

Koers '26 – '27

Met ziel en zakelijkheid samen werken aan wonen in Wageningen



Onze doelen voor de koers



Ons hoofddoel: Werken aan minder WONINGNOOD

Daarnaast hebben we onderstaande prioriteiten

Werken aan BESTAANSZEKERHEID

Werken aan LEEFBARE BUURTEN

Werken aan DUURZAME WONINGEN

Werken vanuit ZIEL & ZAKELIJKHEID

Lees hier meer over onze koers

- Voorwoord
- Maatschappelijke MISSIE en VISIE
- ZIEL & ZAKELIJKHEID
- Onze DOELGROEPEN
- We werken SAMEN
- Werken aan minder WONINGNOOD
- Werken aan BESTAANSZEKERHEID
- Werken aan LEEFBARE BUURTEN
- Werken aa DUURZAME WONINGEN
- Werken vanuit ZIEL & ZAKELIJKHEID

Pagina

02
03
03
04
04
05 - 06
07 - 08
09 - 10
11 - 12
13 - 14

VOORWOORD

Met onze nieuwe koers '26 – '27 spelen we in op de actuele volkshuisvestelijke situatie voor de komende twee jaar en geven we richting aan de periode daarna. Hiermee leggen we een fundament voor de koers en afspraken voor de periode daarna; 2028-2031. Dat geldt ook voor de prestatieafspraken met de gemeente en onze Participatiecommissie. Belangrijke uitgangspunten voor onze koers zijn eveneens de Nationale Prestatieafspraken en de regionale Woondeal uit 2022.

De woningmarkt staat al jaren onder druk. Ook in Wageningen is het moeilijk om een sociale huurwoning te vinden. Er zijn steeds meer mensen die een huis zoeken, maar er zijn te weinig woningen beschikbaar. Bouwen voor woningzoekenden en realiseren van meer huurcontracten is onze topprioriteit. We maken ons zorgen over armoede en ongelijke kansen. Daarbij wonen veel mensen alleen en groeit de behoefte aan zorg. Kortom, de maatschappelijke uitdagingen stapelen zich op. Juist daarom is het belangrijk dat we als woningcorporatie koers houden én vooruitkijken. Daarom investeren we nu in woningen en buurten en zorgen we dat we ook op de langere termijn ons werk voor huurders goed kunnen blijven doen.

Ook willen we onze woningen klaarmaken voor de toekomst: duurzaam, veilig en passend bij de behoeften van huurders en woningzoekenden. Als woningcorporatie kunnen we niet alle maatschappelijke problemen oplossen. Maar met wat we doen, willen we impact hebben op de volkshuisvestelijke opgave. Daarom bouwen we meer nieuwbouwwoningen en benutten we onze bestaande voorraad beter. We willen nieuwe oplossingen realiseren en samenwerken met de gemeente en onze netwerkpartners aan leefbare buurten. Daarbij zetten we ons vooral in voor mensen die dat het hardst nodig hebben, de woningzoekende, met maatwerk waar dat kan.

De goede dingen goed doen klinkt eenvoudig, maar is niet makkelijk. Het vraagt om de juiste balans: doen wat nodig is én dit effectief en transparant organiseren. Hier werken we continu aan. Wij werken vanuit ziel en zakelijkheid. Deze combinatie gaat bij ons over het juiste evenwicht tussen maatschappelijke impact en professionele bedrijfsvoering. De 'ziel' is zichtbaar in de keuzes die we maken. In ons werk gaat het naast het resultaat in de leefwereld, ook om wie er betrokken zijn, waarom we dit doen en op welke wijze. De 'zakelijkheid' zorgt ervoor dat de maatschappelijke missie haalbaar en houdbaar blijft, ook op de lange termijn.

Met onze koers '26-'27 laten we zien waar we de komende jaren aan werken: méér huurcontracten voor de mensen die niet op eigen kracht in wonen kunnen voorzien. Onze inzet is primair gericht op het verminderen van de woningnood. Daarnaast dragen we bij aan bestaanszekerheid, leefbare buurten, verduurzaming van woningen en het verder ontwikkelen van onze organisatie. We werken met ziel en zakelijkheid samen aan wonen in Wageningen.

