



Waard wonen

HIER BEN IK THUIS
KOERS 2026-2029

www.waardwonen.nl





VOORWOORD

De afgelopen jaren hadden we te maken met veel veranderingen en grote onzekerheden. In vijf jaar tijd is de lijst met crisissen behoorlijk lang geworden. Als woningcorporatie hebben we niet overal invloed op. Maar waar we wel invloed op hebben is hoe we daarmee omgaan.

We zijn een stabiele organisatie en we denken in mogelijkheden. De belangen van huurders en woningzoekenden zijn daarbij leidend. En we blijven vasthouden aan onze missie:

3 “WE ZORGEN VOOR BETAALBARE WONINGEN VOOR MENSEN DIE DOOR HUN INKOMEN OF ANDERE OMSTANDIGHEDEN NIET IN STAAT ZIJN DAAR ZELF VOOR TE ZORGEN.

IEDEREEN HEEFT RECHT OP EEN GOEDE WONING IN EEN PRETTIGE EN VEILIGE WOONOMGEVING.”



NIEUWE ORGANISATIE, NIEUWE KOERS

Om nog meer te kunnen bereiken fuseerden Waardwonen en WOONstichting Gendt op 1 januari 2025. Een nieuwe organisatie vraagt ook om een nieuwe koers. Die hebben we gemaakt samen met onze belanghouders; we kregen verbeterpunten aangereikt in de visitaties en we hielden bijeenkomsten met partners, huurders en medewerkers.

Daardoor ontstond een goed beeld van de opgaven de komende jaren. En de prioriteiten die daarbij horen.

Meer woningen bouwen

We willen meer woningen bouwen vanwege het grote woningtekort. We werken dan ook elke dag aan het realiseren van nieuwe woningen voor onze doelgroep. Een doelgroep die aan het veranderen is.

Steeds vaker gaat het om huishoudens van één of twee personen. Terwijl onze woningen vaak voor gezinnen zijn gebouwd. Dat vraagt om investeren in meer en kleinere woningen. Woningen die ook voor onze huurders met de kleinste beurzen te betalen zijn.



Buurtten en kernen fijn en leefbaar houden

In Nederland zien we steeds meer individualisering en verharding van de samenleving. Gemeenschappen staan onder druk. Er is meer sprake van vergrijzing en eenzaamheid. De behoefte aan zorgwoningen wordt groter. Ook komen er meer kwetsbare huurders bij. Dat kan bijvoorbeeld gaan over statushouders, of mensen die uit een zorgvoorziening komen.

We zien deze trends in onze kernen en buurten. Daar komt alles samen. Er zijn bijvoorbeeld soms te weinig vrijwilligers voor de verenigingen, of te weinig kinderen om de school in stand te houden. Ook in onze buurten staat de veerkracht onder druk. Wij zien een rol voor onszelf om te zorgen dat de buurten en kernen fijn en leefbaar blijven.

5

Grote stappen in verduurzaming

We leveren ook een bijdrage aan het tegengaan van klimaatverandering. Door onze woningen te verduurzamen, beperken we de energievraag en de CO₂-uitstoot. En de huurder houdt er een lagere energierekening aan over.

Met verduurzamen hebben we de afgelopen jaren grote stappen gezet. Maar we moeten nog meer doen, zoals het hergebruik van materialen stimuleren. En zorgen dat in 2050 al onze woningen van het gas af zijn.



AAN DE SLAG: MAAR NIET ALLEEN

Wat alle uitdagingen gemeen hebben, is dat we ze niet alleen kunnen oplossen. Als netwerkorganisatie werken we nauw samen met allerlei partijen, van gemeenten en huurdersorganisaties tot bouwpartijen tot zorg- en welzijnspartners.

Plannen leggen we voor aan de huurdersorganisaties, die ons constructief en kritisch adviseren. We maken ons sterk voor regionale samenwerking, onder andere met corporaties in de regio, omdat we samen sterker staan.

