



Koers '26 –'27

Met ziel en zakelijkheid samen werken aan wonen in Wageningen



Woning
stichting
Wageningen



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.

Werken aan minder **woningnood** is onze topprioriteit. We willen bouwen en meer huurcontracten realiseren voor woningzoekenden. 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.

We werken met ziel en zakelijkheid: betrokken én professioneel, voor méér woonplekken, méér kansen, méér bestaanszekerheid, leefbare buurten, duurzame woningen en een sterke organisatie in Wageningen.

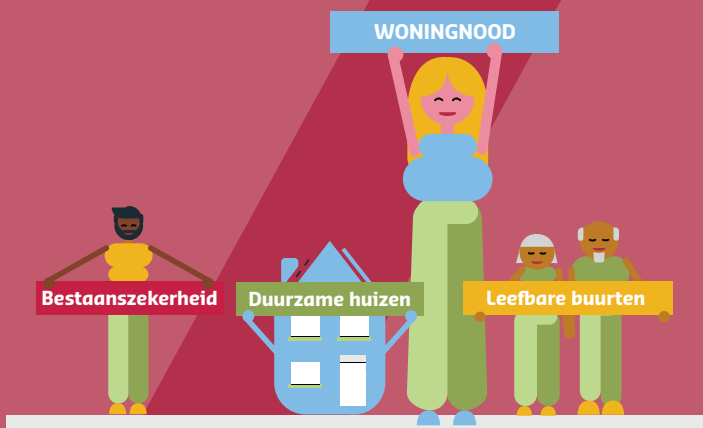
Sjoerd Quint directeur-bestuurder
Woningstichting Wageningen



Onze doelen voor de Koers:

Hoofddoel: Werken aan minder Woningnood

- Werken aan Bestaanszekerheid
- Werken aan Leefbare buurten
- Werken aan Duurzame huizen



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.

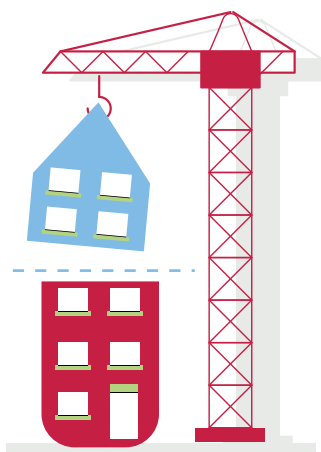


We bouwen vooral voor één- en tweepersoonshuishoudens

We maken vooral betaalbare huizen voor starters (onder de 30 jaar) en mensen zonder vaste woonplek.

We kiezen voor beproefde creatieve methodes

We gebruiken slimme ideeën zoals splitsen/ optoppen, woningdelen, hospitaverhuur en extra woningen op een kavel.





Werken aan minder Woningnood

We werken aan doorstroming binnen onze woningvoorraad

Dat vraagt om maatwerk, begeleiding en samenwerking. We kijken naar mogelijkheden om woningen te verbouwen en geschikt te maken voor senioren. We zorgen voor gemengde buurten met koop- en huurwoningen.



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

We plannen extra nieuwbouw zodat we wendbaar blijven, kansen optimaal benutten en genoeg huizen kunnen bouwen. We bouwen ongeveer 675 huurwoningen in Wageningen tot en met 2030. We zetten in op 1.000 nieuwbouwwoningen t/m 2035!



We doen meer met hetzelfde geld

We kiezen voor slimme investeringen met als doel meer mensen een woning bieden. We kiezen voor slimme oplossingen zoals kleinere woningen voor kleine huishoudens. Ook investeren we in bestaande woningen, zodat mensen langer thuis kunnen wonen.



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.

We zetten ons in voor woningzoekenden

Iedereen verdient een eigen plek om te wonen. Dat geeft rust en biedt een basis om mee te doen in de samenleving.





Werken aan Bestaanszekerheid

We geven prioriteit aan (dreigende) dakloosheid

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



We helpen huurders met betalingsproblemen tijdig

Als betalen lastig is, helpen we huurders zo vroeg mogelijk en verwijzen we door naar hulp. Zodat we kunnen voorkomen dat mensen hun woning kwijtraken door geldproblemen. Huurders houden zelf de regie over de oplossingen en keuzes.



We werken aan betaalbare woonkwaliteit

We zorgen voor goede balans tussen prijs en kwaliteit van onze woningen. We zijn transparant over de woonlasten.