Sjoerd Quint, directeur-bestuurder
Woningstichting Wageningen

Maatschappelijke **MISSIE**

We zijn een woningcorporatie die werkt in Wageningen. We streven naar voldoende sociale huurwoningen voor mensen die door hun inkomen niet of moeilijk zelfstandig in een woning kunnen voorzien. We hebben hierbij speciale aandacht voor kwetsbare huurders en geven prioriteit aan woningzoekenden die nog niet zelfstandig wonen. We zetten ons actief in voor leefbare en gemengde buurten. Gezond en veilig wonen is een randvoorwaarde.

VISIE

We zorgen voor goede huisvesting, nu en in de toekomst. We werken aan vitale buurten en nemen als sociale verhuurder onze verantwoordelijkheid. We bouwen en onderhouden voldoende duurzame sociale huurwoningen in de stad. Onze focus ligt op mensen met een laag inkomen die zelf geen woning kunnen vinden. We zetten ons extra in voor doelgroepen die dringend een woning nodig hebben. Deze visie realiseren we in samenwerking met huurders, de gemeente en netwerkpartners.



ZIEL EN ZAKELIJKHEID

Ziel

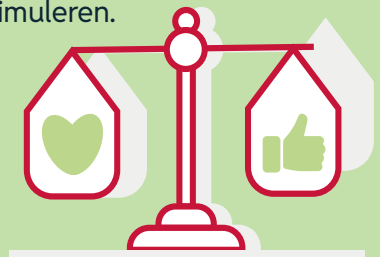
Onze maatschappelijke opdracht is voldoende woningen beschikbaar hebben of krijgen voor mensen die door hun inkomen niet zelfstandig kunnen voorzien in wonen. Dit omvat daarmee:

- Bestaanszekerheid: een eigen plek vormt de basis voor stabiliteit en veiligheid.
- Leefbare buurten: investeren in sociale samenhang, welzijn en verbondenheid.
- Duurzaamheid met oog voor de huurder: energiezuinige woningen.
- Luisteren en verbinden: huurders serieus nemen en participatie stimuleren.

Zakelijkheid

De manier waarop we (samen)werken gaat over het effectief, transparant en doelgericht uitvoeren van de volkshuisvestelijke opgave. Dit omvat daarmee:

- Resultaatgerichtheid: sturen op prestaties, intern en extern doelen realiseren.
- Samenwerken met de gemeente Wageningen en netwerkpartners: onder andere via woondeals, lokale prestatieafspraken en de woonzorgvisie.
- Financiële continuïteit: nu investeren én lange termijn investeringskracht behouden.
- Verantwoording afleggen: transparant en integer.



Onze DOELGROEPEN

Het gaat in onze dienstverlening om huishoudens met een lager inkomen die behoren tot de primaire doelgroep van een woningcorporatie. We richten ons met name op woningzoekenden die het meest klem zitten in de huidige woningmarkt om een zelfstandige sociale huurwoning te vinden: voor wie het leven zonder zelfstandige huisvesting momenteel stilstaat.

We bieden daarnaast ook kansen voor huishoudens met een laag-middeninkomen, de vrije toewijzingsruimte van de sociale huursector, voor koopstarters en de lagere-middenhuur.

We richten ons hierbij met name op:

Eén- en tweepersoonshuishoudens met extra prioriteit voor:



Starters onder de 30 jaar



Ouderen (70-75+)

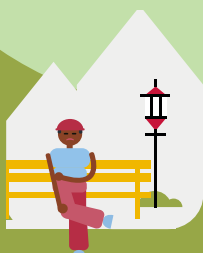


Doorstromende huurders zoals koopstarters



Mensen zonder vaste woon- en verblijfplaats

Mensen met een specifieke woonvraag:



Uitstromers
Maatschappelijke opvang (MO)



Uitstromers
Beschermd wonen (BW)



Doorstromers die kleiner gaan wonen (55+)



Statushouders

We werken SAMEN

De uitdaging en maatschappelijke opgave waaraan we werken, is groot en complex en kunnen we niet alleen invullen. We hebben samen met netwerkpartners een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid, maar wel ieder vanuit zijn eigen rol. We werken nauw samen met de gemeente Wageningen, huurders (Participatiecommissie en bewonerscommissies), zorg- en welzijnsorganisaties, politie, VvE's en bouw- en energiebedrijven.

