

Jaarplan 2026



Samen (ge)woon grenzen verleggen



Inhoud

3	Voorwoord
4	QuaWonen in 2026
5	Doelstellingen 2026
7	In vogelvlucht door 2026
21	Financiën

8



Qua Huisvesten

10



Qua Huisvesten Plus

12



Qua Verduurzamen

14



Qua Samenleven

16



Qua Dienstverlening

18



Qua Samenwerken

Voorwoord van de bestuurder

Voor u ligt het jaarplan van QuaWonen voor 2026. We liggen goed op koers. Het visitatierapport van 2025 bevestigt dat we samen – collega's, bewoners, gemeenten en partners – stappen zetten richting onze ambitie: goed en betaalbaar wonen voor iedereen. Een resultaat om trots op te zijn. Tegelijkertijd zijn de uitdagingen groot. De woningnood, betaalbaarheid en energietransitie vragen om tempo en samenwerking. Daarom leggen we in 2026, het laatste jaar van ons koersplan, de nadruk op wat het meeste impact heeft: zoals woningdelen om meer mensen te huisvesten en versneld HR++-glas plaatsen om energiearmoede te verminderen.

Zo dragen we direct bij aan beter wonen voor onze bewoners.

De wereld om ons heen verandert snel. Een voorspelbare overheid is daarbij dan wel noodzakelijk. Het vorige kabinet had een wisselende koers, waardoor we vaak ad hoc moesten anticiperen. Met een nieuw kabinet hopen we op een voorspelbaar en stabiel beleid, maar we blijven flexibel inspelen op mogelijke veranderingen. Zo kunnen we blijven bouwen aan goede, betaalbare woningen en een prettige leefomgeving. Samen met gemeenten maken we nieuwe prestatieafspraken die richting geven aan onze inzet in Krimpen aan den IJssel en de Krimpenerwaard.

Onze kernwaarden zijn daarbij het kompas:

GeWoon duidelijk, GeWoon ontdekken, GeWoon luisteren.

GeWoon duidelijk betekent dat we helder zijn over wat bewoners van ons mogen verwachten – en wat wij van hen verwachten. We werken in 2026 verder aan duidelijke communicatie, begrijpelijke huurvoorwaarden en voorspelbare dienstverlening. Ook op het gebied van duurzaamheid maken we dit concreet: met onze duurzaamheidsvisie stellen we duidelijke maatregelen en doelen op, zodat bewoners weten welke stappen we nemen om hun woning en buurt toekomstbestendig te maken.

GeWoon ontdekken gaat over leren en verbeteren. We proberen nieuwe dingen uit, zoals woningdelen of het woonconcept Wonen met een Plus, zodat meer mensen een passend thuis vinden. Ook intern verbeteren we processen via multidisciplinaire teams, zodat we sneller en slimmer samenwerken. Zo worden we als organisatie wendbaarder.

GeWoon luisteren betekent dat we echt willen begrijpen wat onze bewoners nodig hebben. We blijven in gesprek tijdens spreekuren, buurtbijeenkomsten en via onderzoeken. Vooral de vraag naar woningen is groot, en daar spelen we actief op in: we blijven bouwen, vernieuwen en verduurzamen. Zo zorgen we dat wonen betaalbaar blijft, energiezuinige oplossingen toegankelijk zijn en buurten klaar zijn voor de toekomst.

2026 wordt een jaar van afronden en voorbereiden. We brengen lopende projecten tot een zichtbaar resultaat en werken tegelijkertijd aan het nieuwe koersplan voor 2027–2030. Het huidige plan ligt goed op koers en met het nieuwe zetten we deze lijn voort, met extra accenten om onze doelstellingen te halen en nog meer impact te maken. Uiteindelijk doen we dit allemaal om bewoners een thuis te bieden in buurten waar ze zich prettig, veilig en gezien voelen.

De toekomst vraagt veel van ons, maar stap voor stap, en samen met bewoners en partners, maken we het verschil.

Samen (ge)woon goed wonen mogelijk maken – nu en in de toekomst.

Dennis Gerlof

Directeur-bestuurder QuaWonen



QuaWonen in 2026

Missie

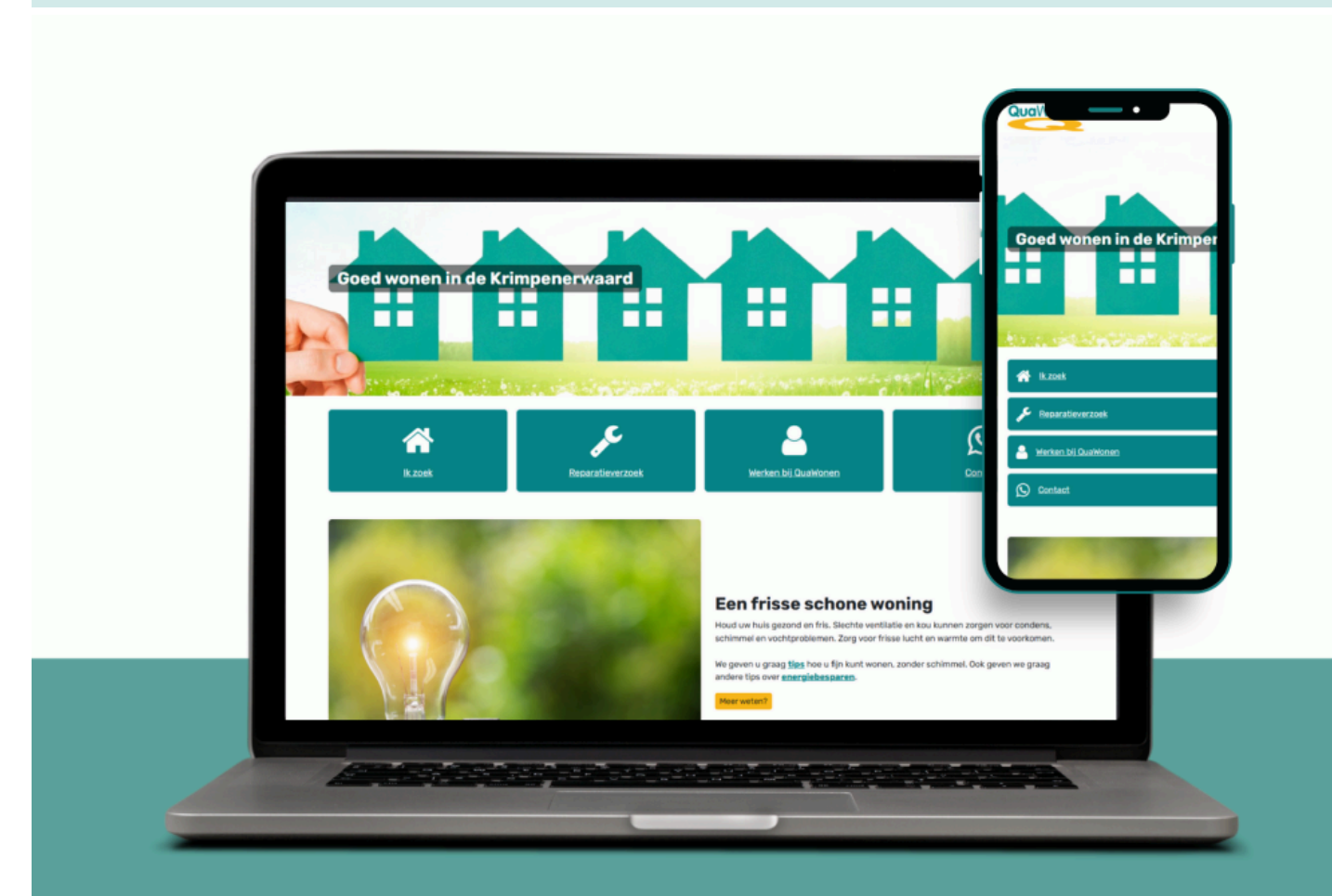
QuaWonen is dé corporatie in de Krimpenerwaard en Krimpen aan den IJssel; midden in de samenleving en altijd nabij. We bieden er een goed, betaalbaar en duurzaam (t)huis aan wie ons nodig heeft en bouwen mee aan buurten waar het prettig wonen is met elkaar.

