

## Voorwoord

Woningstichting Maasdriel. Een woningstichting die in de nabije toekomst haar omgeving ziet veranderen en hierop wil anticiperen. Dit willen we graag structureel oppakken, we willen duidelijke doelen stellen en plannen maken voor de toekomst. De behoefte aan een beleidskader ontstaat, wat is onze visie op onze omgeving en wat is onze missie in deze omgeving?

Passend binnen de visie en vormgevend aan de missie hebben we een strategie bepaald met een zevental doelstellingen waarmee we de komende jaren in de behoeften van onze huurders willen voorzien. We hopen met dit Strategisch Plan een beleidsmatige fundering te leggen waar Woningstichting Maasdriel de komende jaren op verder kan bouwen.

Mari van den Broek  
Directeur  
November, 2004

## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	1
Inleiding .....	2
Visie van Woningstichting Maasdriel.....	3
Missie van Woningstichting Maasdriel.....	6
Strategie .....	7

## Inleiding

De omgeving van Woningstichting Maasdriel is er een die constant veranderd. Ook de doelgroep verandert, de wensen en behoeftes groeien en passen zich aan, gerelateerd aan de veranderende omgeving. Een analyse van deze omgeving en van de doelgroep is voor Woningstichting Maasdriel de basis voor de formulering van een visie en haar missie.

De visie en missie van Woningstichting Maasdriel zijn uitgangspunt bij de activiteiten van de woningstichting. De visie is de visie van Woningstichting Maasdriel op alle ontwikkelingen om haar heen, nu en de komende jaren. Deze visie is opgetekend in het hoofdstuk "Visie van Woningstichting Maasdriel" op pagina 4.

Uitgaande van de visie is er een missie gedefinieerd. Hierin wordt door Woningstichting Maasdriel vastgelegd welke rol zij de komende jaren wil spelen en op welke manier zij dit wil doen. Dit is vastgelegd in het hoofdstuk "Missie van Woningstichting Maasdriel" op pagina 7.

Om uitvoering te kunnen geven aan de missie worden er in dit document zeven doelstellingen genoemd. Deze leest u in het hoofdstuk "Strategie" op pagina 8.

## Visie van Woningstichting Maasdriel

Om een passende strategie voor de toekomst te kunnen bepalen dient te worden vastgelegd welke visie Woningstichting Maasdriel heeft op de maatschappelijke ontwikkelingen die worden verwacht en soms zelfs al in gang zijn gezet.

Om de visie duidelijk gestructureerd weer te geven is ervoor gekozen deze op te delen in een aantal deelgebieden:

- overheid
- bevolking
- economie
- cultureel / maatschappelijke ontwikkelingen

Naar aanleiding van de verwachte ontwikkelingen binnen deze deelgebieden is vervolgens te definiëren welke activiteiten Woningstichting Maasdriel zal dienen te ondernemen om voor de toekomst haar voortbestaan zeker te stellen en haar maatschappelijke doelen te realiseren. Ook kan de maatschappelijke plaats van de woningstichting in haar omgeving worden gedefinieerd en wordt zichtbaar hoe de organisatie van de woningstichting zich de komende tijd zou moeten gaan ontwikkelen.

### Overheid

In het verleden was het beleid van de overheid gericht op het bouwen van woningen. Sinds woningnood niet meer aan de orde is, is dit beleid bijgesteld. Recent is door de overheid een omslag gemaakt, van volkshuisvesting- naar woonbeleid. Het blikveld is verlegd van kwantiteit van wonen naar kwaliteit van wonen. De drie principes die de overheid hierbij centraal stelt zijn:

- vergroten van de keuzevrijheid van de burger;
- aandacht voor maatschappelijke waarden;
- een betrokken overheid en een beheerste marktwerking.

Buiten het veranderende beleid is er bij de overheid nog een verandering opgetreden: de sterke overheidsbemoeying door middel van regelgeving en subsidiëring verdwijnt. De overheid laat de marktwerking zijn werk doen waarbij woningcorporaties zelfstandige bedrijven zijn.