Met de Foodvalley corporaties werken we samen op meerdere terreinen van onze bedrijfsvoering, zoals woonruimteverdeling en we delen medewerkers. We delen kennis en bundelen onze krachten. In de Woondeal 2022-2030 zijn we met de Foodvalley corporaties, gemeenten, provincies en het Rijk overeengekomen om de woningbouw in de regio te versnellen.



Ons hoofddoel:

Werken aan **minder WONINGNOOD**

Meer huurcontracten realiseren voor woningzoekenden is onze topprioriteit. Vooral voor mensen met een laag- of middeninkomen, starters die nog niet zelfstandig wonen en mensen zonder vaste woon- en verblijfplaats. We kiezen ervoor om niet alleen méér te bouwen, maar ook onze voorraad beter te benutten en nieuwe woonvormen toe te passen. Zo kunnen we meer mensen helpen aan een plek om te wonen.

Wat we doen

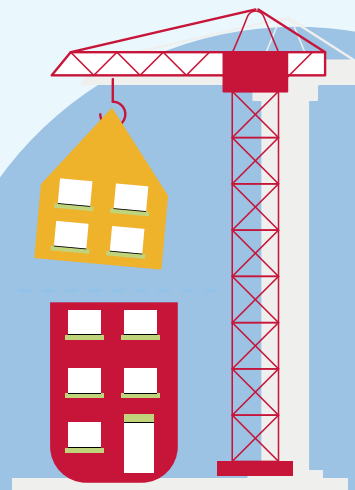
We bouwen vooral voor één- en tweepersoonshuishoudens

Hiermee spelen we in op de grote groep woningzoekenden die dringend op zoek is naar een betaalbare woning. We willen vooral de kansen voor starters (onder de 30 jaar) en voor mensen zonder vaste woon- of verblijfplaats vergroten.



We kiezen voor beproefde creatieve methodes

Zoals het splitsen of optoppen van woningen, friendswoningen/woning delen, een extra woning op de kavel en hospitaverhuur.



We pakken (nieuwbouw)kansen en zetten daarom in op 150% plancapaciteit

We werken aan 150% in nieuwbouwplannen zodat we 100% van onze planning op jaarbasis kunnen realiseren. Zo blijven we wendbaar en kunnen we kansen optimaal benutten. We hanteren als randvoorwaarde dat bij alle nieuwbouwprojecten in de stad minimaal 30% bestaat uit sociale huurwoningen. Met ons bouwprogramma richten we ons op de Woondeal 2022-2030 Regio Foodvalley totdat daar een nieuwe afspraak is overeengekomen. Dat wil zeggen dat we vanaf nu circa 675 huurwoningen bouwen in Wageningen tot en met 2030. Voor de periode daarna, richting 2035 gaan we verder doorbouwen aan nog eens zo'n 400 nieuwbouwwoningen.

Ons hoofddoel:

Werken aan **minder WONINGNOOD**

We werken aan doorstroming binnen onze woningvoorraad

Dat vraagt om maatwerk, begeleiding en samenwerking. In het kader van 'blijven wonen in de buurt' kijken we naar mogelijkheden om woningen te verbouwen en zo geschikt te maken voor senioren. Ook verkopen we woningen. Zo zorgen we voor meer gemengde straten en buurten en maken we middelen vrij voor nieuwe investeringen. We geven bij verkoop voorrang aan huurders die doorstromen en een zelfstandige sociale huurwoning achterlaten.



We doen meer met hetzelfde geld

Met alle ambities die we invullen op het vlak van nieuwbouw, herstructurering en verduurzaming zien we onze financiële positie in meerjarenperspectief teruglopen, hetgeen gezien de maatschappelijke opgaven ook te verantwoorden is. Maar we kijken scherp naar hoe we met dezelfde investeringsmogelijkheden tot meer huurcontracten kunnen komen: bijvoorbeeld door liever drie kleinere woningen te bouwen voor kleine huishoudens, dan twee grotere sociale huurwoningen, of meer investeren in bestaande huurwoningen voor langer thuis wonen in plaats van alle veranderende woonvragen op te willen lossen.



