

WOONCOMPAS

IEDEREEN DOET MEE

STRATEGIE 2025+



SOCIALE KOERS DIE ENERGIE GEEFT

Bij Wooncompas zetten we ons maximaal in om mensen de kans te bieden op een woning. Omdat we weten dat deze woning de basis is om hun leven verder in te richten. Dat doen we voor mensen die al bij ons huren en voor de mensen die al (veel te) lang wachten op een betaalbare woning. Deze nieuwe strategie geeft daaraan nieuwe richting en duidelijke focus.

Wetende dat de samenleving, vraagstukken en behoeften voortdurend veranderen, lieten we ons hiervoor inspireren door diverse toekomstdenkers. Naast de strategische opbrengst was het mooi om dit samen met huurders, partners en collega's te doen. Ook bij het invulling geven aan deze strategie blijven wij onze huurders en partners opzoeken en elkaar uitdagen samen mee te bewegen met de ontwikkelingen in de samenleving en er soms juist tegenin te gaan.

Met deze strategie blijven we trouw aan onze statutaire grondslag en onze eerder vastgestelde kernwaarden: **ondernemend, mensgericht en verbindend**. Juist vanuit deze kernwaarden voelt onze nieuwe strategie als goedpassende schoenen: vertrouwd, stabiel en uitnodigend om stevige stappen mee te zetten.

Hiervoor zetten wij, de ruim 100 medewerkers van Wooncompas, ons met hart en ziel in. We realiseren ons dat deze koers een ontwikkeling van ons vraagt op het gebied van mens- en oplossingsgericht vakmanschap. En dat onze doelen soms schuren met de regelgeving en de beperkte beleidsvrijheid. De basis is voor ons vertrouwen in en op mensen en een open hart en vizier. Wij doen mee zodat en omdat iedereen meedoet en meetelt.

ALLE WOONCOMPASSERS
December 2024

‘Bij Wooncompas zetten we ons maximaal in om mensen de kans te bieden op een woning’.

3

VOORWOORD

4

STRATEGIEPLAAT

6

MISSIE

8

VISIE

10

STEVIGE
STAPPEN

Help de mensen
doorbreek systemen

Elke voordeur
telt

Duurzaam
wonen

MISSIE
EEN WONING IS DE
BASIS OM JE LEVEN VERDER IN TE
VULLEN. WE BIEDEN HIER **ZOVEEL MOGE-
LIJK MENSEN EEN KANS** OP. EN WE WERKEN
AAN STERKE, DUURZAME BUURTEN WAAR JE NIET
ALLEEN WOONT, MAAR **ÉCHT MEETELT EN MEEDOET.**

STEVIGE STAPPEN

We voegen in de komende tien jaar ruim 3500 nieuwe
voordeuren toe en onze woningportefeuille groeit mede
hierdoor met ruim een derde

We nemen een groter aandeel in Rotterdam om op Zuid meer buurten te
kunnen verbeteren waar dat écht nodig is

Om en door mensen te helpen doorbreken wij, samen met partners
in ons werkgebied, systemen en regels

Om elke huurder prettig en zoveel mogelijk zelfredzaam te laten wonen,
worden wij en onze partners koplopers in de samenwerking in zorg en welzijn

Wij doen wat we kunnen om al onze huurders zich onderdeel te laten voelen van hun woongemeenschap

We minimaliseren onze ecologische voetafdruk en verhogen de kwaliteit van de woonomgeving,
waarmee we ons in de voorhoede begeven van de klimaatbewuste corporaties.

DIT HELPT ONS
Maatschappelijke urgentie

Goede samenwerking met partners

Bestaande kernwaarden/dna
van de organisatie en
medewerkers

Financiële mogelijkheden
op korte termijn

DIT REMT ONS
Afstand organisatie t.o.v. huurders

Imago sociale huur

Beperkingen in beleidsruimte

Grijze gebieden in samen-
werking met partners

Financiële mogelijkheden
op lange termijn



ONZE MISSIE

Een woning is de basis om je leven verder in te vullen.

We bieden hier zoveel mogelijk mensen een kans op.

En we werken aan sterke, duurzame buurten waar je niet alleen woont, maar echt meetelt en meedoet.

IEDEREEN DOET MEE

Een goed thuis is de basis van ons leven, maar verre van vanzelfsprekend. We leven in een tijd van crises: er is woningnood, een energiecrisis, de leefbaarheid in wijken en buurten staat meer dan ooit onder druk en de kloof tussen rijk en arm wordt alleen maar groter.

Juist omdat wij als corporatie nauw betrokken zijn bij de opgaves die er zijn en de mensen die erdoor geraakt worden, maakt dat wat wij doen van betekenis. Wij weten als geen ander wat er in buurten en wijken speelt, omdat we daar aanwezig zijn op de momenten en plekken waar het ertoe doet. Juist daarom handelen we proactief en gericht op een duurzaam maatschappelijk effect. Omdat we geloven we dat dat wat we doen, helpt. Omdat we dóén.

