

**Ik werk
aan een
fijnere
buurt**

**Ik werk
aan een
fijnere
buurt**

Stip op de stoep

Koersplan Vivare 2026-2029

We werken aan een duidelijke koers voor de lange termijn, een stip op de horizon. Maar het echte verschil maken we niet pas later. Dat begint nú al, op de stoep, bij de voordeur van onze huurders.

Stip op de stoep staat voor: nu doen wat we beloven, dichtbij en voelbaar voor onze huurders. Lees verder

Voorwoord

Voor u ligt ons nieuwe koersplan 'Stip op de stoep'. Een plan vol ambitie, lef en energie. Het vertelt waar we als Vivare voor staan en waar we naartoe gaan. Dat gaat over de lange termijn, de zogenaamde stip op de horizon. Maar ook over de korte termijn. Want het echte verschil maken we niet pas later. Dat begint nú al, op de stoep, bij de voordeur van onze huurders. Daarom draagt het plan de naam 'Stip op de stoep'. Stip op de stoep staat voor: nu doen wat we beloven, dichtbij en voelbaar voor onze huurders.

De wereld waarin we werken is uitdagend

Nederland is een welvarend land. Tegelijk voelt voor een groot deel van onze huurders die welvaart ver weg. De druk op de woningmarkt is groot. Het aantal reacties op een vrijgekomen woning stijgt met de dag. Jongeren kunnen niet uitvliegen, omdat er geen woonruimte beschikbaar is. Van ouderen wordt verwacht dat ze langer zelfstandig thuis blijven wonen. En mensen die eerder beschermd in een zorginstelling woonden, moeten nu zelf hun plekje vinden in een buurt.

Buurten en wijken waarin veel sociale huurders wonen, verliezen hun veerkracht. Voor veel mensen is het moeilijk de eindjes aan elkaar te knopen. Buurtbewoners hebben steeds minder contact en helpen elkaar minder. Daardoor voelen mensen zich vaker alleen, vervuult de buurt en nemen spanningen en conflicten tussen bewoners toe.

Daarnaast zijn steeds meer mensen 'institutie-moe'. Ze voelen zich een nummer in het systeem: ongezien en ongehoord. En de politieke onzekerheid zorgt ervoor dat de regels en kaders waarin we moeten werken, voortdurend veranderen.

Maar samen pakken we die wereld aan

Deze complexe wereld stelt ons voor grote uitdagingen. Uitdagingen die we als Vivare willen aanpakken. Samen met partners kúnnen we dat ook. Zoals huurders, buurtbewoners, gemeenten, politie, collega-corporaties, onderhoudspartijen, zorg- en welzijnsorganisaties. Partners die, net als wij, écht het verschil willen maken. Door samen te ondernemen creëren we woningen waar huurders

fijn kunnen wonen en zich thuis voelen. Kunnen we zorgen voor méér woningen, duurzamere woningen en woningen waarin zorg geleverd kan worden. Kunnen we prettigere buurten creëren waar bewoners veilig over straat kunnen, bewoners bij elkaar op de koffie gaan, samen het speelveldje opruimen en waar mensen elkaar groeten.

Doet u ook mee?

In dit koersplan leest u waar we de komende jaren verder mee aan de slag gaan. Is het ambitieus? Zeker. Gedurfd? Soms. Maar bovenal: we doen wat nodig is. En ik nodig u van harte uit om dit samen met ons te doen. Om mee te bouwen aan een prettige woontoeekomst voor alle woningzoekenden, huurders en buurtbewoners in onze prachtige regio.

Alfred van den Bosch

Bestuurder

Arnhem, januari 2026



In het kort

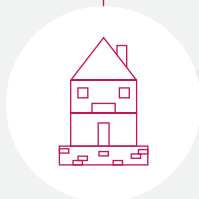
Koersplan Vivare 2026 - 2029: Stip op de stoep



Hoe we willen werken

- Dichtbij
- Samen ondernemen
- Durven, Verbinden, Doen en Versnellen
- We doen wat we zeggen, zeggen wat we doen

Onze belofte: Met elkaar zetten we ons iedere dag in om te werken aan een thuis voor huurders, nu en later.



Speerpunt Een thuis als basis

- We zorgen voor goed onderhouden woningen.
- We creëren meer woningen door nieuwbouw en het slim benutten van bestaande woningen.
- We werken samen aan een fijne en verzorgde buurt.



