

**ONDERNEMINGSPLAN
2026-2027-2028
OP WEG NAAR (T)HUIS**



ONDERNEMINGSPLAN 2026-2027-2028 OP WEG NAAR (T)HUIS

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	p.3
2.	Onze drijfveren	p.4
3.	Onze omgeving	p.6
4.	Onze opgaven, focus en ambities	p.8
5.	Uitwerking van opgaven, focus en ambities	p.11
6.	Monitoring	p.25

Bijlage: Programmering jokers



1. INLEIDING

Elke drie jaar maakt GoedeStede een nieuw ondernemingsplan. Dit plan helpt ons om richting te geven aan ons werk. Het gaat nu om de periode 2026-2028. In deze drie jaar richten we ons op drie belangrijke doelen:

1. Meer woningen bouwen.
2. Zorgen dat mensen kunnen doorstromen naar een beter passende woning.
3. Meer gebiedsgericht werken in buurten en wijken, met maatwerk per straat of portiek.

Het ondernemingsplan bestaat uit verschillende onderdelen. Voordat we onze plannen en ambities uitleggen, vertellen we eerst waar we voor staan en kijken we naar wat er speelt in onze omgeving.

We weten dat we de uitdagingen in Almere niet alleen kunnen oplossen. Veel onderwerpen raken aan wonen, maar vallen niet volledig onder onze verantwoordelijkheid. Toch willen we wel helpen. We geloven dat samenwerking hierbij essentieel is. Daarom geven we in dit plan extra aandacht aan vijf samenwerkingsprojecten – daar zetten we een 'joker' op in, omdat we denken dat juist daar samenwerken écht het verschil kan maken.

Dit plan helpt ons om keuzes te maken en onze koers te bepalen. Veel mensen in Almere zoeken een (t)huis, en wij doen ons best om dat mogelijk te maken.

Arjan Deutekom, directeur-bestuurder



2. ONZE DRIJFVEREN

In 2015 stelde de Verenigde Naties 17 doelen op voor een duurzame wereld. Voor Nederlandse woningcorporaties zijn vooral deze drie belangrijk:

- Doel 1: Stop armoede
- Doel 11: Maak steden veilig, inclusief, duurzaam en veerkrachtig
- Doel 17: Werk samen om doelen te bereiken



Bij GoedeStede geloven we dat elke bijdrage telt, hoe klein ook. Daarom sluiten wij ons aan bij deze doelen. We zetten ons in voor veilige, inclusieve en duurzame woonwijken, met als belangrijkste taak: het bieden van betaalbare en passende woningen.

Daarnaast gebruiken we de **Almere Principles** als leidraad. Dit zijn zeven uitgangspunten die begin deze eeuw zijn opgesteld om van Almere een aantrekkelijke, groene en duurzame stad te maken. Ze dienen als inspiratie voor iedereen die werkt aan de toekomst van Almere.

1. Koester diversiteit

Diversiteit maakt een stad sterker. We waarderen verschillen tussen mensen, ideeën en natuur. Zo blijft Almere een levendige en veelzijdige stad.

2. Verbind plaats en omgeving

Almere is verbonden met haar omgeving. We versterken de eigen identiteit van de stad en werken samen met andere gemeenschappen voor wederzijds voordeel.

3. Combineer stad en natuur

We combineren stad en natuur op een slimme manier. Zo maken we een leefomgeving waarin mensen zich bewust zijn van hun band met de natuur.

4. Anticipeer op verandering

De stad verandert voortdurend. Daarom maken we plannen die flexibel zijn, zodat ook toekomstige generaties kunnen inspelen op nieuwe kansen.

5. Blijf innoveren

We blijven vernieuwen. Door te experimenteren, nieuwe technologieën te gebruiken en kennis te delen, bouwen we aan een stad van de toekomst.



6. Ontwerp gezonde systemen

We maken duurzame keuzes. Door gebruik te maken van kringloopprincipes ('cradle to cradle') zorgen we voor een gezonde balans tussen mens, natuur en economie.

7. Mensen maken de stad

De inwoners zijn het hart van de stad. We ondersteunen hen om hun talenten te gebruiken en hun leven op een waardige en betrokken manier vorm te geven.

Voor GoedeStede is de bijzondere achtergrond van Almere als 'new town' erg belangrijk. Almere bestaat pas 50 jaar, en dat zien we nog steeds terug in hoe wij ons werk doen. Wij zijn de enige woningcorporatie die volledig in Almere is ontstaan én gebleven. Al 45 jaar zetten we ons volledig in voor goede en betaalbare woningen voor de (toekomstige) inwoners van deze stad.

In het begin richtten we ons vooral op het bouwen van nieuwe woningen, vooral voor mensen uit Amsterdam. Maar naarmate Almere groeide – met nu meer dan 230.000 inwoners – kwam er ook meer aandacht voor het onderhoud van bestaande woningen, renovaties, sloop, leefbaarheid in wijken en huisvesting van specifieke doelgroepen. Zo hebben we de afgelopen jaren gewerkt aan projecten voor begeleid wonen, zoals in Almere Poort (Domus) en Oosterwold (BW+). Ook tijdens de voorbereiding van dit nieuwe Ondernemingsplan keken we goed naar leefbaarheid in wijken, met extra aandacht voor de Staatsliedenwijk.

Dit Ondernemingsplan sluit aan bij onze traditie: aanpakken wat nodig is in de stad. We richten ons op het sneller bouwen van nieuwe woningen, het beter benutten van bestaande woningen (passend wonen) en het gebiedsgericht werken met maatwerk op basis van goede analyses.

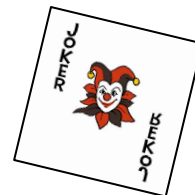
GoedeStede werkt aldus binnen een brede context van ambities en doelen, op lokaal, regionaal, en (inter)nationaal niveau. Wij hebben dit vertaald in onze missie die ons op de lange termijn richting geeft:

Wij werken aan een thuis voor Almeerders die ons nodig hebben. Wij zijn er voor mensen met een laag inkomen en voor mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Mensen met een middeninkomen kunnen ook bij ons terecht voor een woning waar zij zich thuis voelen.

Een huis draagt in hoge mate bij aan de fundamentele basisbehoeften van mensen. Dat gaat verder dan alleen een goed dak boven het hoofd. Een fijne buur(t) is ook belangrijk voor mensen om zich ergens veilig en thuis te kunnen voelen. Daar dragen wij graag aan bij.

In dit ondernemingsplan leggen we uit hoe we de komende jaren aan die missie willen werken. De rode draad daarbij is dat we ons realiseren dat veel uitdagingen in Almere niet door ons alleen opgelost kunnen worden. Toch hebben veel van die onderwerpen te maken met wonen. We willen daarom bijdragen aan oplossingen, zonder dat wij verantwoordelijk worden voor het hele probleem. Wij geloven dat samenwerking de sleutel is tot echte verandering.

Daarom kiezen we in dit ondernemingsplan vijf samenwerkingsactiviteiten waarop we extra willen inzetten. Op die onderdelen zetten we een 'joker' in, omdat we ervan overtuigd zijn dat samenwerken daar het verschil maakt. Zo geven we aan dat wij daar meer aandacht aan geven, omdat we geloven dat dit meer effect heeft. Dit sluit aan bij VN doel 17.



