

Strategie-update

Samen maken we de buurt

Woonbedrijf staat tussen de bewoners, midden in de buurt. We kijken steeds naar wat er leeft en hoe onze ambities daarop aansluiten. Hoe houden we woningen betaalbaar? Hoe zorgen we voor fijn wonen? In de strategie lees je over onze missie en doelen. In alles wat we doen, staat onze bewoner centraal.



We staan voor flinke opgaven. De woningnood is groot en de vraag naar woningen in het middensegment neemt toe. De doorlooptijd van vergunningstrajecten, stijgende bouwkosten en een tekort aan personeel en materiaal zorgen nu voor problemen bij nieuwbouw. Ook de duurzaamheidsambities zijn groot. We renoveren en verduurzamen jaarlijks zo'n 600 woningen, zodat deze weer lang fijn bewoonbaar zijn. Ook de leefbaarheid in buurten staat onder druk. De

tegenstellingen in de samenleving zijn toegenomen. Dit heeft gevolgen voor fijn wonen. Onze inzet met de buurtteams en samenwerking met bewoners en partners in de buurt is noodzakelijk. De economie draait goed, maar bewoners hebben te maken met inflatie en stijgende kosten voor energie en levensonderhoud. Vooral mensen met een kleine portemonnee hebben het moeilijk.

Onze missie

Woonbedrijf werkt aan fijn wonen voor onze bewoners. Wat fijn wonen is, is voor iedereen verschillend. De beleving van onze bewoners is sturend in hoe we ons werk doen. Ons grootste maatschappelijke doel ligt in het beschikbaar hebben en houden van genoeg betaalbare huurwoningen. Wij vinden dat iedereen goed moet kunnen wonen, in een woning met kwaliteit, in een leefbare buurt. Daarbij mag niemand worden uitgesloten. Met ons werk willen we bijdragen

aan een betere wereld. We werken aan een maatschappij die is gebaseerd op rechtvaardigheid en maken daarin duurzame keuzes. We wachten niet af, maar leveren een bijdrage vanuit onze eigen kwaliteit en verantwoordelijk. Deze bijdrage zit in kleine dingen, dichtbij onszelf, in ons werk. Het begint met betaalbaar wonen voor mensen die zich bij ons thuis voelen.

Twée thema's met extra focus

In 2025 besteden we extra aandacht aan twee onderwerpen in het bijzonder: buurtgericht samenwerken en fijn wonen op 1.

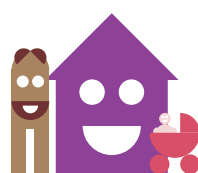
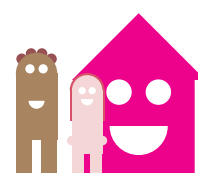
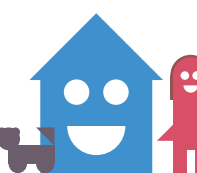
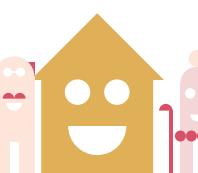
Buurtgericht samenwerken

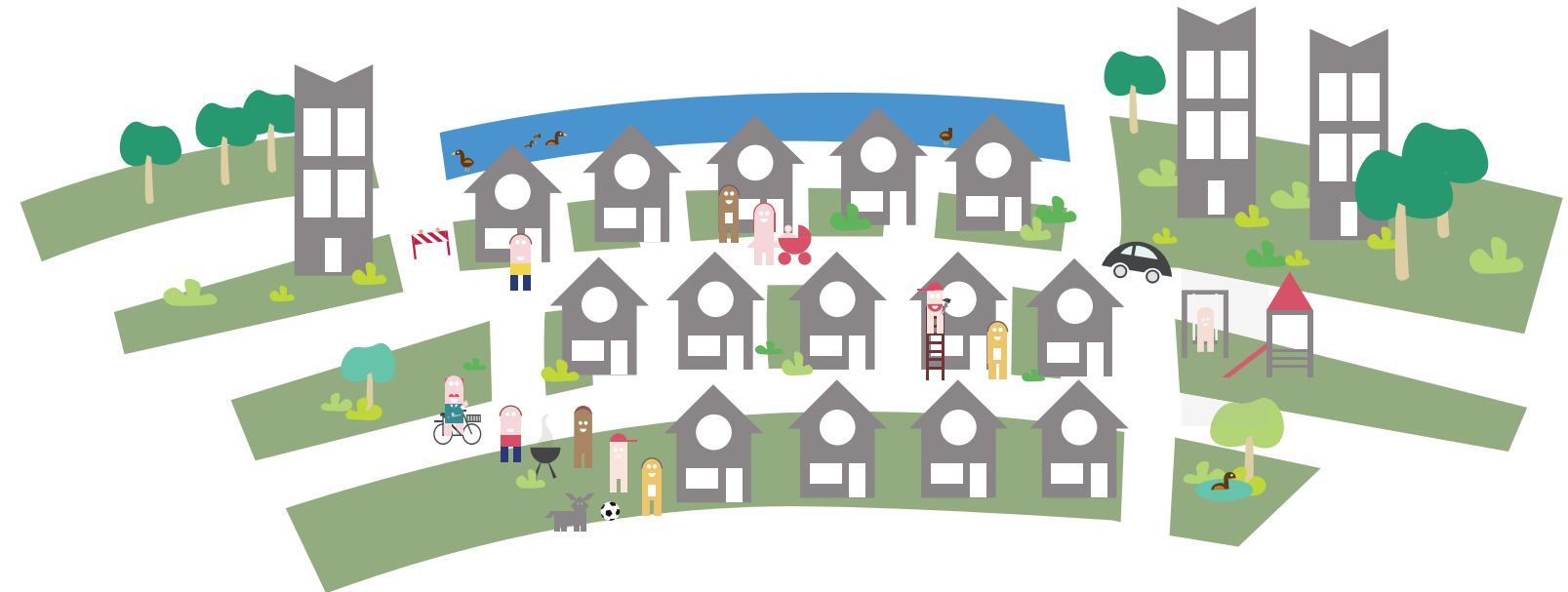
Veel van wat Woonbedrijf doet, komt samen in de buurt. We werken buurtgericht en zijn zichtbaar. De buurt is belangrijk in fijn wonen. In de buurt kunnen we dus het verschil maken voor onze bewoners. Maar dat kunnen we alleen doen door goed samen te werken. Met de collega's van Woonbedrijf onderling, maar ook met onze samenwerkingspartners. We werken samen aan vraagstukken die gaan over leefbaarheid, differentiatie in de buurt en verduurzaming.

