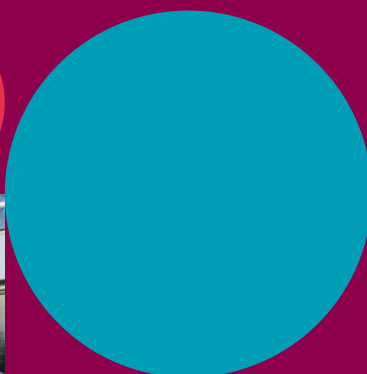


# koers 26+



# Inhoud



## 12

We zijn volkshuisvesters in hart, hoofd en daden

## 50

Hoe we dat doen: de organisatie en het geld

## 20

Wat we doen: de beweging

|  |           |
|--|-----------|
| <b>2.1 Niemand staat er alleen voor</b>    | <b>20</b> |
| <b>2.2 Meer en andere woningen</b>         | <b>30</b> |
| <b>2.3 We doen wat ter plekke nodig is</b> | <b>38</b> |
| Purmerend                                  | 39        |
| Waterland                                  | 42        |
| Edam-Volendam                              | 44        |
| Schagen                                    | 46        |
| Hollands Kroon                             | 48        |



# Voorwoord

Onze koers richting 2030 is geen sprong in het onbekende, maar een bewuste volgende stap. We kiezen voor groei in betekenis, niet alleen in aantallen. Daarbij denk ik terug aan een lunch met bewoners die vijftig jaar geleden gelijktijdig in hun nieuwe woningen trokken. Op mijn vraag waarom in al die jaren niemand was verhuisd, volgde een unaniem antwoord: ‘vanwege de burens.’ Een bewoner verwoordde het prachtig: ‘stenen laten je niet thuis voelen, je burens wel.’

Die woorden zijn me bijgebleven, omdat ze precies samenvatten waar onze opdracht ligt: bouwen aan een huis én zorgen voor verbinding, zodat dat huis ook echt een thuis kan worden.

## Inclusie is onmisbaar

In onze buurten merken we hoe de wereld om ons heen steeds complexer wordt. De druk op betaalbaar wonen neemt toe, en als wonen onzeker

“Iedereen verdient een plek waar hij of zij zich welkom en gezien voelt, ongeacht leeftijd, inkomen of achtergrond.”



is, komt meedoen in de samenleving onder druk te staan. Volkshuisvesting is daarom meer dan bouwen alleen; het vormt de basis van een samenleving waarin iedereen kan meedoen. Inclusie is daarbij onmisbaar: iedereen verdient een plek waar hij of zij zich welkom en gezien voelt, ongeacht leeftijd, inkomen of achtergrond.

## Maatwerk

Samen met bewoners en partners werken we dagelijks aan buurten waar mensen zich thuis voelen. We bouwen woningen die passen bij de veranderende woonvraag en bieden maatwerk aan wie

extra ondersteuning nodig heeft. Het is inspirerend om te zien hoe buurtbewoners elkaar leren kennen, elkaar helpen en samen iets moois opbouwen.

### We bouwen aan een leefomgeving

Wat mij telkens opnieuw raakt, is de betrokkenheid van bewoners. Of het nu gaat om burenhulp, gezamenlijke initiatieven of actieve huurdersverenigingen. Juist deze verbindingen maken het verschil. Ogen kunnen zichzelf niet zien, daarom laten we ons inspireren door de ervaringen van onze bewoners. Hun blik op de buurt en hun leven is onze gids om samen plekken te creëren waar iedereen zich gezien, gehoord en écht thuis voelt.

Het is heel bijzonder om te mogen bijdragen aan het creëren aan een thuis voor mensen. In een thuis leef je, maak je herinneringen en beleef je waardevolle momenten. Tegelijkertijd bouwen we niet alleen woningen, maar ook aan een leefomgeving.

”

**Wat mij telkens opnieuw raakt, is de betrokkenheid van bewoners.** Of het nu gaat om burenhulp, gezamenlijke initiatieven of actieve huurdersverenigingen.



Onze huizen staan er voor decennia en kunnen bijdragen aan ontmoeting, vitaliteit en betrokkenheid in de buurt – aan buurten die levendig zijn en waar mensen zich met elkaar verbonden voelen.

### Onze stap richting 2030

Ik weet waar we vandaan komen, en voel waar we samen naartoe willen. We blijven trouw aan onze bedoeling: samen bouwen aan goed, betaalbaar en duurzaam wonen, op een manier die past bij deze tijd. Met enthousiasme, aandacht en verbinding zetten we deze stap richting 2030, samen met bewoners, gemeenten en partners.

**Wiesje van der Weide**  
Directeur-bestuurder



# Inleiding

Op weg naar 2030 maakt Wooncompagnie een duidelijke beweging. Met een aanpak die aansluit bij wat ter plekke nodig is, benutten we de kracht van de verschillen in ons werkgebied. We bieden diverse mogelijkheden voor ondersteuning voor minder zelfredzame bewoners. En we bouwen aan een grotere sociale huursector, die beter aansluit bij de veranderende woningvraag.

## We doen wat ter plekke nodig is

Tussen de kust bij Den Helder en de polders boven Amsterdam liggen dorpen, steden en landschappen die elk hun eigen verhaal vertellen. Denk aan

het levendige Purmerend waar de dynamiek van de stad voelbaar is, en het rustige Petten waar de zee en duinen het ritme van de dag bepalen. Samen vormen zij ons werkgebied. De bewoners en woningzoekenden in dit gebied verschillen ook. Zij hebben diverse achtergronden, opvattingen en ze verschillen in wat ze van ons vragen en verwachten. Die verschillen gaan we de komende jaren benutten en versterken. Met een aanpak die aansluit bij wat ter plekke nodig is.



### We willen dat niemand er alleen voor staat

De meeste bewoners redden zich goed. Voor hen blijven we een betrouwbare verhuurder met goede, betaalbare woningen en een prima dienstverlening. Tegelijk zien we dat het voor een groeiende groep bewoners lastiger wordt zich staande te houden. Zij moeten er niet alleen voor staan. Wij signaleren, verbinden en werken samen. We zorgen dat nieuwe of doorstromende huurders een goede landing maken en dat buurten herkenbare, fijne en veilige woongemeenschappen kunnen vormen.

In een tijd waarin mensen elkaar vaker digitaal ontmoeten dan fysiek, geloven wij dat leefbare buurten beginnen bij écht contact. Een vriendelijk woord op straat, een boodschap voor de buurman, een helpende hand of wat mantelzorgtaken. In deze buurten kijken mensen naar elkaar om en

kennen elkaar, op zijn minst bij naam. Daar gaat een preventieve werking vanuit die ongekend groot is, zowel op het gebied van gezondheid als overlast. Dat verstaan wij onder samenredzaamheid.

### We groeien naar meer en andere woningen

Wooncompagnie bouwt mee aan een grotere sociale huursector. De komende periode zetten we die groei voort, zodat nog meer mensen een plek vinden die bij hen past. We bouwen meer woningen dan we verkopen en slopen. We bouwen zelfs meer dan de nationale en regionale afspraken van ons vragen, omdat we zien dat het nodig is: gemiddeld komt er elke werkdag een woning bij. Zo ontstaan er meer mogelijkheden om te verhuizen: een gezin kan naar een huis dat beter past bij hun levensfase, een oudere kan dichtbij in de wijk blijven die ze kennen. En we realiseren daarmee een verandering in het woonaanbod, zodat iedereen een woning vindt die echt bij hen past.