3. ONZE OMGEVING

Een omgevingsanalyse voor een woningcorporatie in Nederland/Almere kijkt naar invloeden van buitenaf die effect hebben op onze strategie, beleidsvorming en dagelijkse werk. Dit gebeurt meestal met het DESTEP-model, dat zes gebieden onderzoekt: Demografisch, Economisch, Sociaal-cultureel, Technologisch, Ecologisch, Politiek-juridisch.

Demografische factoren

Vergrijzing:	De vergrijzing zet door, met een groeiend aandeel 65-plussers. Dit vraagt om meer levensloopbestendige woningen en aan-gepaste zorgvoorzieningen.
Gezinsverdunding:	Meer eenpersoonshuishoudens, vooral in steden, wat de vraag naar kleinere woningen doet stijgen.
Migratie en bevolkingsgroei:	Vooral in stedelijke regio's blijft de bevolking groeien door migratie, wat leidt tot druk op de woningvoorraad.

Economische factoren

Rentestand en financiering:	Hoewel de rente iets is gestegen ten opzichte van eerdere jaren blijft deze historisch gezien relatief laag. Toch zorgt onzekerheid op de kapitaalmarkt voor financieringsdruk.
Kostenstijgingen:	Bouw- en onderhoudskosten blijven hoog door inflatie, grondstoffen schaarste en loonontwikkeling in de bouwsector.
Betaalbaarheid:	De economische druk op huurders groeit; woningcorporaties staan onder druk om huren betaalbaar te houden terwijl de kosten stijgen.

Sociaal-culturele factoren

Veranderende woonwensen:	Meer behoefte aan flexibiliteit (tiny houses, gemeenschappelijk wonen), digitalisering in serviceverlening en duurzame woonvormen.
Segregatie en leefbaarheid:	In kwetsbare wijken groeit de kloof tussen groepen; corporaties krijgen een grotere rol in leefbaarheidsvraagstukken, versterkt door bezuinigingen bij netwerkpartners (welzijn, zorg en gemeente).
Participatie en zeggenschap:	Huurders vragen om meer betrokkenheid bij beleid en renovaties (verplicht volgens de Woningwet), maar commitment om een gestructureerde bijdrage te leveren, is beperkt.

Technologische factoren

Digitalisering:	Corporaties investeren in klantportalen, datagedreven onderhoud, sociale media, en procesautomatisering (AI/robotisering).
Duurzaam bouwen:	Innovaties in modulaire en circulaire bouwtechnieken bieden kansen voor versnelling en verduurzaming van nieuwbouw en renovatie.



ONDERNEMINGSPLAN 2026-2027-2028 OP WEG NAAR (T)HUIS

Energietransitie: Slimme energiesystemen (zoals warmtepompen, zonnepanelen met opslag) worden steeds belangrijker voor het woningbestand, ook gezien de netcongestie.

Ecologische factoren

Verduurzaming: Klimaatdoelstellingen (zoals CO₂-neutraal in 2050) vragen om forse investeringen in isolatie, alternatieve energiebronnen en energielabelverbetering.

Klimaatadaptatie: Toenemende wateroverlast, hittestress en droogte vragen om klimaatbestendige woningbouw en herinrichting van de woonomgeving.

Circulariteit: Toenemende druk op circulair materiaalgebruik bij sloop/nieuwbouw en renovatie.

Politiek-juridische factoren

Regulering huurprijzen: De overheid grijpt steeds meer in op de huurmarkt en maximaliseert huurverhogingen, wat inkomsten beperkt.

Prestatieafspraken: Strakkere sturing door Rijk en gemeenten via prestatieafspraken (bouwen, verduurzamen, leefbaarheid).

Wet- en regelgeving: Nieuwe regelgeving zoals de Omgevingswet (ingevoerd 2024) en aanscherping van de BENG-eisen hebben impact op processen en vergunningverlening.

Woningbouwdoelstellingen: Rijk en gemeenten verhogen de druk op corporaties om bij te dragen aan de bouw van 900.000 woningen tot 2030, waarvan 30% sociaal.

Hoe wij ons verhouden tot onze omgeving

Voor ons is de belangrijkste vraag: hoe bepaal je je strategie in een snel veranderende en onvoorspelbare wereld? De term VUCA staat voor Volatility, Uncertainty, Complexity en Ambiguity.

In het Nederlands betekent dat: wisselvalligheid, onzekerheid, complexiteit en dubbelzinnigheid.

Voor GoedeStede is het duidelijk: onze omgeving blijft VUCA en verandert snel.

Daarom werken we in dit ondernemingsplan op de volgende manier:

1. We beschrijven welk effect we op de lange termijn willen bereiken tot in ieder geval de periode van een volgend ondernemingsplan van drie jaar (2031).
2. We geven aan welke doelen we de komende drie jaar willen halen.
3. We leggen uit welke activiteiten we daarvoor gaan uitvoeren, met de nadruk op het eerstkomende (begrotings)jaar.
4. Elk jaar passen we deze activiteiten aan op basis van wat er verandert in onze omgeving. We blijven daarbij trouw aan onze lange-termijndoelen en leggen uit waarom aanpassingen nodig zijn.



4. OPGAVEN, FOCUS EN AMBITIES

Onze werkzaamheden en activiteiten zijn in dit ondernemingsplan verdeeld in zes opgaven:

1. Beschikbaar – voldoende en betaalbare huurwoningen

We willen voldoende woningen die betaalbaar zijn, zodat er sprake kan zijn van een redelijke wachttijd voor woningzoekenden. Het maakt niet uit of dit starters zijn, gezinnen die wat groter willen wonen, senioren, mensen die specifieke wooneisen hebben of regulier woningzoekenden. Dit betekent een duidelijke en transparante portefeuillestrategie die aangeeft wat er nodig is.

2. Rechtvaardige verdeling van beschikbare woningen

Woningen die beschikbaar komen (door nieuwbouw of mutatie) worden verdeeld op een manier die voor de meeste mensen acceptabel is en recht doet aan eisen van transparantie en objectiviteit (uitlegbaar). Hierbinnen is voldoende ruimte voor mensen die snel een woning nodig hebben en daarvoor voorrang krijgen.

3. Aandacht voor specifieke aandachtsgroepen – zoals ouderen, urgenten, en zorg

In al ons werk hebben we aandacht voor bijzondere aandachtsgroepen; mensen die meer aandacht en hulp nodig hebben om een geschikte woning te vinden, een aangepaste woning nodig hebben of in het algemeen hulp en ondersteuning bij het wonen nodig hebben. Of het nu om gaat om mensen die complexe problemen hebben of mensen die graag wat meer sociale contacten willen, dat maakt ons niet uit. Wij helpen.

4. Kwaliteit van de woningen – veilig en duurzaam

Eén van onze basisactiviteiten is het beheren en onderhouden van onze woningen. Onze bewoners moeten erop kunnen rekenen een veilige, duurzame en goed onderhouden woning van ons te huren. Wij volgen daarbij de afspraken die op landelijk niveau zijn en worden gemaakt.