Fijn wonen écht op 1

Woonbedrijf zet het resultaatgebied 'Fijn wonen' op de eerste plaats. Maar wat betekent dat en wat is daarvoor nodig? Dit vraagt iets van medewerkers in houding en gedrag. Hiervoor zijn onze 'woonbeloftes' een goed kompas.

Woonbeloftes

				
Je voelt je welkom en thuis bij Woonbedrijf	We behandelen elkaar zoals je zelf behandeld wilt worden	Je hoeft je verhaal maar één keer te vertellen	We doen wat we kunnen, maar niet alles kan	Afspraak is afspraak



Wat willen we bereiken?

We hebben 4 resultaatgebieden. Met de sport als voorbeeld gaan we voor olympisch goud met 'fijn wonen', voor een podiumplek met 'beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen' en voor olympische kwalificatie met 'duurzaamheid'. Het 4e resultaatgebied, organisatie, is het podium zelf. Dit is het fundament in het behalen van onze doelen.

1 Fijn wonen

We willen dat onze bewoners fijn wonen in hun woning en buurt. Wat zij onder fijn wonen verstaan, bepalen ze zelf. Dit vragen we hen vooraf en hun antwoord is sturend voor onze dienstverlening.

We zien onze dienstverlening als een noodzakelijke, maar ongewenste onderbreking van fijn wonen. Ook als bewoners er zelf om vragen of als wij een oplossing bieden voor een hinderlijke situatie.

Onze focus ligt op het continu leveren van fijn wonen vanuit de ogen van de bewoners.

Online dienstverlening is voor steeds meer bewoners vanzelfsprekend. We willen dat zij altijd en overal snel en gemakkelijk onze online diensten kunnen afnemen. Hierdoor verloopt onze dienstverlening efficiënt en wordt hoog gewaardeerd ('best in class'). De basis van onze (online) dienstverlening is op orde. Hierdoor hebben we meer tijd voor maatwerk en voor bewoners die buiten boord vallen.

2 Beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen

We willen ook dat toekomstige bewoners betaalbaar wonen. We hebben veel grote woningen met een relatief lage huurprijs. Om deze betaalbaar en doelmatig in te zetten, is een transformatie van deze woningen nodig: van groot naar kleiner en duurzaam. Door nieuwbouw en transformatie sluiten we aan op de vraag naar kleinere, betaalbare en duurzame woningen. Naast onze reguliere doelgroepen richten we ons ook op de middeninkomens. Dit zorgt voor doorstroming en grotere slaagkans voor woningzoekenden.

Onze woningen behoren tot de goedkoopste in de regio. We houden ze betaalbaar door een eerlijke prijs in relatie tot de kwaliteit van de woning te vragen.

We kijken ook naar andere instrumenten, zoals het verhuurbeleid, huurbeleid, verkoopbeleid etc. Hierdoor passen onze woningen beter bij de doelgroep, stimuleren we doorstroming in de woningmarkt en vergroten we de slaagkansen voor woningzoekenden.

3 Duurzaamheid

Onze duurzaamheidsaanpak draagt bij aan het fijn wonen. Het zorgt voor meer comfort, een groenere omgeving en het draagt bij aan betaalbaar wonen. In 2050 willen we dat onze woningen CO2-neutraal zijn. We maken onze woningen energiezuinig en gebruiken circulaire materialen. Ook werken we aan het vergroenen en biodivers maken van de stedelijke omgeving. In onze aanpak is de Natural Step-methode ons raamwerk.

4 Organisatie

Onze organisatie is de randvoorwaarde voor onze doelen. Daarom investeren we in onze medewerkers: betrokken medewerkers zorgen voor betrokken bewoners.

Woonbedrijf hecht belang aan een positief imago. Medewerkers zijn onze belangrijkste ambassadeurs. We willen het leukste bedrijf zijn om voor te werken en een aantrekkelijke werkgever. Onze medewerkers zijn een afspiegeling van de maatschappij. We zijn een sociale onderneming: ons werk is een hefboom om (meer) maatschappelijke impact te genereren. Continu leren en verbeteren is vanzelfsprekend en we delen onze kennis en ervaring met andere partijen. We organiseren ons werk slim en effectief, en werken intensief samen met ketenpartners. We zijn kostenbewust en zijn daarmee ook een betaalbare organisatie.