Dit verstaan  
wij onder samen-  
redzaamheid



**14.000 huizen**  
en hun bewoners



**woongemeenschappen**  
en ondersteunende netwerken

1.

## We zijn **volks- huisvesters** in hart, hoofd en daden



### **Wij vinden dat iedereen erbij hoort**

Dat is wat ons bij Wooncompagnie drijft. Verschillen tussen mensen moeten niet te groot worden. Ze moeten overbrugbaar blijven. Pas dan zijn we een echte samenleving. Ongedeeld. Over dit punt maken we ons eerlijk gezegd best zorgen. Tegenstellingen lijken groter te worden. De maatschappij wordt harder en bestaat uit steeds meer groepjes die elkaar nooit ontmoeten en dus ook niet kennen. Maar zoom je in op buurten en straten dan zie je ook heel mooie ontwikkelingen waar burens elkaar juist opzoeken, helpen en omzien naar elkaar. Wij geloven dat daar de echte kracht zit. Van onderaf, vanuit de mensen zelf. En dat willen wij ondersteunen, faciliteren en als inspiratie gebruiken voor andere buurten waar de samenredzaamheid wat minder is.

Hoe en waar mensen wonen heeft daar veel mee te maken. Wij vinden dat de verschillen tussen mensen wat hun woonsituatie betreft niet te groot moeten worden. Daarom zetten wij ons in voor buurten waar mensen met verschillende achtergronden, leeftijden en inkomens naast en met elkaar kunnen wonen. Want wij staan voor een brede, gevarieerde sociale huursector waarin plek is voor iedereen die betaalbaar en goed wil wonen.



## Wonen dat telt: betaalbaar en dichtbij

Wat we doen is simpel maar betekenisvol.

We bouwen en onderhouden degelijke huizen: comfortabel, duurzaam en zonder overbodige luxe. We doen dat bewust nuchter. Met lage kosten zodat huren betaalbaar blijven. Omdat we geen winst hoeven te maken, komt alles wat overblijft ten goede aan onze huurders: in onderhoud, nieuwbouw en leefbare buurten. We willen overal dichtbij zijn: liever overal een beetje dan hier en daar heel veel. Overal moeten goede, betaalbare woningen zijn.

## Wijken waar mensen elkaar kennen

Een thuis is voor ons veel meer dan een dak boven je hoofd. Een echt thuis ontstaat pas als je je gezien en gehoord voelt. Als buren elkaar groeten of helpen en samen de straat mooier maken. We zijn nieuwsgierig en luisteren naar onze huurders. Naar hun verhalen, ideeën en zorgen. Niet als groep maar als mensen met ieder hun eigen achtergrond, talenten en dromen. Wat wij doen is ruimte scheppen; voor contact, voor initiatief en voor samenleven. We luisteren, ondersteunen en denken mee waar dat nodig is.

## Onze kijk op de rol van een corporatie

- Wij zijn er voor mensen met weinig koopkracht en niet alleen voor mensen met een laag inkomen.
- Wij vinden dat onze huurprijzen kostendekkend én zo laag mogelijk moeten zijn en niet marktconform met korting voor de laagste inkomens.
- Wij vinden dat wij niet alleen een verantwoordelijkheid hebben voor onze woningen maar ook voor de leefbaarheid in de wijk.
- Wij zijn een zelfstandige organisatie tussen markt en overheid en geen taakorganisatie van de overheid.

## Onze visie

- Wij streven naar een ongedeelde samenleving zonder harde scheidslijnen en grote verschillen.
- Wij werken aan een ruim en gevarieerd woonaanbod voor een gevarieerde groep bewoners en zijn niet uitsluitend een vangnet voor die mensen die niets te kiezen hebben.

## Onze missie

**Samen zorgen wij voor fijne buurten met voldoende woonaanbod voor mensen met weinig koopkracht.**

Onze missie begint bewust met ‘samen’. **Samen**, want wat we willen bereiken kan alleen maar door te luisteren naar bewoners en belanghouders én door heel goed met ze samen te werken. En dat betekent vast ook wel eens dat we wat minder eigenwijs moeten zijn. Want **fijne buurten**, de volgende term in onze missie, die kunnen we niet in ons eentje realiseren. Daar hebben we elkaar voor nodig. En wat een fijne buurt is (of maakt of breekt), is steeds weer anders. Dat halen we niet uit een boekje, maar ontdekken we ter plekke. Eén ding is wel zeker: een fijne buurt wordt niet alleen gevormd door stapels stenen met een dak erop maar vooral door het samenleven van mensen. Daar gaan we de komende jaren meer aandacht aan geven.

**Voldoende woonaanbod:** dat is wat we willen leveren. Daarbij heeft ‘voldoende’ een dubbele betekenis: het gaat ons zowel om de aantallen als om de kwaliteit. De aantallen zijn belangrijk, want er zijn op dit moment gewoon veel te weinig woningen beschikbaar, zeker voor mensen met een bescheiden portemonnee. Maar we zien die aantallen niet los van de kwaliteit: die mag niet ongemerkt achteruit gaan, maar hoort te passen bij de eisen van de tijd en de woonwensen van vandaag en morgen. Verder spreken we bewust over **woonaanbod**. Dat omvat niet alleen goedkope huurwoningen, maar ook andere woonmogelijkheden. Denk aan een woonzorg-complex of een betaalbare start op de koopmarkt.

”  
Fijne buurten  
kunnen we niet in ons  
eentje realiseren





De missie geeft ook aan wie we daarbij voor ogen hebben. Dat zijn **mensen met weinig koopkracht**. Mensen: daar draait het allemaal om, daar doen we het voor. En daarmee bedoelen we niet alleen mensen met een laag inkomen of, nog erger, ‘de doelgroep’. We bieden woonoplossingen voor wie geen woning kan kopen. Hoe we dat afbakenen? Niet met een harde inkomensgrens die overal en altijd gelijk is. Wel door goed te kijken hoe de lokale woningmarkt in elkaar zit. Steeds geldt: Wooncompagnie wil zorgen voor een woonaanbod dat betaalbaar is voor wie zich op eigen kracht niet kan redden op de koopmarkt.

### De kernwaarden waar je ons op mag aanspreken

Bij alles wat we doen staat één vraag centraal: hoe zorgen we dat onze huidige en toekomstige huurders zich gehoord en gezien voelen en hoe hebben we persoonlijk contact? Daarvoor bouwen we op

drie vaste kernwaarden en daar mag iedereen ons op aanspreken.

- **Betrouwbaar:** beloften zijn voor ons geen loze woorden. We leggen uit wat kan en wat niet, en nemen besluiten met open vizier.
- **Betrokken:** we zijn nieuwsgierig naar mensen en hun verhalen. We luisteren écht, we leven ons in en nemen huurders mee in keuzes die hen raken.
- **Benaderbaar:** we nodigen uit tot gesprek, staan open voor nieuwe ideeën en zoeken samenwerking met bewoners en partners in de wijk.

### Kostenbewust en met invloed voor bewoners en belanghouders

In 2012 schreven we het volgende in onze koers. ‘Het versterken van het kostenbewustzijn en het vergroten van de invloed van onze bewoners en maatschappelijke belanghouders zijn voor Wooncompagnie eeuwigdurende speerpunten: we zijn er nooit mee klaar.’



**Leeswijzer:** vanuit onze missie, visie en kernwaarden bewegen wij mee met de uitdagingen en opgaven. In het volgende hoofdstuk beschrijven wij eerst de bewegingen die we maken, daarna volgt de toelichting.