5. Leefbaarheid – samenleven, woonomgeving

Niet alleen de woning zelf is belangrijk voor prettig wonen, ook de directe omgeving. De burens, de straat en de wijk spelen daarbij een grote rol. Al deze elementen samen bepalen of iemand zich ergens thuis voelt. In ons werk kijken wij daarom altijd naar het geheel.

6. Organisatie

Onze organisatie – bestaande uit onze mensen en de financiële middelen om onze activiteiten uit te voeren – vormt een belangrijk fundament. Het is de basis van waaruit wij werken. We streven naar goed werkgeverschap, een professioneel ingerichte organisatie en voldoende financiële middelen die we doelmatig en doeltreffend inzetten.



Wij leggen, binnen deze zes opgaven, de focus op snel en meer bouwen, meer doorstroming en gebiedsgericht werken in de komende ondernemingsplanperiode.

Focus op bouwen

De vraag naar woningen is bijzonder groot, met begin 2025 meer dan 25.000 actieve woningzoekenden. Onze ambities kunnen nog zo hoog zijn, zonder meer woningen blijft het lastig aan die ambities te werken. We willen daarom hoog inzetten op meer en sneller bouwen, zodat de woningvoorraad groter en meer divers wordt. Hierdoor kunnen we meer mensen huisvesten en kunnen we wachttijden verkorten. Vandaar deze focus in ieder geval de komende drie jaar. In relatie tot onze financiële mogelijkheden willen we onze nieuwbouwportefeuille goed gevuld houden.

Focus op doorstroming

Door het lage aantal verhuizingen en de beperkte nieuwbouw in Almere kunnen veel mensen niet doorstromen naar een woning die beter past bij hun wensen. Hierdoor blijft de doorstroming op de woningmarkt beperkt en is het vervullen van woonwensen slechts voor een kleine groep mogelijk. Door meer verhuizingen te stimuleren, kunnen meer mensen op een passende plek terecht komen en ontstaat er ruimte voor mensen die dringend een woning nodig hebben. Wij willen daarom actief inzetten op het bevorderen van doorstroming. Dat gaat wat ons betreft in ieder geval over een groter gebruik van de Van Groot Naar Beter-regeling.

Focus op gebiedsgericht werken

Wijken in Almere zijn divers opgezet en ontwikkelen zich ook divers in de tijd. We willen op zoek naar gebiedseigen ontwikkelingen en daar onze inzet op afstemmen. In brede zin willen wij als organisatie echt de focus leggen op gebiedsgericht werken in samenwerking met onze netwerkpartners en de bewoners. Gebieden die daar nu voor in aanmerking komen zijn de Kruidenwijk (met name de Basilicumweg) en de Staatsliedenwijk. Wat is daar nodig om met vertrouwen de toekomst in te kunnen gaan? Op basis van de twee pilots passen we deze werkwijze ook op andere wijken en buurten toe.

De combinatie van de zes opgaven met de drie focussen levert ons een aantal concrete opgaven voor de komende drie jaar op. In bijgaand schema is dit weergegeven.



ONDERNEMINGSPLAN 2026-2027-2028 OP WEG NAAR (T)HUIS



5. UITWERKING VAN OPGAVEN, FOCUS EN AMBITIES

In dit onderdeel van het ondernemingsplan geven we per opgave aan, in combinatie met de focussen, wat het gewenste resultaat is, welke doelen we willen bereiken en wat we daarvoor de komende drie jaar willen doen. We beschrijven ook hoe we dit willen controleren.

Opgave 1: beschikbaar – voldoende en betaalbare huurwoningen

Wij willen zorgen voor voldoende betaalbare woningen, zodat er een redelijke wachttijd is voor woningzoekenden of dit nu starters zijn, gezinnen die wat groter willen wonen, senioren, mensen met specifieke wooneisen of regulier woningzoekenden.

Opgave 1a: Voldoende huurwoningen

Deze opgave vertaalt zich concreet in onze portefeuillestrategie. Hierbij is vooral de focus bouwen en de focus doorstroming van belang.

Gewenst resultaat in 2031		
Wij hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de kwantitatieve groei van de sociale woningvoorraad in Almere. Onze bijdrage is expliciet verwoord in de voortschrijdende meerjarige productieafspraken met de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging. Het gaat in totaal tot en met 2030 om 3.022 woningen. Dit zien wij als minimale toevoegingen, waar mogelijk voegen wij nog meer woningen toe.		
Welke doelen willen we bereiken?		
Jaarplan 2026	Jaarplan 2027	Jaarplan 2028
Oplevering van 330 sociale huurwoningen, conform MPA = realisatiegraad van 100%.	Oplevering van 554 sociale huurwoningen, conform MPA = realisatiegraad van 80%.	Oplevering van 272 sociale huurwoningen, conform MPA = realisatiegraad van 50%.
Zorgen voor doorstroming (minimaal 50% van de toewijzingen moet een andere toewijzing tot gevolg hebben).	Zorgen voor doorstroming (minimaal 50% van de toewijzingen moet een andere toewijzing tot gevolg hebben).	Zorgen voor doorstroming (minimaal 50% van de toewijzingen moet een andere toewijzing tot gevolg hebben).
Wat doen we om de doelen te halen?		
Projecten: Olympiakwartier Almere Poort: 94 Europakwartier Almere Poort: 154 Boomgaardweg Almere Stad: 72	Projecten: Olympiakwartier Almere Poort: 49 Domus Europakwartier Almere Poort: 1 Europakwartier Almere Poort: 62 Oosterwold Almere Hout: 201 Annapark Almere Stad: 96 Y. Egorovweg Almere Stad: 145	Projecten: Nobelhorst Almere Hout: 272



De realisatiegraad wordt in voorspellende zin gerelateerd aan het startjaar (T_0). Ten opzichte van T_0 is de realisatiegraad in T_1 80% en in T_2 50%. Dit schuift dus steeds in de tijd op.

In de productieafspraken zijn meer woningen opgenomen dan in de komende drie jaar van dit ondernemingsplan zichtbaar zijn. Elk jaar wordt een nieuwe jaarschijf toegevoegd. Daar houden wij in de voorbereiding en in de meerjarenbegroting uiteraard rekening mee.

Opgave 1b: Betaalbare huurwoningen

Deze opgave vertaalt zich ook concreet in ons huurbeleid. Hierbij is de focus doorstroming van belang. Meer doorstroming zorgt immers voor een snellere realisatie van de streefhuur.

