze duurzaamheidsinzet waarbij investeringen niet alleen dienen bij te dragen aan het milieu maar ook aan betaalbaar en comfortabel wonen (**hoofdstuk 2**);
- het versterken van zorgzame en vitale kernen die tegen een stootje kunnen en in iedere situatie en levensfase een thuis bieden aan mensen (**hoofdstuk 3**).

Anders kijken

Uitgangspunt voor onze volkshuisvestelijke inzet is steeds hoe we - consequent kijkend door de ogen van de gemeenschap - waarde kunnen toevoegen aan het (samen)leven in de dorpen van Gemert-Bakel. Dit vinden we dermate belangrijk, dat het een apart hoofdstuk is in deze koers (**hoofdstuk 4**).

Goed.

Om samen
de juiste koers
te varen



Hoe we dat intern willen organiseren en uitvoeren

Om al onze opgaven waar te maken, versterken we onze interne organisatie ([hoofdstuk 5](#)). We investeren in kennisontwikkeling, data-gedreven werken en het vergroten van ons lerend vermogen. We organiseren ons meer als netwerkorganisatie, waarin medewerkers worden uitgedaagd initiatief te nemen en samen te werken over afdelingen en onze organisatiegrenzen heen. We maken duidelijke keuzes in wat we wel en niet zelf doen en richten onze processen en systemen daarop in. Met onze kernwaarden als kompas bij alles wat we doen.

Wat we hiervoor aan anderen vragen

Samenwerking is steeds de sleutel in deze koers! We vragen daarom van onze partners – gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, huurdersvertegenwoordiging, bewonersinitiatieven, collega-corporaties en marktpartijen – om samen met ons te bouwen aan oplossingen die werken. Dat betekent: gezamenlijke visievorming, het delen van data en inzichten, het maken van integrale plannen en het afstemmen van investeringen. We zoeken actief de samenwerking op, sluiten aan bij visies van de dorpen zelf en organiseren ruimte voor maatwerk. We nodigen onze partners uit om vanuit gedeelde bestuurlijke kaders samen te werken aan complexe maatschappelijke opgaven. Ieder vanuit de eigen rol, expertise en verantwoordelijkheid.

Alleen in zulke gezamenlijkheid en consequent kijkend door de ogen van de gemeenschap kunnen we van maximale toegevoegde waarde zijn.

Goed wonen door de ogen van de gemeenschap





1. Meters maken op de sociale bouwopgave

We voegden de afgelopen jaren al behoorlijk wat betaalbare woningen toe in Gemert-Bakel en ook zit er nog het nodige in de pijplijn. Het aantal woningzoekenden nam echter -net als in de rest van Nederland- nog harder toe dan onze bouwproductie. En dús zien we het tekort aan woningen alleen maar verder groeien en de zoektijden langer worden. Een ongewenste ontwikkeling, die we willen afvlakken en liever nog zouden keren. Daarvoor zetten we de volgende drie strategieën in:

a) Bouwen als onze topprioriteit in alle kernen

We willen meer én we willen sneller; met zo min mogelijk hindernissen onderweg. Zo gezegd, maar niet zomaar gedaan. Temeer omdat wij en ook de gemeente Gemert-Bakel nauwelijks beschikken over eigen grondposities. Creativiteit en continue alertheid zullen dus broodnodig zijn in onze zoektocht naar nieuwe locaties en ontwikkelkansen. De mantra voor de komende jaren is dan ook: radar aan, ogen open en naar buiten toe. In nauwe samenwerking met de gemeente en met projectontwikkelaars. Want in die driehoek moet het meer en meer gebeuren. We kiezen bovendien steeds vaker voor standaard woonconcepten met het oog op snelheid en kostenreductie. Waarmee we trouwens ook ons steentje bijdragen aan vernieuwing in de bouwketen. We werken hiertoe samen met andere corporaties en gemeenten in de regio in zogenaamde bouwstromen, waarin we meerdere woningprojecten bundelen.

We bouwen primair in de gemeente Gemert-Bakel, maar altijd in het grotere perspectief van de regionale woonopgave; de woonopgave in de MRE (Metropoolregio Eindhoven) is ook ónze opgave.

b) Investeren in de samenwerkingsdriehoek

We stipten hierboven al het belang aan van een effectieve samenwerking in de driehoek tussen gemeente, projectontwikkelaars en onszelf. Als stevige en noodzakelijke basis onder de woningbouwopgave. In die driehoek gaat al best veel goed. Dat vinden niet alleen wij, maar ook de gemeente en de ontwikkelaars. Lijntjes zijn op alle niveaus kort en zodra we er eenmaal uit zijn met elkaar over een concrete ontwikkeling, dan zet ieder de schouders eronder en gaan we als een speer. De opgave voor de komende jaren zit vooral in de fase daarvóór. Hoe zorg je aan de voorkant voor ieders comfort en zekerheid? Oftewel; hoe maak je projecten samen vanaf het eerste uur haalbaar en betaalbaar?