Visie

We gaan bij QuaWonen de komende jaren tot het uiterste om invulling te geven aan de sociale woonopgave in de Krimpenerwaard en Krimpen aan den IJssel, zodat mensen zo vlot mogelijk, passend en duurzaam onder dak zijn. Daarbij vinden we het belangrijk dat mensen prettig wonen en zich thuis voelen in hun buurt. We investeren naar vermogen en op alle denkbare manieren, om zoveel mogelijk betaalbare woningen toe te voegen en te verduurzamen. En op zo'n manier, dat we tegelijkertijd de woon- en (samen)leefkwaliteit in de buurt verhogen. Dat lukt ons doordat we vanuit zichtbaarheid en nabijheid weten wat er lokaal leeft en speelt. En doordat we soepel en waar nodig grensverleggend met elkaar, met bewoners en met netwerkpartners samenwerken; vanuit een meedenkende houding en uitgaande van wat er wél kan.

Naast ons jaarplan, laten we ook op de website zien met welke thema's en projecten we ons bezighouden:

www.quawonen.com.



Doelstellingen 2026

Wat hebben we te doen?

Onze doelstellingen voor 2026 in 1 oogopslag

In dit document vertellen we welke doelen uit het Koersplan we dit jaar willen gaan behalen, welke activiteiten we gaan uitvoeren en hoe we dit gaan financieren. Dat doen we aan de hand van de volgende zes kernopgaven, op deze pagina puntsgewijs uiteengezet. In de hoofdstukken die volgen, beschrijven we een aantal doelstellingen gedetailleerder.

- helderheid over waar woningdelen in ons werkgebied mogelijk is en bepaalt welke contractvormen hierbij uitvoerbaar zijn zodat we meer woningzoekenden een woning kunnen bieden.
- meer inzicht in het verhuur- mutatieproces, waardoor we meer woningen aansluitend opnieuw verhuren, zodat woningzoekenden sneller een geschikte woning hebben. We verhuren nu 5% van de woningen aansluitend en hebben de doelstelling om eind 2026 op 10% te zitten.

- verschillende doorstrooinstrumenten ontwikkeld zodat meer senioren passend kunnen wonen: Een onlinebrochure met alle geschikte woningen voor senioren en stimuleringsregels bij toewijzing van passende woningen.
- de scootmobielboxen, die we de afgelopen tijd hebben geplaatst, verhuurd, zodat scootmobiel op een veilige plek staan geparkeerd.



Huisvesten

Vlot en goed onder dak

Eind 2026 hebben we..

- de uitvoering van 5 nieuwbouwprojecten verspreid over Krimpen aan den IJssel en gemeente Krimpenerwaard gestart, in totaal goed voor 235 woningen die in de komende jaren worden opgeleverd.
- een impuls gegeven aan de lokale woningmarkt in Krimpen aan de Lek, doordat er voor woningzoekenden een kleine 50 woningen extra vrijkwamen van huishoudens die binnen de kern doorstroomden naar het eind 2025 opgeleverde nieuwbouwplan Koningin Julianastraat (72 woningen).



Huisvesten Plus

Wonen met een plus

Eind 2026 hebben we...

- bij 200 individuele bewoners de woning aangepast zodat zij langer zelfstandig thuis kunnen wonen.
- een visie op Wonen met een Plus opgeleverd.
- de pilot "Wonen met een Plus" succesvol uitgerold en geïmplementeerd in het complex Prinsessenpark.
- in ons Programma van Eisen (PvE) opgenomen welke uitgangspunten belangrijk zijn om ontmoeting en zorg voor elkaar te stimuleren. Vanaf 2027 passen we dit dan toe bij nieuwbouw- en renovatieprojecten.



Verduurzamen

Natuurlijk duurzaam

Eind 2026 hebben we...

- 2 verduurzamingsprojecten afgerond waarbij in totaal 44 woningen zijn verbeterd en verduurzaamd.
- op 300 woningen zonnepanelen gelegd.
- 5 verduurzamingsprojecten, goed voor 321 woningen, gestart in de uitvoering en deze worden voor eind 2028 afgerond.
- 120 woningen met een E/F/G energielabel verduurzaamd.
- het enkelglas vervangen voor HR++ glas bij ruim 300 woningen.

