

Missie | Visie | Strategie

Koersplan 2025+

Woonforte 

Oog voor mensen  Hart voor wonen

 Hart voor wonen

Inhoud

Missie	Dit zijn wij	3
Visie	Dit zien we	5
Strategie	Dit doen we	7



Meer woonruimte	7
Verbreding doelgroep naar lage middeninkomens	9
Leefbare en veerkrachtige buurten	11
Duurzaamheid en circulariteit	13
Toekomstbestendige organisatie	15

Missie **Dit zijn wij**

Woonforte is een maatschappelijke volkshuisvester. Wij dragen actief bij aan een duurzame en prettige leefomgeving en samenleving. Daarin vinden we het belangrijk dat de ongelijkheid tussen mensen vermindert en dat mensen en organisaties zelf en samen hun verantwoordelijkheid nemen.

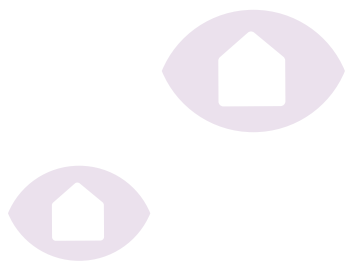
Een passende en betaalbare woning is voor ieder mens de basis om het eigen leven vorm te geven en te kunnen meedoen in de samenleving. Dit is niet voor iedereen zomaar te realiseren. Als woningcorporatie is het onze missie om een passend thuis te bieden voor mensen die daar, door hun inkomen en/of andere oorzaken, zelf niet in slagen. Nu en in de toekomst.

Onze missie:





Wij zorgen voor een passend thuis voor mensen die daar, door financiële of andere omstandigheden, zelf niet in slagen.

**‘Een fijn thuis is
voor iedereen van
wezenlijk belang’**





Wij:

-  Zijn lokaal verankerd en zetten ons in voor de gemeente Alphen aan den Rijn.
-  Bouwen daar aan sterke, veerkrachtige buurten waar een diversiteit aan mensen samenleeft en samen redzaam is.
-  Zijn een klantgerichte, daadkrachtige organisatie die goed luistert naar en zich verbindt met haar huurders en haar omgeving.
-  Gaan zorgvuldig en efficiënt om met de ons toevertrouwde middelen.
-  Werken samen met onze huurders en lokale en regionale partners om elkaar te versterken en gezamenlijk de opgaven beter aan te kunnen.



Onze Kernwaarden zijn STOER

Zo gedragen we ons:

-  **Samen:** De sleutel tot succes zijn we samen. Door samen te werken en voor elkaar open te staan halen we onze doelen.
-  **Transparant:** We zijn helder over wat we doen en delen informatie wanneer het kan.
-  **Open:** Wij delen wat ons bezighoudt en wat onze afwegingen zijn. We zijn nieuwsgierig naar de drijfveren en ideeën van een ander.
-  **Empathisch:** Wij verplaatsen ons actief in de belevingswereld van een ander: wij willen de ander begrijpen en we verbinden op de relatie, ook al verschillen we op de inhoud.
-  **Respectvol:** Samen zorgen we voor een veilige omgeving waar iedereen zich welkom en gewaardeerd voelt. We verwelkomen verschillende inzichten en omarmen diversiteit.



Visie **Dit zien we**

In onze samenleving en leefomgeving verandert veel. Landelijke en internationale ontwikkelingen hebben ook dichtbij huis grote impact. Bewoners en woningzoekenden in de gemeente Alphen aan den Rijn merken de gevolgen van woningtekorten, inflatie, transities in de zorg, energie, arbeidsmarkt, politiek, etc. Wij, onze huurders en onze partners zien zowel positieve als negatieve effecten van de ontwikkelingen. Enerzijds ontstaan nieuwe mogelijkheden en kansen, anderzijds nemen druk en complexiteit toe.

Bevolkings- en huishoudensgroei en woningtekorten

Stikstof en file op het elektriciteitsnet

Veranderende veerkracht en leefbaarheid in bepaalde wijken, toename kwetsbare personen

Klimaatverandering en warmtetransitie

Inflatie, bestaans(on)zekerheid

Individualisering, polarisatie, politieke verschuivingen, verminderd vertrouwen in instituten

Personeelstekorten, verschuiving arbeidsmarkt naar werknemersmarkt

Conflicten tussen landen of regeringen

Ontwikkeling van AI, data, technologie en social media

Deze ontwikkelingen stellen ons voor grote opgaven. Opgaven waar wij niet alleen voor staan. Het is belangrijk om met de gemeente en de partners in het sociaal domein, zowel op bestuurlijk als op uitvoerend niveau, beleid en afspraken te maken over een integrale aanpak. We willen hierin nadrukkelijk samen optrekken. Werken aan en naar een gezamenlijke visie, waarin iedere partij een rol speelt en verantwoordelijkheid neemt.