Speerpunt Bewoners zijn de spil van hun buurt

- We luisteren naar bewoners en gaan in gesprek.
- We versterken de verbinding tussen bewoners.
- Geen buurt is hetzelfde, we kiezen voor maatwerk.



Speerpunt Samen maken we het verschil

- We denken en doen vanuit de huurder.
- We zijn altijd persoonlijk en verrassend waar passend.
- We zijn open en eerlijk, ook als het antwoord nee is.

Hier staan we voor

Onze ambitie

We geloven dat het hebben van een thuis de basis is voor een fijn leven. We willen iedereen met een beperkt inkomen, die een beroep op ons doet, een passende woning bieden. Maar ook mensen met een (laag) middeninkomen of met bijvoorbeeld een zorgvraag. En dat doen we met aandacht voor ieders verhaal.

Maar een thuis is meer dan een dak boven je hoofd. Het is een plek waar je je veilig voelt, waar je jezelf kunt zijn, waar je je verbonden voelt en waar je samen met anderen fijn leeft. Daarom maken we ons hard voor veerkrachtige buurten en voor de mensen die er wonen. Zo dragen we bij aan een prettig bestaan, in een fijne omgeving. Dit doen we met heel veel plezier en energie.

Samen met collega's, huurders, buurtbewoners en samenwerkingspartners. Met slimme en duurzame oplossingen, maken we écht een verschil voor onze huurders. Dat vraagt om een ondernemende rol van ons als woningcorporatie. Blijven ontwikkelen, durven, initiatief nemen en verrassen. En het vraagt om een organisatie die staat als een huis.

Onze belofte aan onze huurders

Met elkaar zetten we ons iedere dag in om te werken aan een thuis voor huurders, nu en later.

Onze rol in de regio

Met bezit in acht gemeenten, zijn we de grootste woningcorporatie in de regio Arnhem-Nijmegen. We voelen dat deze positie verantwoordelijkheid met zich meebrengt. En die pakken we.

We werken actief samen met andere corporaties, delen kennis en nemen binnen het regionale samenwerkingsverband Woonkr8 regelmatig het voortouw. Zo dragen we bij aan de gezamenlijke opgaven.

Door onze omvang zijn we in de regio in staat partijen en initiatieven te verbinden en tempo te maken op belangrijke volkshuisvestelijke thema's. Komt een partij bij ons met een hulpvraag, dan staan we klaar om te helpen. Dat kan zijn als aanjager, als regievoerder of als verbinder. We kiezen voor samenwerking met partijen die, net als wij, vooruit willen. Geen strijd of gedoe, wel resultaat. Blijft dat resultaat uit? Dan zijn we voldoende eigenwijs om ons eigen pad te kiezen.

Want in het belang van de volkshuisvesting durven we te doen wat nodig is. Wel altijd met open vizier en met oog voor het collectief.

We voelen een verantwoordelijkheid die verder gaat dan de gemeenten waarin we nu actief zijn. De opgaven uit de Nationale Prestatieafspraken en de Woondeal vragen om regionale samenwerking en solidariteit. Daarom breiden we, als dat nodig is, onze inzet uit naar andere gemeenten om de woonopgaven waar te maken.



vivare



Zo werken we

De manier waarop we werken bepaalt hoe we met anderen omgaan, hoe we communiceren, hoe we besluiten nemen en verantwoordelijkheid dragen. Soms gaat het vanzelf, soms is het zoeken. Maar we blijven hierin leren en verbeteren. Elke dag opnieuw.

We zijn **dichtbij**. We staan in de leefwereld van onze huurders doordat we oprechte aandacht hebben voor hun verhalen. We luisteren om te begrijpen, niet om meteen te reageren. Dat doen we op straat, in onze wijken, op kantoor en online. We vragen door en denken mee. Ook als een oplossing misschien nog niet direct binnen handbereik of direct bij ons ligt.

Maar dichtbij betekent ook dat we waar mogelijk werken met lokale en regionale leveranciers, kiezen voor producten van eigen bodem en initiatieven uit de buurt steunen. Het vergroot onze lokale en regionale betrokkenheid en versterkt onze weerbaarheid.

We geloven in **samen ondernemen**. We staan naast huurders, bewoners en samenwerkingspartners, delen verantwoordelijkheden, dragen samen de risico's en vieren met elkaar de successen.