6 Met de opgaven hebben we, samen met onze partners, een belangrijke opdracht de komende jaren. Deze koers beschrijft onze strategie: hoe we hier de komende jaren als lokale corporatie invulling aan geven.



“SAMEN ZORGEN WE VOOR
BUURTEN WAAR MENSEN ZICH
THUIS VOELEN”





INHOUD

8



Dit is Waardwonen

"Het gaat ons niet alleen om een huis, maar om een thuis. We doen dat samen, dichtbij én met oog voor morgen."

Lees meer op pagina 10.



Dit gebeurt er om ons heen

"Je wilt gewoon een plek om thuis te komen."

Lees meer op pagina 12.



Zo pakken we het aan



Voldoende passende en betaalbare woningen

"Lopen gaat niet zo best en zo werd de trap in huis het grootste euvel. We waren toe aan een andere woning. Hier is alles nieuw, kleiner en nog gezellig ook!"

Lees meer op pagina 14.



Sterke lokale gemeenschappen

"Het is fijn als je elkaar kent in de buurt. Het helpt als er plekken zijn om elkaar te ontmoeten."

Lees meer op pagina 18.



Duurzaam wonen

"Door de isolatie is ons huis veel warmer. En onze energierekening lager."

Lees meer op pagina 21.



Dit hebben we daarvoor nodig

“Het is fijn dat ik altijd iemand kan bereiken. Dat geeft vertrouwen”

Lees meer op pagina 24.



DIT IS WAARDWONEN

We zijn een klantgerichte en betrokken maatschappelijke organisatie. Wij bieden een thuis aan bijna 5.000 huishoudens die bij ons wonen. Elke dag staan wij klaar voor onze huurders vanuit onze missie. Dat is waar wij voor staan. En waar wij op aangesproken mogen worden.

Daarnaast houden we er een persoonlijke werkwijze op na. Een woning is nooit alleen een huis, maar moet ook een thuis zijn. En daarvoor hebben we meer te doen dan alleen woningen verhuren. Deze bredere opvatting beschrijven we in onze visie:

“WE WERKEN AAN EEN THUIS IN VEER-
KRACHTIGE BUURTEN. ONZE WONINGEN
ZIJN BETAALBAAR, VAN GOEDE KWALITEIT
EN DUURZAAM.

ALS LOKALE CORPORATIE STAAN WE DICHTBIJ
ONZE HUURDERS EN PARTNERS. SAMEN
WERKEN WE AAN STERKE GEMEENSCHAPPEN.”



→ terug naar de inhoud

KERNWAARDEN

Voor het waarmaken van onze missie en visie hebben we kernwaarden opgesteld. Deze kernwaarden helpen ons om wat we doen, goed te doen. Op onze eigen manier. Ze gaan over waar we al goed in zijn, maar ook waar we naartoe willen groeien. De kernwaarden bepalen hoe we werken.

Samen

Wij geloven in de kracht van samenwerking. Samen met huurders, collega's en partners. Door verbinding en vertrouwen bereiken we meer dan ieder voor zich. Zo versterken we elkaar, delen perspectieven en creëren samen meer waarde.

Dichtbij

Wij zijn benaderbaar en betrokken. We staan midden in de samenleving, kennen onze huurders en luisteren naar hen. We zijn er wanneer het nodig is. Ook intern zijn we dichtbij: we kennen elkaar, werken laagdrempelig samen en bouwen aan goede onderlinge relaties.

Duurzaam

We maken keuzes voor de lange termijn. We denken vooruit en nemen verantwoordelijkheid – voor mensen, middelen en milieu. Zo bouwen we aan een toekomstbestendige organisatie én samenleving. We kiezen bewust voor oplossingen die vandaag én morgen van waarde zijn.



“HET GAAT ONS NIET ALLEEN OM
EEN HUIS, MAAR OM EEN THUIS.
WE DOEN DAT SAMEN, DICHTBIJ
ÉN MET OOG VOOR MORGEN.”

DIT GEBEURT ER OM ONS HEEN

De wereld waarin we werken is constant in verandering. Daarom is het bij het ontwikkelen van een nieuwe koers belangrijk om te kijken wat er in de omgeving speelt.