Vanuit die verantwoordelijkheid leggen wij de komende jaren onze focus op:

- 1.** Zoveel als mogelijk bijdragen aan het verminderen van de woningtekorten. Daarbij richten wij ons specifiek op het realiseren van meer betaalbare woonruimte.
- 2.** Bijdragen aan en waar mogelijk voorwaarden scheppen voor een goede leefbaarheid en veerkracht in 'onze' buurten.
- 3.** Het verduurzamen van onze woningvoorraad en het verminderen van effecten van klimaatverandering voor onze bewoners en woningen.
- 4.** Stimuleren dat alle partijen in ons werkgebied – organisaties en bewoners – hun eigen rol en verantwoordelijkheid nemen in de gezamenlijke opgaven. Samenwerken vanuit gezamenlijke visie en duidelijke afspraken, met respect voor en inachtneming van ieders eigen kerntaak.



'Het is belangrijk

dat mensen zich

gehoord voelen'



Strategie **Dit doen we**

Vanuit onze focus maken we keuzes. Over wat we wel en niet doen, waar we in investeren en waar we onze aandacht op richten. Zodat huurders en woningzoekenden weten waar ze op kunnen rekenen. We willen dat onze partners weten wat zij van ons kunnen verwachten en wat wij van hen verwachten. En dat onze medewerkers weten en kunnen bepalen wat ze te doen staat. Zo dragen we allemaal effectief bij aan die duurzame leefomgeving en samenleving. Hieronder laten we onze keuzes en de betekenis ervan zien.



Keuze 1:

Meer woonruimte toevoegen heeft onze hoogste prioriteit.

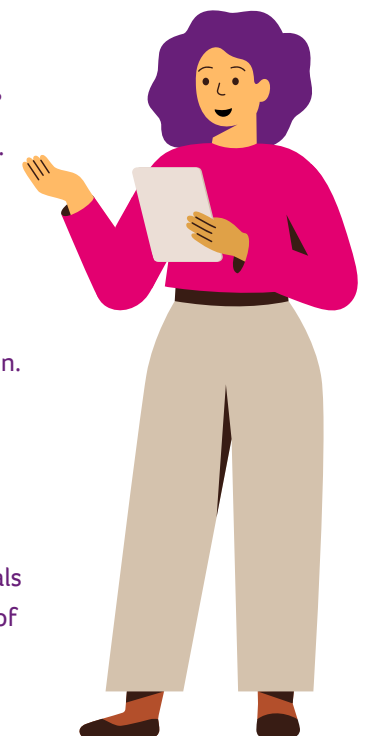
Ons belangrijkste doel voor de komende jaren is het realiseren van meer betaalbare woonruimte. Daarmee dragen we het meest effectief bij aan het verminderen van de woningtekorten.

Wat we willen bereiken met deze keuze:

Dat meer mensen in de gemeente Alphen aan den Rijn in een voor hen passende woning wonen.

Wat we gaan doen:

We gaan zoveel mogelijk woningen toevoegen. We zetten onze financiële ruimte daarvoor maximaal in. We willen ook zo min mogelijk woningen kwijt: we slopen verouderd bezit alleen als dit meer of betere woningen oplevert en we verkopen alleen als dit meer financiële ruimte en/of een meer toekomstbestendige woningportefeuille oplevert.





‘Je maakt pas echt verschil als je durft te kiezen’



Om zoveel mogelijk nieuwe woningen te kunnen realiseren met onze financiële middelen, moeten we kiezen wat en waar we bouwen en onder welke voorwaarden. Daarvoor hanteren we een duidelijk en transparant afwegingskader. We zoeken naar manieren om onze nieuwe en bestaande woningen slimmer en kostenefficiënter te onderhouden. Ook kijken we nog kritischer dan voorheen naar de combinatie van kwaliteit, uitrustingsniveau en huurprijs van onze nieuwe woningen. Woningen met een objectief hogere kwaliteit kunnen een daarbij aansluitende hogere huurprijs krijgen. Uiteraard bieden we een goede basiskwaliteit in al onze woningen, waarover we duidelijk zijn naar onze huurders en partners. We zijn ook duidelijk over wat we van huurders zelf verwachten in het zorgen voor hun woning.