## 2. Wat we doen: de beweging

### 2.1 Niemand staat er alleen voor

De meeste bewoners redden zich prima. Voor hen blijft Wooncompagnie een betrouwbare verhuurder met prima dienstverlening en betaalbare woningen. Tegelijk hebben steeds meer bewoners moeite om zich staande te houden. Voor hen biedt Wooncompagnie passende vormen van ondersteuning. Vaak in samenwerking met onze partners en gericht op het mogelijk maken van samenredzaamheid.



### 1. We intensiveren het sociaal beheer van buurten en woongebouwen

*Bewoners merken dat Wooncompagnie overlast adequaat aanpakt*

We merken dat overlast ingrijpender wordt en vaker voorkomt. Ons sociaal beheer beweegt hierin mee. Wooncompagnie blijft zichtbaar en aanspreekbaar in de wijk en zet zich maximaal in om de buurt, straat of het woongebouw leefbaar, prettig en veilig te houden. Met problemen zoals vandalisme, vervuiling en verloedering gaan we aan de slag zodra ze zich voordoen. Dat betekent dat we weleens meer doen dan strikt genomen onze verantwoordelijkheid is. Als we dat moeten doen dan zoeken we met de partners ook meteen naar een bestendige oplossing.

Mede door de wooncrisis zien we behoorlijk veel woonfraude en vermoeden nog meer. Woningen die bijvoorbeeld niet gebruikt worden als woning, die voor veel geld onderverhuurd worden of die

leegstaan 'voor het geval dat'. We hebben oog voor de menselijke maat en er is met ons goed overleg mogelijk, maar tegen fraude treden we op. We treden op in het belang van de woningzoekenden en de buurt om de schaarse woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen.

## 2. Iedere huurder maakt een goede start

*Wooncompagnie biedt nieuwe huurders passende ondersteuning*

Voor de meeste nieuwe huurders is een warm welkom voldoende; zij vinden vervolgens zelf hun draai in de woning en de buurt. Maar voor steeds meer huurders is zelfstandig (samen) wonen een grotere uitdaging. Geldzorgen, onduidelijkheid over financiën, fysieke of mentale problemen of een beperkt sociaal netwerk maken een goede start niet vanzelfsprekend. Vaak is begeleiding nodig, soms op een manier die Wooncompagnie zelf niet kan bieden. Daarom ontwikkelen we een vernieuwde kennisgeving met nieuwe huurders. Zodat we beter zicht krijgen op hun ondersteuningsbehoefte. We maken het verschil door bewoners snel door te leiden naar de juiste hulp. Op weg naar 2030 versterken we de samenwerking met gemeentelijke loketten en lokale zorg- en welzijnspartners. Met een vernieuwd aanbod van begeleidingsopties (van informatievoorziening tot begeleiding naar passende zorgverlening) zorgen we dat

iedereen die dat nodig heeft de ondersteuning krijgt die bij hen past.

## 3. We bieden ruimte voor laagdrempelig contact tussen bewoners

*In 2030 is in elke wijk en kern plek voor ontmoeting*

Elkaar ontmoeten vormt de basis voor bewoners die elkaar een handje helpen wanneer dat nodig is. Daarom richten we buurten en complexen zo in dat mensen elkaar kunnen ontmoeten, toevallig of op afspraak. Een bankje bij de lift, een gezamenlijke binnentuin; het zijn kleine ingrepen die ontmoetingen mogelijk maken. We leggen contact tussen nieuwe en bestaande bewoners en zorgen samen met onze partners dat er in de buurt plekken zijn om samen te komen: voor koffie, een gesprek, een feestje of een koorrepetitie. Zo groeit de kans dat bewoners elkaar kennen, naar elkaar omkijken en elkaar helpen waar dat kan en mag.



#### 4. Het woonaanbod bestaat uit herkenbare woongemeenschappen

*De meeste bewoners voelen zich thuis in hun buurt*  
Wooncompagnie bestaat uit honderden kleine woongemeenschappen: minibuurtten (een complex, een straat, een blok) waarin mensen wonen, leven en elkaar ontmoeten. Samen omvatten ze ruim 15.000 woningen. Geen buurt is hetzelfde en dat maakt ons werkgebied juist zo rijk. In de ene straat kennen buren elkaar goed, in de andere zijn mensen wat meer op zichzelf. Sommige plekken trekken jongeren, andere gezinnen of rustzoekers. En soms ligt er maar één straat tussen twee werelden. Dat hoort bij de verscheidenheid van onze dorpen en steden.

Die verschillen willen we niet wegpoetsen, maar juist benutten. Mensen voelen zich nu eenmaal het meest thuis op een plek die bij hen past: tussen buren die elkaar begrijpen, of in elk geval respecteren. We beschrijven en stimuleren herkenbare identiteiten van woongemeenschappen. In 2030 is het vanzelfsprekend dat we dat bij verhuizingen, onderhoud en leefbaarheidsprojecten gebruiken om het thuisgevoel verder te versterken. We geloven in evenwicht: kleinschalige, herkenbare woonblokken binnen gemengde wijken. Zo ontstaat diversiteit zonder scheidslijnen en bouwen we aan sterke, veerkrachtige wijken met karakter.

”  
Geen buurt is hetzelfde en dat maakt ons werkgebied juist zo rijk



## Waarom we deze beweging maken



### Grip hebben op je bestaan is essentieel

Voor Wooncompagnie zijn huurders geen klanten met een huurcontract, maar bewoners die elk op hun eigen manier hun leven vormgeven. ‘Die schrijf je niet de wetten voor, die laat je in hun waarde.’ Hoe je woont en of die plek als thuis voelt beïnvloedt dat leven in grote mate. Daarom is ons uitgangspunt dat bewoners zoveel mogelijk zelf keuzes moeten kunnen maken en regie kunnen houden over hun eigen situatie.

Veel beslissingen die wij als corporatie nemen hebben invloed op de mogelijkheden van bewoners en woningzoekenden. Denk aan huurprijzen en huurverhogingen, de verdeling van woningen, keuzes over verduurzaming, verkoop of sloop van woningen en het aanpakken van overlast of woonfraude. Bewoners zelf de regie laten nemen, hen de mogelijkheid geven om keuzes te maken en geen speelbal te zijn van externe beslissingen, is essentieel. Grip hebben op je eigen bestaan is een fundamentele menselijke behoefte. Daarom wegen we bij Wooncompagnie zorgvuldig af wanneer bemoeienis noodzakelijk is en wanneer het beter is zaken

aan bewoners zelf over te laten. Zo versterken we hun autonomie, versterken we verbindingen binnen de buurt en dragen we bij aan een toekomst waarin bewoners hun leven zelf kunnen vormgeven.

### Alleen zijn is kwetsbaar

We zien ook dat steeds meer bewoners het moeilijk hebben om zelfstandig hun weg te vinden. Het gaat om mensen met uiteenlopende uitdagingen: bijvoorbeeld bewoners met psychische kwetsbaarheden, zorgmijders, mensen met schulden, ouderen die vereenzamen of tekenen van dementie vertonen, jongeren zonder steunfiguren of bewoners die te maken hebben met een combinatie van kwetsbaarheden. Soms zien we daar de gevolgen van in de vorm van overlast, agressie, vereenzaming, huurachterstanden, verwilderde tuinen, afgeplakte ramen.