Zien we een kans, dan **durven** we die te pakken. We **verbinden** ideeën en initiatieven met partners of collega's om er vanuit verschillende invalshoeken naar te kijken. Ook als iets nog niet perfect is uitgewerkt of wanneer het niet volledig binnen de bestaande kaders past, **doen** we het. We proberen nieuwe dingen uit en leren daarvan. En als iets werkt? Dan **versnellen** we, schalen we op en maken we het onderdeel van onze standaard werkwijze. Zo blijven we vernieuwen.

We willen een **betrouwbare** partij zijn voor onze huurders, samenwerkingspartners én voor elkaar. Daarom doen we wat we zeggen en zeggen we wat we doen. We durven hierin onderscheid te maken per situatie. Want niet iedereen heeft hetzelfde nodig. Zolang we het kunnen uitleggen, aan de buurman, aan een collega, aan onszelf, staan we achter onze beslissing. En lukt iets niet? Dan zijn we daar altijd open en eerlijk over.



Hier gaan we voor

Onze speerpunten voor de komende jaren

Onze uitdagingen zijn fors. En we kunnen niet alles tegelijk aanpakken. Daarom kiezen we bewust. We richten ons op de dingen waarbij we het grootste verschil kunnen en willen maken. Daar zetten we onze financiële ruimte maximaal voor in. Waarbij we niet alleen naar de cijfers kijken, maar vooral naar wat investeringen opleveren voor onze huurders, buurten en de samenleving.



Speerpunt: Een thuis als basis

Een thuis is de basis voor een fijn leven. Daarom willen we mensen met een laag en (laag)midden-inkomen helpen aan een goede en betaalbare woning. Maar ook mensen die zorg nodig hebben of in een kwetsbare positie zitten. We zetten ons in om zoveel mogelijk woningzoekenden een woning te bieden die aansluit bij hun situatie, mogelijkheden en behoeften.

We zorgen dat de basis van onze bestaande woningen op orde is. Dat betekent een goed onderhouden woning, van buiten én binnen. Maar ook een woning die klaar is voor een toekomst in een veranderend klimaat met meer extreme en wisselende weersomstandigheden. Om meer mensen een plek te kunnen bieden, bouwen we nieuwe woningen.

Tegelijkertijd kijken we anders naar wat er al is: we benutten onze bestaande woningen, gebouwen en ruimte slimmer. Zo creëren we nieuwe woonkansen midden in de buurt, zonder uit te hoeven breiden.

Maar een thuis is meer dan alleen een huis. Het betekent ook een fijne buurt om in te wonen. Een buurt die netjes onderhouden is, waar je je veilig voelt en met een ruime variatie aan bewoners. Daarom werken we intensief samen met huurders en partners aan een woonomgeving die schoon, heel, groen en veilig is. Onze rol kan hierbij wisselen. De ene keer nemen we het voortouw, een andere keer zijn we juist ondersteunend of enkel signalerend.





Hoe maken we dit waar?

- We bouwen flink bij en groeien toe naar een productie van gemiddeld 400 nieuw-bouwwoningen per jaar. We zorgen dat deze woningen passen bij de woonbehoefte en wat de buurt nodig heeft. Elke vastgoedinvestering draagt bij aan de ontwikkeling van de buurt.
- We werken proactief samen met gemeenten, ontwikkelaars en andere partners om besluitvorming te vereenvoudigen, procedures te versimpelen en te zorgen voor zoveel mogelijk geschikte bouwlocaties.
- We benutten de ruimte naast, op en in onze bestaande woningen en buurten om zo meer woningzoekenden te helpen. We transformeren hoekwoningen tot appartementen, voegen woningen toe op bestaande gebouwen, splitsen of delen woningen, realiseren tijdelijke huisvesting en maken nieuwe woonvormen mogelijk.
- We blijven ervoor zorgen dat al onze woningen voldoen aan de basiskwaliteit en een nette uitstraling hebben. Hierbij hebben we specifiek aandacht voor (brand)veiligheid, gezondheid (zoals het voorkomen van vocht- en schimmelproblematiek) en klimaatadaptatie.
- Om op de toenemende zorgvraag in te spelen, ontwikkelen we met partners woonvormen zoals geclusterd wonen, collectieve concepten en zorggeschikte woningen.
- We vergroten de veerkracht van wijken. Dit doen we door te zorgen voor een gezonde mix van bewoners in de buurten, waarbij we groeien naar een aandeel van 30% tot 60% sociale huur, zoals vastgelegd in het portefeuilleplan. Maar ook door woningen toe te voegen, te verkopen, te slopen, bestaande voorraad beter te benutten, te differentiëren in huurprijs en het stimuleren van doorstroming.
- We pakken, samen met huurders en partijen als de gemeenten en politie, oneigenlijk gebruik van woningen, (woon)overlast en onveiligheid rondom complexen en achterpaden aan.
- We helpen huurders met wie het financieel, sociaal of mentaal wat minder gaat. Soms doen we dat met een tijdelijke oplossing zoals een betalingsregeling. Soms met een meer structurele oplossing, waarbij we huurders op weg helpen naar de juiste hulp.