Gewenst resultaat in 2031	
Wij leveren een bijdrage aan het betaalbaar houden van de sociale woningenportefeuille in Almere door onze streefhuren te koppelen aan het landelijke huurprijsbeleid en de daarbij behorende huurprijscategorieën (kwaliteitskortingsgrens, 1 ^e aftoppingsgrens, 2 ^e aftoppingsgrens en sociale huurgrens). Dit is ondergebracht in de zogenaamde wensportefeuille.	
Welke doelen willen we bereiken?	
Jaarplan 2026	Jaarplan 2027 en 2028
We hebben een wensportefeuille met streefhuren op basis van de landelijke huurcategorieën: kwaliteitskortingsgrens, 1e aftoppingsgrens, 2e aftoppingsgrens en sociale huurgrens. Per categorie hebben we het gewenste volume vastgesteld (in een percentage van de totale sociale portefeuille).	Wij benutten het landelijke huurprijsbeleid maximaal om de huur van onze woningen op de gewenste streefhuur te krijgen.
Wat doen we om de doelen te halen?	
1. Herijking van onze portefeuille-strategie, wensportefeuille betaalbaarheid vaststellen. 2. Jaarlijkse huuraanpassing 3. Actualisering streefhuren 4. Huurbeleid vaststellen	1. Verkenning aanvullende maatregelen om wensportefeuille te realiseren 2. Jaarlijkse huuraanpassing 3. Actualisering streefhuren

Onderdelen monitoring opgave 1

1. Realisatiegraad nieuwbouwprojecten (jaarlijks).
2. Realisatie nieuwbouwprojecten (jaarlijks).
3. Per gerealiseerd nieuwbouwproject inzicht of bewoners een sociale huurwoning in Almere achterlaten (doorstroming) (jaarlijks).
4. percentage woningen in DAEB en niet-DAEB portefeuille die de gewenste streefhuur als contracthuur hebben (jaarlijks en per categorie).
5. Afstand tussen de contracthuur en de streefhuur voor zowel de DAEB als de niet-DAEB woningen (jaarlijks).



6. Aantal niet-DAEB woningen dat van een sociaal huurcontract naar een middenhuur of geliberaliseerd huurcontract zijn overgegaan (uitvoering splitsing DAEB | niet-DAEB) (jaarlijks).
7. Gerealiseerde huursom ten opzichte van de maximale toegestane stijging van de huursom (jaarlijks).

Opgave 2: rechtvaardige verdeling van beschikbare woningen

Onze ambitie is om woningen, die beschikbaar komen (door nieuwbouw of mutatie), op een dergelijke manier te verdelen, die voor de meeste mensen acceptabel is en recht doet aan eisen van transparantie en objectiviteit (uitlegbaar).

Hierbij is de focus doorstroming van belang. We zorgen bij het toewijzen van woningen dat er meer dan één verhuizing plaatsvindt (exclusief specifieke doelgroepen en starters).

Gewenst resultaat in 2031	
Wij leveren een bijdrage aan het rechtvaardig, objectief en transparant verdelen van beschikbaar komende woningen (zowel in de nieuwe als in de bestaande voorraad). Bij de verdeling van woningen houden we voldoende rekening met landelijke en lokale regels over betaalbaarheid, urgentie, voorrang en doorstroming.	
Welke doelen willen we bereiken?	
Jaarplan 2026, 2027 en 2028	
Maximaal 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan urgenten. Het achterlaten van een sociale huurwoning levert voorrang/ versnelling op bij het toewijzen van een sociale huurwoning. Niet-DAEB woningen worden met voorrang toegewezen aan afgestudeerde leerkrachten van Windesheim. Niet-DAEB woningen worden met voorrang toegewezen aan onze huurders die een sociale huurwoning achterlaten.	
Wat doen we om de doelen te halen?	
In samenwerking met de gemeente en de andere woningcorporaties nemen we de woonruimteverdeling op in een nieuwe verordening. De rol van onze niet-DAEB portefeuille in het kader van de doorstroming werken we in de portefeuillestrategie uit.	In samenwerking met de gemeente en de andere woningcorporaties evalueren we de woonruimteverdeling en passen we deze aan waar nodig om de doelen te bereiken. We evalueren onze eigen portefeuillestrategie op dit punt en passen die eventueel aan.



Onderdelen monitoring opgave 2

1. Percentage woningtoewijzingen aan urgenten, voorrangsgroepen en reguliere woningzoekenden in de sociale huurvoorraad (jaarlijks).
2. Percentage woningtoewijzingen aan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten in Almere (jaarlijks).
3. Aantal vrijkomende niet-DAEB woningen en percentage toewijzingen daarvan aan leerkrachten (jaarlijks).
4. Aantal toegewezen niet-DAEB woningen aan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten van GoedeStede (jaarlijks).

Opgave 3: aandacht voor specifieke groepen

Onze ambitie is voldoende aandacht te hebben voor aandachtsgroepen, mensen die meer aandacht en hulp nodig hebben om een geschikte woning te vinden, een aangepaste woning nodig hebben of in het algemeen hulp en ondersteuning bij het wonen nodig hebben.

Deze opgave vertaalt zich zowel in de nieuwbouwportefeuille als in de toewijzing en doorstroming. De focus bouwen en de focus doorstroming zijn beiden van toepassing. Passendheid is het sleutelwoord. Wij zetten twee jokers in: één op de samenwerking met de Zorggroep Almere om het Lang Leven Thuisflat concept toe te passen op ons ouderencomplex aan de Nieuwstraat in Almere Haven en één op de samenwerking met het Leger des Heils op het concept Het Janshuis.

Voor beide concepten zien wij meerwaarde voor en in Almere.



Gewenst resultaat in 2031

In onze nieuwbouwportefeuille hebben we aandacht voor mensen die eisen stellen aan hun woningen. Dat kan over bijvoorbeeld over bouwkundige eisen gaan, zoals de toegankelijkheid, maar ook sociale eisen, zoals mogelijkheid tot clustering van begeleiding. Voor elk huishouden is passend wonen van belang. Dit geldt niet alleen voor mensen die zorg of begeleiding bij het wonen nodig hebben, maar ook voor bijvoorbeeld ouderen die (te) groot wonen en graag kleiner willen wonen. Wij ondersteunen de mensen die op zoek zijn naar een meer passende woning.

Welke doelen willen we bereiken?

Jaarplan 2026	Jaarplan 2027	Jaarplan 2028
In de herijking van de portefeuillestrategie is er aandacht voor specifieke groepen. Haalbaarheidsonderzoek Lang Leven Thuisflat (Nieuwstraat) opleveren en eventueel implementeren (bij positieve uitkomst).	Meer bewoners maken gebruik van de Van Groot Naar Beter regeling. Doorontwikkeling Lang Leven Thuisflat (Nieuwstraat) in samenwerking met Zorggroep Almere.	Meer bewoners maken gebruik van de Van Groot Naar Beter regeling. Wij weten beter of onze bewoners vinden dat zij passend wonen (en waarom wel en waarom niet).



Doorontwikkeling van woonbegeleidingsconcept Het Janshuis in samenwerking met Leger des Heils. Meer bewoners maken gebruik van de Van Groot Naar Beter regeling.	Realisatie tweede locatie Het Janshuis. We hebben in beeld of we met nog meer initiatieven voor specifieke doelgroepen aan de slag willen gaan.	Eventueel realisatie nieuwe locatie Het Janshuis.
Wat doen we om de doelen te halen?		
Herijking portefeuillestrategie. In samenwerking met de Zorggroep voeren we het haalbaarheidsonderzoek uit. Door de inzet van een wooncoach stimuleren we de doorstroming in ons woningbezit. Op basis van de eerste ervaringen evalueren we Het Janshuis.	Door de inzet van een wooncoach stimuleren we de doorstroming in ons woningbezit. Als het nodig is, bedenken we meer maatregelen om doorstroming te bevorderen.	Bewonersonderzoek: ik woon passend.