### Met elkaar wordt moeilijker, maar ook belangrijker

Voor sommige huurders is ‘zelf kiezen’ niet altijd de beste optie en soms zelfs niet haalbaar. Steeds vaker is gerichte ondersteuning nodig. Het bieden van passende hulp aan bewoners is dan ook een belangrijke opgave voor de komende periode. Onze mogelijkheden als verhuurder zijn daarbij beperkt. Het is verstandig dit aan organisaties over te laten die daarin gespecialiseerd zijn. Dat gaat hen ook niet makkelijk af: de beschikbaarheid van professionele zorg en ondersteuning neemt af. Er is niet alleen minder capaciteit in opvang en

instellingen, maar ook minder capaciteit in de wijk zelf. Mensen hebben dus naast professionele hulp ook elkaar nodig. Dit maakt onze inzet voor verbinding en gemeenschapskracht alleen maar belangrijker. Wooncompagnie kan geen gemeenschappen bouwen. Dat doen mensen zelf. Wat wij wél kunnen is oog hebben voor de condities waarin bewoners elkaar ontmoeten en leren kennen. Daar begint het.


### **Nederland vergrijsd in hoog tempo**

In 2025 is 21 procent van de Nederlandse bevolking 65 jaar of ouder en 8 procent 75 jaar of ouder. Onder onze huurders is deze groep al aanmerkelijk groter: 40 procent is 65+ en 25 procent is 75+. Met het ouder worden nemen gezondheidsbeperkingen en mobiliteitsproblemen sterk toe, vooral vanaf 75 jaar. Dit betekent dat het groeiende aantal huishoudens in die leeftijdscategorie gepaard gaat met een toenemende vraag naar intensieve zorg én een groeiende behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen. Voor hurend Nederland zijn dit geen uitdagingen van de toekomst; dit zijn uitdagingen waar we vandaag de dag voor staan.

Tegelijkertijd vindt extramuralisering over de volle breedte van de zorgsector plaats: zorg en ondersteuning worden steeds meer thuis of op andere locaties dan in zorginstellingen geleverd. Daarom blijft het bieden van een prettig en veilig thuis belangrijk, waarbij dat thuis vaker vraagt om

fysieke aanpassingen. Daarnaast vindt een tweede transitie plaats: een verschuiving van ‘ziekte en zorg’ naar ‘gezondheid en gedrag’. Daarbij verschuift de focus van het genezen van ziekten naar het bevorderen van welzijn en het voorkomen van ziekten. De nadruk ligt daarbij op het eigen gedrag, leefstijl en zelfredzaamheid.

Wooncompagnie voelt daarom ook een groeiende verantwoordelijkheid voor de leefomgeving rondom de woningen: de ruimte tussen de huizen. Wij willen buurten creëren die aantrekkelijk, groen en herkenbaar zijn, uitnodigen om te verblijven en waar ontmoeting en verbinding vanzelf plaatsvinden. Onze aanpak is geïnspireerd op het gedachtegoed van Positieve Gezondheid. Op die basis werken we aan een leefomgeving die gezond wonen en leven stimuleert.



**Uit deze aanpak ontstaan vier bewegingen die een samenhangend programma vormen. De uitwerking en invoering van dit programma krijgen prioriteit zodat bewoners de ruimte, steun en verbinding ervaren die zij nodig hebben om hun woonomgeving actief en gezamenlijk vorm te geven.**



## 2.2 Meer en andere woningen

Wooncompagnie breidt haar woningvoorraad de komende jaren verder uit. We creëren zoveel mogelijk verhuismogelijkheden en vernieuwen het woonaanbod. Zo maken we het aanbod nog beter passend bij de veranderende woonbehoeften van onze huurders.

### 1. We groeien naar meer woningen

*Eind 2030 is de sociale huurvoorraad van Wooncompagnie minstens 500 woningen groter dan eind 2025*

Daarmee realiseren we een belangrijk deel van onze groeiambitie en bewegen we richting een totale woningvoorraad van 15.300 woningen. Dat punt bereiken we in de periode 2030–2035. De uitbreiding vindt vooral plaats in Purmerend en Edam-Volendam, terwijl in Waterland, Schagen en Hollands Kroon onze woningvoorraad stabiel blijft. Na deze groei blijft vernieuwing van de woningvoorraad centraal staan: jaarlijks bouwen we circa 150 nieuwe woningen, we verkopen en slopen er net zoveel. Zo behouden we een evenwichtige en toekomstbestendige voorraad huurwoningen, terwijl de totale woningvoorraad blijft toenemen.

### 2. We bieden meer woonmogelijkheden

*Eind 2030 hebben wij 5.000 nieuwe huurcontracten afgesloten*

Met onze nieuwbouw creëren we zoveel mogelijk verhuismogelijkheden, zodat meer mensen in een woning kunnen wonen die bij hen past. We stimuleren verhuizen actief maar bewoners houden altijd de regie. Dwingen doen we niet. Daarnaast verkopen we woningen. Eind 2030 verwachten we op deze manier 450 koopcontracten te hebben getekend. We zetten

daarnaast vol in op het beter gebruiken van bestaande woningen, door woningdelen en hospitaerverhuur actief te promoten en meer woningen te splitsen.

### 3. We bieden meer verschillende woonvormen

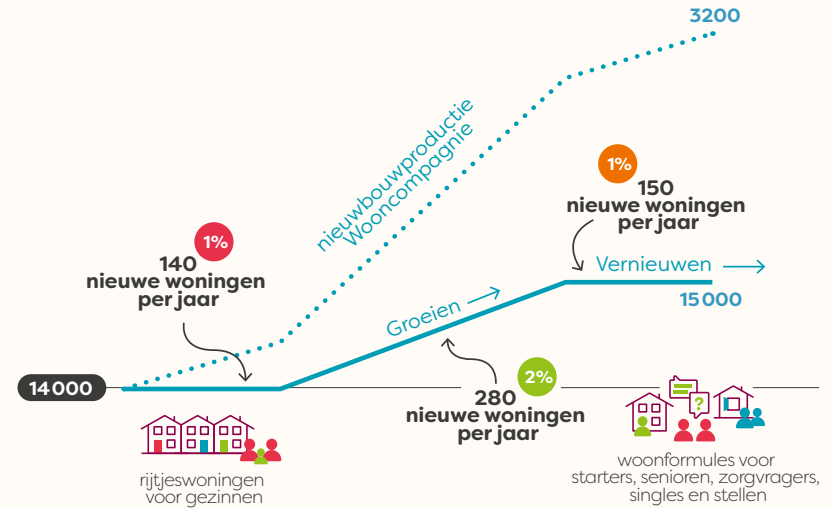
*In 2030 is het aantal toegankelijke woningen met meer dan 10 procent toegenomen*

We beschikken dan over meer woningen voor uiteenlopende doelgroepen en minder standaard rijwoningen. Deze diversiteit realiseren we niet alleen door nieuwbouw, maar ook door onze bestaande voorraad aan te passen. Denk aan woningen die beter geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag, starterswoningen om jongeren in hun eigen dorp kansen te bieden en iets duurder woningen voor middeninkomens in ons zuidelijke werkgebied. Bij nieuwbouw geven we prioriteit aan projecten die de buurt versterken, waar wonen, welzijn en zorg samenkomen, en waar de menselijke maat centraal staat. Zo dragen we bij aan leefbare, inclusieve en toekomstbestendige buurten.

### 4. We werken aan duurzame woningen in gezonde buurten

*In 2030 heeft gezondheid in alle complexplannen een vanzelfsprekende plek*

Onze woningen zijn in 2030 verder verduurzamd. De helft beschikt over een duurzame



installatie, zoals een warmtepomp of aansluiting op een warmtenet en zonnepanelen. Mede hierdoor stoot onze woningvoorraad 55 procent minder CO<sub>2</sub> uit ten opzichte van 1990. Daarnaast bestaat minstens 50 procent van de materialen die wij toepassen uit biobased of circulaire materialen. Met onze complexbeheerplannen versterken we de gezondheid van bewoners. Woningen en buurten zijn klimaatadaptiever, met minder risico op hittestress en wateroverlast. De ruimte om de woongebouwen is groener en nodigt daardoor uit om elkaar buiten te ontmoeten. Dit versterkt de sociale verbinding en draagt positief bij aan de gezondheid en het welzijn.