Dat doen we door het bieden van wonen. Dat we zoveel mogelijk mensen een kans op een woning bieden is voor ons een vanzelfsprekendheid. Daarom gaat het bieden van wonen over veel meer dan een woning bieden. Als organisatie, maar ook als mens, willen we bijdragen aan goed leven van mensen. Door met kleine en grote stappen bij te dragen aan een goede en duurzame leefomgeving. Door mensen zich deel te laten voelen van een gemeenschap. Door te stimuleren dat mensen in al hun diversiteit met hun talenten en mogelijkheden hun buurt een beetje mooier maken. Zo bouwen we samen aan sterke wijken waar iedereen meetelt en meedoet.



ONZE VISIE OP DE WERELD OM ONS HEEN

Elke voordeur telt

Goed en vreedzaam samenleven blijkt in de praktijk een uitdaging door verschillen tussen individuen. Toch geloven wij dat iedereen, ongeacht achtergrond of omstandigheden, kan bijdragen aan een buurt. En dat veelzijdige wijken ook krachtige wijken kunnen zijn. Dat begint met vertrouwen, wederkerigheid en het vormen van een gemeenschap. En met aanspreken en aanspreekbaar zijn. Met het omarmen van anders denken en handelen. Zoals goede burens naar elkaar omkijken, elkaar met respect behandelen en in al hun verschillen vaak meer overeenkomsten ontdekken dan ze aanvankelijk dachten.

Wij kunnen goed buurschap stimuleren, maar we kunnen het ook zijn en doen. Weinig anderen hebben namelijk een positie in buurten en wijken als wij. Als geen ander kijken wij met zorg naar iedere buurt en gaan we actief in gesprek met bewoners. Zo zoeken we naar gedeelde wensen en behoeften. Door huurders niet als klant te zien, maar als partner, kunnen we gezamenlijk vormgeven aan de dagelijkse leefomgeving. En door onze huurders uit te dagen om hun unieke ervaring, kennis en talenten in te zetten voor hun burens en buurt. Het gaat niet alleen om zelfredzaamheid, maar om samenredzaamheid.

Waar we zien dat het een individu of buurt niet (meer) lukt om mee te doen of mee te tellen, zoeken we met hen en onze partners naar een oplossing. Niet door ze weg te zetten als een probleem, maar als een grote groep mensen die wel wat hulp kunnen gebruiken. Samen met partners zoeken we naar oplossingen die komen vanuit een brede verantwoordelijkheid, zorg en aandacht voor mensen. En het principe dat iedere partner vanuit zijn eigen kennis en kunde

bijdraagt aan de bestpassende oplossing. Dat kan een ruimtelijke interventie zijn met een sociaal aspect of het verbinden van mensen en kwaliteiten aan elkaar. Met als doel dat iedereen meedoet en meetelt.

Vanuit dit principe telt ook elke voordeur mee. Een dak boven het hoofd en een voordeur waarachter je je goed en veilig kunt voelen, is een belangrijke basis om je leven in te kunnen vullen én mee te kunnen blijven doen in de maatschappij. We bieden zoveel mogelijk mensen – zelden was de opgave én de ambitie zo groot – een eigen, een beter passende of een blijvend goede voordeur. Daarmee willen we er zijn voor een ruime doelgroep. Op plekken waar we dat altijd al deden en op nieuwe plekken, zoals in Rotterdam-Zuid. En net als erbuiten willen wij in de stad bouwen vanuit het perspectief van samen leven: voordeuren die een verbinding zijn tussen de individuen die erachter wonen en de buurt eromheen.



Help de mensen, doorbreek systemen

Regels, beleid en systemen worden vaak opgezet met de intentie om mensen te helpen. In de praktijk veranderen ze echter vaak in doolhoven waarin zij juist vastlopen. In plaats van oplossingen te bieden, sluiten deze systemen mensen uit en dragen ze niet bij aan het doorbreken van uitzichtloze, vicieuze cirkels waarin zij zich bevinden.

Vanuit bewustwording dat wij niet ver staan van deze systemen, er soms zelfs onderdeel van zijn of invloed op hebben, zien wij kansen om het verschil te maken. Door samen met onze partners proactief systemen te doorbreken. En vooral door mensen centraal te stellen en ze te helpen.

Dat vraagt enerzijds van ons een vergroot en betrokken bewustzijn: wat gebeurt er door onze systemen met mensen? Ook betekent het dat we werken vanuit vertrouwen en geloof in het goede van onze medemens, zelfs als dat vertrouwen niet als vanzelfsprekend voelt. Door oprechte aandacht en waardering, willen we mensen handelingsperspectief bieden. Wij nemen het initiatief en zoeken naar maatwerk omdat een goed thuis voor iedereen een andere betekenis heeft. En samen met onze partners willen we vooroplopen om te laten zien dat het ook makkelijker kan.

