



INHOUDSOPGAVE

INFOGRAPHIC	3
INLEIDING	4
PERSPECTIEF HUURDERSPLATFORM WESTERKWARTIER	5
1. WOLD & WAARD: DE SOCIALE HUISVESTER IN HET WESTERKWARTIER	6
1.1 Onze Missie	6
1.2 Onze Visie	6
1.3 Onze Kernwaarden	6
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN	7
3. BETAALBAARHEID	10
3.1 Wat gaan we doen?	12
3.2 Financiën Wold & Waard	13
4. VORRAAD EN BESCHIKBAARHEID	14
4.1 Woonruimteverdeling	14
4.2 Kernvoorraad	14
4.3 Voorraadontwikkeling	15
4.4 Benodigde locaties	15
4.5 Seniorenwoningen	16
4.6 Flexwoningen	17
5. DUURZAAMHEID EN KWALITEIT	18
5.1 Verduurzaming	18
5.2 Circulariteit en biobased bouwen	18
5.3 Warmtenetten	19
5.4 Netcongestie	19
5.5 Energiearmoede	19
6. LEEFBAARHEID EN DOELGROEPEN	20
6.1 Leefbaarheid	20
6.2 Doelgroepen	21
6.3 Wat gaan we doen?	23
NAWOORD	26





Grondposities



Ca. 550 woningen bouwen **tot 2030**

De grootste vraag naar extra woningen:

ZUIDHORN

En die woningen hebben we mede nodig voor:

Huisvesten van bijzondere doelgroepen



Om statushouders te huisvesten



En andere urgente doelgroepen



Om de uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang op te pakken



Daarvoor hebben we ook ruimte nodig binnen wet- en regelgeving



Samenwerken op het sociaal domein



Dat huisvesten doen we niet alleen!

Wold & Waard heeft een signalerende functie en we verwijzen door



Samenwerken aan leefbare buurten en straten met onze ketenpartners



Vroeg-signalering en schuldhulpverlening



Het "collega" gevoel met onze partners



Duurzaamheid en kwaliteit



2.240

Renovatie van woningen tot 1982 (periode 2023-2033)



1.100

Vervangen van enkel en oud dubbel glas (periode 2023-2028)



140

Energetische verbetering naar energielabel C (periode 2023-2028)

Leefbaarheid en doelgroepen



Integrale inzet van wijkbeheerders, wijkconsulenten en consulenten Betalingen.



€ 50.000

Budget Leefbaarheidsfonds 2026



INLEIDING

Het Bod 2026 van Wold & Waard is meer dan een overzicht van zaken waar wij mee aan de slag gaan: het is ons gezamenlijke antwoord op de groeiende uitdagingen in het Westerkwartier. Samen met de gemeente en het Huurdersplatform Westerkwartier zetten we koers naar betaalbare, duurzame en leefbare woonwijken, met oog voor actuele thema's zoals de huisvesting van aandachtsgroepen, versnelling van verduurzaming en versterking van de leefbaarheid. We bouwen voort op eerdere resultaten, maar erkennen ook de complexiteit en grenzen van wat mogelijk is. Dit Bod biedt de basis voor duidelijke prestatieafspraken, zodat we in 2026 en daarna samen blijven werken aan een goed en betaalbaar thuis voor iedereen in het Westerkwartier.

Leeswijzer

Dit Bod 2026 beschrijft de koers die Wold & Waard samen met de gemeente Westerkwartier en het Huurdersplatform Westerkwartier wil uitstippelen voor de komende periode. Na het perspectief van het Huurdersplatform starten wij met een toelichting op onze missie, visie en kernwaarden, die richting geven aan onze opgaven. Aansluitend schetsen wij de actuele ontwikkelingen die van invloed zijn op onze inzet.

Vervolgens behandelen wij de hoofdthema's: Betaalbaarheid, Voorraad en Beschikbaarheid, Duurzaamheid en Kwaliteit, en Leefbaarheid en Doelgroepen. Per thema benoemen wij de belangrijkste uitdagingen, ambities en concrete acties voor 2026.

In het nawoord onderstrepen wij het belang van een constructieve en intensieve samenwerking. Alleen door gezamenlijke inspanningen kunnen wij de volkshuisvestelijke doelen in het Westerkwartier realiseren.