## Waarom we deze beweging maken

De krapte op de woningmarkt is groot en dat zal er de komende jaren niet beter op worden. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat het (totale of sociale) woningaanbod de komende jaren sneller zal groeien dan de woningvraag. Integendeel. Zelfs in ideale omstandigheden zal het nog jaren duren voor het landelijk woningtekort weer daalt tot 2 procent en zelfs in die ideale omstandigheden zal het aandeel sociale huurwoningen verder krimpen (richting 25 procent). Dit is aanleiding om onze groeiambitie overeind te houden. We willen méér woningen realiseren dan we verkopen, zodat er stap voor stap meer ruimte komt voor mensen die een betaalbaar thuis zoeken. Tegelijk kijken we hoe we de woningmarkt beter in beweging krijgen. Want wie doorstroomt maakt ruimte voor een ander en dat helpt iedereen.

”

**We kijken hoe we de woningmarkt beter in beweging krijgen.** Want wie doorstroomt maakt ruimte voor een ander en dat helpt iedereen.

Tot dusver maakte Wooncompagnie daarbij weinig expliciete doelgroep keuzes. Om echt verschil te maken, moeten we in deze krappe markt gerichter werken. Dat doen we door beter aan te sluiten bij wat lokaal en regionaal nodig is. In de metropoolregio richten we ons sterker op middeninkomens, in dorpen en kleine kernen juist op jongeren die willen blijven wonen waar ze zijn opgegroeid en in plaatsen met voorzieningen op senioren die zelfstandig willen blijven wonen.

In 2021 stelden we voor het laatst onze voorraadstrategie vast, met als doel om tot 2031 ruim 2.600 nieuwe woningen te bouwen. Daarmee willen we onze totale woningvoorraad met zo'n 1.000 woningen laten groeien. Een stevige ambitie en gelukkig zijn veel van die plannen inmiddels omgezet in concrete nieuwbouwprojecten. Daarbij realiseren we ons een paar dingen. Het eerste is dat we de afgelopen jaren al veel hebben gebouwd, vooral in het noordelijke werkgebied. Het tweede is dat we onze doelstelling niet volledig zullen halen. Grote ontwikkellocaties, zoals de Oostflank/Purmer-Zuid Zuid in Purmerend en De Lange Weeren in Edam-Volendam, komen minder snel van de grond dan gehoopt. Het derde is dat we na deze grote bouwopgaven, ondanks de vertraging, om financiële redenen het accent moeten verleggen naar voorraadvernieuwing in plaats van voorraadgroei. We blijven na de groeifase nieuwe



huizen bouwen, ongeveer 150 woningen per jaar, maar we verkopen of slopen er ook ongeveer zoveel. De totale woningvoorraad neemt daarvoor wel toe en in de sociale huursector zorgt die nieuwbouw voor vernieuwing. We kunnen woningen bouwen die beter passen bij de wensen van onze toekomstige huurders. Denk aan woningen die zorggeschikt zijn en complexen waar bewoners elkaar eenvoudig kunnen ontmoeten, in de buitenruimte of in een ontmoetingsruimte.

De transitie in de zorgsector vraagt iets van hoe we wonen en van wat wij als woningcorporatie doen. Er ligt zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave. De kwantitatieve opgave draait vooral om ouderenhuisvesting en de sector verpleging en verzorging (V&V). De kwalitatieve kant is zoveel breder.



Zo gaat het over jongeren die vallen onder de sectoren gehandicaptenzorg (GHZ) en geestelijke gezondheidszorg (GGZ). Maar ook over de kwaliteit van de woonomgeving, over diversiteit, ontmoeting en inclusieve wijken waarin iedereen zich thuis kan voelen.

Een belangrijk deel van die opgave ligt in onze bestaande woningvoorraad. We maken deze stap voor stap toekomstbestendig. Dat doen we door verder te verduurzamen, vooral door installaties te verduurzamen en woningen gasloos te maken. Dat helpt niet alleen het klimaat, maar ook onze bewoners om meer grip op hun bestaan te houden. Daarnaast passen we woningen aan zodat mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Dat doen we niet alleen, maar in nauwe samenwerking met onze zorgpartners.

## 2.3 We doen wat ter plekke nodig is

Ons werkgebied kent een grote diversiteit aan woongemeenschappen die samen het karakter van een groot deel van de provincie Noord-Holland bepalen. Langs het IJsselmeer en in de poldergebieden wonen veel gezinnen en ouderen die de rust en ruimte waarderen, terwijl jongere bewoners zich juist aangetrokken voelen tot het levendiger stedelijk gebied. Deze verschillen maken het een werkgebied waar modern en traditioneel wonen hand in hand gaan. Die verschillen gaan we de komende jaren benutten en versterken. Met een aanpak die aansluit bij wat ter plekke nodig is.

### Purmerend



- De stad trekt nieuwe bewoners en dat brengt kansen én uitdagingen met zich mee. Vooral voor mensen met een middeninkomen is het steeds moeilijker om een passende woning te vinden. Hun inkomen is te hoog voor een sociale huurwoning, maar te laag om te kopen. Daarom vergroten we in Purmerend ons aanbod in het middenhuursegment. Ook onderzoeken we naast KoopGarant andere mogelijkheden voor verkoop onder voorwaarden, zodat meer mensen een eigen woning kunnen kopen zonder de volle marktprijs te hoeven betalen.
- Purmerend kent een breed woningaanbod en een ambitieuze nieuwbouwvisie, zowel in de stad als in de Beemster. Juist daarom is het belangrijk dat corporaties duidelijke keuzes maken. Samen met

Intermaris, Rochdale en Woonzorg Nederland stemmen we onze portefeuillestrategieën op elkaar af. Zo benutten we elkaars kracht en zorgen we ervoor dat Purmerend een gevarieerd en betaalbaar woonaanbod kan bieden.

- We werken intensiever samen met onze partners in de gemeente om toenemende ondermijning en criminaliteit tegen te gaan. Door krachten te bundelen, informatie te delen en daadkrachtig op te treden dragen we bij aan veilige en leefbare buurten. We willen dat verdichten en vergroenen hand in hand gaan. Purmerend bouwt veel, en dat is nodig, maar het moet ook prettig blijven om er te wonen. Daarom investeren we in het vergroenen van bestaande én nieuwe buurten, zodat de stad niet alleen groeit, maar ook op adem kan komen en blijven.

”

Door krachten te bundelen,  
informatie te delen en daadkrachtig  
op te treden dragen we bij aan  
veilige en leefbare buurten.

### Waar staan we in 2030

In de gemeente Purmerend hebben we de afgelopen periode veel bereikt. We zijn trots op de toevoeging van 150 nieuwe woningen voor middeninkomens. Daarmee bieden we meer mensen een kans op een betaalbaar thuis. In grote en complexe ontwikkelgebieden, zoals de Oostflank, de Koog en Waterlandkwartier, boeken we mooie voortgang. Het ambitieuze nieuwbouwprogramma is inmiddels gekoppeld aan haalbare planningen en realistische aantallen.