Doel:

Werken aan **BESTAANSZEKERHEID**

Wij zetten ons in voor goede betaalbare woningen. Want een eigen plek vormt de basis voor stabiliteit en veiligheid. Deze bestaanszekerheid is niet voor iedereen vanzelfsprekend en komt voor steeds meer mensen onder druk te staan. Denk aan mensen die moeite hebben om rond te komen of die geen woning kunnen vinden. Mensen die hun vertrouwen verliezen in de instanties en zich niet gehoord voelen. We verbinden ze aan de juiste netwerkpartners. Maar het is en blijft de verantwoordelijkheid van de overheid dat iedereen voldoende inkomen heeft om rond te komen. De gemeente Wageningen geeft hier met het Maatschappelijk Meedoen Budget invulling aan.

Wat we doen

We zetten ons in voor woningzoekenden

Iedereen verdient een eigen plek om te wonen. Een eigen plek biedt stabiliteit, veiligheid en een basis om mee te doen in de samenleving.



We geven prioriteit aan (dreigende) dakloosheid

Een dak boven je hoofd is de basis voor alles, het startpunt voor een zelfredzaam leven.



Werken aan **BESTAANSZEKERHEID**

We werken aan betaalbare woonkwaliteit

We zorgen voor een goede balans tussen prijs en kwaliteit, voor zowel huurders in bestaande woningen, huurders in nieuwbouwwoningen als voor woningzoekenden. We zijn transparant over de woonlasten.



We helpen huurders met betalingsproblemen tijdig

Als huurders financiële problemen hebben of dreigen te krijgen met de huurbetaling, helpen we zo vroeg mogelijk. Ons doel is en blijft voorkomen dat mensen hun woning kwijtraken door geldproblemen. Huurders houden zelf de regie over de oplossingen en keuzes. Voor meer hulp verwijzen we door naar het Startpunt van de gemeente. Hier kunnen inwoners terecht met vragen over wonen, werk, zorg, opvoeding en geldzaken.



Doel:

Werken aan **LEEFBARE BUURTEN**

We werken aan buurten waar mensen elkaar kennen, naar elkaar omzien en fijn kunnen wonen. We investeren extra in buurten waar dat nodig is. We zijn zichtbaar in de buurt en makkelijk aanspreekbaar. We zorgen voor actief sociaal beheer en werken samen aan veiligheid, ontmoeting en verbondenheid. Zo dragen we bij aan het voorkomen van eenzaamheid, verbinding en een fijne woonomgeving voor iedereen.

We signaleren problemen in de buurt vroegtijdig en voorkomen dat ze groter worden. Hierbij houden we ook rekening met omwonenden. Met de gemeente en met andere netwerkpartners hebben we duidelijke afspraken over preventie. De gemeente zorgt voor ondersteuning op het gebied van zorg, welzijn en schulden. De netwerkpartners bieden huurders praktische hulp, begeleiding en voorzieningen.

Wat we doen

We werken aan buurten waar mensen omzien naar elkaar en waar ontmoeting centraal staat

We geloven in buurten waar jong en oud, en mensen met verschillende achtergronden, zich thuis en betrokken voelen en samenleven. We stimuleren huurders om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor hun woning en omgeving. Wij helpen als dat nodig is en versterken onze preventie-afspraken met onze netwerkpartners.



We werken aan gemengde buurten

Door variatie in huurprijzen, huursegmenten en koop/huur, stimuleren we een diverse samenstelling van bewoners en zorgen we voor leefbare, inclusieve buurten. Bij de toewijzing van woningen houden we rekening met de draagkracht van de buurt. Ook onderzoeken we het toepassen van een tweehurenbeleid.

Werken aan **LEEFBARE BUURTEN**

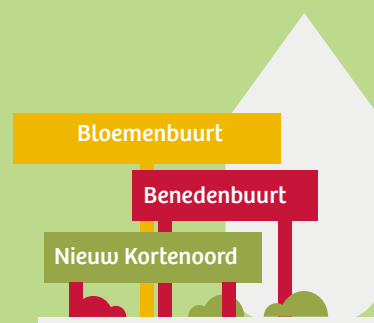
We ondersteunen huurdersinitiatieven

We willen alle huurders betrekken, niet alleen de actieve huurders. Zo brengen we samen met netwerkpartners frisse ideeën en energie in de buurt.



We stemmen onze aanpak af op de buurt

Met buurt- en complexplannen zorgen we voor maatwerk. Elke buurt is anders, dus onze aanpak per buurt is dat ook.