Samengevat gaan we:

-  Onze woningvoorraad zoveel als mogelijk uitbreiden.
-  Een duidelijk en transparant afwegingskader hanteren t.b.v. besluitvorming en communicatie over wat we waar gaan bouwen en onder welke voorwaarden.
-  Onze woningen slimmer en kostenefficiënter onderhouden, om zoveel mogelijk financiële ruimte te creëren waarmee we meer woningen kunnen bouwen.
-  Duidelijk zijn over welke woningkwaliteit van ons verwacht mag worden en over wat wij van huurders verwachten in de zorg voor hun eigen woning.

**‘Iedereen heeft recht
op een plek om
tot rust te komen’**

Keuze 2:

We verbreden onze doelgroep naar mensen met lage middeninkomens.

Wij zorgen voor een passend thuis voor mensen die daar, door financiële of andere omstandigheden, zelf niet in slagen. Dat zijn met name mensen met lage inkomens. We zien dat ook steeds meer mensen met lage middeninkomens niet (meer) zelf een woning kunnen kopen of huren. Zij komen nu niet in aanmerking voor sociale huurwoningen. Er wordt te weinig aanbod voor deze groep gecreëerd en wij vinden de gevolgen daarvan voor onze lokale samenleving onwenselijk. Wij verbreden onze doelgroep daarom en gaan meer woningen bouwen en aanbieden voor mensen met lage middeninkomens.

Wat we willen bereiken met deze keuze:

- Dat meer mensen met middeninkomens in een voor hen betaalbare woning wonen.
- Dat we in onze buurten meer differentiatie en balans creëren, fysiek en daardoor ook sociaal, wat de leefbaarheid en veerkracht ondersteunt.
- Dat we meer doorstroming realiseren waardoor meer mensen, ook in de sociale doelgroep, een passend thuis kunnen krijgen.



Wat we gaan doen:



We veranderen de verdeling van onze woningportefeuille. Het overgrote deel van onze woning-voorraad blijft bereikbaar voor de sociale doelgroep, maar een groter deel dan voorheen maken we beschikbaar en aantrekkelijk voor mensen met lage middeninkomens. Zo creëren we ook een interessant aanbod voor mensen die willen doorstromen. We bekijken op welke manieren we jonge woningzoekenden kunnen ondersteunen en hoe we de gewenste doorstroming verder kunnen stimuleren. We blijven voldoen aan de taakstellingen voor huisvesting van mensen uit de contingent-regeling, urgentieregeling en voor huisvesting van vergunninghouders.

De gewenste verdeling in de woningportefeuille en differentiatie in buurten – in woningtypen en huurprijzen – verwerken we in onze portefeuillestrategie. Enerzijds kijken we daarvoor naar de ontwikkeling in de werkelijke behoefte van de verschillende doelgroepen. Anderzijds houden we rekening met de mogelijkheden die wet- en regelgeving ons geven en met de mogelijkheden die wij zelf hebben en krijgen in onze bestaande woningvoorraad, onze nieuwbouwkansen en onze financiële middelen.

**‘We zorgen dat onze woningen
passen bij hoe mensen nu leven’**



Samengevat gaan we:

-  Een bij deze keuze passende wensportefeuille, portefeuillestrategie en meerjaren-begroting hanteren.
-  Relevant beleid en regelingen hiermee in lijn brengen en houden.

Keuze 3:

Wij nemen de bij ons passende verantwoordelijkheid voor leefbare en veerkrachtige buurten en vragen dat ook nadrukkelijk van anderen.

De samenleving en leefomgeving staan onder druk. Dat zien we ook in sommige buurten in de gemeente Alphen aan den Rijn. Wij vinden het belangrijk dat het in alle buurten fijn wonen en (samen)leven is. In een aantal buurten hebben wij, als eigenaar en verhuurder van een groot deel van de woningen, een logische positie. Wij kunnen daar, met onze woningen en onze mensen, tot op zekere hoogte bijdragen aan leefbaarheid en veerkracht. Maar wij zijn maar één schakel in dit geheel. Andere partijen en de bewoners zelf hebben hierin minstens zoveel verantwoordelijkheid. Die nemen wij niet van ze over, integendeel. We verwachten juist dat ieder zijn eigen bijdrage levert en dat we daarin samenwerken, ondersteund door een gezamenlijke visie en concrete afspraken.