Dit betekent dat we systemen moeten versimpelen, onnodige regels moeten loslaten en vastgeroeste patronen moeten doorbreken. Dit vraagt ook dat we de overtuigingen die aan deze systemen ten grondslag liggen durven te bevragen, zodat we écht begrijpen wat de kern van het probleem is en welke duurzame oplossing daarbij past. En dat we hierover transparant durven zijn, naar onszelf en naar huurders en partners.

Op deze manier vergroten we de zelfredzaamheid van mensen en werken we aan een vertrouwen in beide richtingen. Zo bouwen aan een samenleving met een solide basis, waarin iedereen de kans krijgt om mee te kunnen blijven doen en goed te wonen en te leven.

ONZE VISIE OP
DE WERELD OM
ONS HEEN



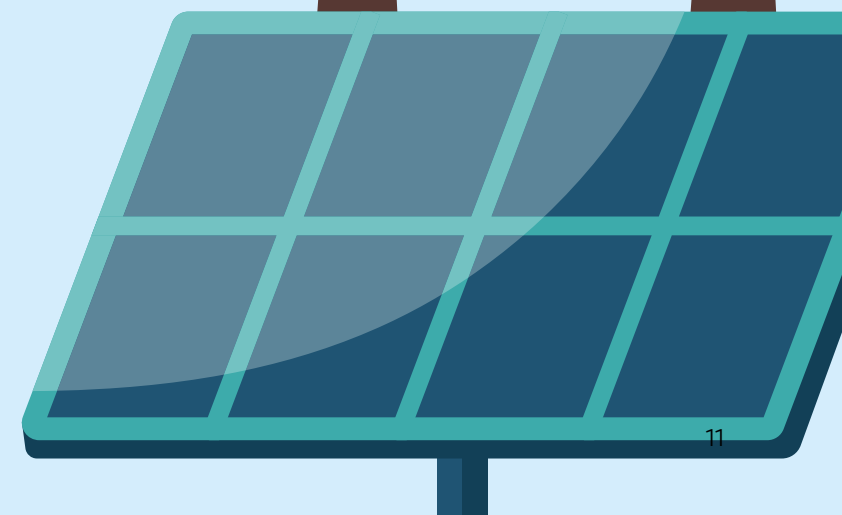
Duurzaam wonen

We willen dat onze huurders nu en in de toekomst een goede kwaliteit van leven kunnen hebben. Dit klinkt misschien evident, maar dat is het helaas niet. Zo worden we dichtbij en ver weg geconfronteerd met problemen zoals klimaatverandering, conflictsituaties en milieuvervuiling, die de gezondheid en duurzaamheid van ons (samen)wonen bedreigen.

Hoewel klimaatverandering een wereldwijd probleem is, en het lijkt alsof onze invloed klein is, geloven wij dat elke stap telt.

We kiezen er bewust voor om zoveel mogelijk klimaatneutraal te ondernemen. Met de keuzes die we maken, of het nu gaat om nieuwbouw, renovatie of het onderhoud van bestaande panden, dragen wij bij aan een circulaire economie. Zo leggen wij geen onnodig beslag op de klimaatruimte van toekomstige generaties. En samen met onze huurders bestrijden we oorzaken en verminderen we effecten van klimaatverandering in hun directe woonomgeving. We zijn gedeeld eigenaar van uitdagingen zoals hittestress en wateroverlast. Onze visie is dat iedereen een positieve bijdrage kan leveren aan zijn of haar woonomgeving. Dus vragen we van onze huurders dat zij niet alleen goed zorgen voor hun woning, maar zich ook inzetten voor een gezonde leefomgeving in huis en daarbuiten.

Wij geven daarmee invulling aan wat wij 'nieuw rentmeesterschap' noemen. Wij werken met onze blik gericht op de toekomst en toekomstige generaties. En bij alles wat wij doen, kijken wij naar de financiële, maatschappelijke én ecologische waarde en het bereiken van een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. Zo zorgen we ervoor dat onze huurders in een duurzame en gezonde omgeving kunnen wonen, nu en later.



STEVIGE STAPPEN RICHTING ONS DOEL

Om onze missie te realiseren, zetten de we komende jaren zes stevige stappen. Daarmee brengen we focus en intensivering aan in wat we al deden en slaan nieuwe richtingen in passend bij onze visie op een veranderende wereld. Onze thema's zijn:

GROEI

ROTTERDAM-ZUID

MAATWERK

KETENSAMENWERKING

WOONGEMEENSCHAP

KLIMAATBEWUSTZIJN



GROEI

We voegen in de komende tien jaar 3.500 nieuwe voordeuren toe en onze woningportefeuille groeit mede hierdoor met ruim een derde.