Onderdelen monitoring opgave 3

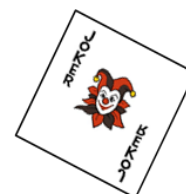
1. Voortgang haalbaarheidsonderzoek Lang Leven Thuisflat (2026)
2. Beschrijving voortgang samenwerking Zorggroep Almere en Leger des Heils (jaarlijks)
3. Stand van zaken doorontwikkeling Het Janshuis (jaarlijks)
4. Resultaten inzet wooncoach voor specifieke doelgroepen (zoals VGNB) (jaarlijks)
5. Opzet en uitvoering bewonersonderzoek passendheid (2028).

Opgave 4: kwaliteit van de woningen – veilig en duurzaam

Eén van onze basisactiviteiten is het beheren en onderhouden van onze woningen. Onze ambitie is dat bewoners erop kunnen rekenen een veilige, duurzame en goed onderhouden woning van ons te huren. Wij volgen daarbij de afspraken die op landelijk niveau zijn en worden gemaakt.

Door de relatief jonge leeftijd van ons woningbezit staan wij er goed voor als het om de duurzaamheid van onze woningen gaat. Door ons groot onderhoudsprogramma brengen en/of houden wij onze woningen op het gewenste niveau. Dit programma voor groot onderhoud nemen we jaarlijks op in onze meerjarenbegroting.

Wij zien mogelijkheden om verdere stappen te zetten als het om circulariteit en innovaties in het bouwproces gaat. Dit geldt zowel voor groot onderhoud als voor nieuwbouw. Ook de samenwerking met onze partners in het onderhoud en in de nieuwbouw willen we graag verder uitbouwen en professionaliseren. Daar zetten we zelfs een joker op in.



Opgave 4a: duurzaam

Gewenst resultaat in 2031		
Wij hebben onze bestaande woningportefeuille op orde als het om duurzaamheid gaat. De woningen voldoen aan de normen die daarvoor landelijk zijn gesteld. Via ons reguliere groot onderhoudsprogramma zorgen wij dat al onze woningen bij de tijd zijn en blijven. Al onze woningen hebben minimaal een (groen) C-label. In het groot onderhoudsprogramma krijgt circulariteit een steeds grotere rol. We vragen onze aannemers om hergebruik van materialen. Ook in onze nieuwbouwportefeuille passen wij de geldende duurzaamheidsnormen toe als het bijvoorbeeld gaat om isolatie. Wij hebben altijd één project in ontwikkeling waar circulariteit speciale aandacht krijgt. Dit kan zijn door het (her)gebruik van materialen, de inzet van natuurlijke materialen en/of het doorlopen van een duurzamer productieproces. Dit zijn zogenaamde specials in onze nieuwbouwportefeuille.		
Welke doelen willen we bereiken?		
Jaarplan 2026	Jaarplan 2027	Jaarplan 2028
Onze permanente woningen hebben minimaal label C.	Onze woningen hebben minimaal label C. Expliciete uitwerking circulariteit in een groot onderhoudsproject.	Onze woningen hebben minimaal label C. Expliciete uitwerking circulariteit in een groot onderhoudsproject. Circulariteitsspecial in nieuwbouw.
Wat doen we om de doelen te halen?		
In de herijking van de portefeuillestrategie en de formulering van de wensportefeuille krijgen de circulariteitsspecials bijzondere aandacht.	Concrete uitwerking circulariteit in een groot onderhoudsproject. Vorbereiding circulariteitsspecial in nieuwbouw.	Concrete uitwerking circulariteit in een groot onderhoudsproject. Circulariteitsspecial in nieuwbouw.



Opgave 4b: duurzame samenwerking

Gewenst resultaat in 2031		
Wij werken op een efficiënte en effectieve manier samen met externe partijen als het gaat om onderhoud én nieuwbouw. Hierdoor kunnen we maximaal inzetten op de realisatie van onze doelen op beide gebieden.		
Welke doelen willen we bereiken?		
Jaarplan 2026	Jaarplan 2027	Jaarplan 2028
We hebben een uitgewerkt en met afspraken geborgd systeem van samenwerking met onze partners in het onderhoud.	We hebben een uitgewerkt en met afspraken geborgd systeem met onze partners in de nieuwbouw.	We voeren een evaluatie uit voor ons samenwerkings-systeem in het onderhoud en passen eventueel verbeteringen toe.
Wat doen we om de doelen te halen?		
Op basis van de samenwerking met onderhoudspartijen in de afgelopen jaren, voltooien wij het samenwerkingssysteem met hen, inclusief een manier van monitoren die recht doet aan kwalitatieve criteria van de samenwerking (zoals voldoende check & balances en risico inschatting)	Op basis van de huidige samenwerking met een aantal partners in de nieuwbouw en de ervaringen in het onderhoud, geven wij nader vorm en inhoud aan een langdurige samenwerking, inclusief een manier van monitoren die recht doet aan kwalitatieve criteria van de samenwerking (zoals voldoende check & balances en risico inschatting)	We voeren een evaluatie uit voor ons samenwerkings-systeem in het onderhoud en passen eventueel verbeteringen toe.

Onderdelen monitoring opgave 4

1. Aantal en % woningen met label C of beter (jaarlijks)
2. Realisatie groot onderhoudsprojecten in kwantiteit (op basis van jaarlijkse begroting) (jaarlijks)
3. Voortgang special groot onderhoud qua circulariteit (jaarlijks)
4. Voortgang special nieuwbouwproject (bijvoorbeeld Yuri Egorovweg, natuur inclusief bouwen) (jaarlijks)
5. Voorstel voor formele vormgeving en inhoud van samenwerking met onderhoudspartners (2026)
6. Voorstel voor formele vormgeving en inhoud van samenwerking met nieuwbouwpartners (2027)
7. Evaluatie samenwerking met onderhoudspartners (2028).



Opgave 5: Leefbaarheid – samenleven en woonomgeving

Niet alleen de woningen zelf zijn belangrijk om prettig te kunnen wonen, ook de woonomgeving speelt daarbij een grote rol. De mensen waarmee je samen in een gebouw woont, je burens, de portiek, de straat en dergelijke, alles samen bepaalt of je je ergens thuis voelt.

Leefbaarheid is een groot en veelomvattend begrip. In de huidige prestatieafspraken met de andere woningcorporaties, de gemeente en de huurdersorganisatie spreken we over de samenhang tussen vier componenten: versterken van de sociale samenhang, een woonomgeving die schoon, heel en veilig is, een gebalanceerde instroom van nieuwe wijkbewoners, en het faciliteren van voorzieningen die bijdragen tot ontmoeting.

De Staatsliedenwijk, waar wij een groot aantal woningen verhuren, scoort in analyses slecht als het over de veerkracht van bewoners gaat. Daar willen we ons sterker op richten. Ook in Almere Buiten en in Almere Haven zijn dergelijke wijken zichtbaar, maar daar zijn de andere corporaties sterker vertegenwoordigd.

In de pilots Staatsliedenwijk en Basilicumweg willen we gebiedsgericht de samenwerking opzoeken met De Schoor om tot een meer integrale verbetering te komen. Door onze kennis en ervaring te bundelen denken wij samen het verschil in deze gebieden te kunnen maken. Hier zetten wij een joker op in.

Daarnaast willen we samen met onze huurdersorganisatie HuGo in een aantal complexen concreet aan de slag gaan om samen met de bewoners de leefbaarheid in de semi-openbare ruimten, zoals binnentuinen en portieken, te verbeteren. Ook op deze samenwerking zetten wij een joker in!