- een strategie- en programmaplan opgesteld, waarin onze vernieuwde duurzaamheidsvisie is vertaald naar heldere doelen en prioriteiten naar 2030, zodat we deze via concrete projecten ook echt kunnen realiseren vanaf 2027.
- onderzocht wat het voor onze bewoners betekent als de salderingsregeling stopt en wat dit voor ons beleid betekent.

Samenleven Een fijne buurt

Eind 2026 hebben we...

- beleidsmaatregelen ontwikkeld die we als pilot bij drie focusbuurten kunnen gaan inzetten vanaf 2027 om tot een betere, gemengde mix van bewoners in een buurt te komen.
- met onze partners in de buurt een gezamenlijke aanpak rondom woonoverlast, woonfraude en ondermijning (mede) ontwikkeld.
- vernieuwde wijkplannen die helder beschrijven wat we waar, waarom, wanneer gaan doen voor een veilige, veerkrachtige en gezellige woonomgeving.
- in samenwerking met bewoners van de Vijverflats, een plan ontwikkeld voor de verbouwing van buurtkamer Vijverhoek, als onderdeel van het aandachtsgebied Vijverlaan.
- een nieuw groencontract, dat beter bijdraagt aan een prettige en een verbeterde woonomgeving ook op het gebied van sociale veiligheid.●

Dienstverlening Persoonlijk en nabij

Eind 2026 hebben we...

- de dienstverlening geoptimaliseerd door o.a. de inzet van WhatsApp en het organiseren spreekuren op locatie. de bewonerstevredenheid bij renovatieprojecten verbeterd en geeft 60% van de bewoners een 8 of hoger.
- de algemene huurvoorwaarden geactualiseerd waarbij we duidelijk hebben beschreven wat we verstaan onder goed huurderschap en prettig wonen, zodat we bewoners daar ook aan kunnen houden.
- nog steeds goede cijfers voor de dienstverlening bij onderhoud en reparaties, 75% van de bewoners geeft een 8 of hoger, doordat we met onze co-makers ook in 2026 in gesprek blijven over dit proces zodat we elkaar scherp houden en waar mogelijk verbeteren.

Samenwerking Samen grensverleggend

Eind 2026 hebben we...

- in het kader van een lerende organisatie een vernieuwde HR-cyclus, die gekoppeld is met de strategische personeelsplanning, een nieuw Leermanagementsysteem, een nieuw beleid voor Leren en Ontwikkelen en een gestandaardiseerd onboardingsproces voor nieuwe collega's.
- een nieuw Koersplan 2027 – 2030, waarbij het duidelijk is aan welke ambities we werken tot 2030 en welke resultaten we willen bereiken.
- nieuwe meerjarige prestatieafspraken voor Krimpen a/d IJssel en is het duidelijk aan welke ambities we werken tot 2030 en welke resultaten we willen bereiken.
- een visie waarin onze risicobereidheid is beschreven, voor een verbeterde risicobeheersing en sturing hierop.
- een programma Digitale transformatie opgesteld voor o.a. AI-beleid, afspraken over kanaalgebruik, en analyses van interne data.
- onze interne processen en planningen bij o.a. het afhandelen van schades, het opstellen van de planmatig onderhoud begroting en het inzicht in het dagelijks onderhoud verbeterd, door middel van leer- en verbeterteams waarin collega's vanuit verschillende afdelingen samenwerken.

In vogelvlucht door 2026

Naast de speerpunten voor 2026 om QuaWonen op en top draaiende te houden, gaan we in 2026 ook...



... met **14**
buurtkamers ontmoeting
faciliteren



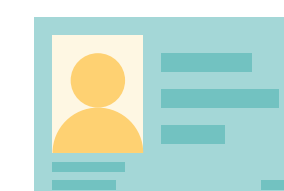
... **13**
intramurale
zorgcontracten
beheren

... circa

10.500
reparaties uitvoeren



... **28** **VvE's**
beheren



... **450**
vrijgekomen
woningen
verhuren

... **49.000**
telefoontjes beantwoorden
door klantenservice



... **87** miljoen
investeren aan **woningen**



... **339**
CV-ketels
vervangen voor
een **zuinigere**
ketel





Qua Huisvesten

Vlot en goed onder dak



Een betaalbaar dak boven je hoofd, dat lijkt zo vanzelfsprekend. Want wonen is net zo'n basis-behoefte als eten, drinken en ademen. Toch is die vanzelfsprekendheid soms ver te zoeken en worden achter de schermen alle zeilen bijgezet om in de woonvraag te kunnen voorzien. De vraag naar woningen is de afgelopen jaren flink toegenomen en wordt de komende tijd niet minder. Ook in Krimpen aan den IJssel en de Krimpenerwaard weten we dat het aantal woningzoekenden en de hoeveelheid beschikbare huizen niet in verhouding is. Tegenwoordig wonen meer mensen alleen, worden we gemiddeld een stuk ouder, maar zien we ook steeds meer bewoners in de wijk wonen die voorheen in sociale instellingen of verzorgingshuizen verbleven. En hebben we te maken met een instroom van statushouders. Er is daarom niet alleen een behoefte aan méér, maar ook aan andersoortige woningen. Ons streven is dan ook om voor iedereen zo vlot mogelijk een passende woning – een fijn thuis – te vinden.



We dromen over het volgende:

Hoe mooi is het als...

... wie ons nodig heeft, vlot kan rekenen op een passende woning

... wachtlijsten verleden tijd zijn

... de woonlasten van onze bewoners passen bij hun portemonnee

In 2026 zetten we daarom in op de volgende acties.

Qua Huisvesten

We bouwen door - voor een thuis

De woningnood is groot en gemiddeld zijn mensen bijna 3 jaar actief op zoek naar een woning voordat ze daarin slagen. Daarom bouwen we door en zetten we in 2026 in op bouwen en doorstroming, zodat meer mensen sneller een passend thuis vinden; GeWoon Luisteren. Hoe mooi is het dat we in 2026 starten met de uitvoering van 5 nieuwe nieuwbouwprojecten verspreid over Krimpen a/d IJssel en Krimpenerwaard, samen goed voor 235 woningen die de komende jaren worden opgeleverd. Ook geven we een flinke impuls aan de lokale woningmarkt in Krimpen aan de Lek, doordat we sturen op de doorstroming. Eind 2025 is het nieuwbouwplan aan de Koningin Julianastraat in Krimpen aan de Lek (gemeente Krimpenerwaard) opgeleverd: 72 woningen, verdeeld over 55 appartementen en 17 eengezinswoningen. Dit kunnen we doen door onze financiële grenzen maximaal op te zoeken om maximaal te investeren in meer beschikbare woningen.