We zijn in onze wijken de **vanzelfsprekende partner** voor (woningbouw) ontwikkelingen.

We **zoeken actief naar kansen en mogelijkheden** om onze opgaven te realiseren.

We **benutten onze bestaande en nieuwe woningvoorraad optimaal** om meer huishoudens kans te bieden op een woning.

We lopen mede voorop bij **initiatieven** om het bouwproces te versnellen.

Woningzoekenden hebben een stem en een gezicht in de communicatie en participatie bij onze woningbouwprojecten.



ROTTERDAM-ZUID

We nemen een groter aandeel in Rotterdam om op Zuid meer buurten te verbeteren waar dat écht nodig is.

Onze Rotterdamse portefeuille groeit met ca. 2.000 woningen in de komende tien jaar.

We zetten ons in voor de suburbane stadswijken van Rotterdam-Zuid

We werken solidair aan de volkshuisvestelijke opgaven vanuit onze visie 'Wooncompas dichtbij'.

We zoeken proactief en vanuit een voortrekkersrol naar kansen om een vliegwiel- en multipliereffect te creëren.



MAATWERK

Om en door mensen te helpen doorbreken wij, samen met onze partners in ons werkgebied, systemen en regels.

We handelen vanuit vertrouwen en gaan uit van de goede intentie van de ander.

We nemen het initiatief tot maatwerk door in basis te kijken naar het probleem van mensen en niet het systeem. We evalueren elke maatwerkactie en leren systemen te verbeteren door mensen te helpen.

We onderzoeken regels met een open en transparante houding. Waar nodig en mogelijk schaffen we beleidsnormen af of vervangen ze door bandbreedtes die mensen ruimte geven.

We voorkomen zoveel mogelijk dat mensen zich 'van het kastje naar de muur' gestuurd voelen.

We geven stem aan de persoonlijke verhalen die daarbij horen en we zoeken actief de samenwerking met partners om systemen te doorbreken.



KETENSAMENWERKING

Om elke huurder prettig en zoveel mogelijk zelfredzaam te laten wonen, worden wij en onze partners koplopers in de ketensamenwerking wonen-welzijn-zorg.

We kennen onze huurders, en zij ons, en hebben zicht op hun behoeften. We kennen ook onze partners en medekoplopers en hun werk(gebieden).

Omdat passend wonen voor ons gaat over meer dan alleen het inkomen, passen we waar mogelijk woningen of woonsituaties aan als dat van groot belang is voor het welzijn of welbevinden van bewoners.

We geven om onze huurders, schuwen 'bemoeizorg' niet als dat nodig is en zorgen voor warme overdracht naar en van onze partners.

We verspillen in de ketensamenwerking geen tijd, geld of middelen aan zaken die het welbevinden van onze huurders niet ten goede komen.



WOONGEMEENSCHAP

Wij doen wat we kunnen om al onze huurders zich onderdeel te laten voelen van hun woongemeenschap.

We helpen onze huurders om hun burens te kennen en te begrijpen. We verbinden onze huurders aan elkaar, en aan ons, en stimuleren, organiseren en faciliteren persoonlijk contact, verbondenheid en samenredzaamheid. Daarmee vergroten wij gemeenschapszin.

We verwachten dat mensen positief bijdragen aan het samenleven en maken dat duidelijk (en zo nodig ook hoe).

We creëren vastgoedprojecten met een duidelijke visie op de (beoogde) woongemeenschap en we houden bij projecten in onze bestaande woningvoorraad rekening met de gevolgen voor de woongemeenschap.

Om buurten verder te versterken, verhuren we woningen waar mogelijk passend bij de behoeften van de woongemeenschap.



KLIMAATBEWUSTZIJN

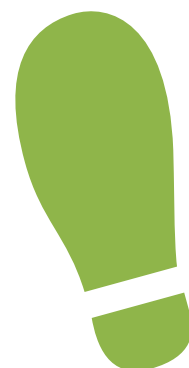
We minimaliseren onze ecologische voetafdruk en verhogen de kwaliteit van de woonomgeving, waarmee wij ons in voorhoede bewegen van de klimaatbewuste corporaties.

We bouwen, renoveren en onderhouden voor een toenemend deel met circulaire materialen en beperken daarmee de CO₂-emissie van onze vastgoedprojecten.

We beperken en verduurzamen het energieverbruik in de bestaande voorraad volgens de nationale prestatieafspraken.

We brengen de risico's van hitte- en wateroverlast in de bestaande voorraad in beeld en treffen waar nodig en samen met onze huurders maatregelen.

We verantwoorden ons niet-vrijblijvend over onze ecologische voetafdruk met meetbare en herkenbare indicatoren.





IEDEREEN DOET MEE

STRATEGIE 2025+

WOONCOMPAS