Bij het benutten van elkaars kennis en kunde horen ook uitstapjes buiten de driehoek. Zo benutten we bijvoorbeeld aan de voorkant de expertise van onze zorg- en welzijnspartners om tot passende woonproducten te komen.

Dat begint bij de wil om je te verplaatsen in de wereld en het belang van de ander. Over en weer. Vanuit een basis van vertrouwen en onderlinge waardering. Daarin hebben we nog wat te winnen met elkaar. Net als in het actief benutten van elkaars kennis en kunde, het met elkaar leren op basis van opgedane ervaringen en het samen bespreken van marktontwikkelingen. Dat zien we gelukkig alle drie; zodat we vanuit een gedeeld beeld de volgende stappen kunnen gaan zetten in de opbouw van langdurige, strategische partnerschappen in de strijd tegen de woningnood.

Het begrip sociale bouwopgave definiëren we breed; als enige woningcorporatie in Gemert-Bakel beschouwen we ook mensen die net buiten de landelijke inkomensgrenzen vallen als onze doelgroep als zij anders buiten de boot (dreigen te) vallen.

Goed.

Om samen
te zorgen voor
genoeg passende
woningen

Ons wensbeeld

Als woningzoekende vind je bij ons een betaalbare woning die bij je past.

c) Kansen benutten in 'het bestaande'

In relatie tot de woningnood focussen we de komende jaren niet eenzijdig op nieuwbouw. We gaan ook veel nadrukkelijker kijken hoe we meer mensen kunnen huisvesten met de plekken en woningen die we al hebben. Ook in de wetenschap dat er sprake is van een mismatch tussen woningzoekenden, meestal één- of hooguit tweepersoonshuishoudens, en ons woningaanbod dat grotendeels uit eengezinswoningen bestaat. Daar waar we bestaande locaties herstructureren of herontwikkelen onderzoeken en benutten we daarom kansen om te verdichten. Met natuurlijk een scherp oog voor de leefbaarheid in de buurt. Ook staan we open voor het faciliteren van vormen van woningdelen. En tot slot zijn we zuinig met de verkoop van woningen, zodat we zoveel mogelijk woningen beschikbaar houden om te verhuren. In principe verkopen we alleen als een woning niet passend is voor onze woningportefeuille.

Samengevat

Onze ambities: waar gaan we voor?

- We maken meters op de sociale nieuwbouwopgave met als resultaat een groei van de woningvoorraad en een goed gevulde ontwikkelportefeuille.
- We werken als een geoliede machine samen in de driehoek tussen gemeente, ontwikkelaars en Goed Wonen; we maken projecten samen haalbaar en betaalbaar.
- Ook via het optimaal benutten van bestaande plekken en onze bestaande woningvoorraad huisvesten we meer mensen en sluiten we beter aan bij de veranderende woonbehoefte.



2. Verduurzamen met een brede blik



We liggen bij Goed Wonen uitstekend op koers als het gaat om de energieprestatie van ons woningbezit en de transitie naar aardgasvrij wonen. Niet alleen omdat het moet, maar vooral omdat we het belangrijk vinden; voor de huurders van nu én straks. Om de effecten van klimaatverandering op te vangen en aarde en milieu niet onnodig te belasten, is echter meer nodig. Wateroverlast, droogte, stormschades en hitteoverlast zijn ons ook in Gemert-Bakel niet vreemd. We verbreden daarom de komende jaren ons perspectief. We gaan aan de slag op basis van de volgende drie strategieën:

a) Continueren van de verduurzamingsaanpak

We gaan door met het (planmatig en vraaggericht) verduurzamen van onze woningen. En sturen daarbij op warmtevraagreductie. We willen dat al onze woningen in 2050 een energiesysteem zonder CO₂-uitstoot hebben. We kiezen voor die duurzaamheidsinvesteringen die naar verwachting het meest maatschappelijk renderen. Daarmee bedoelen we dat we altijd op zoek zijn naar de optimale balans tussen waarde voor de huurder, impact op onze CO₂-footprint en kosten. We willen dat duurzaamheidsinvesteringen hoe dan ook bijdragen aan betaalbaar en comfortabel wonen voor de generaties van nu en de toekomst; en daarmee aan gelijkere kansen in onze samenleving. Dit betekent als vanzelf dat we het ook belangrijk vinden om het voor de huurder zo simpel als mogelijk te houden. En om aandacht te hebben voor een goed en duurzaam gebruik van de woning. Tijdens een project of bij oplevering van nieuwbouw, maar ook daarna nog. Bijvoorbeeld als een woning muteert. De afgelopen jaren hebben we ervaren dat een goed gebruik van (installaties in) een woning allerm minst vanzelfsprekend is en dat investeringen in dat geval niet maximaal renderen voor de huurder.