Doordat huishoudens uit deze kern doorstromen naar de nieuwbouw, komen er in 2026 nog eens bijna 50 extra nieuwe woningen vrij voor woningzoekenden. Om de rest van de bouwambitie te realiseren zijn we volop in gesprek met de gemeenten over kansen en mogelijke ontwikkellocaties. Zo blijven we werken aan ons doel: meer betaalbare, kwalitatieve woningen voor mensen die daar hard naar op zoek zijn.

Woning delen, als het past

Niet iedereen zoekt een woning alleen – sommige mensen willen of kunnen juist graag een woning delen. In 2026 onderzoeken we daarom welke contractvormen van woningdelen uitvoerbaar zijn binnen ons werkgebied. Denk aan situaties waarin vrienden, familieleden of collega's samen willen wonen.

Sneller huisvesten

Om de grote groep woningzoekenden waar mogelijk sneller te huisvesten kijken we ook naar onze processen. In 2026 richten we ons op het verbeteren van het verhuur- en mutatieproces. We willen dat woningen sneller beschikbaar zijn voor nieuwe huurders, met zo min mogelijk wachttijd. We zetten in op meer inzicht en een vernieuwde inzet van regels. Voor onze huurders én woningzoekenden betekent dit vooral dat zij eerder duidelijkheid krijgen, sneller kunnen verhuizen en beter geholpen worden tijdens het proces. Minder onzekerheid, meer overzicht en een warmere start in hun nieuwe woning. Zo werken we stap voor stap aan betere dienstverlening én meer tevreden huurders.

GeWoon Ontdekken: Alleen woningen bijbouwen is onvoldoende, dus moeten we met elkaar grenzen opzoeken om meer woningzoekenden een huis te bieden. Dat doen we in 2026 door te ontdekken hoe we woningdelen in ons werkgebied kunnen inzetten.



Qua Huisvesten plus

wonen met een plus



Bij QuaWonen staat de mens voorop en weten we dat de ene bewoner de andere niet is. Dat er soms een stapje meer nodig is. Zo vergrijsst het land in een rap tempo en hebben ouderen vaak meer nodig dan alleen een dak boven hun hoofd. Verpleeghuizen raken vol en het traditionele verzorgingshuis bestaat bijna niet meer. Door deze ontwikkelingen wonen steeds meer mensen op leeftijd in 'gewone' woningen. Bijvoorbeeld in woningen met meerdere verdiepingen: te groot en te moeilijk in gebruik voor iemand voor wie soepel bewegen steeds lastiger wordt. Deze doelgroep heeft behoefte aan woonruimte op maat en extra ondersteuning. Maar niet alleen senioren hebben soms iets extra's nodig. Denk ook aan nieuwkomers, die veel hebben meegemaakt en onverwachts in een nieuw land hun draai moeten vinden. Wonen met een plus is maatwerk en daarom zoeken we actief de samenwerking met onze partners op om het plaatje voor iedereen kloppend te maken.



Wij dromen over het volgende:

Hoe mooi is het als...

... iedereen die ons nodig heeft bij ons kan wonen, ook als er méér nodig is dan een dak.

... het ons lukt om dit waar te maken dankzij een vloeiend samenspel met partners, waarbij wij de benodigde diversiteit aan woonproducten en -diensten bieden.

In 2026 zetten we daarom in op de volgende acties:

Een visie die richting geeft

Wat bedoelen we eigenlijk met Wonen met een plus? In 2026 leggen we dat vast in een heldere visie, inclusief doelstellingen voor de komende jaren. Op basis van de visie ontwikkelen we een uitvoeringsprogramma, met verschillende soorten projecten en samenwerkingen. Zo kunnen we als organisatie beter afwegen welke initiatieven passen bij onze doelen. Voor bewoners betekent dit dat er meer aandacht komt voor woonvormen die echt aansluiten op hun wensen en behoeften – bijvoorbeeld om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, met net dat beetje extra ondersteuning of contact.

Meer dan een woning

Soms is een woning alleen niet genoeg. Samen met onze maatschappelijke partners willen we plekken creëren waar mensen prettig kunnen wonen én waar ruimte is voor contact, ondersteuning en zorg als dat nodig is. We gaan door met hulp bieden aan individuele bewoners om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. Dit doen we door ook in 2026 bij 200 bewoners de woningen aan te passen, zodat ze langer veilig en comfortabel thuis kunnen blijven wonen. Dit maatwerk leveren we in samenwerking met de gemeenten. Ook de scootmobielboxen die we de afgelopen tijd hebben geplaatst, zijn verhuurd zodat de scootmobielen op een veilige plek staan geparkeerd.

Van visie naar praktijk: pilot en doorstroming

We zetten woorden om in daden met het pilotproject in het complex Prinsessenpark: In deze pilot werken we samen met maatschappelijke partners aan een nieuwe manier van wonen, waardoor mensen meer krijgen dan alleen een dak boven hun hoofd. Denk aan de ondersteuning van zorg in de nabijheid en een plek om buurtgenoten te ontmoeten.

Tegelijkertijd werken we aan een betere doorstroming voor senioren. We zetten daarvoor verschillende instrumenten in: een online overzicht van seniorenwoningen en stimuleringsregels die helpen om sneller van groot naar passend te verhuizen.

Ontmoeting begint bij het ontwerp

In nieuwbouwprojecten faciliteren we natuurlijke ontmoeting en zorgzaamheid tussen bewoners. Daarom leggen we vanaf nu in het Programma van Eisen vast welke uitgangspunten daarvoor belangrijk zijn. Denk aan slimme ontwerpkeuzes: een gedeelde tuin, een bankje bij de entree, voordeuren dicht bij elkaar of een gemeenschappelijke ruimte. Architecten en bouwteams worden hierover actief geïnformeerd, en bij de beoordeling van ontwerpen toetsen we hier ook op. Zo ontstaan gebouwen waarin het nét iets makkelijker is om elkaar tegen te komen, een praatje te maken of elkaar even te helpen. Fijn voor bewoners die zelfstandig wonen, maar wél graag deel uitmaken van een betrokken buurt.