Gewenst resultaat in 2031

In 2031 is gebiedsgericht werken een vast onderdeel van hoe we werken. We bieden geen standaardoplossingen meer, maar passen onze aanpak aan per wijk. Iedere wijk krijgt de aandacht die past bij haar specifieke sociale, fysieke en demografische dynamiek. De Basilicumweg en de Staatsliedenwijk gelden als pilotgebieden waar het gedachtegoed van gebiedsgericht werken zich in de praktijk heeft bewezen. De lessen hieruit zijn vastgelegd in een organisatie brede werkwijze, klaar om te worden opgeschaald naar andere wijken. In de Staatsliedenwijk is een zichtbare verbetering opgetreden: de wijk oogt schoner, wordt door bewoners als veiliger ervaren en wordt passender bewoond.

Welke doelen willen we bereiken?

Jaarplan 2026	Jaarplan 2027	Jaarplan 2028
We weten wat er speelt en hebben een goede analyse uitgevoerd waarmee we aan de slag kunnen gaan met concrete maatregelen en acties.	We zijn concreet aan de slag met verbeteringen in de wijk.	We zien concrete verbeteringen in de wijk: het openbaar gebied oogt schoner, voelt veiliger en wordt beter gebruikt.



Qua proces: 1. De wijk is in kaart gebracht (fysiek, sociaal, juridisch). 2. De bewoners en partners zijn gesproken en betrokken. 3. Er ligt een gedragen gebiedsprofiel en gezamenlijke wijkvisie (in lijn met prestatieafspraken). 4. Quick wins zijn gerealiseerd die zichtbaar bijdragen aan vertrouwen en leefbaarheid. 5. Onze rol in de wijk is zichtbaar en erkend. Kernwoorden: analyse, draagvlak, zichtbaarheid, vertrouwen	Qua proces: 1. Inzet op maat is gestart: per portiek, complex of bewonersgroep (zoals portieken met structurele overlast). 2. Er is een functionerend wijkregieteam en partnerstructuur (met onder andere gemeente, zorg, welzijn). 3. Bewonersinitiatieven en participatiestructuur zijn versterkt (zoals buurt-ambassadeurs). 4. Eerste sociale en fysieke interventies zijn uitgevoerd en geëvalueerd. 5. We toetsen en leren actief: wat werkt wél, wat niet? Kernwoorden: maatwerk, samenwerking, uitvoering, leeropbrengst	Qua proces: 1. De ingezette werkwijze is geïntegreerd in reguliere processen. 2. Er is een aantoonbare verbetering op minimaal drie thema's (zoals veiligheid, betrokkenheid, onderhoud). 3. Er ligt een vastgelegde methodiek ('gebiedsgericht werken bij GoedeStede') inclusief dashboard. 4. De aanpak is overdraagbaar naar andere aandachtswijken. 5. De relatie met bewoners is duurzaam versterkt en partners zien ons als verbindende speler. Kernwoorden: borging, meetbaarheid, overdraagbaarheid, vertrouwen
Wat doen we om de doelen te halen?		
• Wijkanalyse uitvoeren • Bewonersscan en huisbezoeken • Opstellen gebiedsprofiel • Participatiesessies organiseren • Quick wins realiseren • Onze aanwezigheid vergroten	• Maatwerkacties op portiek- of complexniveau • Wijkregieteam operationeel maken • Buurtambassadeurs inzetten • Samenwerkingsafspraken met gemeente en netwerkpartners concretiseren • Evaluatie en leeragenda starten	• Impactmeting op vier thema's veiligheid, betrokkenheid, onderhoudsbeleving en participatie. • Opstellen handleiding 'Gebiedsgericht Werken' • Training en kennisdeling binnen organisatie • Terugkoppelbijeenkomst met bewoners en partners • Verankering in P&C-cyclus

Onderdelen monitoring opgave 5

1. Aanwezigheid wijkanalyse Staatsliedenwijk en complexanalyse Basilicumweg (2026)
2. Aanwezigheid gebiedsprofiel en wijk/complexvisie (waar willen we naar toe?) (2026)
3. Stand van zaken samenwerking met De Schoor (inzet van een joker) (jaarlijks)



4. Gezamenlijke analyse van team wijkservice en HuGo van hotspots in onze complexen (niet zijnde Staatsliedenwijk en Basilicumweg) waar leefbaarheid onder druk staat en de semi-openbare ruimte aangepakt kan worden in samenwerking tussen GoedeStede en bewoners (2026)
5. Keuze van drie gebieden waar de samenwerking tussen GoedeStede, HuGo en bewoners vorm en inhoud gaat krijgen + opstellen plan van aanpak (wat willen we gaan doen, hoe doen we dat?) (2026).

Opgave 6: Organisatie

Onze organisatie is de basis van waaruit wij werken. We streven naar goed werkgeverschap, een goed toegeruste organisatie en naar voldoende financiële middelen die we effectief en efficiënt inzetten.

Gewenst resultaat in 2031		
Onze organisatie is wendbaar, professioneel en mensgericht met voldoende en goed toegeruste medewerkers. We werken digitaal ondersteund, vanuit onze kernwaarden, met plezier en vertrouwen. We zijn voorbereid op onze opgaven en de specifieke focus daarop: bouwen, doorstroming en gebiedsgericht werken.		
Welke doelen willen we bereiken?		
Jaarplan 2026	Jaarplan 2027	Jaarplan 2028
- Nieuwe medewerkers goed inwerken en behouden. - Opleidingsprogramma lanceren. - Beleid, werkprocessen en werkinstructies vastleggen en digitaliseren. - Inzicht krijgen in medewerkerstevredenheid en kansen voor verbetering. - Slimmer en professioneler werken door inzet van data en AI.	- Beoordelen of teams op nieuwbouw, verhuur, sociaal beheer en gebiedsgericht werken voldoende zijn toegerust. - Digitalisering van werkprocessen voortzetten. - Borgen van het opleidingsprogramma in de organisatie. - Medewerkerstevredenheid op niveau houden.	- P&O-processen zijn volledig verankerd in de organisatie. - We hebben een efficiënte, digitale en prettige werkomgeving gerealiseerd. - Een duurzame leercultuur gecreëerd.
Wat doen we om de doelen te halen?		
- Verbeteren onboarding. - Ontwikkelen, communiceren en starten met het opleidingsprogramma. - Opstellen en implementeren werkinstructies. - Verbeteren informatievoorziening.	- Beoordelen formatie en eventuele uitbreiding. - Training in netwerkvaardigheden en gebiedsgericht werken. - Start algemeen opleidingsplan.	- Aanbieden ontwikkeltrajecten - Teamsessies over houding & gedrag. - Evalueren en borgen digitale werkwijze.



• Uitvoeren van medewerkerstevredenheids-onderzoek.	• Optimaliseren digitale werkprocessen. • Medewerkerstevredenheid: verbeteringen doorvoeren.	• Medewerkers tevredenheid: resultaten volgen.
---	---	--

Onderdelen monitoring opgave 6

1. Aanwezigheid van inwerkprogramma voor nieuwe medewerkers, opleidingsprogramma (2026)
2. Plan van aanpak vastleggen / actualiseren werkprocessen (2026)
3. Medewerkerstevredenheid onderzoek voorbereiden (2026) en uitvoeren (2026).