Wat we willen bereiken met deze keuze:

Dat wij, de bewoners en alle andere betrokken mensen en organisaties, samen werken aan leefbaarheid en veerkracht zodat het prettig wonen is in de gemeente Alphen aan den Rijn.

Wat we gaan doen:

Als woningcorporatie dragen wij bij aan en scheppen wij voorwaarden voor een goede leefbaarheid en veerkracht in de buurten waar onze woningen staan of gebouwd gaan worden. Dat doen we zowel fysiek als sociaal.

Wij hebben invloed op hoe onze buurten en complexen eruit zien en wie er komen wonen. Verschillende soorten woningen en huurprijzen bevorderen een gemengde samenstelling van bewoners en daarmee balans in een buurt. Bij nieuwbouw of herinrichting is die balans een belangrijk aspect in het ontwerp. Bij onze plannen betrekken we ook partners en waar mogelijk bewoners of woningzoekenden. Het beheer en gebruik van de woonomgeving heeft ook invloed op de leefbaarheid. Wij zijn daarin verantwoordelijk voor het goed onderhouden van onze woongebouwen en daarbij horende zaken. We verwachten dat de gemeente dat doet in de openbare ruimte en dat bewoners en gebruikers hier zorgvuldig mee omgaan.

We dragen bij door ons sociaal beheer. Onze medewerkers werken in de complexen en komen achter voordeuren. Daardoor zien zij vaak met wie het goed gaat en met wie niet. Daar waar het niet goed gaat, wordt een steeds groter beroep op ons als sociale verhuurder gedaan. Wij zijn geen hulpverleners, wel is het belangrijk dat mensen hulp krijgen. Wij verwachten dat partners zoals gemeente, politie en zorg- en welzijnsorganisaties hierin hun verantwoordelijkheid nemen.

‘Ik heb gezien hoe betrokkenheid een buurt mooier kan maken’



Wij benadrukken ook de eigen verantwoordelijkheid van mensen. We schakelen indien nodig met andere partijen, maar stoppen na ‘warme’ overdracht. Wij kennen veel van onze huurders en we stimuleren dat zij elkaar leren kennen. Daardoor kunnen zij meer van elkaar hebben en elkaar helpen. We ondersteunen daarom participatie en vrijwilligersprojecten.

In buurten waar de leefbaarheid en veerkracht zwaarder onder druk staan, zijn wij meer aanwezig. We kijken, samen met bewoners- (commissies) en andere betrokkenen bij de buurt, naar wat er speelt. We bespreken met hen wat er zou moeten gebeuren en wie wat kan bijdragen. We houden als het nodig is ook meer toezicht; we zoeken gericht naar signalen en zijn sneller en strenger in het aanspreken van huurders op hun omgang met gezamenlijke ruimten, tuin, balkon of woning. In deze buurten willen we geen of minder woningen toewijzen aan mensen die begeleiding nodig hebben bij het wonen.

Wij zijn één schakel in de leefbaarheid. Wij doen wat van ons is en we verwachten dat anderen doen wat van hen is. Ook zijn we duidelijk over wat we op dit gebied van onze huurders verwachten op het moment dat zij van ons een woning gaan huren.

Samengevat gaan we:

- Meer differentiëren in woningtypen en huurprijzen in bestaande en nieuwe buurten.
- Onze woongebouwen en daarbij horende zaken goed blijven beheren en anderen aanspreken op hun verantwoordelijkheden in het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving.
- Verbinding tussen en participatie van huurders stimuleren en ondersteunen.
- Bij problemen van en tussen mensen signaleren, doorverwijzen en ‘warm’ overdragen aan andere hulpverlenende partijen.
- Samen met onze partners komen tot visie en duidelijke samenwerkings- en prestatieafspraken, waarop iedere partij aanspreekbaar is.
- In buurten waar de leefbaarheid en veerkracht zwaarder onder druk staan gerichte afspraken maken op buurtniveau en meer toezicht houden, sneller ingrijpen en minder mensen plaatsen die begeleiding nodig hebben bij het wonen.