GeWoon Ontdekken: Samen met gemeente Krimpen ad IJssel, Lelie zorggroep, Stichting Dagbesteding Krimpenerwaard en Kimpenwijzer ontdekken we hoe we een Wonen met een plus-concept kunnen ontwikkelen op de locatie Prinsessenpark.



Qua Verduurzamen

Natuurlijk Duurzaam



Duurzaamheid heeft bij ons een hoge prioriteit. De steeds urgenter wordende klimaatcrisis vraagt om een andere, meer duurzame kijk op onze woningen. Energieprijzen zijn onvoorspelbaar, warmte- en wateroverlast in de woningen zijn steeds vaker een probleem. Wij nemen hierin een actieve houding aan en willen met de juiste investeringen een positieve maatschappelijke impact maken. Voor onze bewoners én voor de samenleving. We accepteren dat verduurzaming in de meeste gevallen financieel onrendabel is en baseren onze investeringskeuzes daarom op drie pijlers: een positieve bijdrage aan het klimaat, een afname van de huurlasten of een toename van wooncomfort. Hoe positiever deze pijlers, hoe meer 'waarde' de investering voor ons heeft. Nét een andere manier van kijken, die anno nu hard nodig is.



We dromen over het volgende:

Hoe mooi is het als...

.... Onze bewoners comfortabel en betaalbaar wonen met volledig duurzame energie

.... we samen met hen en met onze partners lokaal onze bijdrage leveren aan het tegengaan van de klimaatverandering.

In 2026 zetten we daarom in op de volgende acties:

Verduurzamen: van visie naar actie

Verduurzamen is voor QuaWonen geen keuze, maar noodzaak. En we doen het stap voor stap, met duidelijke prioriteiten. In 2026 gaan we tot het uiterste door honderden woningen te isoleren, wat helpt tegen energiearmoede. De minst zuinige woningen – met energielabel E, F of G – pakken we als eerste aan. In 2026 verduurzamen we zo’n 120 van deze woningen. Ook vervangen we enkel- en slecht dubbelglas voor HR++-glas in ruim 300 woningen. We starten 5 nieuwe verduurzamingsprojecten op, in totaal maar liefst 321 woningen, die voor eind 2028 opgeleverd worden, waarmee we tot het uiterste gaan om het maximaal aantal woningen te verduurzamen en de energielasten van bewoners te beperken. Daarnaast ronden we 2 verduurzamingsprojecten af, Allegro e.o. in Krimpen aan den IJssel en St. Eloystraat in Schoonhoven, waarbij in totaal 44 bestaande woningen zijn verbeterd en verduurzaamd.

Bewoners merken de voordelen van energiebesparing direct: door betere isolatie, zuinigere installaties en comfortabelere woningen. Ook blijven we investeren in zonnepanelen. In 2026 leggen we panelen op 300 woningen. Bewoners profiteren hiervan direct, doordat ze minder stroom afnemen van het net – wat scheelt in de maandlasten én goed is voor het klimaat. In 2026 onderzoeken we wat het voor bewoners betekent als de salderingsregeling stopt en of we ons beleid daardoor moeten aanpassen. Ook dat is GeWoon luisteren.

Nieuwe uitdagingen, bredere blik

Waar we eerst vooral focusten op energie, kijken we inmiddels breder. Thema’s als klimaatadaptatie, hittestress, biodiversiteit en circulariteit krijgen steeds meer aandacht. In 2025 leverden we onze nieuwe duurzaamheidsvisie op. En in 2026 bouwen we daarop voort. We stellen een strategie- en programmaplan op waarmee we onze ambities kunnen vertalen naar concrete projecten. Hoe die eruit zien, gaan we in 2026 ontdekken.

Met deze projecten kunnen we gericht aan de slag: niet alleen met technische oplossingen, maar ook met slimme keuzes in ontwerp en materiaalgebruik. Onze projectleiders krijgen duidelijke handvatten: welke materialen passen bij onze visie? Wat draagt écht bij aan een duurzame toekomst? Zo zorgen we ervoor dat verduurzamen niet alleen goed is voor het milieu, maar ook voor de kwaliteit van wonen op de lange termijn.

Wat merkt de bewoner ervan?

Voor onze bewoners betekent verduurzamen vooral een comfortabelere woning met lagere energielasten. Beter geïsoleerde huizen, zuinige installaties en zonnepanelen maken het verschil. Maar ook het grotere plaatje telt: door toekomstbestendige keuzes te maken, zorgen we ervoor dat onze woningen ook over tien, twintig of dertig jaar nog prettig en gezond zijn om in te wonen. Duurzaam wonen is iets wat we samen doen – en dat begint bij een duidelijke koers en zichtbare stappen.

GeWoon Ontdekken: De nieuwe visie geeft een bredere kijk op duurzaamheid. In 2026 ontdekken we hoe we soms met kleine soms met grote stappen een bijdrage leveren aan duurzame wereld.



Qua Samenleven

Een fijne buurt!



Goed wonen gaat over meer dan vier muren en een dak. Het gaat over je thuis voelen, veilig voelen. Over een fijne woonomgeving. Over gemeenschap en verbinding. Over samen, in plaats van alleen. QuaWonen hecht dan ook een groot belang aan een prettige woonomgeving. Want zeg nou zelf, niemand wordt blij van geluidsoverlast, onverzorgde tuinen of een burenruzie. Bij verschillende levensstijlen, achtergronden en leeftijden is het niet altijd makkelijk om de samenhang te vinden tussen burens. En dat terwijl we elkaar nodig hebben. We willen investeren in het versterken van het gevoel van gemeenschap op buurniveau. Zodat burens naar elkaar om blijven kijken, en er meer woonplezier en zelfredzaamheid is. Bewoners hebben hier zelf ook een rol in. We bouwen – met elkaar – aan hechte gemeenschappen, waar iedereen zich thuis en welkom voelt.



We dromen over het volgende:

Hoe mooi is het als....

.... Fijn wonen
vanzelfsprekend is in de buurten en dorpen waar onze woningen staan.

.... Bewoners er een thuisgevoel ervaren en zich welkom en veilig voelen.

.... Wij dit samen met bewoners en partners helpen mogelijk te maken.