PERSPECTIEF HUURDERSPLATFORM WESTERKWARTIER

Het Huurdersplatform Westerkwartier (HPW) voert al meerdere jaren samen met Wold & Waard en de gemeente Westerkwartier het gesprek over de prestatieafspraken. Vanuit deze gesprekken zien wij de aanhoudende druk op het sociaal domein, waarbij met name de huisvesting van urgente doelgroepen steeds opnieuw onderwerp van zorg is.

Wij constateren dat alle partijen inspanningen leveren, maar benadrukken dat de afspraken zoals eerder gezamenlijk vastgesteld, ook blijvend nagekomen moeten worden. Voor het behoud van de constructieve samenwerking is het van belang dat Wold & Waard én de gemeente hun verantwoordelijkheden hierin blijven nemen — in lijn met de gemaakte prestatieafspraken.

Vanuit huurdersperspectief betekent dit ook dat er ruimte moet komen voor een structurele uitbreiding van het sociale woningbezit. De toegang tot betaalbare huisvesting staat steeds meer onder druk, en zonder groei van de voorraad raken onze gezamenlijke doelen verder uit zicht.

Daarnaast blijft leefbaarheid voor HPW een belangrijk aandachtspunt. Deze aandacht mag zich niet uitsluitend richten op de grotere kernen en centrumlocaties. Ook de kleinere dorpen verdienen blijvende aandacht als volwaardige woonplekken, met oog voor bereikbaarheid, voorzieningen en sociale samenhang.

HPW blijft zich inzetten voor een gelijkwaardige en open samenwerking met Wold & Waard en de gemeente. Wij blijven de stem van huurders inbrengen en streven naar afspraken die recht doen aan de brede volkshuisvestelijke opgave in het Westerkwartier.





1. WOLD & WAARD: DE SOCIALE HUISVESTER IN HET WESTERKWARTIER

1.1 Onze Missie

In ons Ondernemingsplan 2023-2026 hebben wij onze missie beschreven. Het is het resultaat van wie wij zijn en waar wij voor staan.

“Wij bieden een goed & betaalbaar thuis in de sociale huursector in het Westerkwartier”.

Hierbij hanteren we een viertal uitgangspunten:

- Onze bewoners zijn de expert van hun (t)huis.
- Onze woningen zijn energiezuinig, van deze tijd en er is oog voor de omgeving.
- Wij zijn er voor mensen met een kleine portemonnee of een bijzondere woonvraag.
- We richten ons op het Westerkwartier maar staan open voor vragen uit de regio.

Onze missie realiseren we met onze kernwaarden Dichtbij, Actief en Duurzaam. We gebruiken ze als leidraad voor ons Bod.

1.2 Onze Visie

De visie van Wold & Waard draait om het bieden van een goed en betaalbaar thuis in de sociale huursector in het Westerkwartier. We streven naar een woonomgeving waar iedereen prettig woont en waar de veerkracht van straten en wijken wordt versterkt. Dit wordt bereikt door nauwe samenwerking met huurders en diverse partners, waaronder de gemeente Westerkwartier en zorgorganisaties.

Wold & Waard benadrukt het belang van duurzaamheid door onze woningvoorraad te verduurzamen en zuinig om te gaan met grondstoffen. We zetten ons in voor een groenere wereld en hechten waarde aan duurzame relaties met onze omgeving. Daarnaast speelt actieve betrokkenheid een cruciale rol; wij wachten niet af maar nemen initiatief en handelen flexibel wanneer nodig.

1.3 Onze Kernwaarden

Onze kernwaarden -dichtbij, actief, en duurzaam- vormen de leidraad voor onze organisatie en elk individu binnen ons team. Ze sturen onze keuzes en handelingen, en wij zijn erop aanspreekbaar.





2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Wanneer dit Bod tot stand komt, in 2025, lopen de ontwikkelingen van eerdere jaren nog gestaag door en dienen nieuwe ontwikkelingen zich aan. Op verschillende vlakken blijven de resultaten echter achter, waardoor de overheid de nieuwe Nationale Prestatieafspraken heeft aangescherpt. Daarmee wil ze blijven inzetten op de doelen die eerder gesteld zijn. Hieronder worden de belangrijkste ontwikkelingen benoemd.