### **Bevolking**

Kenmerkend voor de bevolkingsontwikkeling in Nederland de komende jaren is de toenemende vergrijzing en ontgroening. Deze eerste wordt veroorzaakt door de naoorlogse geboortegolf waardoor er nu relatief veel mensen de pensioengerechtigde leeftijd gaan bereiken en het tweede wordt veroorzaakt door het wegtrekken van de jongeren naar de steden. Mede door deze toenemende vergrijzing en ontgroening zal het aantal eenpersoonshuishoudens toenemen. Een ander gevolg van de vergrijzing is een toename in de zorgbehoefte, deze zal de komende jaren steeds verder groeien.

In de gemeente Maasdriel zal verder het aantal inwoners toenemen van ongeveer 23.500 naar 24.000 inwoners in 2020. Dit is een toename van ruim 2%. Echter, het aantal huishoudens zal met ruim 10% toenemen. Dit illustreert de huishoudenverdunning zoals eerder aangegeven. (bron: Beleidskader Wonen Bommelerwaard, door drs. Ing. M. van Noordenne, 14 januari 2002.)

### **Economie**

De Nederlandse economie verkeert in een stevige recessie, die in vele opzichten dieper is dan die van begin jaren negentig. De verwachting is dat de economie tegen het eind van 2005 en in de loop van 2006 zal aantrekken. Voor de arbeidsmarkt zal dit in 2006 leiden tot een geleidelijke banengroei, in 2005 zal hier echter nog geen sprake van zijn.

### **Cultureel/maatschappelijke ontwikkelingen**

Op het terrein van cultureel/maatschappelijke ontwikkelingen zijn er meerdere ontwikkelingen gaande:

- Een toenemende individualisering  
Mensen uit de hedendaagse samenleving laten zich steeds moeilijker in een hokje stoppen. Ze hebben behoefte aan het uiten van hun eigen mening en zien graag hun omgeving op hen afgestemd.
- Een toenemende informatisering  
Het internet en persoonlijke communicatiemiddelen hebben de afgelopen jaren een enorme vlucht genomen. Een enorme schat aan informatie kan iedereen ter beschikking staan na een eenvoudige muisklik. Dit betekent echter ook dat mensen hier steeds meer behoefte aan krijgen.
- Een toenemende internationalisering  
In Europa vervagen de grenzen, door het internet is iedereen dichtbij. Mensen hebben in deze tijd een veel breder wereldbeeld. De belevingswereld van burgers wordt elke dag groter, verwachtingen bij de lokale wereld worden echter ook hoger.
- Een toenemend aantal tweeverdieners  
Er is steeds meer sprake van gezinnen met tweeverdieners. Vrouwen gaan meer en meer werken waardoor de gezinnen meer geld te spenderen hebben. Hierdoor veranderen de wensen en behoeftes van deze gezinnen.

## Missie van Woningstichting Maasdriel

“Woningstichting Maasdriel is een klantgerichte, professionele leverancier van wonen, woondiensten en woonomgeving op een kwalitatief hoogwaardig niveau met extra aandacht voor haar primaire doelgroep.”

Op klantgerichte wijze wil Woningstichting Maasdriel haar diensten aanbieden. Deze diensten zijn te splitsen naar een drietal deelgebieden:

1. Wonen  
Tot het wonen behoort het voorzien in de behoefte aan woonruimte waarbij recht wordt gedaan aan de individuele woonwensen, -behoefte en –ambities van de klanten.
2. Woondiensten  
Onder de woondiensten valt een breed scala aan diensten om het wonen op een zo prettig mogelijke manier te faciliteren.
3. Woonomgeving  
Een wat recentere ontwikkeling in de wereld van de woningcorporaties is dat de woningcorporaties actief mede zorg dragen voor een aangename woonomgeving. Dit komt onder andere door een beleidsverschuiving van de kant van de overheid waarbij de kwaliteit van wonen voor de kwantiteit van wonen is gekomen.