In 2026 zetten we daarom in op de volgende acties:

Buurten in balans

Niet elke buurt is vanzelfsprekend even veerkrachtig. Soms is de samenstelling van bewoners te eenzijdig, waardoor het moeilijker wordt om samen te bouwen aan een prettige leefomgeving. In 2026 ontwikkelen we daarom nieuwe beleidsmaatregelen die helpen om buurten gemengder en daarmee leefbaarder te maken. Zo zorgen we voor een betere balans en meer kans dat burens elkaar kunnen versterken.

Heldere plannen, zichtbare plekken

In 2026 vernieuwen we onze wijkplannen, zodat voor bewoners duidelijk is wat we waar, wanneer en waarom doen in hun buurt. Deze plannen blijven niet op papier, maar worden zichtbaar in de praktijk. Denk aan buurtgesprekken, opruimacties, burendagen of kleine verbeteringen die bewoners direct terugzien in hun woonomgeving.

Daarnaast investeren we in plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. In 2026 maken we samen met bewoners van de Vijverflats een plan voor de verbouwing van buurtkamer de Vijverhoek. Met onze maatschappelijke partners en door te luisteren naar de bewoners willen we een aantrekkelijke ontmoetingsplek creëren waar mensen met elkaar kunnen samenkomen, activiteiten organiseren of gewoon even binnen lopen.

Daarmee faciliteren we de zelfredzaamheid en het eigenaarschap van bewoners. Zulke ontmoetingsplekken versterken het buurtgevoel, maken het makkelijker om elkaar te leren kennen en zorgen vaak ook voor een veiligere en gezelligere buurt.

Veilig en vertrouwd wonen

Leefbaarheid betekent ook veiligheid en vertrouwen. Daarom werken we in 2026 met gemeenten, politie en andere partners aan een gezamenlijke aanpak van woonoverlast, woonfraude en ondermijning. Denk aan snellere interventies bij overlast, het vroeg signaleren van fraude of het doorbreken van criminele structuren die misbruik maken van de woningmarkt. Voor bewoners betekent dit vooral: meer rust, duidelijkheid en een veiligere woonomgeving. Zo werken we samen aan prettige en sterke buurten.

GeWoon Ontdekken: We zorgen voor sterke buurten door te faciliteren dat verschillende soorten bewoners samen komen en elkaar kunnen ontmoeten.



Qua Dienstverlening

Persoonlijk en nabij



Als het gaat om verbeteringen en veranderingen kijken we altijd door de ogen van de bewoners. Waar hebben zij het meest aan? Hoe kunnen we hen, binnen de mogelijkheden, zo goed mogelijk helpen? Dienstverlening begint bij luisteren. Openstaan voor andermans verhaal en ons realiseren dat iedere situatie uniek is. We blijven onze processen verbeteren, blijven in gesprek gaan met belanghebbenden en blijven ervaring opdoen in de praktijk. Om zo goed mogelijk aan de behoeften van de bewoners te voldoen, want dat is de mate van persoonlijke dienstverlening waar we naar streven.



We dromen over het volgende:

Hoe mooi is het als....

.... Toekomstige bewoners echt blij zijn met ons.

.... Bewoners ervaren dat we er voor hen zijn als het nodig is en zij ons kunnen helpen om de juiste keuzes te maken.

.... We doen wat een situatie vraagt en altijd denken in mogelijkheden.

In 2026 zetten we daarom in op de volgende acties:



Dienstverlening: dichtbij, duidelijk en persoonlijk

Goede dienstverlening begint met luisteren naar bewoners én het nakomen van afspraken. In 2026 zetten we opnieuw stappen om onze service te verbeteren, zodat bewoners zich gehoord, geholpen en serieus genomen voelen.

We maken contact laagdrempeliger zodat we letterlijk dichterbij de bewoner staan. Dit doen we door o.a. WhatsApp in te gaan zetten als communicatie-instrument en het organiseren van spreekuren op locatie. Zo kunnen bewoners makkelijk een vraag stellen of snel iets regelen, zonder lange wachtrijen.

GeWoon duidelijke afspraken voor iedereen

We actualiseren onze algemene huurvoorwaarden met een duidelijke uitleg over wat wij verstaan onder goed huurderschap en prettig wonen. Bewoners weten precies wat ze van ons kunnen verwachten – en andersom. Ook medewerkers weten hierdoor beter hoe ze moeten handelen in bepaalde situaties. Dit zorgt voor meer duidelijkheid, gelijke afspraken en een eerlijke basis voor goed huurderschap.

Kwaliteit die klopt

In 2026 verbeteren we actief de tevredenheid van bewoners bij renovatieprojecten. Ons doel is dat 60% van de bewoners een 8 of hoger geeft en dat halen we nu nog niet altijd. Verder blijven we ook de dienstverlening van onze vaste co-makers monitoren. Veel bewoners ervaren onze dienstverlening als er onderhoud en reparaties worden uitgevoerd. We willen de goede cijfers behouden, 75% van de bewoners geeft een 8 of hoger en daarvoor blijven we ook in 2026 met onze co-makers in gesprek over dit proces zodat we elkaar scherp houden en waar mogelijk verbeteren. Voor bewoners betekent dit concreet: vakwerk dat op tijd en netjes wordt uitgevoerd, duidelijke communicatie over wat er gebeurt en een soepele afhandeling van vragen en problemen. Zo zorgen we ervoor dat wonen prettig, betrouwbaar en zorgeloos blijft.

GeWoon Luisteren: We starten in 2026 met WhatsApp als nieuw communicatiekanaal. Na een proefperiode rollen we het stap voor stap verder uit. Zo zorgen we dat het systeem goed werkt én onze medewerkers bewoners snel en persoonlijk kunnen helpen. Zo wordt contact met QuaWonen makkelijker dan ooit – gewoon even appen.



Qua Samenwerken

Samen grensverleggend



Steeds meer woonopgaven vragen om een grotere aanpak dan wij als QuaWonen alleen kunnen dragen. Een veranderende doelgroep, klimaatadaptaties, zorgwonenwensen. Dit soort factoren maken dat we steeds meer moeten zoeken naar organisatie-overstijgende oplossingen. Als je blijft doen wat je altijd deed, krijg je wat je altijd kreeg. En we willen juist grenzen verleggen. (Ge) woon grenzen verleggen. Daarom is het van belang dat we onze organisatie zo optimaal mogelijk inrichten en onze partners goed weten te vinden. Goede afspraken, duidelijke verwachtingen en heldere communicatie. Voor interne én externe samenwerking. Zodat we iedere dag beter worden in ons werk en beter worden voor onze bewoners. Dat maakt ons werk leuk.