Ook op het gebied van leefbaarheid zetten we stappen. Door nauwe samenwerking met ons netwerk pakken we criminele activiteiten daadkrachtig aan. We laten ons niet meer verrassen en grijpen in waar dat nodig is. Tegelijk investeren we in prettig wonen: in minstens tien straten hebben we de ruimtes tussen de woningen groener gemaakt. Daardoor zijn die plekken koeler, beter bestand tegen wateroverlast en gewoon fijner om te zijn.



## Waterland

- We zijn er ook voor de kleine kernen in Waterland en bij nieuwbouw in dit gebied is ingewikkelde (provinciale) regelgeving aan de orde. Daarom zoeken we extra creatief naar nieuwe kansen. En soms nemen we bewust wat meer risico om iets mogelijk te maken. We overwegen optoppen, transformeren van bedrijfslocaties, kleine uitbreidingen met weinig rendement en de realisatie van relatief kleine woningen, met een positieve bril. Een lager rendement is niet onbespreekbaar in deze gemeente.
- De sociale samenhang in de Waterlandse kernen is sterk. Die willen we koesteren en waar nodig en mogelijk verder versterken. We ondersteunen bewonersinitiatieven en zorgen voor plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Soms doen we dat letterlijk, door een ruimte beschikbaar te

stellen. Soms brengen we partijen met elkaar in contact, zodat goede ideeën sneller werkelijkheid worden.

### Waar staan we in 2030

We hebben nieuwe plannen klaarliggen of acquisitie voor minimaal 75 nieuwe woningen. Daarmee zorgen we stap voor stap voor meer betaalbare woonplekken in de dorpen.

Ook de ontmoetingsplekken zijn behouden. Sterker nog: in iedere kern is minstens één plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Soms is dat een buurtcentrum of een huiskamerproject, soms een plein of een gezamenlijke tuin. Wat de vorm ook is, er blijft ruimte om elkaar te zien, te spreken en iets samen te doen.



## Edam- Volendam



- In Edam-Volendam ligt de druk op de woningmarkt hoog. Het aandeel sociale huurwoningen is klein en de plannen voor nieuwbouw bieden nog te weinig perspectief. Dit heeft consequenties in de toewijzing van woningen aan mensen met urgente woningnood. Samen met woningcorporatie De Vooruitgang en de gemeente zetten we daarom stevig in op het vinden van nieuwe kansen.
- We kijken verder dan de gebaande paden, zoeken locaties waar ruimte is en benutten elke mogelijkheid om te bouwen aan een leefbare toekomst voor iedereen.
- Een mooi voorbeeld daarvan is de ontwikkeling van De Nieuwe Meermin: een plek waar sociaal

wonen, ontmoeting en zorg samenkomen. In een gemeente waar de vergrijzing sterk is, zijn projecten als deze van groot belang. We zorgen ervoor dat nieuwe bewoners er niet alleen prettig kunnen wonen, maar ook snel hun plek vinden in de gemeenschap, met aandacht voor elkaar en oog voor samenleven.

- In de Singelwijk blijven we actief aanwezig. De samenwerking met onze partners heeft beweging en voorzichtig positieve resultaten opgeleverd. We bouwen daarop voort met initiatieven die bijdragen aan een gemengde, samenredzame en hechte wijk.

### Waar staan we in 2030

In 2030 is de Meermin een bloeiende woonzorggemeenschap en hebben we grote stappen gemaakt met ontwikkeling van de Lange Weeren. In Edam-Volendam ligt de nadruk op woonomgevingen waar mensen prettig ouder kunnen worden. In de Singelwijk ervaren bewoners hun buurt als schoner, veiliger en gezelliger. De zelfredzaamheid is verder toegenomen.



## Schagen

- In Schagen is een grote behoefte aan woningen waar mensen prettig en zelfstandig oud kunnen worden, want de vergrijzing is hier sterk. Daarom stemmen we onze nieuwbouw en bestaande buurten nadrukkelijker af op de regionale visie op wonen en zorg. Zo dragen we ons letterlijke steentje bij aan een omgeving waar ouderen zich thuis voelen. Daarbij trekken we samen op met de gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties om te zorgen dat voorzieningen en de sociale infrastructuur goed blijven aansluiten bij wat bewoners nodig hebben.
- We blijven actief in de kleine kernen. Deze dorpen hebben een sterke identiteit en sociale samenhang en het is belangrijk dat er sociaal aanbod

is. Juist op plekken waar het voorzieningenniveau beperkt is maken we ruimte voor ontmoeting. We zorgen dat in elke kern minstens één plek is waar mensen elkaar kunnen treffen, praten en meedoen aan het dorpsleven. Want een buurt leeft pas echt als mensen elkaar kennen.

### Waar staan we in 2030

In 2030 bouwen we in Schagen aan buurten die goed zijn afgestemd op de behoeften van bewoners én zorg- en welzijnspartijen. De meeste plannen zijn in uitvoering en nieuwe initiatieven staan al in de startblokken. In de kleinere kernen ligt de nadruk op onderhoud, sterke sociale netwerken en voldoende voorzieningen. Zo zorgen we samen voor dorpen en wijken waar iedereen fijn kan wonen.

”

**We zorgen dat in elke kern minstens één plek is waar mensen elkaar kunnen treffen, praten en meedoen aan het dorpsleven.**

## Hollands Kroon



- In Hollands Kroon werken we intensief samen met de gemeente en de corporaties Beter Wonen en Woningstichting Anna Paulowna aan een ambitieus nieuwbouwprogramma. Samen bouwen we aan prettige buurten voor de lange termijn. Daarbij kiezen we voor permanente bouw in de kernen waar de meeste voorzieningen zijn. Zo zorgen we voor een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van de regio.
- Onze ambitie om het sociale huuraanbod te laten groeien hebben we in Hollands Kroon al in recordtempo gerealiseerd. Een resultaat waar we samen met de gemeente trots op zijn. De komende jaren is onze voorraadstrategie in Hollands Kroon gericht op stabiliteit en het vernieuwen van de woningvoorraad. Nieuwe woningen worden verhuurd terwijl we oudere

woningen verkopen. Huurders die de stap naar de koopmarkt willen maken krijgen zo de kans om een woning in de regio te bemachtigen tegen een marktconforme prijs.

- Meer dan in andere gemeenten moeten wij onze dienstverlening aanpassen op mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. We zien fraude en criminaliteit, vaak samen met kwetsbaarheid en complexe problematiek. Samen met onze partners reageren we snel en adequaat wanneer het nodig is en zetten we steviger in op het versterken van de veerkracht en leefbaarheid in de wijken. Juist in Hollands Kroon is dat nodig. Daar zien we met name in de kleinste kernen de minste veerkracht.

### Waar staan we in 2030

We zijn trots op de samenwerking en de resultaten die we samen met onze partners realiseren, zowel op sociaal vlak als in de fysieke leefomgeving. Samen kunnen we met voldoening terugkijken op de ontwikkeling die we hebben doorgemaakt: iedere partner kent haar rol en taak in het veerkrachtiger maken van buurten. In onze drie hoofdkernen Middenmeer, Wieringerwerf en Winkel/Nieuwe Niedorp zijn inmiddels projecten gestart die de sociale infrastructuur structureel versterken. Een mooi voorbeeld hiervan is het project in de Torenstraat in Middenmeer, waar zichtbaar wordt hoe samenwerking bijdraagt aan sterkere, leefbare buurten.



**Woon-  
compagnie:**  
Een ronde  
organisatie

3.

**Hoe we dat  
doen:** de  
organisatie  
en het geld

#### **Samen werken van buiten naar binnen**

Wooncompagnie is en blijft een ronde, rollende organisatie. Medewerkers in de ‘buitenring’ van de afdelingen Buurten, Bewoners en Woningen staan dagelijks in contact met huurders, woningzoekenden, gemeenten, zorgpartners, welzijnsorganisaties, bouwers en andere betrokkenen. Medewerkers in de ‘binnenring’ zorgen ervoor dat het werk in de buitenring soepel verloopt.