Specials in het reguliere werk

Wij hebben drie opgaven in ons reguliere werk geformuleerd die een groot effect hebben op de totale organisatie en onze inhoudelijke opgaven:

1. Optimalisering van inkomsten en uitgaven: maximale financiële ruimte creëren voor onze opgaven.
2. Omgaan met rendementseisen voor de nieuwbouwportefeuille en nieuwbouwprojecten: ruimte bieden voor specials.
3. Dienstverlening aan onze klanten: doorgaan met gewoon goed.

Optimalisering van inkomsten en uitgaven

Gewenst resultaat in 2031		
Wij vergroten maximaal onze (wettelijk) toegestane financiële ruimte, zowel aan de inkomstenkant (zoals via huurbeleid, het in rekening brengen van servicekosten), als aan de uitgavenkant door bijvoorbeeld regelmatig te beoordelen of en hoe uitgaven geoptimaliseerd kunnen worden in het onderhoud, en of de normen voor toegepaste financiële ratio's aangepast kunnen worden (zoals de ICR). Met deze financiële ruimte pakken wij de grote opgaven in ons werkgebied aan én behouden wij onze sterke financiële positie.		
Welke doelen willen we bereiken?		
Jaarplan 2026	Jaarplan 2027	Jaarplan 2028
We hebben een actueel overzicht van inkomsten en uitgaven die we nader willen analyseren. De quick wins zijn gerealiseerd.	We hebben drie inkomsten/uitgavensoorten onderzocht.	We hebben drie inkomsten/uitgavensoorten onderzocht.
Wat doen we om de doelen te halen?		
In een strategische sessie van het MT maken we een overzicht van mogelijk nader te onderzoeken inkomsten- en	We analyseren drie inkomsten/ uitgaven soorten op efficiëntie en effectiviteit en	We analyseren drie inkomsten/ uitgaven soorten op efficiëntie en effectiviteit en



ONDERNEMINGSPLAN **2026-2027-2028** **OP WEG NAAR (T)HUIS**

uitgave posten. We voeren op minimaal één post een analyse uit met voorstellen voor verandering.	bespreken of we dit aan willen passen.	bespreken of we dit aan willen passen.
--	--	--

Monitoring

1. Aanwezigheid overzicht van nader te onderzoeken inkomsten en uitgavensoorten (2026)
2. Uitvoering eerste onderzoek en Quickwins (2026)
3. Uitvoering drie onderzoeken (2027)
4. Uitvoering drie onderzoeken (2028).

Rendementseisen voor de nieuwbouwportefeuille en nieuwbouwprojecten

Gewenst resultaat in 2031		
Een nieuwbouwprojectenportefeuille die als geheel voldoet aan onze financiële normen en bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgave in Almere, met daarbinnen ruimte voor strategisch gewenste projecten die een lager rendement kennen. Het uitgangspunt voor de berekening van rendement op portefeuilleniveau is een periode van 5 jaar (conform de productieafspraken), waarbij het huidige jaar T_0 is en de 2 jaren voor T_0 mee tellen als T_{-2} en T_{-1} en de jaren na T_0 als T_{+1} en T_{+2}.		
Welke doelen willen we bereiken?		
Jaarplan 2026	Jaarplan 2027	Jaarplan 2028
• Bepalen van nieuwe rekensystematiek voor project- en portefeuille-beoordelingen. • Bepalen wanneer projecten een lager rendement mogen hebben (volkshuisvestelijk).	• Nieuw/herijkt investeringsstatuut inclusief nieuw financieel en volkshuisvestelijk afwegingskader. • Bepalen welke projecten specials (kunnen) hebben op basis van volkshuisvestelijke afwegingen.	• In de productieafspraken met de gemeente staat een gedifferentieerde portefeuille met specials die optimaal bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave in Almere.
Wat doen we om de doelen te halen?		
• Verschillende rekenmodellen verkennen en keuzes maken. • Doorrekenen van projecten en bepalen normering. • Bepalen welke volkshuisvestelijke keuzes	• Nieuwe financiële reken-systematiek opnemen in investeringsstatuut. • Projectenportefeuille opnemen in begroting volgens nieuwe systematiek.	• Bepalen welke projecten specials hebben en welke een hoger rendement moeten hebben. • Gezonde mix van projecten in productieafspraken met focus op eerste drie jaar van de horizon van vijf jaar.



ONDERNEMINGSPLAN **2026-2027-2028** **OP WEG NAAR (T)HUIS**

mogen leiden tot een lagere rendementseis.		
--	--	--

Onderdelen monitoring

1. Nieuwe rekensystematiek onderzocht, uitgewerkt en vastgesteld (2026)
2. Aanwezigheid van set volkshuisvestelijke criteria waaraan specials moeten voldoen/aan moeten bijdragen (2026)
3. Actualisering investeringsstatuut (2027)
4. Toepassing nieuwe methodiek op portefeuille (2027).

Dienstverlening

Gewenst resultaat in 2031		
Wij weten welke kwaliteit van de dienstverlening wij onze klanten standaard willen bieden en voeren regelmatig onderzoeken uit om te monitoren of wij die kwaliteit bereiken. Als het nodig is, voeren we maatregelen door ter verbetering.		
Welke doelen willen we bereiken?		
Jaarplan 2026	Jaarplan 2027	Jaarplan 2028
Aedes Benchmark: A • Wij onderzoeken wat er nodig is om in de top 10 beste corporaties te komen. • We hebben een overzicht van specifieke kwaliteitsnormen die we hanteren.	Aedes Benchmark: A • Wij staan in de top 10 beste corporaties. Wij onderzoeken wat er nodig is om in de top 5 beste corporaties te komen. • We hebben een overzicht van specifieke kwaliteitsnormen die we hanteren.	Aedes Benchmark: A • Wij staan in de top 5 beste corporaties. • We hebben een overzicht van specifieke kwaliteitsnormen die we hanteren.
Wat doen we om de doelen te halen?		
• We vormen een afdelings-overstijgend kwaliteitsteam dat de regie voert op de kwaliteit van de dienstverlening en verbetering daarvan. • Dit team maakt een voorstel voor het MT met kwaliteitsnormen in de dienstverlening van alle afdelingen en de monitoring daarvan.	Uitvoering en monitoring.	Uitvoering en monitoring.



ONDERNEMINGSPLAN 2026-2027-2028 OP WEG NAAR (T)HUIS

Onderdelen monitoring

1. Resultaten KWH metingen, Aedes Benchmark en andere monitoring (jaarlijks)
2. Samenstelling en installatie kwaliteitsteam (2026)
3. Kwaliteitscriteria dienstverlening GoedeStede (2026)
4. Uitvoering kwaliteitsplan (2027 en 2028).



6. MONITORING

Bij de doelstellingen en activiteiten is in de voorgaande onderdelen steeds aangegeven welke punten in een vorm van monitoring opgenomen worden.

Wij nemen hier als basis de reguliere viermaandelijke monitoring voor om te voorkomen dat er allerlei verschillende rapportagevormen ontstaan. Jaarlijks evalueren we de monitoring en passen we deze, waar nodig, aan voor de nieuwe cyclus van begroting, managementrapportages en jaarverslag.

