



Koers 2025+

Goed wonen geeft kracht



Woningstichting
Den Helder



Voorwoord

Als nieuwe bestuurder van Woningstichting Den Helder stap ik in een organisatie met een rijke geschiedenis en een diepgewortelde missie. Al meer dan een eeuw zet Woningstichting zich in voor haar huurders, de woningzoekenden en de stad met al haar inwoners, en ik voel me bevoorrecht om daaraan bij te dragen. Hoewel ik niet betrokken was bij het opstellen van deze strategische koers, voel ik me er sterk mee verbonden. Het is een koers die verder kijkt dan stenen en regels, en die draait om waar het echt om gaat: mensen een goed en betaalbaar thuis bieden in een fijne omgeving, nu en in de toekomst.

“Goed wonen geeft kracht” is voor mij geen leus, maar een diepe overtuiging. Een thuis hebben is zoveel meer dan een dak boven je hoofd. Het gaat over je veilig en welkom voelen, over een buurt waarin je elkaar kent en er voor elkaar bent, en over een stad die kansen biedt. Dit besef is niet alleen professioneel, maar ook persoonlijk. Ik weet hoe belangrijk het is om ergens te wonen waar je écht kunt wortelen, groeien en vooruitkomen in het leven.

Met deze koers hebben we een stevig fundament om samen – medewerkers, partners en bewoners – verder te bouwen aan een Den Helder waarin iedereen prettig en met perspectief kan wonen. Maar papier alleen verandert niets. Het gaat erom dat we deze visie omzetten in actie, dat we luisteren, samenwerken, verbinden en doen wat nodig is om goed wonen ook écht kracht te laten geven.

Ik kijk er enorm naar uit om hier samen met jullie aan te werken. Laten we onze schouders eronder zetten en stap voor stap verder bouwen aan een stad waarin iedereen zich thuis voelt.

Stefan van Schaik
Bestuurder Woningstichting Den Helder



Introductie

Koers 2025+

Goed wonen geeft kracht

Woningstichting is onlosmakelijk met Den Helder verbonden. Het is de stad waar we al ruim honderd jaar woningen bouwen en verhuren, en zoveel meer dan dat. Kijkend naar onze stad kunnen we trots zijn op wat we samen met onze partners hebben bereikt. Zo realiseerden we hoogwaardig vastgoed, van renovaties tot nieuwbouw. Onze sterke financiële positie, juridische splitsing en ondernemende cultuur zorgen voor effectieve projectontwikkeling en snelle besluitvorming met ruimte voor creativiteit.

Maar een stad is meer dan alleen een toneel van gebouwen, dan een plek waar gewerkt en handelgedreven wordt, dan de woonplaats van vele mensen. Het is de onderlinge samenhang en wisselwerking van dat alles. De afzonderlijke delen zijn in Den Helder herkenbaar maar in het geheel is een onbalans.

De ervaringen in het Stadshart en Nieuw Den Helder maken duidelijk dat met fysieke ingrepen de kwaliteit en aantrekkingskracht van onze stad groeit.

Tegelijkertijd zien we dat bij een groeiend aandeel huurders de sociale basis niet stevig genoeg is om die positieve ontwikkeling bij te benen. Dat is niet goed voor deze huurders en uiteindelijk ook niet goed voor de ontwikkeling van de gemeente. We zien in dat er nog veel meer nodig en mogelijk is om Den Helder te versterken voor de huidige en toekomstige inwoners van onze mooie stad.

Dit besef is er bij Woningstichting. Daarnaast is er veel kennis aanwezig maar op dit moment heeft het nog niet de juiste vorm en omvang. Dat is niet vreemd: Woningstichting heeft zich sterk getoond in het fysieke en moet dat ook zeker niet verliezen. Maar om het maatschappelijk nut van de woningen te vergroten, is er nu meer focus nodig op het sociale element daarin. Want een woning is meer dan een huis – het is een thuis, waarin mensen gezond en veilig kunnen wonen, hun burens ontmoeten, hun zorgen delen, hun kinderen opvoeden en ondersteuning ontvangen.

Voor ons betekent dit dat we de komende jaren in onze verdeling van aandacht en middelen opnieuw de balans moeten vinden tussen investeren in de fysieke kwaliteit van de stad en investeren in de sociale kwaliteit van onze buurten. Een balans waarin we ons blijven inzetten voor een aantrekkelijke stad én, meer dan nu, voor het samenleven in veerkrachtige buurten. De buurt meer in het vizier dus.