Onze nieuwe kernwaarden helpen ons hierbij. Ze vormen de basis van alles wat we doen. GeWoon Duidelijk, GeWoon Luisteren en GeWoon Ontdekken zijn de waarden die onze samenwerking versterken, zowel intern als met bewoners en externe partners.



We dromen over het volgende:

Hoe mooi is het als...

.... We met elkaar en met bewoners en partners met passie en trots werken aan de opgave.

.... We gedreven zijn om het iedere dag beter te doen.

In 2026 zetten we daarom in op de volgende acties:

Samen werken, samen groeien

Sterke organisaties beginnen bij betrokken medewerkers. Onder de noemer Samen werken, samen groeien bouwen we aan een lerende organisatie waarin collega's zich blijven ontwikkelen, verantwoordelijkheid nemen en samen werken aan onze maatschappelijke opgave. Want hoe beter wij als organisatie ons kunnen aanpassen aan de veranderende maatschappelijk omgeving en de opgave, hoe beter we bewoners kunnen helpen. Daarbij kijken we ook naar de veranderende arbeidsmarkt die ook iets van de organisatie vraagt.

Groeien met richting

In 2026 vernieuwen we onze HR-cyclus en koppelen die aan de strategische personeelsplanning. We voeren een nieuw beleid in voor Leren & Ontwikkelen en implementeren een gebruiksvriendelijk leermanagementsysteem. Daarmee krijgt elke collega meer ruimte en richting om zich te ontwikkelen in zijn of haar vak. Dat merk je als bewoner: medewerkers hebben meer kennis, werken effectiever samen en kunnen sneller en beter helpen.

Betere dienstverlening begint bij een goede basis

Ook het onboardingsproces wordt verbeterd, zodat nieuwe collega's sneller ingewerkt zijn en weten hoe ze bewoners goed kunnen ondersteunen. Al deze stappen zorgen ervoor dat we als organisatie wendbaarder en klantgerichter worden. Zo kunnen we vandaag én in de toekomst blijven bouwen aan goede, betrouwbare dienstverlening voor onze bewoners.

Klaar voor de toekomst

Een sterke organisatie weet waar ze naartoe wil, en zorgt dat alles wat ze doet daaraan bijdraagt. In 2026 werken we daarom aan duidelijke keuzes voor de komende jaren. Zo stellen we een nieuw Koersplan 2027–2030 op, die de koers volgt die we zijn ingeslagen, maar accenten legt op onze ambities en resultaten tot 2030. Ook maken we samen met gemeente Krimpen a/d IJssel nieuwe meerjarige prestatieafspraken. Dat zorgt voor houvast, richting én betere samenwerking met partners. Dit laatste is van wezenlijk belang om de steeds complexere maatschappelijke opgaven aan te pakken. We blijven dan ook sterk inzetten op de samenwerking met partners en het verstevigen van ons netwerk.



Slim sturen, bewust kiezen

We scherpen onze organisatie verder aan. Zo stellen we een visie op over risicobereidheid: hoe kunnen we kansen benutten zonder onnodige risico's te nemen? Dit helpt ons om scherp te sturen en beter af te wegen wat past bij onze verantwoordelijkheid als maatschappelijke organisatie. Ook werken we onder het programma Digitale Transformatie aan duidelijke richtlijnen voor o.a. AI, communicatiekanalen en het benutten van data. Daarmee zorgen we dat we toekomstbestendig en zorgvuldig blijven werken — met oog voor veiligheid, privacy en betrouwbaarheid.

Wat merkt de bewoner ervan?

Voor bewoners betekent dit dat QuaWonen een organisatie is die stevig staat, transparant is over haar keuzes en klaar is voor de toekomst. Door scherper te sturen en beter samen te werken, kunnen we blijven investeren in betaalbare woningen, goede dienstverlening en leefbare buurten. Want juist door intern helderheid te creëren, kunnen we extern meer betekenen.

GeWoon Ontdekken: Leren is bij QuaWonen geen apart traject, maar onderdeel van hoe we samenwerken en onze doelen bereiken. We leren door GeWoon te Luisteren, GeWoon Duidelijk te zijn en door samen GeWoon (te) Ontdekken. Met een vernieuwde gesprekscyclus, een stevige onboarding voor nieuwe medewerkers en een nieuwe Leervisie maken van leren een vanzelfsprekend onderdeel van werken en ontwikkelen. Groeien doen we samen.

Financiën

Als maatschappelijke organisatie willen we transparant zijn over onze financiën en daarom willen we in het jaarplan een helder beeld schetsen van onze verwachte inkomsten en uitgaven voor 2026. Op basis van wat er qua financiën binnenkomt en wat eruit gaat, laten we zien welke keuzes we maken voor de komende tijd. Dit hoofdstuk geeft een beknopte samenvatting van de begroting voor het komend jaar en de meerjarenbegroting.