Dit haalden we op bij medewerkers, de huurdersorganisaties en bij externen tijdens speciale bijeenkomsten. Zo brachten we in kaart waar we de komende tijd aan moeten werken en hoe we dat het beste kunnen doen.



“JE WILT GEWOON EEN FIJNE PLEK
OM THUIS TE KOMEN.”

OMGEVINGSFACTOREN

Demografie

- Woningnood
- Vergrijzing en kleinere huishoudens
- Langer zelfstandig thuis wonen
- Toename aandachtsgroepen
- Eenzaamheid en gezondheidsverschillen

Economie

- Stijgende kosten
- Geen sluitened businessmodel
- Risco wisselvallig overheidsbeleid
- Arbeidsmarktkrapte

Sociaal-cultureel

- Gemeenschappen in buurten onder druk
- Polarisatie en mondiger huurders
- Belang transparante en belangrijke communicatie

Technologie

- Digitalisering en AI
- Slimme technologieën en cloudopslag
- Mogelijkheden datagedreven sturing
- Cybersecurity en dataprivacy

Ecologie

- Klimaatverandering
- CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050
- Verduurzamen woningen met laagste labels
- Bewustwording huurders
- Klimaatimpact van IT

Politiek

- Wisselvallige overheid
- Wantrouwen instituties
- Veranderende wetgeving en governance-eisen
- Noodzaak samenwerkingen juridisch bogen



ZO PAKKEN WE HET AAN

We zien drie duidelijke opgaves waar we onze strategie op baseren:

- Voldoende passende en betaalbare woningen
- Sterke lokale gemeenschappen
- Duurzaam wonen



VOLDOENDE PASSENDE EN BETAALBARE WONINGEN

Het grote woningtekort is onze belangrijkste uitdaging de komende tijd. We willen meer mensen een thuis bieden door het woningaanbod uit te breiden. De nadruk ligt daarbij op kleinere woningen voor jongeren, ouderen en mensen met een zorgvraag.

We hebben al veel projecten – letterlijk of figuurlijk – in de steigers staan. Maar het moet meer en sneller.

Het is belangrijk dat we zorgen voor passende woningen: qua huurprijzen, woningtypes en toegankelijkheid moet er voor alle doelgroepen een plek zijn bij Waardwonen.



“LOPEN GAAT NIET ZO BEST EN ZO WERD DE TRAP IN HUIS HET GROOTSTE EUVEL. WE WAREN TOE AAN EEN ANDERE WONING. HIER IS ALLES NIEUW, KLEINER EN NOG GEZELLIG OOK!”

Doelstellingen

Meer woningen bouwen

Wat we doen tussen 2026–2029

- We voegen 659 woningen toe tot 2035, waarvan 277 tot 2029. Daarvoor kunnen we niet zonder het commitment van de gemeenten en bouwpartners.
 - De focus ligt op kleinere woningen en levensloopgeschikte woningen, aansluitend bij de (toekomstige) behoefte. We bouwen vooral modulair en conceptueel om tempo te maken.
 - Welke woningen we waar bouwen staat in onze portefeuillestrategie. Hieraan toetsen we ook jaarlijks de voortgang.
 - We leggen de focus op uitbreiding in plaats van inbreiding om tempo te maken.
 - We nemen bij nieuwbouwplannen ook de wensen mee van woningzoekenden, om beter in te kunnen spelen op hun verwachtingen.
-
- We werken vanaf 2026 met nieuw huurbeleid waarin we expliciet de koppeling maken met wat lokale huurders en woningzoekenden kunnen betalen.
 - We toetsen jaarlijks of de huurprijzen van de woningvoorraad aansluiten bij het doelgroepenonderzoek.
 - We gaan door met ons sociaal incassobeleid. Door vroegsignalering willen we problematische huurschulden voorkomen.
 - We onderzoeken of het ontwikkelen van middenhuur en (sociale) koop een bijdrage levert aan onze doelstellingen. Bijvoorbeeld op het gebied van leefbaarheid en inkomsten genereren. En onder welke voorwaarden we dat kunnen realiseren.