Nationale Woon- en Bouwagenda en samenhangende programma's

In 2022 presenteerde de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA). Hiermee wil het Rijk opnieuw regie nemen over de volkshuisvesting. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Het programma zal langs zes verschillende lijnen uitgewerkt worden.

- Programma Woningbouw
- Programma Betaalbaar wonen
- Programma Een thuis voor iedereen
- Programma Wonen en zorg voor ouderen
- Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving
- Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid

Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting

De wet die dit alles mogelijk moet gaan maken is de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, welke op 7 maart 2024 aan de Tweede Kamer is voorgelegd. De wet zal wijzigingen omvatten voor de Omgevingswet, Huisvestingswet, Woningwet en WMO. Wat voor ons als corporatie de komende jaren impact gaat maken, zijn de Woonzorgvisie (die regionaal afgestemd moet worden) en de verplichte huisvestingsverordening waarin een urgentieregeling opgenomen moet worden. Op 27 maart 2025 vond een technische briefing plaats door ambtenaren van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over het wetsvoorstel. De verdere behandeling in de Tweede Kamer staat gepland, maar de precieze datum is nog niet vastgesteld.

Nationale Prestatieafspraken

De Nationale Prestatieafspraken (NPA) zijn eind 2024 geactualiseerd voor de periode 2025-2035. Kern is de versnelde bouw van 30.000 sociale huurwoningen en 5.000 midden- huurwoningen per jaar vanaf 2029. De afspraken zijn nu strakker, beter afdwingbaar en regionaal vertaald in woondeals. De uitvoering loopt, maar uitdagingen blijven: vooral de financiering door corporaties en de noodzaak dat gemeenten voldoende bouwlocaties vrijmaken. De komende jaren ligt de focus op versnelling van procedures en concrete realisatie, met een intensieve monitoring van de voortgang.



Koploperregio Groningen

Door gemeente Westerkwartier is er in oktober 2022 ingestemd met de deelname aan Koploperregio Groningen. Hieronder vallen ook de provincie, de negen andere gemeenten en de G13 (de Groningse woningcorporaties). De Koploperregio richt zich op het concreet afstemmen van woningaanbod op de behoeften van kwetsbare groepen, het ontwikkelen van gerichte acties, en het versterken van samenwerking tussen betrokken partijen.

Daarnaast komt er extra aandacht voor:

Versnellen van realisatie - Praktische belemmeringen zoals planprocedures en vergunningen sneller oplossen.

Ondersteunen van lokale initiatieven - Woonzorgprojecten en burgerinitiatieven actief faciliteren, bijvoorbeeld door financiering of ondersteuning bij planvorming.

Leefbaarheid versterken - Niet alleen bouwen, maar ook investeren in voorzieningen en sociale samenhang in buurten waar veel aandachtsgroepen komen te wonen.

Monitoring en kennisdeling - Voortgang regelmatig meten en goede voorbeelden delen met andere regio's.

Langetermijnplanning - Samen met het Rijk en omliggende regio's afstemmen hoe toekomstige vergrijzing en demografische ontwikkelingen in Groningen worden opgevangen.

Huisvesting statushouders

Mensen die in ons land een verblijfsvergunning krijgen, worden statushouders (of vergunninghouders) genoemd. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) koppelt deze vergunninghouders aan gemeenten. Gemeenten moeten zorgen voor passende woonruimte voor statushouders. Voor 2026 maken we, in gezamenlijkheid met gemeente Westerkwartier en Huurdersplatform Westerkwartier, nieuwe afspraken over de huisvesting van deze doelgroep.

Woonvisie en Woonzorgvisie

In opdracht van de Koploperregio Groningen heeft de Stec Groep een onderzoek uitgevoerd naar de woonzorgopgave. Op 9 december 2024 is het onderzoek gepubliceerd over inwonersinitiatieven voor de woonzorgopgave in de provincie Groningen. Dit onderzoek biedt inzicht in lokale initiatieven en draagt bij aan het ontwikkelen van passende woonzorgoplossingen. Dit moet de basis vormen voor de Woonzorgvisie van gemeente Westerkwartier. Hierin dragen we vanuit onze Visie Wonen, Welzijn en Zorg (2023) graag aan bij.