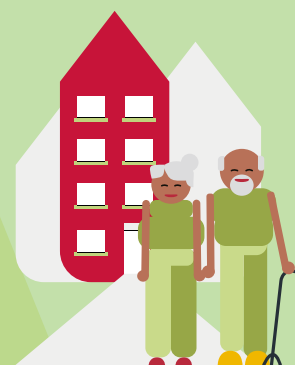
We voorkomen huisuitzettingen

We zetten in op actief sociaal beheer op de plekken waar dat nodig is. We leggen de focus op vroegsignalering van betalingsachterstanden en pakken woonfraude (zoals onrechtmatig gebruik van een woning) stevig aan. Dit doen we in samenwerking met onze netwerkpartners.



We dragen bij aan langer zelfstandig wonen

Steeds meer mensen wonen langer zelfstandig. Als het mogelijk is, passen we de huidige woning aan of verhuizen huurders naar een andere passende woning. Dit doen we samen met de gemeente en zorgpartners.



Doel:

Werken aan **DUURZAME WONINGEN**

Een duurzame woning heeft een goede basiskwaliteit en draagt bij aan lagere energielasten voor huurders. We doen wat moet en pakken mee wat kan. Uitgangspunt voor onze investeringen op het gebied van duurzaamheid zijn de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035. Die zijn voor ons uitdagend genoeg. We volgen de markt en kiezen bij voorkeur voor aanpakken die zich al hebben bewezen. We verduurzamen niet alleen technisch, maar ook sociaal. We luisteren naar huurders, betrekken hen actief bij plannen en stimuleren bewustwording.

Wat we doen

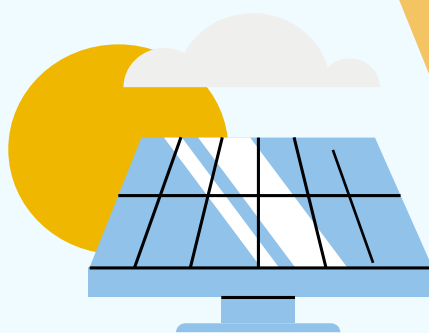
We streven ernaar dat we eind 2028 geen woningen meer hebben met een E-, F- of G-label

Met uitzondering van monumenten en voor sloop aangemerkte woningen.



We verduurzamen, verbeteren en onderhouden 2.000 woningen tot 2035

Minder energieverbruik is de eerste stap. Dat doen we door de 'schil' van woningen beter te isoleren: daken, vloeren, gevels, kozijnen en kieren. Hiermee verlagen we de woonlasten en bereiden we onze woningen voor op de aansluiting op duurzame warmtebronnen in de toekomst. Welke maatregelen nodig zijn, hangt af van de woning.



Werken aan **DUURZAME WONINGEN**

We werken aan duurzaam en gezond wonen, met oog voor de huurder

Verduurzaming koppelen we aan gepland onderhoud en we kiezen voor maatregelen die ook op lange termijn effectief zijn. We betrekken huurders actief bij renovatie en geven voorlichting over woongedrag en gezond wonen. Vocht en schimmel heeft onze aandacht. Hiervoor zetten we onze energiecoach in. Naast de Tochtbusters van de gemeente geeft ook onze energiecoach tips waarmee huurders energie kunnen besparen.



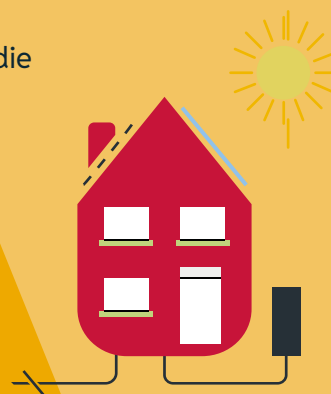
We werken aan klimaatbestendige buurten

We proberen de gevolgen van klimaatverandering, zoals hittestress, droogte en wateroverlast, zoveel mogelijk tegen te gaan. Dat doen we bij voorkeur in samenhang met maatregelen in de openbare ruimte, want daar is de bijdrage het grootst. Samenwerking met de gemeente is daarom essentieel.



We zorgen voor zoveel mogelijk aardgasvrije woningen in 2050

Hiervoor is nog veel werk te doen en dit lukt alleen samen met andere partijen, zoals het Rijk, de gemeente, netbeheerder en huurders. We maken per buurt heldere keuzes en goede afspraken over warmteoplossingen. Bijvoorbeeld over waar de gemeente een warmtenet aanlegt. Bij nieuwbouw bouwen we zoveel mogelijk woningen die geen of zo min mogelijk CO₂ uitstoten. Zo zorgen we voor duurzame huizen voor mensen die een woning zoeken.