Wonen betaalbaar houden

Doelstellingen

Bestaande woningen effectiever benutten

Visie ontwikkelen op regionale opgave

Wat we doen tussen 2026–2029

- We zijn terughoudend met sloop(–nieuwbouw) en verkoop. Elke woning die er al staat hoeven we niet extra te bouwen.
- We benutten bestaande woningen effectiever. We maken hiervoor het plan ‘Beter benutten’ met daarin doelen voor transformeren, optoppen, splitsen en woningdelen. En starten met de uitvoering hiervan.
- We bepalen opnieuw de doelgroeplabels van onze woningen. Zo zorgen we dat nieuwe huurders passender wonen. Bijvoorbeeld een label als jongerenwoning of 55+ woning.
- We actualiseren ons doorstroombeleid. Zodat meer oudere huurders naar een passende woning kunnen verhuizen. De vrijkomende gezinswoningen komen dan weer beschikbaar. En adverteren we gericht voor de doelgroepen gezinnen en jongeren.
- Zorgen voor voldoende woningen is een regionale opgave. We werken daarom samen met andere woningcorporaties in de regio.
- We maken afspraken over samenwerking en solidariteit met partnercorporaties actief in de Oostbetuwe.

STERKE LOKALE GEMEENSCHAPPEN

De gemeenschappen in ons werkgebied staan onder druk. Veel gaat goed, maar er zijn ook buurten waar dat niet meer vanzelfsprekend is. Er wonen meer mensen met een zorg- of hulpvraag in de buurten.

We willen de gemeenschappen in ons werkgebied versterken, met aandacht voor het behoud van de lokale en eigen identiteit van de dorpen en kernen. Dat doen we bijvoorbeeld door te zorgen voor gemengde buurten en door problemen te signaleren.

We zien onszelf als verbinder tussen huurders(organisaties), andere bewoners, en samenwerkingspartners.



“HET IS FIJN ALS JE ELKAAR KENT
IN DE BUURT. HET HELPT ALS ER
PLEKKEN ZIJN OM ELKAAR TE
ONTMOETEN.”



Doelstellingen

Werken aan gemengde en vitale kernen

Rol bepalen aandachtsgroepen en zorg

Wat we doen tussen 2026–2029

- We zorgen met ons huur- en doelgroepenbeleid voor gemengde buurten en kernen. Gemengd qua huurprijs, leeftijd en gezinsgrootte.
- We zijn zichtbaar en aanspreekbaar in de buurt. We helpen huurders met problemen en treden op bij overlast. Onze medewerkers in de buurt en aan de balie verbinden huurders aan partner- of hulporganisaties wanneer dat nodig is.
- We stimuleren ontmoeting door activiteiten te organiseren. En zorgen voor verbinding door bij te dragen aan, en aanwezig te zijn in, de verschillende buurthuis kamers en buurtcentra.
- We zorgen dat huurders die meer zorg of aandacht nodig hebben in de buurt kunnen wonen. We wijzen minimaal 25% van de woningen toe aan deze groep. Dit hebben we afgesproken in het Regionale afsprakenkader aandachtsgroepen.
- We maken altijd een zorgvuldige afweging of, en waar, dat verantwoord kan. Dat vraagt soms iets extra's, zoals begeleiding of voorzieningen. Daarvoor werken we nauw samen met zorg- en welzijnspartijen en de gemeenten.
- We ontwikkelen vastgoed waar wonen centraal staat. Maar we voegen ook levensloopgeschikte woningen toe waar zorg geleverd kan worden. Dat kan ook door bestaande woningen aan te passen.
- We ontwikkelen nieuw beleid op het gebied van wonen en zorg om in te spelen op de nieuwste ontwikkelingen.