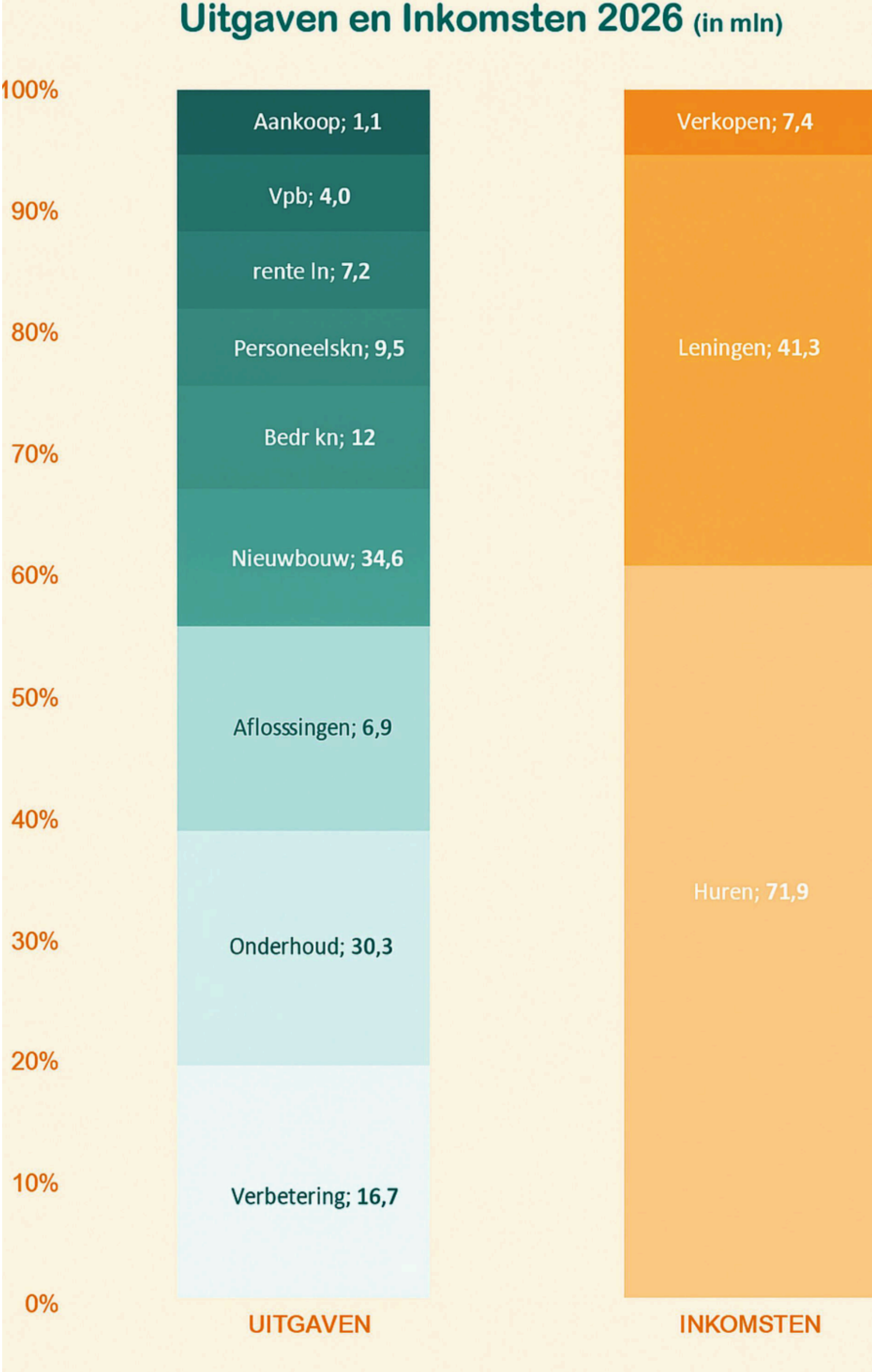
Een progressieve begroting bij een ambitieuze koers

QuaWonen kiest ervoor om de komende 5 jaar maximaal te investeren en de financiële grenzen op te zoeken om zo de ambities van ons koersplan waar te kunnen maken. Daarbij accepteren we dat er tijdelijk sneller en meer geïnvesteerd wordt dan volgens een duurzaam financieringsmodel wenselijk zou zijn. Wel zorgen we ervoor dat we binnen de financiële ratio's blijven. Door te sturen op de intern vastgestelde financiële ratio's behouden we een 'vluchtstrook' voor eventuele tegenvallers ten opzichte van de externe normen van Aw/WSW.

Binnen 10 jaar zien we dat we over onze 'vluchtstrook' zullen gaan. We zullen dan de discussie moeten voeren of we de 'vluchtstrook' nog moeten handhaven. Dat speelt nog niet voor 2026.

De portemonnee van QuaWonen in 2026

De grafiek hiernaast laat zien hoe ons geld binnenkomt (gele kolom) en waar we ons geld aan uitgeven (groene kolom). Hieruit blijkt dat we tov de begroting 2025 verhoudingsgewijs meer geld uitgeven aan ons bezit in het kader van de maatschappelijke opgave. 67% van de uitgaven gaat naar nieuwbouw, onderhoud en verbeteren. Dat is 6% meer dan we in 2025 hebben begroot. De bedrijfs- en personeelskosten bedragen ongeveer 18% van de uitgaven (3% minder dan de begroting 2025) en de overige 15% gaat naar rente, aflossing van leningen (4% minder dan de begroting 2025) en de vennootschapsbelasting. De inkomstenkant bestaat voor ruim 60% aan huur, 34% aan leningen en de overige 6% aan verkoop van woningen. Dit is ongeveer gelijk als de begroting 2025.



Ontwikkeling financiële ratio's

De tabel hieronder geeft de geprognosticeerde waarden van de financiële ratio's voor de komende tien jaren weer. Deze vallen binnen het gestelde financiële normenkader, waarmee gesteld kan worden dat er op de lange termijn voldoende middelen beschikbaar zijn om de ambities van QuaWonen waar te kunnen maken.

Prognose financiële ratio's, DAEB en niet DAEB

	norm	Realisatie 2024	Prognose 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Solvabiliteit (beleidswaarde, DAEB)	>= 30	63,1	66,6	64,7	62,1	59,7	58,9	56,5	55,7	54,7	54,9	55,3	55,9
Solvabiliteit (beleidswaarde, niet-DAEB)	>= 30	53,4	56,2	55,8	56,0	56,2	55,2	55,0	55,9	55,9	56,3	56,5	57,5
ICR, DAEB	>= 1,6	3,76	2,74	2,19	1,80	2,06	2,20	1,84	1,71	1,57	1,40	1,44	1,52
LTV (beleidswaarde, DAEB)	<= 70	36,7	33,4	35,8	39,0	41,2	41,1	43,0	43,8	44,8	44,4	43,9	43,4
Dekkingsratio (marktwaarde)	<= 70	21,1	18,8	20,6	22,8	24,4	24,4	25,6	26,0	26,6	26,3	25,9	25,5
Onderpandratio	<= 70	21,1	18,8	20,6	22,8	24,4	24,4	25,6	26,0	26,6	26,3	25,9	25,5

Colofon

Dit jaarplan is een uitgave van QuaWonen

Hof ter Bergen 25

Postbus 27, 2860 AA Bergambacht

Telefoon (088) 799 66 89

E-mail info@quawonen.com

Website www.quawonen.com

November 2025

Uitgave

QuaWonen

Eindredactie en vormgeving

QuaWonen

Illustraties

Leene Communicatie

Vecteezy.com