Woonlastenonderzoek

In 2023 heeft er een onderzoek plaatsgevonden in opdracht van gemeente Westerkwartier, de huurderorganisaties, Wierden & Borgen en Wold & Waard. De resultaten hiervan zijn begin 2024 gedeeld en besproken met de betrokken partijen. Duidelijk is geworden dat de risico's op betalingsproblemen de afgelopen jaren licht gedaald zijn. De aanbevelingen uit dit onderzoek richten zich voornamelijk op de



gemeente, omdat het armoedebelief vooral inwerkt op de inkomenskant. Wij blijven ons met name met ons Verduurzamingsbeleid inzetten om de energiekosten aan de uitgavenkant voor onze huurders zoveel mogelijk te beperken.

Warmteplannen

In de Warmteplannen is beschreven wat de energieplannen zijn om tot een aardgasvrij Westerkwartier te komen. In deze visie staat onder andere beschreven welke andere manieren van verwarmen er voor welke omgeving het meest geschikt is. Eind 2025 moet dit gereed zijn.

Groningen Huurt

Het provinciale woonruimteverdeelsysteem Groningen Huurt blijft onder dezelfde naam opereren. In het voorjaar van 2025 start de implementatiefase, met als streven om in november 2025 live te gaan. Het doel van Groningen Huurt is om te komen tot één gezamenlijk, provinciaal woonruimteverdeelsysteem voor de hele provincie Groningen. Ook Wold & Waard en Huurdersplatform Westerkwartier nemen actief deel aan Groningen Huurt. Hierbij rekenen wij ook op de betrokkenheid en commitment van gemeente Westerkwartier.

De inzet van Groningen Huurt vraagt om bestuurlijke én ambtelijke samenwerking, om te komen tot:

- Eenvoudigere en eerlijkere woningtoewijzing voor woningzoekenden in de hele provincie.
- Meer transparantie over beschikbaarheid en toewijzingscriteria.
- Verbeterde samenwerking tussen corporaties en gemeenten voor doelgroepen zoals starters, doorstromers en urgente (aandachts)groepen.
- Eén toegankelijk portaal voor alle woningzoekenden in Groningen.
- Efficiënt en gezamenlijk beheer van woonruimteverdeling in beleid, ICT en uitvoering.
- Wij nodigen de gemeente Westerkwartier nadrukkelijk uit om zich actief te verbinden aan Groningen Huurt. Gezien de deelname van Wold & Waard en het directe belang van urgente doelgroepen in de gemeente Westerkwartier, is een gezamenlijke inzet noodzakelijk.





3. BETAALBAARHEID

De betaalbaarheid van sociale huurwoningen en de totale woonlasten voor inwoners van Westerkwartier zijn een van de hoofdthema's in dit Bod. Met een toenemende druk op de woningmarkt en een significant deel van de bevolking dat te kampen heeft met armoedeproblematiek, is het essentieel dat alle betrokken partijen - waaronder de gemeente, sociale diensten, maatschappelijke organisaties en woningcorporaties - intensief samenwerken.

Om de betaalbaarheid van wonen in het Westerkwartier te waarborgen, is een goede samenwerking tussen alle stakeholders van cruciaal belang. De gemeente speelt hierin een regisserende rol door platforms en netwerken te faciliteren waarbinnen kennisuitwisseling en coördinatie van initiatieven plaatsvinden. Wold & Waard sluit ook in 2026 aan bij de verschillende initiatieven die er zijn en ontwikkeld worden.

Vroegsignalering

Vroegtijdige identificatie van huishoudens die risico lopen op woonlastenproblematiek is van groot belang. Dit vereist een proactieve aanpak waarbij zowel de gemeente als Wold & Waard een signalerings- en doorverwijzingsfunctie vervullen. In 2025 implementeren we een nieuw IT-systeem dat op basis van betaalgedrag en betaalrisico betalingsachterstanden beoordeelt. De schrijfstijl van een brief of mail is hierop aangepast. Is er echt iets aan de hand? Dan komt de casus op de agenda. Er kan dan in een vroegtijdig stadium contact opgenomen worden. Samen kijken we naar een passende oplossing zoals een doorverwijzing of aanmelding bij het sociaal netwerk. Wij verwachten in 2026 de eerste positieve resultaten te zien.