Doelstellingen

Buurtten verbeteren voor en met huurders

Versterken samenwerking leefbaarheid

Wat we doen tussen 2026–2029

- De uitstraling van een buurt doet ertoe. Daarom organiseren we samen met huurders opruimdagen. Ook werken we samen met huurders, andere inwoners en partnerorganisaties aan schone en groene buurten.
- We stimuleren buurtinitiatieven van huurders. We moedigen aan en faciliteren dat huurders samen aan de slag gaan om hun buurt een fijnere plek te maken.
- We geven bewonerscommissies, contactpersonen en informele aanjagers een grotere rol in de buurt. We brengen ze in positie en ondersteunen hierbij.
- We zetten ons in voor het versterken van de casusoverleggen met partners over leefbaarheid, zorg en veiligheid.
- In sommige buurten staat de veerkracht zo onder druk dat er een langjarige aanpak nodig is. We werken met onze partners gericht aan het verbeteren van de leefbaarheid in buurten die dat nodig hebben.
- We werken regionaal samen als het gaat om (overlast)casuïstiek of het herhuisvesten van kwetsbare huurders.

DUURZAAM WONEN

Een woning hoort in deze tijd duurzaam te zijn. Zo'n duurzame woning is fijn om in te wonen, heeft een betaalbare energierekening, en een kleinere impact op het milieu.

Onze woningen zijn over het algemeen al heel duurzaam. Maar we moeten meer doen om te zorgen dat we in 2050 een volledig CO₂-neutrale woningvoorraad hebben.

21 In nieuw duurzaamheidsbeleid formuleren we de ambities voor de komende jaren.



“DOOR DE ISOLATIE IS ONS
HUIS VEEL WARMER. EN ONZE
ENERGIEREKENING LAGER.”

Doelstellingen

Woningen beter isoleren

Versterken samenwerking duurzaamheid

Energiegebruik en warmte

Wat we doen tussen 2026–2029

- We werken door verduurzaming of sloop–nieuwbouw de laatste energielabels met E, F of G weg voor 2027. Daarna verduurzamen we verder door, zodat we in 2029 ook geen D-labels meer hebben.
- Woningen die we verduurzamen, isoleren we meteen tot de Standaard.
- Energielabels verbeteren zorgt nog niet altijd voor een fijner binnenklimaat voor huurders. Daarom besteden we meer aandacht aan de beleving van huurders en het comfort van woningen. Daarbij hoort naast verwarmen ook het koel houden en ventileren van woningen.
- We maken met de gemeenten afspraken over het aardgasvrij maken van woningen.
- Voor expertise op het gebied van duurzaamheid maken we naast eigen kennis door ervaring ook gebruik van kennis uit de markt, onze ketenpartners en onze netwerken.
- We maken optimaal gebruik van duurzaamheidssubsidies.
- In pilots doen we ervaring op met verschillende alternatieve verwarmingsbronnen. We kiezen voor bewezen technieken en testen eerst op een kleine schaal hoe deze in onze woningen werken.
- We plaatsen op alle woningen waar dat kan van zonnepanelen. We leggen genoeg zonnepanelen aan voor het eigen verbruik van huurders. Omdat huurders geen servicekosten betalen, levert dit hen nog steeds voordeel op.
- Een belangrijk onderdeel van duurzaamheid is hoe huurders de (nieuwe) installaties gebruiken. We nemen huurders mee in nut en noodzaak van energiebesparing en leggen goed uit hoe dat werkt.

Doelstellingen

We zetten meer in op circulariteit

Wat we doen tussen 2026–2029

- In 2030 gebruiken we minimaal 50% minder nieuwe materialen.
- We zijn kritisch op de vervangingstermijnen van woning–onderdelen. In ons onderhoud en bij nieuwbouw kiezen we waar mogelijk circulaire onderdelen. Dit leggen we vast in nieuw duurzaamheidsbeleid en inkoop– en aanbestedingsbeleid.

We vergroenen de woonomgeving

- We concretiseren onze doelstellingen voor klimaatadaptatie in beleid.
- We vergroenen de kantoortuin. En leggen minimaal twee biodiverse tuinen aan bij een wooncomplex.
- We moedigen huurders aan hun tuinen te vergroenen. We werken aan klimaatadaptatieve tuinen bij een wisseling van huurders, om hitte en wateroverlast tegen te gaan.
- Bij alle vastgoedprojecten nemen we waar mogelijk klimaat–adaptieve maatregelen.
- Met de gemeente en partners werken we aan het vergroenen van buurten en het afkoppelen van hemelwaterafvoeren.