Speerpunt: Bewoners zijn de spil van hun buurt

Het ontbreken van sociale samenhang in buurten zorgt steeds vaker voor gevoelens van onveiligheid, polarisatie, verharding en conflict. Daarom zetten wij ons niet alleen in voor goede woningen en een verzorgde buurt, maar ook voor het versterken van de verbinding tussen de mensen die er wonen. Want een fijne buurt ontstaat daar waar bewoners, dus zowel huurders als niet-huurders, zich verbonden voelen met en betrokken zijn bij hun buurt, naar elkaar omzien en elkaar helpen.

We luisteren naar wat bewoners belangrijk vinden en spelen in op hun wensen en behoeften. Komen zij met ideeën voor hun buurt? Dan ondersteunen en stimuleren we die zoveel mogelijk. Zo versterken we het gevoel van eigenaarschap en verantwoordelijkheid. Hebben wij ideeën? Dan betrekken we bewoners actief. Niet alleen door te informeren, maar door samen écht in gesprek te gaan.

Geen buurt is hierin hetzelfde. Daarom kiezen we bewust voor maatwerk. We stemmen onze inzet af op de lokale situatie en wat daar nodig is. In sommige buurten is het behouden van de bestaande kwaliteit voldoende. Terwijl andere buurten, bijvoorbeeld waar veel mensen in een kwetsbare positie bij elkaar wonen, juist vragen om een intensieve aanpak.

We geloven in de kracht van bewoners en willen onze inzet vooral richten op de mensen die mee willen doen. Iedereen heeft ergens een passie voor. En wij willen helpen dat aan te wakkeren. Door het collectief te versterken, verbetert de hele buurt. Dit vraagt om een nog actievere, integrale samenwerking met partners in buurten. Deze samenwerking omvat zowel formele als informele netwerken. Van gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en andere corporaties, tot bewoners en lokale initiatieven.





Hoe maken we dit waar?

- Samen met bewoners, professionals en organisaties versterken we de formele én informele netwerken in de buurt. We zorgen voor verbinding en samenwerking tussen de partijen.
- We stimuleren ontmoeting tussen bewoners. Dat doen we bijvoorbeeld met ontmoetingsruimten. Ook stellen we jaarlijks een budget beschikbaar voor bewonersinitiatieven. Daarmee ondersteunen we activiteiten waarbij bewoners elkaar kunnen ontmoeten, zoals buurtfeesten en groenprojecten.
- We werken van buiten naar binnen: we luisteren naar signalen uit de buurten en stemmen onze aanpak af op wat bewoners écht nodig hebben. Daarbij gebruiken we leefbaarheidsmonitors, bewonersscans en meldingen van huurders en collega's als basis.
- We werken wijk- en buurtgericht, omdat iedere buurt zijn eigen dynamiek en behoeften heeft. Via de aandachtsniveaus basis-, aandachts- en focuswijken, bieden we lokaal maatwerk.
- We bouwen aan gemeenschappen om de sociale samenhang te versterken. Zowel in bestaande als in nieuwe buurten.
- We zijn zichtbaar, aanwezig en aanspreekbaar in onze buurten. Bijvoorbeeld door de inzet van onze huismeesters, wijkbeheerders en onze eigen onderhoudsdienst. Ook dragen we bij aan achter-de-voordeurprogramma's van samenwerkingspartners.
- We willen in buurten (meer) locaties creëren, zodat we meer fysiek aanwezig zijn om zo ontmoeting en samenwerking met huurders, partners en informele buurt- en wijknetwerken te stimuleren.





