

Ieder huis is een thuis

Ondernemingsplan 2024 - 2027



“Het is dan wel jullie huis, maar het is mijn thuis.” Een van onze huurders zei dit zo treffend. In deze woorden klinkt echt de essentie door van ons werk: een thuis creëren voor onze huurders en toekomstige huurders. Je thuis is de plek waar je je geborgen voelt, tot rust komt. [Lees verder op blz 02...](#)

02



Voor iedereen een thuis

Onze opgaven

03



05

Stem van de huurder

Accent 2024 - 2027



06

Natuurlijk duurzaam

Accent 2024 - 2027



07

Integraal en gebieds- gericht

Accent 2024 - 2027



Onze mensen

Duurzaam inzetbaar

08



Onze bedrijfsvoering

Gezond en de blik vooruit

09



Ieder huis is een thuis

Ondernemingsplan 2024 - 2027

“Het is dan wel jullie huis, maar het is mijn thuis.” Een van onze huurders zei dit zo treffend. In deze woorden klinkt echt de essentie door van ons werk: een thuis creëren voor onze huurders en toekomstige huurders. Je thuis is de plek waar je je geborgen voelt, tot rust komt. Of waar je samen bent met familie of vrienden. Waar je eet en slaapt. Waar je herinneringen maakt. In een buurt waar je de mensen kent, waar je een wandeling maakt en waar je je boodschappen doet. Je thuis is de plek waar je leeft. Een belangrijke basis voor je bestaanszekerheid.

Bestaanszekerheid, het gaat er meer dan ooit over. Dat draait uiteraard om meer dan alleen een prettig thuis. Het gaat om zaken als goede gezondheid, betaalbare en duurzame huisvesting, werk dat loont en inspireert, adequate opleiding, persoonlijke ontwikkeling, gezonde sociale relaties. Als corporatie dragen we daaraan bij via een betaalbare, gezonde woning en een prettige woonomgeving.

We staan voor grote uitdagingen: het realiseren van voldoende betaalbare woningen, het verduurzamen van onze woningen en buurten veerkrachtig en leefbaar houden. Hier gaan we onverminderd mee door, ook de komende jaren. Uiteraard samen met onze huurders. En met onze partners zoals gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, bouwbedrijven, ontwikkelaars en collega-corporaties. We stimuleren de markt tot innovaties, om onze opgaven betaalbaar te houden.

Wij zetten ons daarvoor in met een moderne organisatie, met vitale medewerkers en slimme (gedigitaliseerde) processen. In ons werk leggen we de komende jaren drie accenten, om nog beter te voorzien in betaalbare, gezonde woningen en een prettige woonomgeving.

1. De stem van de huurder
2. Natuurlijk duurzaam
3. Integraal & gebiedsgericht

Het is onze taak - en wat een mooie taak! - om een veilige, prettige en gezonde woning en leefomgeving te verwezenlijken. En zo bij te dragen aan het thuis en de bestaanszekerheid van onze huurders. Want door soms net dat stapje meer te zetten en lef te tonen in maatschappelijk ondernemen, komen we verder in de realisatie van onze ambities.

Nicole van Wijk
Bestuurder Woonwaard



Voor iedereen een thuis

Onze opgaven

We verhuren, onderhouden, verduurzamen en bouwen woningen. Maar we zijn geen gewone verhuurder. We zijn er primair voor mensen die niet op de vrije markt terechtkunnen, of dat nu vrijesectorhuur is of de koopwoningmarkt. Onze belangrijkste opgave is dan ook om te zorgen voor betaalbare woningen in de gemeenten Alkmaar en Dijk en Waard. Daarnaast onderhouden en verduurzamen we onze woningen en dragen we bij aan de veerkracht en leefbaarheid van buurten.

Betaalbare woningen

Betaalbaarheid staat bij ons altijd op de eerste plaats, zodat ook mensen met de laagste inkomens bij ons kunnen huren en fijn kunnen wonen. We doen dit door een gevarieerd aanbod aan woningen te houden onder verschillende huurtoeslaggrenzen. Ook de komende jaren zorgen we ervoor dat ons aanbod aan woningen aansluit bij de portemonnee van woningzoekenden en de regels van passend toewijzen.

Gezonde woningen

Een betaalbare woning moet natuurlijk ook een gezonde woning zijn. Een woning moet van goede kwaliteit zijn, goed geventileerd kunnen worden en hitte- en koudebestendig zijn.

We werken aan gezonde woningen, vooral door te isoleren en installaties te verbeteren, bijvoorbeeld door woningen aan te sluiten op het warmtenet en

zonnepanelen te plaatsen. Tot 2030 verduurzamen we bijna 4.000 woningen. Op de langere termijn willen we dat al onze woningen duurzaam (CO₂-neutraal) zijn en zo min mogelijk energie verbruiken. Dat draagt ook bij aan lagere woonlasten voor huurders.