Werken aan Leefbare buurten

Wij werken aan buurten waar mensen elkaar kennen, naar elkaar omzien en fijn kunnen wonen. We investeren extra in buurten waar dat nodig is. 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.

Leefbare buurten

We werken aan buurten waar mensen omzien naar elkaar en 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.



We werken aan gemengde buurten

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



Werken aan Leefbare buurten

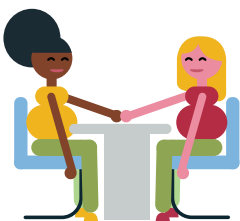
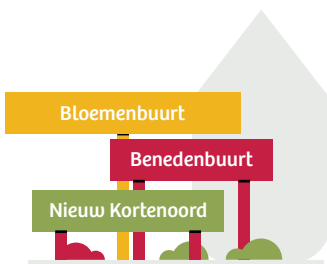


We ondersteunen huurdersinitiatieven

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

We stemmen onze aanpak af op de buurt

Elke buurt is anders. Daarom passen we onze aanpak aan per buurt.



We voorkomen huisuitzettingen

We zetten in op actief sociaal beheer op plekken waar dat nodig is. We helpen op tijd bij betalingsachterstanden en pakken woonfraude stevig aan. Dit doen we samen met onze netwerkpartners.

We dragen bij aan langer zelfstandig wonen

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.





Werken aan Duurzame woningen

Een duurzame woning heeft een goede basis-kwaliteit 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.

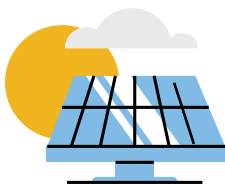
We streven ernaar eind 2028 geen woningen meer te hebben met een E-, F- of G-label

We maken onze woningen energiezuiniger, behalve monumenten en woningen die gesloopt gaan worden.



We verduurzamen, verbeteren en onderhouden 2.000 woningen tot 2035

We isoleren woningen beter, zodat bewoners minder energie gebruiken en woonlasten besparen. We bereiden onze woningen voor op de aansluiting op duurzame warmtebronnen in de toekomst.

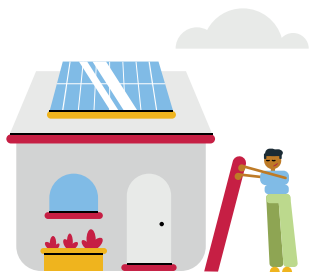




Werken aan Duurzame woningen

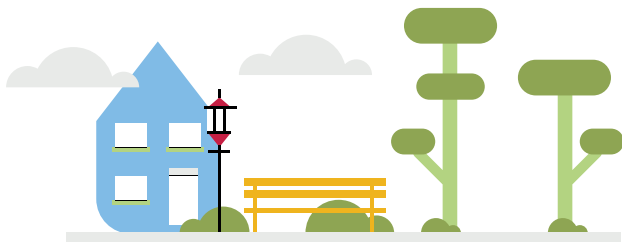
We werken aan duurzaam en gezond wonen, met oog voor de huurder

We combineren onderhoud met energiebesparing en onze energiecoach geeft uitleg over gezond wonen, zoals omgaan met vocht en schimmel. We betrekken huurders actief bij renovatie en geven voorlichting over woongedrag en gezond wonen.



We werken aan klimaatbestendige buurten

We proberen de gevolgen van klimaatverandering, zoals hittestress, droogte en wateroverlast, samen met de gemeente, zoveel mogelijk tegen te gaan.



We zorgen voor zoveel mogelijk aardgasvrije woningen in 2050

We (ver)bouwen duurzame woningen en werken met anderen aan nieuwe oplossingen voor warmte, zoals warmtenetten. We maken per buurt heldere keuzes. Bij nieuwbouw bouwen we zoveel mogelijk woningen die geen of zo min mogelijk CO₂ uitstoten.

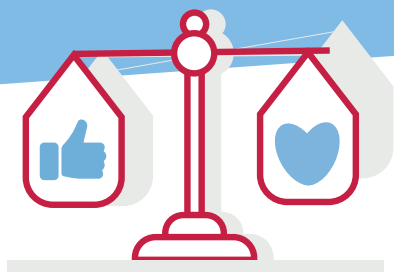




Werken vanuit Ziel en zakelijkheid

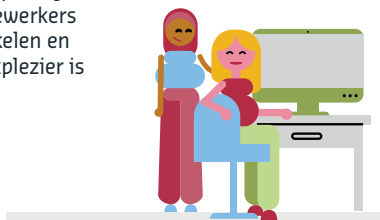
We werken met ziel en zakelijkheid aan wonen in Wageningen en streven naar de juiste balans. De ziel is zichtbaar in de keuzes die we maken. Onze benadering is sociaal en mensgericht. We denken vanuit woningzoekenden en huurders, maar handelen met zakelijk inzicht. We geloven in de kracht van samenwerking,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