Het voorzien in wonen op een kwalitatief hoogwaardig niveau houdt een totaalconcept in waarbij dient te worden gestreefd naar een optimum in de dienstverlening richting de klant, alsmede naar een woonproduct dat tegemoet komt aan de (individuele) wensen van de klant.

## Strategie

Aan de hand van de visie die Woningstichting Maasdriel heeft op haar omgeving, afgezet tegen de huidige situatie en de missie (de gewenste situatie) zal een strategie worden geformuleerd. Deze strategie is opgebouwd uit een zevental doelstellingen die gerealiseerd dienen te worden om de missie recht te doen.

### **Tevreden klanten door klantgericht werken**

Inspelen op de wensen van de klant door het regelmatig uitvoeren van onderzoeken en enquêtes. De resultaten hiervan kunnen vervolgens worden opgenomen in de complexstrategieën binnen het strategisch voorraadbeheer.

### **Inzetten op wonen en zorg**

De toenemende vergrijzing veroorzaakt een toenemende behoefte aan zorg. Van de kant van de overheid wordt tevens een extramuralisering van de zorg gestimuleerd, evenals levensloopbestendig bouwen. Men wil graag het hele leven in dezelfde woning blijven wonen en daarom zal de zorg naar de woning dienen te komen in plaats van de bewoner naar de zorg te brengen. Om hierop in te spelen zal extra aandacht uitgaan naar het bieden van zorg in de woning van de klant. Samenwerking met zorgaanbieders is hierbij een voorwaarde.

### **Verbeteren van de bereikbaarheid**

Telefonisch is Woningstichting Maasdriel uitstekend bereikbaar, op iedere werkdag tussen 9:00 uur en 16:00 uur. Bezoeken van het kantoor is ook mogelijk op werkdagen van 9:00 uur tot 10.00 uur. Buiten deze tijden is bezoek ook mogelijk, dan echter op afspraak. Digitaal is de woningstichting echter nog niet bereikbaar. Om dit te verbeteren zal er een website worden ontwikkeld.

### **Verhogen van de kwaliteit van de woningvoorraad**

De woonwensen van de klant veranderen continu. Klanten willen steeds vaker een kwalitatief hoogwaardige woning afgestemd op persoonlijke wensen in een aangename omgeving. Om dit te bereiken zal er gestart worden met Strategisch Voorraadbeheer. Dit houdt in dat er voor ieder complex en haar omgeving een strategie voor de komende jaren bepaald wordt. Dit biedt de mogelijkheid de kwaliteit van de woningvoorraad op het gewenste niveau te brengen, alsmede woningen die niet langer passen binnen de normen van Woningstichting Maasdriel af te stoten of aan te passen.

### **Herstructureren van het dienstenaanbod**

Woningstichting biedt aan een groot aantal diensten die een meerwaarde binnen het wonen betekenen voor haar klanten. Een paar voorbeelden hiervan zijn:

- De mogelijkheid de woning te voorzien van het Politiekeurmerk
- Personenalarmering
- Het rioolfonds
- Het glasfonds
- Zelf Aangebrachte Voorzieningen toestaan
- Begeleiding bij verbouwing

Deze diensten zijn op dit moment nog niet onder alle klanten even bekend. Om de toegankelijkheid van deze diensten te vergroten zullen deze onder één gezicht naar buiten toe gepresenteerd gaan worden waarbij tevens nog diensten kunnen worden toegevoegd. Een voorbeeld is dan het collectief aanbieden van energie.

### **Financieel sterk blijven**

Voorwaarde voor succes in de komende jaren bij alle plannen is een financieel sterke positie. Dit dient bij alle stappen gewaarborgd te blijven.

### **Verstevigen van de positie in het werkgebied**

Door middel van strategische aankopen en strategische samenwerkingsverbanden met diverse partners wil Woningstichting Maasdriel haar positie in het werkgebied verstevigen waardoor het gemakkelijker wordt de woonomgeving op een hoog kwaliteitsniveau te brengen.