Meer woningen

Ook in de regio Alkmaar is de vraag naar sociale huurwoningen enorm gestegen. Inschrijftijden zijn lang en slaagkansen laag. Het is daarom extra belangrijk dat we woningen aan onze portefeuille toevoegen. Ook de komende vier jaar zetten wij daar vol op in, via ontwikkeling, aankoop van projecten en waar mogelijk transformatie of andere oplossingen.

Er zijn veel uitdagingen bij het realiseren van nieuwbouwwoningen. Die kunnen we niet altijd alleen het hoofd bieden. Daarom zoeken we de samenwerking

Voor iedereen een thuis

met gemeenten en marktpartijen. Tot 2030 willen we gemiddeld 230 sociale huurwoningen per jaar toevoegen en we kunnen middenhuurwoningen bouwen om een bredere doelgroep te huisvesten en de doorstroming te bevorderen.

Passende woningen

We zijn er voor iedereen: jongeren, ouderen, alleenstaanden, gezinnen en mensen met een zorgvraag. Ons woningaanbod is dan ook gevarieerd om iedereen een passende woning te kunnen bieden.

Door vergrijzing en langer zelfstandig thuis wonen, groeit de vraag naar levensloopbestendige woningen in de nabijheid van zorg. We houden hier rekening mee door woningen te realiseren die geschikt zijn voor mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking. Denk aan geclusterde woonvormen met ontmoetingsruimten en rollator- of rolstoeltoegankelijke woningen met scootmobielplekken.

Samen met zorg- en welzijnspartijen maken we het voor bewoners met een zorgvraag mogelijk om een thuis bij ons te vinden. We realiseren ontmoetingsruimten in nieuwe wooncomplexen en stimuleren ontmoeting in woonomgevingen.

Veerkrachtige en leefbare buurten

Wij hebben oog voor de samenredzaamheid van bewoners en organisaties in de buurt zoals scholen, gemeente, sportclubs en welzijnswerk. In veerkrachtige buurten is de samenredzaamheid voldoende. Als de veerkracht laag is, is een buurt kwetsbaar. Dit merk je aan de leefbaarheid en zie je terug in

overlast en onveiligheid. We monitoren de veerkracht door data, onze kennis en ervaringen met die van partners te koppelen. Samen met partijen in de buurt nemen we waar nodig sociale en fysieke maatregelen.

Een huis is pas een thuis als de buurt op orde en leefbaar is. Daarom dragen we bij aan schone, groene, goed onderhouden en veilige buurten. We zijn zichtbaar in de wijk, samen met onze partners. We luisteren naar onze huurders en gaan en blijven met hen in gesprek. En helpen hen met het organiseren van activiteiten waar buurtbewoners elkaar ontmoeten.

De komende jaren werken we integraal en gebiedsgericht om de veerkracht in buurten te behouden of te versterken. Met bewoners en bewonerscommissies versterken we de leefbaarheid van buurten.



Stem van de huurder

Accent 2024 - 2027

Wie kan beter zeggen wat een woning en woonomgeving een thuis maakt dan onze huurders zelf? Daarom luisteren we naar hen en naar wat zij nodig hebben. Dat stopt niet bij luisteren en vertalen naar bijvoorbeeld projectuitvoering. De komende vier jaar willen we de stem van onze huurders nog meer laten doorklinken in wat wij doen.

Dit doen we vanzelfsprekend met onze huurdersbelangenvereniging en de bewonerscommissies, maar ook breder. We vergroten stapsgewijs de betrokkenheid van huurders in bijvoorbeeld een project of in beleid. Daarin hebben we te leren, te ervaren en te verbeteren. Luisteren via klantpanels en onderzoeken, maar ook via wegen die misschien nieuw voor ons zijn. We zijn ervan overtuigd dat dit leidt tot betere plannen, betere beslissingen, betere dienstverlening en uiteindelijk grotere tevredenheid onder huurders.

Over vier jaar

Ervaren huurders dat hun stem ertoe doet. Ze voelen zich gehoord en betrokken, zijn tijdig en goed geïnformeerd en ervaren dat ze meer zeggenschap hebben over hun thuis.



Natuurlijk duurzaam

Accent 2024 - 2027

De gezonde woning is het thuis van onze huurders, de dagelijkse basis van hun leven. Een gezonde woning is goed onderhouden, maar zeker ook klaar voor de toekomst met een lage energievraag. Daarom verduurzamen we al onze woningen. In 2050 zijn onze woningen CO₂-neutraal.

Verduurzaming van al onze woningen is een grote opgave, waarvoor we ons vanzelfsprekend inzetten. En vanuit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid zetten we graag een paar stappen extra: we gebruiken circulaire materialen en werken klimaatadaptief. Afgelopen jaren zetten we samen met onze partners al mooie stappen door het toepassen van houtbouw en circulaire maatregelen in nieuwbouw. Dat smaakt naar meer!

We verduurzamen op natuurlijke momenten en waar kan met natuurlijke materialen. De komende jaren willen we in ieder onderhouds- of nieuwbouwproject circulaire materialen verwerken. Ook houden we rekening met klimaatadaptatie, zodat huurders minder last hebben van wateroverlast en hittestress. We nemen hierin een actieve rol door de markt uit te dagen tot innovatie, zodat we komen tot betaalbare duurzame oplossingen.