Wij pakken onze rol in zowel het fysieke als het sociale, maar dat wil niet zeggen dat Woningstichting dit alles helemaal alleen moet doen. Als Woningstichting doen we waar wij sterk in zijn en staan we open voor wie en wat ons daarbij kan helpen. Vanuit deze krachtige uitgangspositie richten we ons tot partners waar we op willen en kunnen rekenen. Een uitnodiging om het samen te doen, om elkaars rol te respecteren en de eigen rol te pakken. En om daarover met elkaar in gesprek te komen en te blijven.

Dit alles laat zich kernachtig samenvatten in een oogmerk voor de komende strategische periode: **goed wonen geeft kracht.**

De betrokkenheid bij de stad blijft ook de komende jaren onze drijvende kracht. De strategische koers 2025+ helpt die betrokkenheid te sturen door heldere doelen te stellen die ons bij de les houden. Het is een opdracht aan onszelf die disciplineert om energie in te zetten op wat nu extra aandacht verdient, zodat we ons oogmerk ‘Goed wonen geeft kracht’ dichterbij brengen.



▶▶▶ **Ons motto**

Goed wonen geeft kracht

Onze missie

Wij dragen bij aan een belangrijke basis voor heel veel mensen in Den Helder door het bieden van een goed, betaalbaar en passend thuis. Wij zetten ons actief in voor het versterken van buurten waar prettig (samen) leven voor iedereen mogelijk is.

Onze visie

Goed wonen geeft kracht.

De waarde van goed wonen reikt verder dan de zekerheid van een betaalbaar dak boven je hoofd. Goed wonen gaat ook over je thuisvoelen op een buurt en fijne omgang met buurtgenoten en over leven in een aantrekkelijke stad met goede voorzieningen. Waar en hoe je woont is een belangrijke factor in hoe het leven is en zich verder ontwikkelt. Wij geloven dat het bieden van een passend thuis niet alleen verschil maakt voor het individu, maar ook bijdraagt aan de kracht en vitaliteit van Den Helder als geheel. Daarom investeren wij in de fysieke kwaliteit van woningen én in de sociale kwaliteit van buurten. Wij werken vanuit de overtuiging dat een gezonde balans tussen bouwen en samenleven nodig is om Den Helder aantrekkelijk, leefbaar en veerkrachtig te maken en te houden — nu en in de toekomst.

Voor wie wij er zijn

Onze eerste verantwoordelijkheid ligt bij inwoners voor wie een betaalbare woning niet vanzelfsprekend is: mensen met een bescheiden inkomen, bewoners die extra ondersteuning kunnen gebruiken en huishoudens die (tijdelijk) in een kwetsbare positie verkeren. Daarnaast dragen wij bij aan sterke buurten door ook ruimte te bieden aan huishoudens met een midden-inkomen, waar dit de sociale diversiteit en vitaliteit van de wijk versterkt. Zo bouwen wij aan een evenwichtige en toekomstbestendige stad voor alle inwoners van Den Helder.

Wat we bedoelen met *goed wonen*

Goed wonen betekent dat bewoners kunnen rekenen op de zekerheden die zij van elke corporatie mogen verwachten. Het gaat over de mogelijkheid om een geschikte betaalbare woning te kunnen betrekken en over de staat van die woning.

Woning huren

- Er moeten voldoende woningen beschikbaar zijn die aansluiten bij de vraag.
- Het is zaak dat de woonlasten acceptabel zijn voor de verschillende doelgroepen die wij bedienen.
- Daarnaast is het voor het welzijn van de bewoners van belang dat de woning past bij het huishouden. Een jong gezin heeft uiteraard andere woonbehoeftes dan een alleenstaande oudere.

Woning bewonen

- Van de verhuurder mag worden verwacht dat de woningen van een goede basiskwaliteit zijn: de technische staat is op niveau en het onderhoud wordt op tijd uitgevoerd.
- Een energiezuinige woning heeft direct effect op het energieverbruik. Dat is beter voor de portemonnee en het milieu.
- Goed wonen reikt verder dan de woning. Een schone en veilige woonomgeving is onlosmakelijk verbonden met goed wonen. Huurders hebben daar deels zelf een rol in maar zijn ook afhankelijk van ons en onze partners.
- Iedereen woont prettiger in een buurt waar weinig overlast is. De leefbaarheid en veerkracht in de buurt heeft invloed op het woongenot van de huurder.