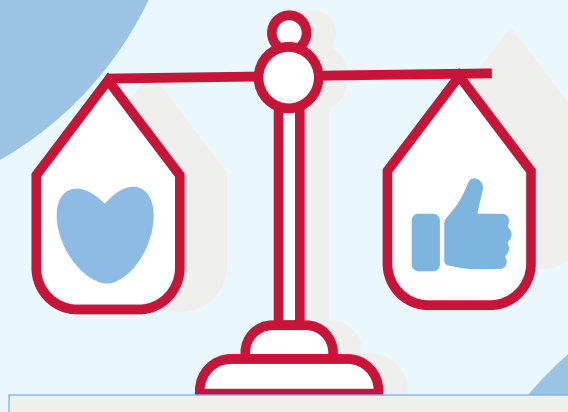
Doel:

Werken vanuit **ZIEL & ZAKELIJKHEID**

We werken met ziel en zakelijkheid aan wonen in Wageningen en streven naar de juiste balans. De ziel is zichtbaar in de keuzes die we maken. Onze benadering is sociaal en mensgericht. We denken vanuit woningzoekenden en huurders, maar handelen met zakelijk inzicht. We geloven in de kracht van samenwerking, zowel intern en extern.

We zetten onze zakelijkheid effectief in. We zijn transparant en duidelijk met een persoonlijke benadering. We kunnen niet alles doen, dus we kiezen inhoudelijk voor wat het meeste oplevert voor onze huurders, woningzoekenden en buurten, met het oog op wat we ook kunnen waarmaken. We zijn empathisch in communicatie en duidelijk in afspraken. We sturen op resultaat en zorgen dat onze inzet ook op lange termijn is gewaarborgd.

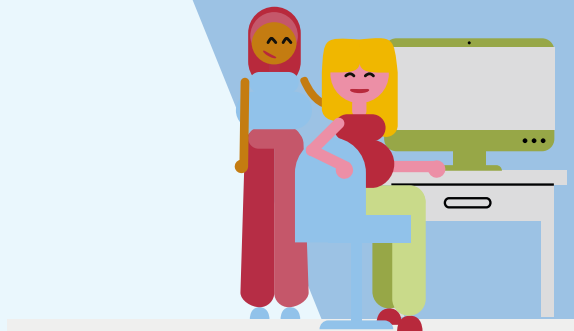
Onze organisatiecultuur en -structuur versterken elkaar. Medewerkers voelen zich verbonden met onze maatschappelijke missie en weten wat ze hieraan bijdragen. Medewerkers krijgen en nemen verantwoordelijkheid en tonen eigenaarschap in hun werk.



Wat we doen

We zorgen voor een fijne werkplek voor medewerkers

We zorgen voor een prettige werkomgeving. Werkplezier is belangrijk. Medewerkers krijgen ruimte om zich te ontwikkelen en samen te werken.



Werken vanuit **ZIEL & ZAKELIJKHEID**

We zorgen voor goede dienstverlening

We passen onze dienstverlening aan en starten onder andere een Contact Centrum. Vanuit dit Contact Centrum wordt 80% van de vragen van huurders snel en vriendelijk beantwoord. Ook verbeteren we onze digitale dienstverlening, zodat huurders makkelijk online zaken kunnen regelen en er meer tijd over is voor persoonlijk contact.



We zorgen voor duidelijke werkprocessen en sturen op resultaat

In 2026 gaan we verder met het optimaliseren van onze werkprocessen. Zo zorgen we voor duidelijke afspraken en betrouwbare gegevens. Dat helpt ons om efficiënt, consistent en doelgericht te werken.



We plannen realistisch

We nemen alleen taken op ons die we ook echt kunnen uitvoeren, zowel qua tijd als geld. Zo houden we grip op ons werk en onze middelen. We willen nu investeren én op de lange termijn onze investeringskracht behouden.



We zijn flexibel

We anticiperen op ontwikkelingen en nemen initiatief. We passen ons aan als de situatie verandert. Dat doen we met oog voor wat werkt en wat nodig is.





Buurtseweg 3
6707 EZ Wageningen

www.wswageningen.nl
info@wswageningen.nl