Bij verduurzaming komen we achter de voordeur van onze huurders. En signaleren we regelmatig allerlei problematiek, waarvan soms nog niemand in het netwerk weet heeft. Verduurzaming is daarmee ook een kans om sociaal meters te maken. Samen met onze partners verzilveren we die kans.

b) Denken in milieuprestaties

Tot nu toe keken we bij Goed Wonen vooral naar de energieprestaties van ons vastgoed. Zoals gezegd verbreden we de komende jaren ons perspectief. We maken de beweging naar het denken in milieuprestaties. En verankeren deze manier van denken in ons beleid. We gebruiken bij nieuwbouw en onderhoud steeds vaker materialen die bijdragen aan een circulaire economie en aan biodiversiteit. En denken al in de ontwerpfase van woningen na over wat we kunnen hergebruiken, repareren of recyclen. Daarmee verlengen we de levensduur van gebouwen, maken slim gebruik van grondstoffen en verkleinen onze negatieve impact op onze leefomgeving. Bij milieuprestatiedenken hoort ook dat we de klimaatbestendigheid van ons woningbezit vergroten om zo de negatieve effecten van hitte, droogte en water te beperken. Tot slot stimuleren we meer groen en biodiversiteit in de directe woonomgeving. Dat draagt niet alleen bij aan toekomstbestendigheid, maar ook aan een leefbare en gezonde buurt.

Goed.

Om samen
slim te
verduurzamen

Ons wensbeeld

Je woning is betaalbaar, comfortabel, gebruiksvriendelijk en klaar voor de toekomst.

c) Samen optrekken met partners

Verbreiding van het perspectief gaat voor ons ook over 'verbinden en samenwerken'. Bijvoorbeeld door onze duurzaamheidsinzet en de planning daarvan af te stemmen op die van onze lokale maatschappelijke partners en op gemeentelijk beleid. En door samen prioriteiten te stellen en knelpunten (zoals netcongestie) bespreekbaar te maken. Zo bereiken we samen meer. Samen optrekken doen we ook met onze vastgoedpartners wat betreft kennisontwikkeling op het gebied van duurzaamheid. We zijn en waren ook de afgelopen jaren niet bang om een stapje extra te zetten als het om het toepassen van nieuwe ontwikkelingen of technologie gaat. Leren doe je immers door te doen. Op voorwaarde dat het aannemelijk is dat een toepassing bijdraagt aan onze doelen. We denken nog meer 'leerwinst' te kunnen boeken als we samen met vastgoedpartners het onderlinge leren organiseren. En als we bewuster onze goed én minder goed gelukte voorbeelden actief naar buiten brengen. Zo versterken we niet alleen de lokale, maar tevens de regionale en landelijke duurzaamheidsbeweging. Ook dat is een vorm van verbreden.

Samengevat

Onze ambities: waar gaan we voor?

- We houden de duurzaamheidstrein in beweging.
- We maken de beweging van energie-denken naar milieuprestatie-denken.
- 'We doen het samen': duurzaam en betaalbaar wonen als samenwerkingsopgave.



3. Bouwen aan zorgzame en vitale kernen



‘Samen sterke gemeenschappen weven’. Dat is waar we bij Goed Wonen voor (blijven) gaan. Een knipoog naar het verleden van Gemert als weversdorp. Maar vooral een metafoor voor de potentiële kracht en tegelijkertijd de kwetsbaarheid van sociaal weefsel. Oftewel, het let nauw als je met je inzet de leefbaarheid en sociale samenhang in kernen wilt versterken. En juist dat wordt de komende jaren des te belangrijker nu (o.a.) de vergrijzing toeslaat, voorzieningen dreigen weg te vallen in de dorpen en de zorg in toenemende mate onder (personele) druk staat. Standaardrecepten bestaan niet, temeer omdat iedere dorpskern zijn eigen behoeften en uitdagingen kent. Maar we hebben wel lessen geleerd de afgelopen jaren. Daar komen de drie nu volgende strategieën uit voort:

a) Sturen op ‘buurten in balans’ met de visie van de dorpen als vertrekpunt

Fysieke ingrepen, zoals nieuwbouwprojecten of herstructurering, bieden een uitgelezen kans om een wijk of dorp sterker te maken. Door heel precies te zijn in welk product je op welke plek toevoegt. Echter, gemeenschappen zijn niet statisch en fysieke ontwikkelingen duren vaak lang; waardoor de behoefte van vandaag zomaar anders kan zijn dan die van (over)morgen. Deze tijdsfactor onderschatten we soms. Het vraagt van ons om ons aan de voorkant van ontwikkelingen nadrukkelijker te verbinden met de gemeenschap zelf. Weten wat daar leeft en speelt, waar krachten

en behoeften zitten en hoe een dorp of wijk zich naar verwachting ontwikkelt. En daar dan op aansluiten. De visie van en dialoog met de dorpen zélf zijn voortaan ons handelingskader. Maatschappelijke waarde ontstaat in interactie. Daarbij sturen we samen met partners op buurten in balans; met ruimte voor diverse doelgroepen en leeftijden. En op voldoende plekken voor ontmoeten en verblijven. Want we weten dat elkaar kennen een belangrijke bouwsteen is voor een sterke gemeenschap; onbekend maakt onbemind. We stimuleren tot slot spontane ontmoeting tussen mensen door de manier waarop we onze woningen positioneren ten opzichte van elkaar.

Ook op andere manieren dan via nieuwbouw en herstructurering sturen we op meer balans in buurten en dorpen. Bijvoorbeeld via woningtoewijzing of ons huurbeleid. En we continueren de komende jaren onze inzet op leefbaarheid, zowel fysiek als sociaal. We investeren in een schone, hele en veilige woning en woonomgeving. Samen met maatschappelijke partners stimuleren we sociale cohesie, ontmoeting en zelfbeheer. En pakken we woonoverlast, woonfraude en ondermijning actief aan.

b) Faciliteren van ‘zorgeloos’ wonen in iedere levensfase

De verzorgingshuizen van vroeger bestaan niet meer, terwijl het aandeel ouderen gestaag groeit. En tegelijkertijd het aantal ‘handen aan het bed’ afneemt. Het moet dus anders in de zorg. En het kan ook anders. De voorbeelden zijn er in ons eigen Gemert, waar we met bewoners en (vrijwillige en professionele) partners samenwerken aan de ontwikkeling van woonomgevingen (‘hubs’) die ouderen ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen. Ontmoeting, gemeenschapszin en eigenaarschap van mensen zelf zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. Het draait om het welzijn van mensen. Met professionele zorg waar nodig. We leren nog elke dag. En nemen deze lessen mee om de komende jaren gemeente-breed stappen voorwaarts te zetten in de broodnodige transitie van het zorgsysteem. Zodat zorgeloos wonen in iedere levensfase mogelijk blijft. Nu en in de toekomst. Zorgeloos wonen gaat voor ons ook over het stimuleren van passend wonen en

Goed.

Om samen sterke
gemeenschappen
te bouwen

Ons wensbeeld

Je voelt je thuis in je dorp. Je hebt en bent een goede buur.
En weet dat je waar nodig op ons en anderen kunt rekenen.

daarmee over het faciliteren van doorstroming. Hiertoe werken we in de regio samen volgens het concept 'van groot naar beter'. Doorstroming zorgt bovendien voor meer verhuisbewegingen, waardoor ook starters meer kansen krijgen op de woningmarkt. Met de groei van het aantal ouderen stijgt eveneens het aantal mensen met dementie. Samen met onze maatschappelijke partners maken we daarom werk van dementievriendelijk wonen. Zo werken we bijvoorbeeld met een speciale *toolkit* voor dementievriendelijke nieuwbouw en renovatie.

c) Een 'thuis' bieden met een plusje voor wie dat nodig heeft

Wij staan voor een samenleving waarin er plek is voor iedereen. Ongeacht herkomst, levensovertuiging of kwetsbaarheden. We vinden het daarom belangrijk om mede invulling te geven aan de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen. Waar nodig leveren we hierbij maatwerk. En zetten we samen met maatschappelijke partners een stapje extra om mensen goed te laten wonen. Daar hoort bij dat we er op tijd bij zijn als er iets speelt. En problemen liefst vóór zijn. We pakken de komende jaren stevig(er) positie als het gaat om onze rol in de samenwerking rondom vroegsignalering, de aanpak van schulden en het voorkómen van dakloosheid. En dragen bij aan een effectief samenspel in het netwerk.

Samengevat

Onze ambities: waar gaan we voor?

- We dragen met onze fysieke en sociale inzet bij aan het verstevigen van gemeenschappen en de balans in buurten en dorpen, met de visie van de dorpen als handelingskader.
- We faciliteren samen met onze netwerkpartners goed en zorgeloos wonen in iedere levensfase.
- We bieden ook een thuis aan diverse aandachtsgroepen en stimuleren dat zij zich welkom voelen in Gemert-Bakel.