Een klantgedreven dienstverlening draagt bij aan alle bovenstaande punten. Wij zijn immers het eerste aanspreekpunt, wanneer er in of om de woning iets aan de hand is.



“Ik wil dat mijn kleinkinderen hier net zo fijn kunnen wonen en leven als ik.”

Wat we bedoelen met *geeft kracht*

Wanneer een gemeente beschikt over een evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad die aansluit bij de behoeften van diverse inwoners, heeft dit op drie niveaus een positieve impact: het individu, de buurt en de stad.

Aan het individu

- Of je nu starter, een gezin of senior bent – iedereen verdient een woning die aansluit bij zijn of haar woonbehoeften. Een plek waar je je thuis voelt en van waaruit je een toekomst kunt opbouwen.
- Woonlasten die passen bij jouw inkomen en situatie.
- Een veerkrachtige en fijne buurt waar jij je thuis voelt.
- Je voelt je gehoord en geholpen. Wij luisteren en staan voor je klaar met toegankelijke en betrokken dienstverlening.
- Je kunt vertrouwen op ons woningaanbod. Met een gevarieerd en bereikbaar aanbod bieden we jou zekerheid voor een fijne toekomst in jouw stad.

Aan de buurt

- Wonen doe je nooit alleen. Directe burens en de buurt spelen altijd een rol in de beleving van de woonsituatie. In een krachtige buurt leven mensen goed samen. Dit betekent minimaal dat mensen zich prettig en veilig voelen en elkaar niet de rug toekeren.
- Vanuit het wonen ontmoeten mensen elkaar en ontstaan er verbindingen tussen burens en buurtgenoten. Een goede sociale cohesie geeft rust en nodigt uit tot positieve betrokkenheid bij de woonomgeving en bij elkaar.
- Dit ontstaat niet vanzelf. In veerkrachtige buurten wordt voldaan aan de basisvoorwaarden om als buurt goed om te kunnen gaan met veranderingen in de bewonerssamenstelling. Zo weten we dat mensen die wat vaker een steuntje in de rug nodig hebben, baat hebben bij de aanwezigheid van buurtbewoners die dat steuntje kunnen geven.
- Daarbij moet er sprake zijn van goed functionerende netwerken van bewoners en aanwezige organisaties (zoals de corporatie, de gemeente, de wijkagent), met het gemeenschappelijk doel van een leefbare wijk voor ogen.

Aan de stad

- Een vitale stad herken je aan het voorzieningenniveau. Dat gaat over een breed scala: cultuur, onderwijs, ondernemerschap, werkgelegenheid en goede verbindingen met het achterland.
- Een goed voorzieningenniveau is er niet alleen voor inwoners maar moet uiteindelijk ook door inwoners in stand worden gehouden. Dat vraagt om een goede balans in de samenleving tussen meer en minder draag- en daadkrachtige inwoners.
- Dit kan zich uiten in meer aantrekkingskracht, wat moet blijken uit het behouden van mensen die in de stad zijn opgegroeid en aantrekken van mensen die de stad een positieve impuls geven.

De wereld om ons heen

Om een relevante en haalbare strategie voor de komende jaren te formuleren, gingen we in diverse werkvormen met bewoners, stakeholders en onze eigen organisatie op zoek naar het antwoord op de vraag: Wat bepaalt het succes van Woningstichting in de komende jaren?

We onderzochten hoe we onszelf en de wereld om ons heen zien, wat we willen behouden en waar verandering nodig is. Dit deden we in twee dialoogsessies met lokale stakeholders en deskundigen: de eerste over onze rol in de stad, de tweede over onze rol in de wijken.

Daarnaast bestudeerden we de Aedes Veerkrachtkarten (Circusvis, 2024) en het woningmarktonderzoek (STEC, 2024). In een gebiedsatelier met buurtprofessionals en bewoners keken we hoe we het perspectief van inwoners in Nieuw Den Helder kunnen verbeteren.

De verkregen inzichten verdiepen ons begrip van de opgaven en vormen het vertrekpunt van onze strategie. Concreet zien wij ons gesteld voor de volgende kernopgaven:

Verduurzamen woningvoorraad

In de bestaande voorraad ligt een opgave in het kader van de energietransitie. Het (op termijn) overschakelen van gas naar andere energiebronnen is ook in Den Helder een opgave. Daarnaast is voor een deel van de woningen verduurzaming nodig om het energiegebruik te verminderen.