Armoedepact

Dit is een samenwerkingsverband in het Westerkwartier tussen de gemeente en tientallen maatschappelijke organisaties, opgezet om de armoedeproblematiek binnen de regio aan te pakken. Dit pact is gericht op het bevorderen van samenwerking en coördinatie tussen de deelnemende organisaties met als doel het bestrijden van armoede. In 2026 blijven wij ons hiervoor inzetten en zullen we actief zijn op het gebied van signaleren en informeren.

Energiearmoede

In 2022 hebben de gemeente en Wold & Waard een aanpak ontwikkeld tegen energiearmoede. De gemeente Westerkwartier heeft verschillende maatregelen genomen om energiearmoede onder haar inwoners tegen te gaan met o.a. het aanbieden van energietoeslag, een tijdelijk noodfonds en door bewoners te informeren op welke financiële middelen zij verder aanspraak kunnen maken (inkomenskant).

Wold & Waard participeert in een werkgroep die vooral meedenkt over hoe huurders energie kunnen besparen (uitgavenkant). Medewerkers brengen niet alleen tips mee voor bewoners, maar kunnen ook meteen kleine maatregelen treffen in de woning.



Door het woonlastenonderzoek (zie hieronder) hebben wij nu handvatten gekregen waarmee we concreet kunnen zien waar de grootste uitdagingen liggen omtrent energiearmoede. Waar de verduurzaming nog op zich laat wachten, zullen wij, in gezamenlijkheid met gemeente en sociale partners, met andere maatregelen proberen de energiearmoede proberen te bestrijden. Hier blijven we ons ook in 2026 voor inzetten.

Woonlastenonderzoek

In 2023 heeft er een onderzoek plaatsgevonden in opdracht van de gemeente, de huurderorganisaties, Wierden & Borgen en Wold & Waard. De resultaten hiervan zijn begin 2024 gedeeld en besproken met de betrokken partijen. Samen met de gemeente worden er verschillende actielijnen uitgezet. De gemeente zal zich voornamelijk moeten inzetten op de inkomenskant met het identificeren van vindplaatsen voor hulp en tegemoetkomingen, zodat huishoudens beter geïnformeerd en ondersteund worden.

Gemeenten dekken hun kosten (deels) via belastingen en heffingen. Ze hebben enige mate van vrijheid om te bepalen op welke schouders de lasten komen te liggen. Bij gemeenten gaat het om onroerendezaakbelasting, de afvalstoffen- en de rioolheffing. We streven naar een kwalitatief goede sociale woningvoorraad waarin woonlasten niet onnodig hoog zijn.

Woonlasten bestaan niet alleen uit de huurlasten, maar ook uit gemeentelijke heffingen. In 2026 wil Wold & en Waard zich gezamenlijk met de partijen inspannen om de lasten voor de huurders zo laag mogelijk te houden, zodat de totale woonlasten betaalbaar blijven. In voorgaande jaren hebben we geconstateerd dat de regeling kwijtschelding rioolheffing een positieve bijdrage leverde aan de betaalbaarheid. In 2026 willen we met de gemeente onderzoeken of de eigenarenheffing in het kader van de betaalbaarheid kan worden omgezet in een gebruikersheffing.

Huurbeleid

Wold & Waard heeft in samenwerking met het Huurdersplatform Westerkwartier in 2024 het huurbeleid geëvalueerd. De evaluatie had als doel om afspraken aan te passen als knelpunten niet worden opgelost of gewenste effecten niet worden bereikt.

De uitkomsten van de evaluatie, in combinatie met de invoering Wet Betaalbare huur, hebben tot een paar aanpassingen in het beleid van 2025 geleid, waarmee we tegemoetkomen aan onze volgende principes:

- Het streven is een huur die past bij de kwaliteit van de woning.
- De woonlasten passen bij het inkomen van de bewoner.
- De huuropbrengsten dragen bij aan een toekomstbestendig (ver)dienmodel.
- Het huurbeleid ondersteunt de volkshuisvestelijke doelen van Wold & Waard.
- Het huurbeleid is goed uitlegbaar en begrijpelijk voor alle betrokkenen.
- De wens dat de huurprijzen bijdragen aan de veerkracht van wijken en dorpen.