Keuze 4:

Wij doen wat wij hebben afgesproken en wat past bij onze maatschappelijke verantwoordelijkheid op het gebied van verduurzaming, klimaatadaptatie en circulariteit.

Wij zijn eigenaar en beheerder van een groot deel van de huurwoningen in de gemeente Alphen aan den Rijn. Met het verduurzamen en klimaatadaptiever maken van onze woningvoorraad dragen wij bij aan de vermindering van het energieverbruik en de CO₂ uitstoot in ons werkgebied en aan het tegengaan van de effecten van klimaatverandering. In wet- en regelgeving en in landelijke en lokale prestatieafspraken staat wat van ons mag worden verwacht op dit gebied. Wij nemen onze verantwoordelijkheid hierin en zijn hierop aanspreekbaar. Dat verwachten we ook van onze lokale en regionale partners en overheden.



Wat we willen bereiken met deze keuze:

- Dat wij met ons vastgoed en organisatie zorgvuldig omgaan met de aarde en het klimaat.
- Dat de gevolgen van klimaatverandering zo weinig mogelijk overlast voor onze huurders en schade aan onze woningen veroorzaken.


‘We willen dat ook generaties na ons prettig kunnen wonen’



Wat we gaan doen:

Wij maken al onze nieuwbouwwoningen energieneutraal of bijna energieneutraal. We zorgen ervoor dat we in 2028 geen woning meer hebben met energielabel E, F of G. Verder isoleren we tussen nu en 2050 onze totale woningvoorraad zo goed dat alle woningen verwarmd kunnen worden zonder aardgas. Daarbij pakken we de energetisch slechtste woningen het eerst aan. Bij sloop-nieuwbouw gaan we meer circulair (laten) slopen. We werken samen met de huurders en de gemeente aan het verminderen van hitte en wateroverlast. We werken mee aan de warmtetransitie en willen participeren in warmtenetten.

Onze focus ligt bij dit thema bewust op het grote verschil dat we kunnen maken met en in onze woningvoorraad. Als organisatie en medewerkers zelf kunnen we nog een aantal kleinere verbeteringen aanbrengen waar het gaat om duurzaam gedrag, bijvoorbeeld in onze mobiliteit en in het energie- en materiaalgebruik op ons kantoor.







We stimuleren onze bewoners ook om duurzamer woongedrag te vertonen. Met duurzaamheidsmaatregelen maken wij woonlastenverlaging en wooncomfortverhoging veelal mogelijk, maar bewoners bepalen uiteindelijk zelf of zij minder energie verbruiken, de voorzieningen goed benutten en het binnenklimaat gezond houden. Daarom willen wij ze goed informeren en faciliteren, maar wijzen we ze ook op hun eigen verantwoordelijkheid daarin.

Er wordt op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie nog veel meer technisch mogelijk en we moeten in de komende jaren aan steeds meer eisen voldoen. Daarop bereiden we ons goed voor. We voeren o.a. experimenten uit die onze deskundigheid bevorderen en die ons helpen voorsorteren op de toekomst. We zijn geen voorlopers en ontwikkelen niet zelf, maar testen hoe door anderen ontwikkelde en beproefde methoden in onze praktijk uitpakken. We evalueren elk experiment dan ook gedegen op de vooraf gestelde doelen en de daadwerkelijke effecten. Een experiment moet Woonforte meer kennis, verbeterde woningen, geld en/of iets anders concreets opleveren. Woonlastenverlaging kan voor de betrokken bewoners een mooi effect zijn, maar is voor ons geen doel van een experiment.

**‘Duurzaam wonen lukt
alleen samen met bewoners’**



Samengevat gaan we:

-  De voorgeschreven, afgesproken en geplande verduurzamingsmaatregelen uitvoeren.
-  Experimenten uitvoeren en evalueren die ons helpen voorsorteren op de toekomst.
-  Onze bewoners stimuleren om duurzamer woongedrag mogelijk te maken.
-  Organisatiebreed ons bewustzijn over ons eigen duurzame gedrag vergroten.

Keuze 5:

Wij willen een toekomstbestendige organisatie zijn, waarin en waarmee het goed werken is.

Om onze missie te kunnen blijven uitvoeren hebben we nu en in de toekomst de juiste mensen nodig die graag en goed (samen)werken, is een goede relatie met onze huurders en partners heel belangrijk en moeten we onze organisatie, woningvoorraad en financiën zo inrichten dat we tijdig kunnen meebewegen met ontwikkelingen, efficiënt werken en financieel gezond blijven.