Variatie en doelgroepconcepten toevoegen aan eenzijdige wijken

In veel wijken ontbreekt het aan variatie in de woningvoorraad. De uniformiteit is groot, wat bovendien gepaard gaat met een sterke vergrijzing. Bijvoorbeeld in De Schooten willen senioren doorverhuizen binnen hun wijk. Dat lukt vaak niet door te beperkte keuze, waardoor er ook geen woningen vrijkomen voor jonge gezinnen. Er ligt een uitdaging in het bieden van passende woonzorgconcepten.

Verbeteren leefbaarheid

We zien dat in een aantal bestaande buurten de leefbaarheid onder druk staat. De mensen in deze buurten hebben vaak veel individuele problemen en wonen ook nog in een wijk waar het al jaren achtereen verslechtert. Het keren van deze ontwikkeling zoals deze de afgelopen jaren is geweest, is hard nodig. Dit is afhankelijk van de samenwerking met gemeente, zorginstellingen, politie en de bewoners.

Binden en aantrekken van midden- en hoge inkomens

Den Helder is een middelgrote stad met grootstedelijke uitdagingen en een kwetsbare bevolking. Het gemiddelde inkomens- en opleidingsniveau ligt lager dan in de rest van Nederland. Om meer huishoudens met midden- en hogere inkomens aan te trekken en te behouden, is een breder en gevarieerder aanbod in het midden- en hogere segment essentieel.

De gemeente, de bevolking, de ondernemers hebben baat bij een sterk, compact stadscentrum met een hoogwaardige verblijfskwaliteit. Daarmee wordt Den Helder meer een positieve keuze, ook voor huishoudens met midden- en hoge inkomens: hier wil ik wonen!

Strategisch samenwerken aan economische structuurversterking

Op de lange termijn is het versterken van de economische structuur van belang. Voor investeerders moet het aantrekkelijk zijn om in Den Helder te investeren, voor ondernemers moet het mogelijk zijn om goed opgeleid personeel te vinden, voor kinderen moet het mogelijk zijn om relevante opleidingen te kunnen volgen en voor alle inwoners en bezoekers van de stad moet het mogelijk zijn om hier met plezier te zijn. Het vergt strategische samenwerking om de vaart erin te houden.

Kern van onze koers

In deze nieuwe koers blijven we primair aanspreekbaar op onze volkshuisvestelijke kerntaak: zorgdragen voor goede en betaalbare huisvesting van de wettelijke doelgroep(en). Daarnaast blijven we als zeer betrokken partner van de stad bijdragen aan een vitaal Den Helder.

Onze verantwoordelijkheid voor onze kerntaak én onze betrokkenheid bij de stad en haar bewoners blijft groot. Op sommige terreinen actualiseren we onze aanpak en bouwen we voort op wat werkt. Op andere gebieden zetten we juist een grote stap vooruit en vernieuwen we. Zo blijven we inspelen op de behoeften van de stad en haar inwoners.

Hier geven we vorm aan door...

...meer te redeneren vanuit de behoeftes en mogelijkheden van bewoners

Ook in Den Helder is de vergrijzing en ontgroening duidelijk merkbaar. Tegelijkertijd zorgt de instroom van nieuwe huurders voor een grotere verscheidenheid van vaak kwetsbare leefstijlen. Beide trends vragen van ons dat we anders leren kijken naar ons woningaanbod en dienstverlening. Wat zien we als we door de bril van de bewoner kijken en welke mogelijkheden voor verbetering zien wij dan?

...onze nek uit te steken om buurten beter te maken

De buurt in het vizier krijgen, betekent dat wij op een andere manier naar onze positie in en verantwoordelijkheid voor de stad gaan kijken. De voorbije periode lag de nadruk op het versterken van de fysieke kwaliteit van de gebouwde omgeving. In de komende periode zal dat verschuiven naar de kwaliteit van het wonen in Den Helder als fundament voor een waardevol leven. Door niet alleen fysiek maar ook sociaal naar de buurt te kijken, kunnen we meer voor deze buurten betekenen. Wat kunnen we voor elkaar krijgen als we – samen met bewoners en andere aanwezige organisaties – onze lef en daadkracht echt gaan inzetten voor fijnere buurten?