4. Waarde toevoegen door de ogen van de gemeenschap



De weg naar deze koers had als motto om door de ogen van de ander naar onszelf te kijken. Door de ogen van onze vastgoed-partners, gemeente en maatschappelijke partners. En bovenal door de ogen van de gemeenschap en onze huurders zelf. Het was een soort verplaatsingsoefening. Om te horen wat anderen zoal zien gebeuren om zich heen. Wat zij belangrijk vinden. En hoe zij onze rol zien in relatie tot wat er allemaal al is in de gemeenschap. We leerden hoe waardevol het is om hierop aan te sluiten en vragen te stellen in plaats van zelf te bedenken en zeker te weten. Deze manier van (samen)werken en verbinden willen we graag volhouden de komende jaren. Omdat we denken dat daar de sleutel ligt voor het verder vergroten van onze maatschappelijke waarde. We zetten de volgende drie strategieën in:

a) Kijken door de bril van de gemeenschap

We zetten consequent de bril van de gemeenschap op om onze inzet te bepalen. We zorgen dat we in verbinding staan met de dorpen en buurten waar wij ons werk doen. En daar de dialoog voeren over wat er leeft en speelt en hoe wij daarop kunnen aansluiten. Onze inzet is dus altijd een product van (zo vroeg mogelijke) samenspraak met bewoners en partners. We investeren in het goede gesprek 'aan de voorkant' in de vaste overtuiging dat dit zich later terugverdient. Waarbij we wel duidelijk zijn over de aard en mate van participatie; over het 'speelveld' dus. De niveaus van participatie zullen steeds verschillen, afhankelijk van de thematiek. We zijn klip en klaar over wat er wel én niet kan. Want hoe frustrerend is het als je denkt zeggenschap te hebben, die er feitelijk niet is. Om goed aan te kunnen sluiten op de kracht en betrokkenheid die er al is in de gemeenschap (en deze te kunnen versterken), verbinden we ons met bewoners en met dorpsraden, verenigingen en ondernemers in de diverse kernen. Ook staan we onszelf toe om verschil te maken tussen kernen, omdat de behoeften, uitdagingen en trends nu eenmaal verschillen. We leveren dus maatwerk per kern.

Kijken door de bril van de gemeenschap betekent ook dat we het spectrum aan in te zetten participatie-instrumenten verder verbreden de komende jaren. Zodat we het meerstemmige geluid uit de samenleving goed op tafel krijgen. We doen dit niet alleen, maar in nauwe samenspraak met Huurdersbelang Gemert-Bakel.

b) Zichtbaar en aanwezig zijn voor bewoners

De wil om te verbinden begint met 'er simpelweg zijn'. Daar waar onze huurders wonen en met elkaar samenleven. In de buurten en kernen waar onze woningen staan dus. We zorgen dat we met regelmaat zichtbaar en aanwezig zijn in alle kernen en buurten waar wij actief zijn. Ook als daar geen concrete of directe aanleiding voor is. Allereerst via onze buurtcoaches en wooncoaches die vaak in de buurt te vinden zijn en daar herkenbaar en aanspreekbaar zijn voor bewoners. Maar ook door zogenaamde aftersales gesprekken te voeren met nieuwe huurders. Een verhuizing naar een andere woning is bij uitstek een moment om in contact te komen met mensen en te horen wat hen zoal bezighoudt. Dat doen we na een aantal weken en dus niet op het moment van de verhuizing zelf; want dan hebben

We willen niet alleen zichtbaar en aanwezig zijn voor huurders/ bewoners, maar ook voor onze netwerkpartners in de wijk. Daar waar wij van toegevoegde waarde zijn vanuit het wonen, participeren we actief in uitvoeringsnetwerken. Om onze effectiviteit in netwerken te vergroten, ontwikkelen we een netwerkstrategie.

Goed.

Om samen
betekenis
te geven

Ons wensbeeld

Je voelt je gehoord door ons. Je weet en voelt dat jij en het dorp ertoe doen en ons vertrekpunt zijn in de dienstverlening.

mensen andere dingen aan hun hoofd. Ook zorgen we dat er altijd iemand van ons bereikbaar en beschikbaar is voor huurders. En natuurlijk gaat het leven ook buiten kantoortijden door. Dan zorgen we voor een goede achtervang. We onderzoeken daarnaast hoe digitalisering en technologie ons kunnen helpen om invulling te geven aan nabijheid voor huurders. Tot slot; niet iedereen bij Goed Wonen heeft (evenveel) klantcontact. Toch vinden we het belangrijk dat we allemaal af en toe 'buiten' zijn. Zodat ieder van ons scherp op het netvlies heeft voor wie we ons werk doen en wat er zoal leeft en speelt in de kernen.