Onze vijf kantoorlocaties bieden veilige en professionele werkplekken. In Hoorn is het hoofdkantoor en de andere plekken zijn hybride locaties met de voor- en nadelen van kleinschalige wijkkantoren. Vanaf deze plekken gaan we actief naar bewoners en samenwerkingspartners toe. Zo werken we van buiten naar binnen: flexibel, betrokken en slagvaardig.



## Langs drie lijnen versterken we de organisatie

### 1. Impact vergroten

Wooncompagnie werkt in samenwerkende en resultaatverantwoordelijke teams. Daar bouwen we op voort. Onze kracht ligt in een pragmatische aanpak: we doen wat nodig is. Verantwoordelijkheden liggen bewust laag in de organisatie, zodat medewerkers en teams eigenaarschap tonen, zelf beslissingen nemen en actief bijdragen aan onze gezamenlijke koers. Dat doen we de komende periode als volgt:

- Resultaatgericht: we maken teamdoelen concreter, sturen bewuster op resultaten en kiezen focus: minder thema's, meer impact.

- Lokaal gericht: we splitsen het jaarplan, de begroting en de verantwoording uit naar de vijf kerngemeenten.
- Programmatisch gestuurd: we brengen samenhang en focus aan bij het realiseren van onze ambities.

Medewerkers van Wooncompagnie denken samen na over hun concrete bijdrage aan deze koers. Kansen om meer aan te sluiten bij de klantbeleving om de bewoners en woningzoekenden te kunnen bieden wat zij nodig hebben, worden benut. Er is een lerende, open blik naar het werk, kennisdeling en samenwerking.

### 2. Van ambities naar daden

Wooncompagnie gebruikt twee beleidsachtbanen:

- We vertalen de meerjarige koersambities naar teamdoelen met tastbaar resultaat.
- We werken de meerjarige voorraadstrategie uit in concrete woningmaatregelen.

De resultaten die wij onszelf als doel stellen staan straks meer in verbinding met de strategische ambities. Het wordt dus nog belangrijker dat we alles uit de kast trekken om ze te halen. Niet alle resultaten kunnen we zelfstandig behalen, dus zoeken we met onze partners de samenwerking.

Het sturen op de twee onderwerpen ‘niemand staat er alleen voor’ en ‘meer en andere woningen’ heeft prioriteit. Hier passen we programma-sturing toe. Dat betekent dat we soms dwars door bestaande teamstructuren heen werken om de doelen te bereiken. Dat is niet nieuw maar ook geen standaardwerkwijze binnen Wooncompagnie. Wij hebben de laatste jaren namelijk zoveel mogelijk gewerkt met processen die een team van A tot Z zelfstandig kan uitvoeren. Veelvoorkomende bedrijfsprocessen zijn daardoor efficiënt en vlot met weinig afhankelijkheden. De koersambities passen niet in één specifiek team of werkproces, dus gaan we de hele organisatie op die onderwerpen bijsturen. Dat vraagt leiderschap, teamoverstijgend samenwerken, wendbaarheid en creativiteit. Dankzij onze oriëntatie van buiten naar binnen kunnen wij deze beweging maken.

### 3. Leren en ontwikkelen

Leren en ontwikkelen zijn vanzelfsprekend in onze organisatie. Het is belangrijk om de talenten van onze medewerkers optimaal in te zetten.

**We zetten digitalisering maximaal in om ruimte en tijd te creëren voor datgene waar het in onze organisatie écht om draait.** We optimaliseren ons ICT-landschap en gebruiken kunstmatige intelligentie om processen te optimaliseren,

Het is belangrijk om de talenten van onze medewerkers optimaal in te zetten



Binnen teams weten medewerkers waar zij voor aan de lat staan en bepalen zij samen hoe zij hun werk doen. Dat levert veel eigenaarschap en verantwoordelijkheidsgevoel op.



dienstverlening te verbeteren en besluitvorming te versterken. Hierbij houden we oog voor privacy en digitale veiligheid.

Veelgenoemde kansen zijn de inzet van kunstmatige intelligentie bij administratieve taken, data-analyse, communicatie en ICT-support. We pakken de kansen waar vertrouwen in de kunstmatige intelligentie oplossing groot is en de behoefte aan menselijke interactie laag.

We nemen de tijd om de organisatie in deze ontwikkelingen mee te nemen, zodat we het ook echt goed doen.

**Beter aansluiten bij de belevingswereld van onze bewoners.** Onze bewoners zijn mensen met diverse achtergronden, opvattingen en culturen.

We maken bewuste keuzes om als organisatie een betere afspiegeling van onze bewoners te worden. Dat helpt ons onze dienstverlening beter passend te maken op wat bewoners van ons verwachten en oplossingen te organiseren die beter passen op wat bewoners nodig hebben. Samenwerking en participatie van en door huurders is onverminderd belangrijk.

**Wooncompagnie omarmt de kracht van het verschil.** Meer variatie op de werkvloer vergroot onze bewustwording van blinde vlekken. Pas als we echt luisteren naar elkaars verhalen en perspectieven, kunnen we samen groeien en het verschil maken, voor onze bewoners én voor elkaar.

**Verantwoordelijkheid nemen wordt moeilijker als belangen groter worden.** Wij zijn daadkrachtig doordat er veel ruimte is om zelf besluiten te nemen in onze organisatie. Dat is een grote verantwoordelijkheid want er is een wooncrisis, een enorme lijst woningzoekenden, een toenemend aantal bewoners dat een steuntje in de rug nodig heeft en een sterk polariserend debat. Wij leren en ontwikkelen de competenties die we nodig hebben om de besluiten te kunnen nemen en samen te werken binnen en buiten onze organisatie. Van buiten naar binnen krijgen onze medewerkers ruggesteun bij het verder ontwikkelen van resultaatgerichte samenwerkingscompetenties.



**Brede functies waar het kan, specialisten waar het moet.** We werken met brede functieprofielen met een breed scala aan verantwoordelijkheden. Binnen teams weten medewerkers waar zij voor aan de lat staan en bepalen zij samen hoe zij hun werk doen. Dat levert veel eigenaarschap en verantwoordelijkheidsgevoel op. Toch past dat niet in ieder werkveld. Specialistische verantwoordelijkheden vragen specifieke, gerichte inzet om een goed resultaat te behalen. We nemen de ruimte om daar specialistische functies op in te richten. Voordat we dat doen stellen we onszelf twee vragen: is de taak dermate van belang dat we er specifiek op moeten inzetten en is de kennis en expertise zo specifiek dat het niet generiek kan?

## Een verantwoord exploitatie-model

### Investeren met oog voor de toekomst

In ons vorige koersplan spraken we uit bewust de financiële grenzen op te zoeken, om zo voluit te kunnen investeren in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. We realiseren daarmee ook een meer dan evenredige bijdrage aan de Nationale Prestatieafspraken en de regionale woondeals. Aan dat beleid houden we vast. Maar het wordt spannender. Wooncompagnie zeilt altijd scherp aan de wind om zoveel mogelijk resultaat neer te zetten tegen zo laag mogelijke huren. Deze koers realiseren is een financiële uitdaging; we vragen veel van onze organisatie, veel investeringsvermogen én we willen de lasten van onze huurders zo min mogelijk verhogen. We zien nieuwe kansen in het verlagen van onze lasten. Die gaan we actief verkennen. Wooncompagnie bevindt zich middenin een fase waarin de sociale woningvoorraad groeit omdat

we meer woningen bouwen dan verkopen. Om die investeringen te kunnen doen leent Wooncompagnie geld en groeit onze schuld aanzienlijk. Die groei accepteren we, maar we zorgen dat we kunnen bijsturen wanneer dat nodig is. Dan schakelen we over van groei naar instandhouding van de woningvoorraad. We doen dat tijdig, zodat woningzoekenden, gemeenten, aannemers en andere belanghebbenden niet verrast worden. Want dat zou niet passen bij een betrouwbare partner.