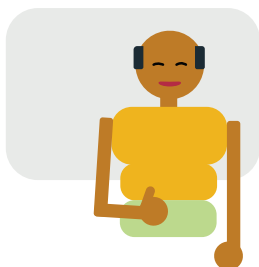
We zorgen voor een fijne werkplek voor medewerkers

We zorgen voor een prettige werkplek waar medewerkers zich kunnen ontwikkelen en samenwerken. Werkplezier is belangrijk.





Werken vanuit Ziel en zakelijkheid



We zorgen voor goede dienstverlening

We starten een Contact Centrum en maken online zaken regelen door huurders makkelijker. Zodat er meer tijd over is voor persoonlijk contact.

We zorgen voor duidelijke werkprocessen en sturen op resultaat

We optimaliseren onze werkprocessen, we maken duidelijke afspraken en werken efficiënt en doelgericht.

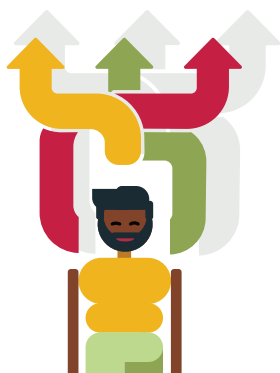


We plannen realistisch

We doen alleen wat haalbaar is, zodat we goed met tijd en geld omgaan. We willen nu investeren én op de lange termijn onze investeringskracht behouden.

We zijn flexibel

We passen ons aan als de situatie verandert, nemen initiatief en doen wat nodig is.





Missie & visie

Wij zijn een woningcorporatie in Wageningen. Ons doel is genoeg sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen. We geven extra aandacht aan kwetsbare huurders en mensen die nog niet zelfstandig wonen. We willen buurten waar mensen zich prettig en veilig voelen.

We zorgen voor goede en duurzame woningen, nu en later. We nemen onze verantwoordelijkheid als sociale verhuurder en werken samen met huurders, de gemeente en andere partners. Onze focus ligt op mensen die zelf geen woning kunnen vinden en op groepen die dringend een huis nodig hebben.





Missie & visie

Maatschappelijke MISSIE

- We streven naar voldoende sociale huurwoningen in Wageningen voor mensen die door hun inkomen niet of moeilijk zelfstandig in een woning kunnen voorzien.
- We hebben 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 onze verantwoordelijkheid als sociale verhuurder.
- We bouwen en onderhouden voldoende duurzame sociale huurwoningen.
- Onze focus ligt op mensen met een laag inkomen die zelf geen woning kunnen vinden en woningzoekenden die dringend een woning nodig hebben.
- We werken hiervoor samen met huurders, gemeente en netwerkpartners.



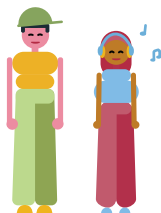
Onze doelgroepen

Onze dienstverlening richt zich primair op huishoudens met een lager inkomen die behoren tot de primaire doelgroep van een woningcorporatie.

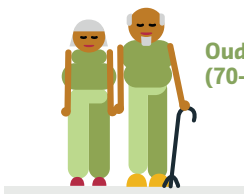
We geven prioriteit aan woningzoekenden die het meest klem zitten op de woningmarkt en voor wie het leven zonder zelfstandige huisvesting stil staat. Ook bieden we ook kansen aan huishoudens met een laag-middeninkomen, voor koopstarters en de lagere-middenhuur.

**Eén- en tweepersoonshuishoudens,
met extra prioriteit voor:**

**Starters onder
de 30 jaar**



**Ouderen
(70-75+)**



**Doorstromende
huurders als
koopstarters**



**Mensen zonder
vaste woon- of
verblijfplaats**





Onze doelgroepen

**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.



Meer weten?

Wilt u meer weten over onze Koers '26-'27?

Kijk dan op onze website www.wswageningen.nl onder 'over ons'. Hier vindt u de uitgebreide versie van onze koers.



Woningstichting Wageningen

Buurtseweg 3
6707 EZ, Wageningen.

www.wswageningen.nl
info@wswageningen.nl