Over vier jaar

Werken we in ieder onderhouds-, renovatie-, verduurzamings- en nieuwbouwproject met circulaire materialen. We werken met partners die betaalbare duurzame en circulaire oplossingen aanbieden.



Integraal en gebiedsgericht

Accent 2024 - 2027

Fijn wonen draait om een gezonde woning en een prettige woonomgeving. Dat vraagt van ons een blik die verder reikt dan de woning alleen; een blik waarin we sociaal beheer, leefomgeving, zorg en vastgoed aan elkaar koppelen.

Als we iets willen aanpakken, zoals de renovatie van een woning, kijken we dus verder. Wat zien we en wat kunnen we nog meer doen? De woonomgeving is hierbij ons uitgangspunt, met de woning als onderdeel daarvan. Wat hebben huurders nodig in hun woning en buurt om zich nog beter thuis te voelen?

De grote opgaven op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, energietransitie en wonen en zorg vragen om intensieve samenwerking met onze huurders en partners: gemeenten, collega-corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en bouwpartners. Daarom zijn we een actieve netwerkpartner in de regio. Alleen samen komen we verder.

Over vier jaar

Kijkt, denkt en werkt Woonwaard met huurders en partners integraal en gebiedsgericht samen in buurten waar dat onze opgaven ten goede komt.



Onze mensen

Duurzaam inzetbaar

Alleen met vitale en gedreven collega's kunnen we de opgaven en ambities waar we voor staan waarmaken. Daarom zetten we als werkgever in op hun duurzame inzetbaarheid en scholing & ontwikkeling.

We willen een aantrekkelijke werkgever zijn en blijven die voor een goede werk-privébalans zorgt en waar je veilig en met plezier werkt aan maatschappelijke ambities. Dat doen we samen, vanuit ieders eigen expertise, talent en verantwoordelijkheid.

Bij Woonwaard krijg je de ruimte om initiatief te nemen en een stapje extra te zetten. Want door soms net dat stapje meer te zetten en lef te tonen in maatschappelijk ondernemen zetten we grotere stappen in onze ambities.



Onze bedrijfsvoering

Gezond en de blik vooruit

Gezonde bedrijfsvoering

Onze maatschappelijke taak is groot en we gebruiken hiervoor ons financiële vermogen – vooral de waarde van onze woningvoorraad. Om dit verantwoord te doen, is een goede financiële basis nodig. Daarom doen we aan risico-beheersing, hebben we een duidelijke planning- & controlecyclus en maken we jaarlijks scenario's voor onze inzet op betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming.

De komende jaren willen we veel investeren. We willen zo snel mogelijk bouwen om de grote vraag naar huurwoningen te verlagen, en we willen verduurzaming versnellen. De kosten in de bouw zijn hoog. Om de benodigde investeringen te kunnen doen, maken we waar nodig gebruik van ons eigen vermogen, waarbij we continuïteit waarborgen.

Professioneel opdrachtgeverschap

Als corporatie zijn we een grote opdrachtgever in de bouw. We professionaliseren het opdrachtgeverschap, contract-management en resultaatgericht samenwerken. Als opdrachtgever stimuleren we onze contractpartners om duurzame werkplekken te creëren voor mensen met een kwetsbare positie op de arbeidsmarkt, zoals werkervaringsplekken en stageplaatsen.

Hiermee investeren we samen in maatschappelijke doelen, zoals werk voor mensen die wat extra begeleiding nodig hebben.

Digitalisering dienstverlening en processen

De technologische mogelijkheden van de huidige tijd zijn ongekend. We kunnen hiermee ons voordeel doen als het gaat om de digitalisering van onze dienstverlening en processen. Daar zetten we komende jaren dan ook verder op in. Ook verwachten we dat risico's rond informatiebeveiliging alleen maar toenemen. We werken daarom continu aan een veilige omgeving, om medewerkers, huurders en data zo goed mogelijk te beschermen.

Data

Onze doelen voor de komende jaren vragen steeds intensievere samenwerking met partners in de regio. Gezamenlijke ontwikkeling van data-producten, zoals veerkrachtkaarten, en de inzichten en kennis die dit oplevert, versterken deze samenwerking. Met goede data, datastandaarden en dataproducten kunnen we bovendien steeds beter en efficiënter werken. Zelf, maar ook in samenwerking met onze partners.



Woonwaard

Bezoekadres

Hertog Aalbrechtweg 30
1823 DL Alkmaar

Postadres

Postbus 326
1800 AH Alkmaar

Contact

www.woonwaard.nl/contact
(072) 527 6 527

Openingstijden

8.00u - 12.00u en 13.00u - 16.30u
van maandag t/m donderdag

Deze uitgave is ook online te zien op:
www.woonwaard.nl/ondernemingsplan

www.woonwaard.nl

De online versie + deze printversie
zijn ontworpen door [Rebrandt](#)®
in opdracht van Woonwaard.