### Huren: betaalbaar én verantwoord

Wooncompagnie is een maatschappelijke onderneming. We werken zonder subsidies en zonder winstoogmerk. Het verhuren van woningen vormt onze voornaamste inkomstenbron. Het huurprijsbeleid neemt daarom in ons exploitatiemodel een centrale plaats in. Het is een zoektocht naar huurprijzen met tegenstrijdige kenmerken. Aan de ene kant laag genoeg om betaalbaar te zijn voor mensen met een bescheiden inkomen. Aan de andere kant hoog genoeg om de exploitatiekosten te dekken en investeringen in kwaliteit of kwantiteit mogelijk te maken.

Wooncompagnie werkt op basis van een financieel sturingsmodel dat beide kanten belicht. Daarin vormen gematigde huurprijzen en een gematigde prijsontwikkeling het startpunt. Dat vergt voort-



”

We houden de huren zo laag mogelijk. Dat is immers ons bestaansrecht.



durende aandacht voor het beperkt houden van de kosten van de organisatie en die van dagelijks en planmatig onderhoud. Daarom besteden we aan de organisatie en het onderhoud een vast percentage van de huuropbrengst. Verbetering en verduurzaming worden gefinancierd uit de operationele kasstroom. Wat daaruit overblijft investeren we in nieuwbouw, waarbij het verdere tekort wordt gefinancierd uit de verkoopopbrengsten en met extra leningen.

Bij de leningen voor nieuwe woningen zit de pijn. Voor nieuwe woningen zijn extra leningen nodig en dat laat onze schulden de komende jaren groeien. Dat kan niet blijvend doorgaan dus kiest Wooncompagnie voor een verantwoorde ophoging van het leenvolume. Dat maakt een groei van de woningvoorraad met meer dan 1.000 woningen mogelijk. We bevinden ons middenin deze groei-fase. Na de groeifase zullen we onze woningvoorraad blijven vernieuwen, maar niet meer uitbreiden. Een verdere voorraadgroei is pas mogelijk als de Rijksoverheid daar met subsidiering of fiscale lastenverlichting substantieel aan bijdraagt.

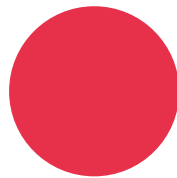
### **Inkomsten en uitgaven in balans**

We houden de huren zo laag mogelijk. Dat is immers ons bestaansrecht. Maar een verantwoorde verhoging van de huursom is nodig. De afgelopen periode waren de jaarlijkse huurverhogingen

gemiddeld lager dan de inflatie. Daarvoor is de ruimte de komende jaren te klein. Uitgangspunt is een inflatievolgende huurstijging. De streefhuren bieden een beperkte ruimte tot verhoging. *Deze ruimte zorgt ervoor dat de totale huursom jaarlijks met iets meer dan inflatie zal stijgen.*

- We houden de huren gematigd en zorgen dat huurveranderingen voorspelbaar zijn.
- Huurprijzen passen bij de kwaliteit van de woning; we koppelen ze niet aan het inkomen van huurder.
- Voor bestaande huurders geldt een gemiddelde huurverhoging volgens de inflatie, met daaromheen differentiatie op basis van streefhuren.
- Om de inkomsten op peil te houden, verhogen we de huren voor nieuwe bewoners iets meer, door de streefhuren matig aan te passen.
- Als de hogere streefhuren te weinig betaalbare woningen opleveren, reserveren we goedkopere woningen voor mensen met een laag inkomen. We doen dit niet door de prijs aan te passen, maar door de verdeling van woningen te regelen: we beperken de toegang voor hogere inkomens.
- Bij nieuwbouwwoningen verhogen we de aanvangshuur flink, richting een niveau dat de kosten beter dekt. Een klein deel van deze woningen blijft via een tweehurenbeleid bereikbaar voor mensen die huurtoeslag krijgen.





Aan de uitgavenkant zien we dat onderhoudskosten verder stijgen, vooral doordat ons woningbezit ouder wordt. Ook de rentekosten nemen flink toe, als gevolg van ons grootschalige nieuwbouwprogramma. Tegelijk is een verantwoorde uitbreiding van ons personeel nodig om het programma uit te voeren en bewoners goed te ondersteunen. Dat betekent dat we niet alleen investeren in woningen, maar ook in mensen: in opleidingen voor medewerkers en in het werven van nieuw personeel. Om dit te kunnen realiseren, sturen we op een sterke operationele kasstroom.

De operationele kasstroom gebruiken we vooral voor verbeteruitgaven en het liefst houden we nog iets over voor extra investeringen. Uit de verkoop van woningen willen we in de eerste beleidsperiode

van vijf jaar een kwart van de nieuwbouw financieren. We zullen blijven lenen en onze schulden zullen toenemen. Dat accepteren we bewust, zolang de instandhouding van ons woningbezit niet in gevaar komt. Ook over tien jaar willen we onze woningen blijven vernieuwen en verduurzamen. Dat is niet alleen ons streven, maar ook onze verantwoordelijkheid als sociaal én financieel betrouwbare partner.

Daarnaast houden we ons aan de normen van de financiële kengetallen die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Autoriteit Wonen van ons verlangen. We zien echter dat (geo)politieke omstandigheden voortdurend veranderen en dat er onverwachte situaties kunnen ontstaan. Daarom blijven wij in scenario's denken en hebben



”

Met deze koers  
zetten we realistische  
en concrete stappen  
richting 2030

compenserende maatregelen uitgewerkt. Onze begroting houden we het hele jaar actueel, zodat we snel kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen. Dat is wat wij verstaan onder een sociaal en financieel betrouwbaar model.

- We verdubbelen de schuld per woning om zo een substantiële groei van de sociale huurwoningvoorraad te financieren.
- Na deze groeifase verschuift de geldstroom naar vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. Deels door verdere verduurzaming, maar vooral door woningen en woonomgevingen toekomstbestendig te vernieuwen.
- Nieuwbouwinvesteringen richten zich steeds meer op zorggeschikte woningen en woonzorgcombinaties, waarvoor gemiddeld hogere investeringen nodig zijn.
- De opbrengsten uit woningverkoop worden optimaal benut: kortingen (KoopGarant) worden alleen toegepast waar dat echt nodig is, terwijl elders het verkoopprogramma financieel wordt geoptimaliseerd.

Met deze koers zetten we realistische en concrete stappen richting 2030 en de jaren daarna. Vanzelfsprekend sturen we in de tussentijd bij wanneer de wereld om ons heen verandert.

**We zijn allemaal anders, maar delen  
dezelfde basisbehoefte – een fijn thuis.**

Als woningcorporatie zetten we samen  
koers naar een toekomst waarin wonen  
meer is dan een dak boven je hoofd.  
Het gaat om verbondenheid, inclusie en  
samenleven.

Met deze koers geven we richting  
aan hoe we bouwen, samenwerken en  
keuzes maken: **voor iedereen een plek  
waar je je thuis voelt.**

**woon**Compagnie