c) Op peil houden van onze dienstverlening

We meten al jaren hoe tevreden onze huurders zijn over onze dienstverlening. En waar er oplet- of verbeterpunten zitten in onze klantprocessen. Deze consequente aandacht voor onze dienstverlening heeft geleid tot hoge tevredenheidsscores. Scores die we graag vasthouden de komende jaren. Daarom blijven we meten en sturen we bij als daar aanleiding voor is. Waarbij we ook oog hebben voor de huurders die we eigenlijk zelden horen of zien en die - jaar in, jaar uit - laten zien wat 'goed huurderschap' inhoudt. Bij goede dienstverlening hoort ook dat we soms 'nee' zeggen; de grens bewaken van onze eigen (on)mogelijkheden. Wel denken we tenminste mee over een alternatief. Over wat er wél kan en hoe en met wie dan. Tot slot zetten we een volgende stap in de digitalisering van onze dienstverlening en benutten we de kansen van kunstmatige intelligentie. We kijken steeds hoe we technologie en de menselijke maat hand-in-hand kunnen laten gaan. En hoe dan ook blijft persoonlijk contact bij ons altijd mogelijk.

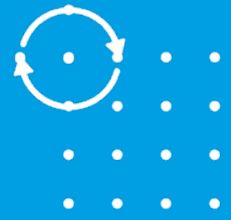
Samengevat

Onze ambities: waar gaan we voor?

- We kijken altijd door de bril van de gemeenschap; we sluiten aan op wat daar leeft en speelt en op bestaande kracht en energie.
- We zijn zichtbaar en nabij voor onze huurders en partners: fysiek én digitaal.
- We hebben en houden tevreden huurders.



5. Leren en ontwikkelen in een netwerkorganisatie



De maatschappelijke opgave is de afgelopen jaren groter en complexer geworden. Vooruitkijkend zal dit niet anders worden. Met onze schaal betekent dit bewuste(re) keuzes maken in wat we zelf doen, uitbesteden of samen met anderen doen. Ook zijn veel vraagstukken breder dan het wonen alleen. Dat vraagt om effectieve samenwerking met lokale partners. En om een bijbehorende netwerkstrategie om te voorkómen dat we verstrikt raken in een web van samenwerkingsverbanden. Dan is er ook nog de dynamische context waarin we opereren, mede gevoed door snelle technologische ontwikkelingen. De werkelijkheid verandert onder onze handen. Dat vraagt iets van onze robuustheid en wendbaarheid. Daarmee hebben de belangrijkste drie strategieën voor de doorontwikkeling van onze organisatie te pakken:

a) Optimaal balanceren tussen zelf doen en uitbesteden

We geloven in de kracht van klein. Het zorgt voor een stevige lokale verankering en voor persoonlijke dienstverlening. Tegelijkertijd realiseren we ons dat we te klein zijn om alle specialismes en kennis in eigen huis te willen en te kunnen hebben. En dús maken we zelfbewuste keuzes in wat we wel en niet in eigen beheer doen. Daar hoort bij dat we professioneel opdrachtgeverschap in ontwikkeling brengen; en investeren in de wisselwerking tussen goed opdrachtgeverschap en goed opdrachtnemerschap. We trekken hierin samen met onze leveranciers op, die we in toenemende mate als onze partners zien. Ook versterken we de samenwerking met corporaties in de regio, bijvoorbeeld rondom inkoop, automatisering of arbeidsmarkt. Zelfbewuste keuzes maken rondom zelf doen, samenwerken of uitbesteden betekent ook dat we onze eigen organisatie gaan verstevigen. We maken ruimte voor het inzetten van de competenties en energie van onze collega's. We hebben werkgeluk hoog in het vaandel staan; we willen dat mensen met plezier bij ons werken, zich nuttig voelen en energie halen uit hun werk.

Podium geven aan de talenten en expertise van onze medewerkers is ook een leiderschapsopgave. In onze manier van leidinggeven zijn we faciliterend en coachend. En we zorgen voor een vlotte en effectieve besluitvorming over initiatieven en voorstellen vanuit de organisatie.

b) Samenwerken in een netwerkorganisatie

Goed wonen gaat nadrukkelijk ook over het grensverkeer met aanpalende domeinen. Zeker als je in ogenschouw neemt dat lang niet al onze huurders zelfredzaam zijn en dús - vaak op meerdere gebieden - een steuntje in de rug nodig hebben. Goed wonen is daarmee ook goed samenwerken. En niet alleen binnen onze eigen organisatie, maar ook met onze lokale maatschappelijke partners in zorg, welzijn en inkomen. En met bewoners(collectieven). Goed samenwerken begint bij goed weten wie je zelf bent en waar je eigen toegevoegde waarde zit. Dat verhaal - verwoord in deze koers - dragen we actief uit in de buitenwereld. We maken duidelijk waar wij van zijn en daarmee ook waar wij níet van zijn; en waar we dús anderen bij nodig hebben. We maken keuzes in de netwerken waarin we wel en niet