...het voortouw te nemen waar het moet en anderen de ruimte te geven waar het kan

We zijn gewend om het voortouw te nemen in de zaken die we belangrijk vinden. Daar worden we om geprezen en zo zijn we ook georganiseerd. Het gevaar is dat we de kracht van anderen uit het oog verliezen en daardoor meer hooi op onze vork nemen dan nodig is. Dat is jammer en soms ook niet goed uit te leggen. We zijn ons bewust van het belang van onze rol als voortrekker en aanjager. Dat verandert niet. Maar nu de ontwikkeling van het stadshart vordert en we ons meer verbinden aan de sociale ontwikkeling van de stad en buurten, moeten we wel kritisch blijven op waar we als corporatie onze tijd en euro's aan besteden. Wat doen we zelf en wanneer kunnen we anderen aansporen het voortouw te nemen?

Deze hoofdbeweging komt terug in de **vier strategieën** die gezamenlijk de ontwikkeling verwoorden die Woningstichting de komende jaren gaat realiseren:

Zorgdragen voor een betere thuisbasis door uit te gaan van de behoeftes en mogelijkheden van de bewoners.

Bijdragen aan veerkrachtigere buurten door met lef te handelen vanuit de dynamiek in de buurt.

Bijdragen aan een vitaler Den Helder door het rolbewust inzetten van onze positie en mogelijkheden.

Zorgdragen voor een rolvaardigere organisatie door uitvoeringskracht te versterken met structuur en denkracht.

Zorgdragen voor een betere thuisbasis

door uit te gaan van de behoeftes en mogelijkheden van bewoners

Zorgdragen voor een betere thuisbasis...

Een goede thuisbasis is wonen in een woning die bij je past. Een woning die aansluit bij wie je bent, wat je nodig hebt en wat je kunt betalen. Het matchen van ieder huishouden met de "juiste" woning is een puzzel die nooit af is. Levensfasen volgen elkaar nu eenmaal op en woonwensen veranderen mee. Een toenemende diversiteit in vaak kwetsbare leefstijlen vraagt bovendien om meer differentiatie in woonproducten.

Een goede thuisbasis is ook huren van een verhuurder die jou ziet en begrijpt. Die oog heeft voor wat voor jou belangrijk is en wat jouw mogelijkheden en beperkingen zijn. Hoewel we hoog scoren op bewonerstevredenheid, vinden we dat het op beide aspecten nog beter kan en moet. Dat kan alleen als we in ons woningaanbod, onze dienstverlening en ons technisch beheer nog meer de bewoner als uitgangspunt nemen.

...door uit te gaan van de behoeftes en mogelijkheden van de bewoner.

Gebruikskwaliteit verhogen

Door een woning in de eerste plaats te zien als een thuis (waarin iemand woont) in plaats van een huis (dat je verhuurt), komen we tot meer klantgericht beheer van onze woningvoorraad en nieuwe woonproducten. Met bijzondere aandacht voor de diversiteit binnen onze doelgroep, zoals het groeiend aandeel minder zelfredzame huurders.

Ruimte geven aan maatwerk

Niet elke huurder is gebaat bij dezelfde benadering. Wij durven binnen de gestelde kaders maatwerk toe te passen om te doen wat nodig is. Zo spelen we beter in op de unieke behoeften en omstandigheden van onze huurders en kijken we passende en effectieve oplossingen.

Doorstroming bevorderen

Woonbehoeftes veranderen mee met de levensloop van de bewoner(s). Door te redeneren vanuit verhuisketens vinden meer bewoners een passende woning.

Meer duurzaam wonen

Werken aan een duurzame woningvoorraad heeft op vele manieren een positief effect. Het draagt bij aan het beperken van CO₂-uitstoot, aan het beperken van grondstoffenverbruik en aan het beperken van de vaste woonlasten. Ook moeten we in ons beheer en nieuwbouw rekening houden met de natuur en veranderingen in het klimaat.





Bijdragen aan veerkrachtigere buurten

door met lef te handelen vanuit de dynamiek in de buurt

Bijdragen aan veerkrachtige buurten...

Voor veel inwoners van Den Helder zijn wij als woningcorporatie een vertrouwd onderdeel van hun leven. Maar een huis is meer dan alleen een dak boven je hoofd. Het gaat ook om de straat waarin je woont, het gevoel dat je krijgt als je de deur uitstapt en de band met je burens. Als dit allemaal in balans is, spreek je over een 'thuis'.