DIT HEBBEN WE DAARVOOR NODIG

Om de opgaven waar te maken, hebben we een sterke, wendbare en betrokken organisatie nodig. Een organisatie die samenwerkt over de domeinen heen, leert van ervaringen en zich blijft ontwikkelen.

Dat vraagt om heldere processen, betrouwbare data en eigenaarschap bij medewerkers. Dichtbij de huurder en met oog voor de lokale context.

24



→ terug naar de inhoud

PERSOONLIJKE DIENSTVERLENING

We zijn een klantgerichte organisatie. Huurders mogen van ons begrijpelijke, open en toegankelijke communicatie en dienstverlening verwachten. Ze weten wat ze van ons kunnen verwachten. En we zijn makkelijk bereikbaar – telefonisch, digitaal en persoonlijk in de buurt.

Door onder andere een nieuwe klantvisie voelt iedereen in de organisatie dit. We vragen huurders actief om feedback en gebruiken data om te leren en verbeteren. Zo verbeteren we de dienstverlening continu.



“HET IS FIJN DAT IK ALTIJD IEMAND
KAN BEREIKEN. DAT GEEFT
VERTROUWEN.”

SAMENWERKEN

De wereld waarin we werken wordt complexer. Dat vraagt om intensieve samenwerking, intern en extern.

Om de interne samenwerking te versterken verbeteren we continu onze processen. Zo kunnen we doelmatig en transparant werken. We werken daarom met proces-tafels. Medewerkers van verschillende disciplines werken hierin samen en dragen een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Daarbij zijn individueel en gezamenlijk eigenaarschap en leiderschap belangrijk.

Extern blijven we werken aan sterke samenwerkingen met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, onderhoudspartners en andere corporaties. We overleggen onze plannen met de huurders-organisaties en laten ons door hen adviseren.

We investeren in duurzame relaties, gebaseerd op vertrouwen, heldere afspraken en een gedeelde maatschappelijke opgave. Met onze regionale partners in Woonkr8 en het Platform Oostbetuwse Corporaties delen we kennis en stemmen we beleid en investeringen beter op elkaar af.

STABIEL EN RUIMTE VOOR ONTWIKKELING

Een stabiele organisatie is een voorwaarde om de opgaven te realiseren. Onze medewerkers zijn hierbij de sleutel. We stimuleren eigenaarschap en leiderschap, reflectie en resultaatgericht samenwerken.

Waardwonen is een lerende organisatie, met ruimte om vaardigheden te ontwikkelen. Daarbij horen opleidingsmogelijkheden voor medewerkers en het aantrekken van jong talent.

Leidinggevendens vervullen een voorbeeldrol. Zij zorgen voor ruimte voor ontwikkeling en verbetering.

Korte lijnen en een fijne sfeer dragen daarnaast bij aan de duurzame inzetbaarheid van medewerkers.

MEER DIGITAAL, MAAR NIET OP AFSTAND

De wereld wordt steeds meer digitaal. Als toekomstbestendige organisatie willen we daar ons voordeel mee doen. Daarvoor investeren we niet alleen in systemen maar vooral in medewerkers, zodat digitalisering bijdraagt aan het realiseren van de maatschappelijke opgaven. We gebruiken data steeds meer om te sturen.

De digitale ontwikkelingen zijn voor huurders niet altijd bij te benen. We hebben hier oog voor. Digitaal contact is nadrukkelijk een aanvulling op persoonlijk contact; we zorgen dat we dichtbij zijn en blijven.



→ [terug naar de inhoud](#)

Waard
Wonen

hier
ben ik
thuis

Nijverheidsstraat 35, Huissen
Postbus 43 6850 AA Huissen

(026) 326 30 50

www.waardwonen.nl
info@waardwonen.nl