Effectief samenwerken is ook 'samen leren'. We maken tijd om te leren van ervaringen die we opdoen en organiseren dit ook. Niet alleen binnen Goed Wonen, maar ook in de samenwerking met bewoners(collectieven), maatschappelijke partners en ketenpartners. Daarbij hebben we aandacht voor zowel inhoud als proces. En voor de professionaliteit die nodig is om effectief te kunnen zijn in een netwerk(organisatie). Want 'netwerken' is écht een ander ambacht.

Goed.

Om samen
in beweging
te blijven

Ons wensbeeld

Je merkt dat alles op rolletjes loopt bij ons. We zijn er als het nodig is en weten snel te schakelen, ook als een ander aan zet is.

participeren. Dat doen we op basis van onze opgave en onze unieke toegevoegde waarde. Zo brengen we focus aan en kunnen we ook écht van betekenis zijn. Waar wij participeren, investeren we in het verstevigen van de netwerksamenwerking. We maken tijd om elkaar, elkaars wereld en belangen en elkaars kennis en kunde goed te leren kennen. Daarmee leggen we de basis voor een effectieve samenwerking en een heldere verdeling van rollen en verantwoordelijkheden. Ook organiseren we de verbindingslijnen binnen en tussen uitvoering(snetwerken), beleid en bestuur. Het moet stromen. Praktijkinzichten zijn een belangrijke voedingsbodem voor beleid en bestuur. En omgekeerd helpt een gedeeld bestuurlijk perspectief om in de uitvoering te doen wat nodig is.

c) Sturen met de blik vooruit: robuust en wendbaar

De context waarin we opereren is onzeker en aan voortdurende verandering onderhevig. Dat vraagt om het verstevigen van onze strategische denkkraft; én om het slimmer benutten daarbij van data en kunstmatige intelligentie. Want regeren is vooruitzien. We ontwikkelen scenario's om snel te kunnen schakelen bij nieuwe ontwikkelingen. En maken een digitale strategie die ons hierbij helpt. Mocht het einde van onze financiële polsstok in zicht komen, dan weten we hoe we tot keuzes komen. We zorgen ervoor dat onze organisatie bij alle windrichtingen stevig staat én flexibel blijft; de beweging naar meer samen doen en uitbesteden sluit hier naadloos op aan. We sturen op een sterke basis (data, processen, systemen, digitale veiligheid) en op financiële continuïteit. Als fundament voor ons maatschappelijk presteren op korte en lange termijn.

Samengevat

Onze ambities: waar gaan we voor?

- We zijn zelfbewust; we wegen zorgvuldig af wat we zelf doen, wat we samen doen en waarvoor we vanuit professioneel opdrachtgeverschap een ander inschakelen.
- We zijn een lerende netwerkorganisatie, die zowel binnen als buiten effectief samenwerkt aan maatschappelijke vraagstukken en casuïstiek.
- We kijken vooruit en zijn in denkbare scenario's wendbaar en robuust; daarbij maken we actief gebruik van data.



Tot slot

Verplaatsen en aansluiten als nieuwe standaard

We benoemden het al eerder: de route naar deze koers organiseerden we als een verplaatsingsoefening. We keken van buiten naar binnen in plaats van andersom. We lieten partners en vooral ook bewoners uit de dorpen aan het woord over hun beeld van de opgave; en over onze rol daarin vanuit het wonen. We keken consequent door de ogen van de gemeenschap. Gingen in de schoenen van bewoners staan. En definieerden op basis daarvan onze volkshuisvestelijke ambities en onze inzet voor de komende jaren.

De volgende stap is om meerjarig en vervolgens jaarlijks de vertaalslag te maken naar mensen, middelen en doelstellingen, zodat binnen én buiten Goed Wonen Gemert duidelijk is hoe we onze ambities gaan waarmaken. En waarop we als organisatie aanspreekbaar zijn. Ook deze vertaalslag maken we in samenhang met wat anderen doen. Want onze activiteiten staan niet op zichzelf; wij leveren een bijdrage aan een groter geheel.

Deze manier van (samen)werken waarbij we kijken door de ogen van de ander, houden we de komende jaren vol. We blijven ons consequent verplaatsen. In onze huurders en onze partners. En definiëren met elkaar en in verbinding de opgave. Ons doen en laten sluiten we daar steeds heel precies op aan.