In sommige buurten zien we dat de woonomgeving niet altijd bijdraagt aan een fijn thuisgevoel. Overlast, onveiligheid en een gebrek aan sociale samenhang zorgen ervoor dat bewoners zich minder prettig en verbonden voelen met hun buurt. Vaak gaat het om buurten waar veel mensen in een kwetsbare positie verkeren en waar de veerkracht ontbreekt om uitdagingen samen aan te pakken.

Wij willen hierin een actieve rol spelen. Niet alleen door goede en betaalbare woningen te bieden, maar ook door bij te dragen aan sterke, betrokken buurten. Samen met bewoners en lokale partners zetten we ons in voor een veilige, sociale en toekomstbestendige leefomgeving, waarin iedereen zich thuis voelt en kansen krijgt om vooruit te komen.

...door met lef te handelen vanuit de dynamiek in de buurt

Zichtbaar zijn en doen

Onze medewerkers zijn zichtbaar in de wijk en hebben oog en oor voor wat er speelt. Zij kunnen goed beoordelen wanneer te handelen en wanneer er meer nodig is dan zij zelf kunnen bieden.

"Het is gewoon fijn om samen dingen te doen in de buurt, zo blijf je verbonden met elkaar!"

Voorop gaan in samenwerking in de buurt

Veerkracht ontstaat niet vanzelf – die bouw je samen. Onze huurders zijn niet alleen bewoners, maar ook (zorg) cliënten, burens, burgers, ouders en actieve leden van verenigingen. Daarom zetten we ons in voor sterke en duurzame buurtnetwerken waarin al deze rollen samenkomen.

Samen met bewoners en partners bepalen we gemeenschappelijke doelen voor de buurt. We gaan in gesprek over wat nodig is, welke stappen we samen kunnen zetten, wie wat gaat doen en wat dat voor iedereen betekent. Zo werken we aan buurten waarin mensen zich veilig, gehoord en verbonden voelen – buurten waar iedereen de kans krijgt om te groeien en bij te dragen.

Sturen op instroom en uitstroom

De verhuisbewegingen naar en uit de buurt zijn een belangrijke factor in de ontwikkeling van een buurt. De invloed die we daarop hebben, gaan we beter benutten door onze volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid in te vullen met oog voor de veerkracht van de buurt.

Ruimte maken voor ontmoeten

Onbekend maakt onbemind. Een voorwaarde voor goed samenleven is dat mensen niet van elkaar vervreemd raken, maar elkaar (blijven) ontmoeten. Via de inrichting van de buitenruimte en gerichte initiatieven om positieve ontmoeting te bevorderen, kunnen we daar samen met bewoners en partners aan bijdragen.



*“In deze stad
voel ik mij thuis”*

Bijdragen aan een vitaler Den Helder

door onze rol en positie
omgevingsbewust in te zetten

Bijdragen aan een vitaal Den Helder...

De hergroepering van stedelijke voorzieningen rond het winkelhart en Willemsoord nadert zijn voltooiing, maar er is meer nodig dan alleen vastgoedinvesteringen om Den Helder écht aantrekkelijk te maken. Voor een stad die zichzelf dynamisch blijft ontwikkelen, zijn actieve en betrokken partners onmisbaar.

De gemeente heeft dit verwoord in het Helders Perspectief, waarin wonen, werken, leren en recreëren centraal staan. Wij geloven dat maatschappelijke partners vanuit hun eigen expertise een belangrijke bijdrage kunnen leveren. Door samen te werken aan gedeelde doelen – van kleinschalige projecten tot integrale gebiedsontwikkeling – versterken we de stad en creëren we een vliegwiel voor duurzame groei.

Deze brede betrokkenheid zorgt ervoor dat Den Helder niet afhankelijk is van enkele grote spelers, maar juist veerkrachtig en toekomstbestendig wordt. Voor ons betekent dit dat we ons kunnen richten op onze kerntaak: volkshuisvesting. Via slimme woningprogrammering en woonruimtebemiddeling werken we aan een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Op dat vlak is er nog veel te doen, zowel in de historische binnenstad als in de naoorlogse wijken en omliggende kernen. Maar met gezamenlijke inzet bouwen we aan een stad waar iedereen zich thuis voelt en kansen krijgt.