Wat we willen bereiken met deze keuze:

Dat wij, met onze medewerkers en middelen en samen met huurders en partners, zo goed mogelijk en aan zoveel mogelijk mensen een passend thuis kunnen blijven bieden. Waarbij onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening, onze partners de samenwerking met ons waarderen en onze medewerkers plezier en voldoening halen uit het werken bij Woonforte.

Goede, gemotiveerde medewerkers die graag bij ons werken. Dat is belangrijk. Daarom moeten wij een goede en aantrekkelijke werkgever zijn, waar mensen willen komen en blijven werken. Wat belangrijk wordt gevonden in werk en werkgevers, verandert deels.



Verschillende generaties kijken anders naar werk en werkomgeving en hebben andere behoeften. Waar, hoeveel en hoe lang je ergens werkt verschuift. Dat vraagt aanpassing, van Woonforte als werkgever en in verhoudingen tussen collega's. Een goed salaris is altijd belangrijk. Welke andere arbeidsvoorwaarden en arbeidsomstandigheden een werkgever aantrekkelijk maken, blijft in beweging. Daarover blijven we dan ook in gesprek.

Voor Woonforte zien we dat onderlinge verbinding en op elkaar kunnen rekenen essentieel zijn. Zichtbaarheid, bereikbaarheid en toegankelijkheid zijn voor alle collega's belangrijk. Hybride werken is niet meer weg te denken. Dit samen goed doen vraagt heldere afspraken en verdere ontwikkeling van vaardigheden. Bij ons werk en maatschappelijke betrokkenheid horen aanwezigheid en persoonlijk contact. Maar ook vrijheid, eigen verantwoordelijkheid en ruimte om zelf en samen een goede balans te vinden.

‘Resultaat bereiken we alleen als wij als collega’s naar elkaar luisteren’








We zijn een diverse organisatie, waar mensen hun talenten kunnen benutten en ontwikkelen. We bieden ruimte aan ambities en initiatieven en hebben het vermogen om van elkaar te leren en samen te veranderen. We werken aan korte lijnen, draagvlak en daadkrachtige, transparante besluitvorming. We zijn wendbaar, waarderen elkaar en hebben samen (werk)plezier.

We zijn klantgericht en werken structureel aan goede dienstverlening voor huurders en een goede relatie met onze bewonerscommissies en partners. We willen dat huurders daarover tevreden zijn en dat partners onze manier van samenwerken waarderen. We betrekken hen bij beleid en beslissingen, luisteren goed, doen wat wél kan en leggen het uit als iets níet kan. We geven ook aan wat wij van hen verwachten, maken heldere en wederkerige afspraken en werken volgens logische en transparante processen.

Financiële continuïteit op de korte en lange termijn is essentieel voor onze toekomst-bestendigheid. Met ons financieel beleid en portefeuillestrategie en door doelmatig te werken waarborgen we de gezondheid van onze woningvoorraad en organisatie. We zorgen ervoor dat we onze maatschappelijke middelen zorgvuldig inzetten.

Systemen en data faciliteren onze processen, informatievoorziening, besluitvorming en verantwoording. We maken systemen niet leidend, maar realiseren ons wel dat we er steeds meer op steunen. We gebruiken de mogelijkheden op het gebied van ICT, AI, digitalisering en data. Hiermee verbeteren we onze dienstverlening, zorgen we voor meer gemak voor klanten en medewerkers en kunnen we efficiënter werken. We investeren structureel in kennis- en vaardighedenontwikkeling en dataverzameling en -integriteit. We blijven waakzaam op het gebied van privacy en beveiliging.

Samengevat gaan we:

-  Blijvend werken aan goed en aantrekkelijk werkgeverschap, zowel in arbeidsvoorwaarden als arbeidsomstandigheden.
-  Verder ontwikkelen in en ruimte geven aan diversiteit, veranderend vermogen, talenten, verbinding en (werk)plezier.
-  Blijven leren en verbeteren in dienstverlening, samenwerking en bijbehorende processen.
-  Onze financiële continuïteit duurzaam waarborgen.
-  Investeren in kennis- en vaardighedenontwikkeling en in systemen en applicaties op het gebied van ICT, AI, digitalisering, data en beveiliging.