Dat is goed wonen door de ogen van de gemeenschap!

Heeft u nog vragen?



Heeft u vragen?

Neem een kijkje op onze website of neem contact met ons op.

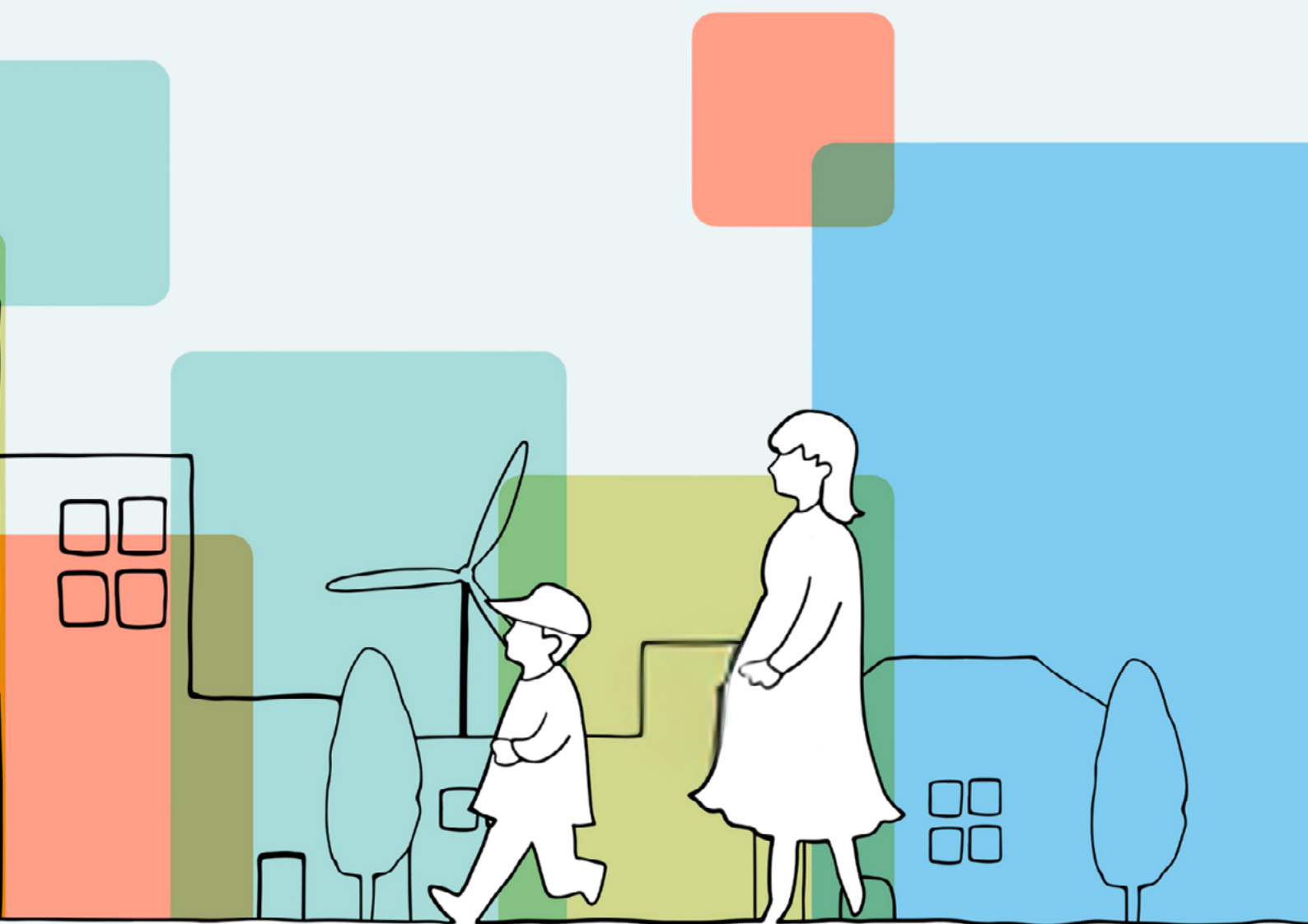
Goed Wonen Gemert
Drossard de la Courtstraat 51
5421 JG Gemert
0492 34 88 88
info@goedwonengemert.nl
www.goedwonengemert.nl

Goed.

Om samen
de juiste koers
te bewandelen

Goed.

Om samen
te bouwen aan
goed wonen



Een goed (t)huis voor iedereen! Dat vinden wij belangrijk.
Daarom zorgen wij in Gemert-Bakel voor goede en betaalbare
woningen, in wijken waar het fijn wonen is.

Kijk ook op onze website voor meer informatie:
www.goedwonengemert.nl

Goed Wonen