Voor de inzet van de jokers maken we hierop een uitzondering. Als het over de jokers gaat, voegen wij daar extra aandacht aan toe door per joker minimaal één keer in het jaar, samen met de desbetreffende samenwerkingspartner(s), en voor de zomer te bespreken hoe de samenwerking verloopt en welke resultaten zijn behaald.

Tijdens de jaarlijkse beleidsdag bespreken bestuur en MT de voortgang van het ondernemingsplan en de samenstelling van de nieuwe jaarschijf in het kader van de komende begroting.



BIJLAGE 1 Programmering jokers

In het nieuwe ondernemingsplan zetten we vijf jokers in op samenwerkingen met andere organisaties vanuit de gedachte dat deze samenwerkingen daadwerkelijk het verschil kunnen maken om tot goede en tastbare resultaten te komen.

- Joker 1: Samenwerking met Zorggroep Almere met betrekking tot Lang Leven Thuisflat (Nieuwstraat in Almere Haven en Nobelhorst)
- Joker 2: Samenwerking met Leger des Heils met betrekking tot het Janshuis (Deventerpad)
- Joker 3: Samenwerking met HuGo met betrekking tot schoon heel en veilig in diverse complexen en de betrokkenheid van bewoners daarbij
- Joker 4: Samenwerking met De Schoor met betrekking tot gebiedsgericht werken in de Staatsliedenwijk (en Basilicumweg)
- Joker 5: Samenwerking met aannemers voor opgave in onderhoud en nieuwbouw.

In deze notitie geven we kort per joker aan hoe we het vervolgtraject zien. In het verlengde van het Ondernemingsplan werken we met een jaarplan per joker waarin we aangeven welke doelstelling(en) we nastreven en welke activiteiten we daarvoor willen uitvoeren. Voor elke joker organiseren we minimaal een keer per jaar een bijeenkomst met de samenwerkingspartner om de samenwerking en de voortgang te bespreken. Deze bijeenkomst vindt steeds voor de zomer plaats, zodat de uitkomsten eventueel ook in de begroting kunnen worden meegenomen.

Eind 2025/begin 2026 plannen we voor elke joker een startbijeenkomst, waarin we het jaarplan voor 2026 bespreken en vaststellen.

Joker 1: Samenwerking met Zorggroep Almere met betrekking tot Lang Leven Thuisflat (Nieuwstraat in Almere Haven en Nobelhorst)

In oktober en november van dit jaar vinden twee werkbezoeken plaats. Eén naar Amsterdam voor een bezoek aan de Lang Leven Thuis flat (Flevoflat van Ymere aan de Statenjachtstaat) en één naar Rotterdam voor een bezoek aan een complex van Woonbron. Mede naar aanleiding van deze twee werkbezoeken stellen we een startnotitie op waarin we een mogelijke aanpak door Zorggroep Almere, bewoners en wij voorstellen. Deze aanpak kan verschillen voor de Nieuwstraat als bestaand complex en Nobelhorst als nieuwbouwproject. In de eerste helft van volgend jaar moet duidelijk zijn of en hoe we dit concept in onze samenwerking en in Almere vorm willen gaan geven.

Onze afdeling Woondiensten geeft met name vorm aan deze joker.

Joker 2: Samenwerking met Leger des Heils met betrekking tot Het Janshuis

In 2025 zijn we met het Leger des Heils de samenwerking gestart via het Janshuis. Een woonbegeleidingsconcept waarin in één huis twee of drie mensen komen te wonen die wat hulp kunnen gebruiken bij het zelfstandig wonen en één iemand die die ondersteuning kan bieden. Iedereen woont zelfstandig. Een nieuw concept waar we vertrouwen in hebben en die we mogelijk verder willen uitrollen. In Oosterwold willen we samen starten met Begeleid Wonen+. Samen willen we blijven nadenken over effectieve en vernieuwende vormen van samenwerken en begeleiden van kwetsbare mensen.



Begin 2026 evalueren we de eerste periode van het Janshuis aan het Deventerpad. We starten samen de verkenning voor vernieuwende concepten van samenwerking en stellen een startnotitie op. Welke opgaven zien we waar we samen verder over willen nadenken? Deze notitie is voor de zomer gereed.

Onze afdeling Woondiensten geeft met name vorm aan deze joker.

Joker 3: Samenwerking met HuGo met betrekking tot schoon heel en veilig in diverse complexen en de betrokkenheid van bewoners daarbij

De derde joker richt op de samenwerking met de huurdersorganisatie als het om schoon heel en veilig gaat en de betrokkenheid van bewoners daarbij. Centraal staat de vraag hoe we bewoners meer kunnen betrekken bij hun woongebouw en de directe omgeving daarvan. Het idee is om daar een aantal woongebouwen voor te selecteren en verschillende vormen van aanpak en samenwerking en participatie uit te proberen.

In het reguliere overleg het bestuur van HuGo en ons verkennen we een gezamenlijke aanpak. Eind 2025/begin 2026 ligt er een voorstel voor een gezamenlijke start en aanpak in 2025.

Onze afdeling Woondiensten geeft met name vorm aan deze joker.

Joker 4: Samenwerking met De Schoor met betrekking tot gebiedsgericht werken in de Staatsliedenwijk (en Basilicumweg)

Momenteel ontstaat er vanuit verschillende partijen (corporaties, huurdersorganisaties, bewoners, gemeente, welzijn) veel aandacht voor de leefbaarheidsproblematiek in de Staatsliedenwijk. Voor ons van groot belang vanwege het grote aantal woningen dat wij daar verhuren (ruim 600). Wij verwachten grote meerwaarde door nauwer te gaan samenwerken met welzijnsstichting De Schoor om een goede en structurele verbinding te leggen tussen maatregelen op het fysieke én het sociale vlak, zonder dat we in elkaars verantwoordelijkheden terecht komen.

Onze afdeling Woondiensten geeft met name vorm aan deze joker.

Joker 5: Samenwerking met aannemers voor opgave in onderhoud en nieuwbouw

In het Groot Onderhoud werken we nu al een aantal jaren met twee vaste aannemers (Rutges Vernieuwt en Hemink Groep). Dit verkeert nu in een evaluatiefase. De komende periode moeten we dit vastleggen in een duurzaam samenwerkingsmodel met duidelijkheid over en weer van elkaars verantwoordelijkheden, kwaliteitseisen, governance borging en dergelijke. Wij zien ook mogelijkheden om een dergelijk samenwerkingsmodel in te zetten voor de realisatie van onze nieuwbouwopgaven. De komende jaren willen we enkele duizenden woningen gaan bouwen, hetgeen naast de nodige investeringskracht ook de inzet van een effectief en efficiënt bouwproces vereist. Daar gaat deze joker over. Hoe kunnen we de kracht van de commerciële sector zo effectief mogelijk benutten voor onze nieuwbouwopgave? Kunnen we leren van voorbeelden elders in Nederland? Welke vormen zijn denkbaar?

Begin 2026 ligt er een startnotitie over hoe we dit traject willen concretiseren en vormgeven.

Onze afdeling Vastgoed geeft met name vorm aan deze joker.