...door onze rol en positie omgevingsbewust in te zetten

Werken aan een stad in balans

Een stad in balans heeft een evenwichtige woningvoorraad met de benodigde variatie in prijs, in woningtype en met aandacht voor een bij de woning passende kwaliteit. Wij zorgen voor voldoende sociale huurwoningen die bij de ontwikkeling van Den Helder passen. Ook in andere prijssegmenten kunnen we een rol nemen, maar altijd rekening houdend met wat andere partijen kunnen doen.

Samen ontwikkelen van nieuwe woonconcepten

Wij kijken hoe we vanuit het wonen andere – voor de ontwikkeling van Den Helder relevante – sectoren kunnen ondersteunen door samen met hen op zoek te gaan naar passende woonconcepten.

Participeren in gebiedsontwikkeling

Grootschalige herstructurering en gebiedsontwikkeling blijft belangrijk voor het Helders perspectief. We zijn ons bewust dat onze betrokkenheid hierin cruciaal is en blijft. Maar we hoeven niet overal voorop te lopen en alles naar ons toe te trekken.

Activeren van Helderse krachten

We zijn niet alleen bouwer van de stad in fysieke zin, maar ook een belangrijke deelnemer aan de stad. Als organisatie en werkgever, via onze medewerkers en via onze huurders helpen we de stad om haar krachten te activeren en uit te dragen.



Zorgdragen voor een rolvaardigere organisatie

door uitvoeringskracht te versterken met structuur en denkkraft

Zorgdragen voor een rolvaardigere organisatie....

In de voorgaande drie strategieën hebben wij duidelijk gemaakt wat wij nu zien en horen in Den Helder en wat dat voor ons betekent. Op sommige gebieden betekent dat een actualisatie van wat we al doen, op andere gebieden vraagt het om een echte verandering. Het is dan ook logisch dat het realiseren van deze ambities iets anders van onze organisatie vereist.

Met onze pragmatische 'niet kletsen maar doen'-mentaliteit hebben we als Woningstichting veel bereikt. Het werkt ook fijn, we krijgen dingen van de grond. We realiseren ons tegelijkertijd dat de maatschappelijke opgaven – en als afgeleide daarvan onze opgaven als woningcorporatie – de laatste decennia complexer zijn geworden; denk aan de verduurzamingsopgave en de sociaal maatschappelijke opgave in Den Helder. Ook hierop wordt van ons een antwoord verwacht. De afgelopen jaren blonken we uit als belangrijke trekker van de stadsvernieuwing. Met ons doorzettingsvermogen, lef en enorme betrokkenheid hebben we

de stad mooier gemaakt en daar zijn we nog niet mee klaar. Deze bijdrage aan de 'harde kant' past ons al goed. Waar het gaat om bijdragen aan veerkrachtige wijken zijn we op de 'zachte kant' (nog) een ruwe diamant. De belangrijkste voorwaarden om ook hierin uit te blinken – realisatiekracht en diepe verbondenheid met de stad – zijn aanwezig, maar we moeten hier wel op organiseren.

...door uitvoeringskracht te versterken met structuur en denkkraft.

Van vakgerichte naar bewonergerichte dienstverlening

In al onze activiteiten, van portefeuillestrategie en vastgoedontwikkeling tot huuropzegging en alles daartussenin, is het bewoner- en het buurtniveau altijd leidend. Daarnaast is meer inzet nodig op effectievere dienstverlening, onder andere door een beter contact met bewoners en via betere samenwerking tussen afdelingen. We ontwikkelen onze dienstverlening verder op basis van een heldere klantvisie.

Nieuwe vormen van sturing

Om in dit complexe speelveld afgewogen en transparante keuzes te maken, moeten we onze intuïtieve ontwikkelkracht versterken met structuren zoals helder operationeel beleid, methodisch werken en processturing. En ook door beter gebruik te maken van de mogelijkheden die (data-)technologie ons biedt.

Rolvaardige mensen op de juiste plek

Met in het vooruitzicht een aanzienlijk natuurlijk verloop verdwijnt er over niet al te lange tijd decennia aan expertise uit de organisatie. We gaan onderzoeken hoe we deze kennis zo goed mogelijk kunnen behouden. Met het oog op de toenemende complexiteit moeten we ook denkkraft toevoegen en alternatieve manieren bedenken om kennis en expertise aan te wenden. Dit vereist onder andere dat we leren en naar nieuwe rollen ontwikkelen.



Woningstichting
Den Helder