Speerpunt: Samen maken we het verschil

Onze opgaven zijn groot en de ambities hoog. Dat vraagt om een organisatie die (nog meer) denkt en handelt vanuit de huurder.

We streven naar uitstekende dienstverlening. Daarbij leggen we de lat hoog. Elke huurder is anders en dus is onze aanpak dat ook. We geloven niet in one-size-fits-all. Want standaard is niet altijd de oplossing. Persoonlijke aandacht wél. Daarom zijn we altijd persoonlijk en verrassend waar passend: als het mogelijk is, zetten we een stapje extra voor die individuele huurder. En soms zit dat stapje al in iets heel kleins: een bezoekje, een extra reparatie in de woning, of simpelweg een gebaar dat laat zien dat we er zijn. Tegelijkertijd doen we af en toe ook bewust een stapje terug als dat nodig is, om ruimte te geven aan huurders of andere partners. En loopt iets niet lekker? Dan stellen we een hulpvraag. Want hulp vragen is slim samenwerken.

We beseffen ons ook dat we niet altijd aan ieders persoonlijke wens kunnen voldoen. Soms moeten we keuzes maken. Dat kan voelen als oneerlijk, en dat begrijpen we. In zulke situaties zijn we altijd open en eerlijk over onze afwegingen en hebben we oog voor ieders verhaal. Maar vertonen huurders onaangepast of onacceptabel gedrag? Dan treden we stevig op. Soms betekent dat zero tolerance, bijvoorbeeld bij ondermijning of crimineel gedrag. Soms betekent dat maatwerk om iemand weer op de rit te krijgen. Maar wat er ook speelt: veilig werken voor onze collega's en samenwerkingspartners staat altijd voorop.

We bouwen aan een organisatie met betrokken collega's die eigenaarschap tonen, continu willen verbeteren en samenwerken. We zorgen dat ze in een gezonde omgeving kunnen werken en hebben oog voor hun inzetbaarheid. Zodat ze niet alleen vandaag, maar ook in de toekomst met energie en plezier hun werk kunnen doen. Zo maken we samen het verschil, voor onze huurders én voor elkaar.



vivare



Hoe maken we dit waar?

- We communiceren duidelijk en toegankelijk over onze koers en ambities, zowel intern als extern. Zo weet iedereen waar we voor staan, wat we willen bereiken en hoe we dat samen doen. Collega's ontvangen deze informatie niet alleen, maar halen het ook actief op en delen het met anderen.
- We tonen leiderschap door initiatief en verantwoordelijkheid te nemen, komen met vernieuwende ideeën en oplossingen en geven collega's ruimte om vanuit hun vakmanschap zelf keuzes te maken. Daarin helpen we elkaar: we investeren gericht in ontwikkeling en zorgen voor actieve coaching door leidinggevend en door elkaar.
- Talentontwikkeling staat centraal. We bieden collega's kansen om te leren en groeien, zodat ze hun talenten benutten. We werken samen met onderwijsinstellingen om jong talent een leerplek bij ons te geven. En bij het aannemen van nieuwe collega's zoeken we mensen die lef, eigenaarschap en een drive tot voortdurende ontwikkeling meebrengen.
- Wij zetten in op duurzame inzetbaarheid door vitaliteit en een gezonde werk-privébalans te stimuleren. En we zorgen voor een veilige werkomgeving, waar collega's zich beschermd voelen. Op kantoor én daarbuiten.
- We werken ketengericht. Dit zorgt voor betere interne samenwerking en helpt ons om efficiënter te werken.
- We digitaliseren (keten)processen en maken ze efficiënter, zetten data in om onze keuzes te onderbouwen en maken optimaal gebruik van nieuwe technologische mogelijkheden zoals AI. Zo werken we sneller, klantgerichter en toekomstbestendiger. Hierbij staan gebruiksgemak, dataveiligheid en goede ondersteuning aan collega's voorop.



Tot slot

Dit koersplan is tot stand gekomen dankzij de waardevolle bijdrage van huurders, stakeholders en collega's. Hun betrokkenheid is van grote betekenis en wordt zeer gewaardeerd.

[vivare.nl](https://www.vivare.nl)



vivare