Jaarlijkse huurverhoging

De uitkomsten van de evaluatie van het huurbeleid, in combinatie met de invoering Wet Betaalbare Huur, zijn van invloed op de huurverhoging. Ook bij de jaarlijkse huurverhoging houden we zoveel mogelijk rekening met onze principes. Alleen voor de woningen met de bestemming sloop (0%) en woningen met energielabel E, F of G (50% van de maximale huurverhoging) maken we een uitzondering.

Wold & Waard past inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Voor een corporatie tellen de inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging mee in de huursom. Alleen wanneer er prestatieafspraken zijn gemaakt over de inzet van deze extra huurinkomsten voor investeringen, kunnen deze inkomsten buiten de huursom vallen.

Gelet op de grote opgave waar Wold & Waard voor staat willen we in de prestatieafspraken 2026 afspreken dat de opbrengsten voortvloeiend uit de inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor investeringen.

3.1 Wat gaan we doen?

	Ons Bod
Voorgenomen huurverhoging 2026	In 2026 sluiten we aan bij de landelijke richtlijnen voor de jaarlijkse huurverhoging en het moet passen bij ons huurbeleid.
Huurincasso	We zetten in op persoonlijk contact en leveren maatwerk. Hierbij is samenwerking met onze partners zeer belangrijk.
Maatwerk op huurachterstand	Wij passen maatwerk (bv. betalingsregelingen) toe voor huurders die (tijdelijk) in de financiële problemen verkeren. Ook hierbij werken we intensief samen met het onze ketenpartners.
Optimaliseren vroegsignalering - schuldhelpverlening	Wij zijn actief op het gebied van Vroegsignalering vanuit de WGS (Wet Gemeentelijke Schuldhelpverlening) en melden huurder aan volgens het convenant. We werken hierbij gebiedsgericht en werken samen met de sociale ketenpartners.
Proces bij uitzettingen	Bij ontruiming handelen we volgens het Plan van Aanpak, opgesteld in 2022. Het PvA is herzien, maar niet vastgesteld. De gemeente neemt hierin het voortouw in 2025.



3.2 Financiën Wold & Waard

Wij willen – en moeten - onze opgaven uitvoeren binnen de kaders die de Autoriteit Wonen (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen. Binnen dit toezicht kader werken we aan de financiële continuïteit van onze organisatie. Dit om ook in de toekomst een financieel solide en wendbare organisatie te zijn.

We zien in de markt dat bouwkosten stijgen, de inflatie stijgt, rentelasten toenemen en dat ook de kosten voor bedrijfsvoering (o.a. personeelslasten, ICT) impact hebben op onze financiële huishouding.

De oplopende kosten en grotere opgave op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming zorgen voor meer druk op onze financiële positie. Ook de recente wijzigingen rondom de afwikkeling van rioolheffing en afspraken rondom plaatsing van statushouders hebben impact op deze financiële positie. Met deze plannen en maatregelen hebben we binnen onze financiële ruimte de grenzen opgezocht.





4. VOORRAAD EN BESCHIKBAARHEID

Om de beschikbaarheid van passende en betaalbare huurwoningen te vergroten, bespreken we hieronder de huidige status van onze woningen, plannen voor nieuwbouw, sloop en renovatie, en strategieën.

In de afgelopen jaren hebben we vaak, ook gezamenlijk, geconstateerd dat de sociale woningvoorraad in het Westerkwartier te klein is en bovendien onevenredig in omvang ten opzichte van de woonvraag. Om aan de uitbreidingsbehoefte tegemoet te komen, zal ook de gemeente zich nog meer dan in 2025 moeten inspannen om de benodigde grondposities beschikbaar te stellen. We verkennen graag samen met gemeente en lokale partners hoe we in 2026 kunnen voldoen aan de wensen en behoeften van onze huurders en woningzoekenden.

4.1 Woonruimteverdeling

Per 1 januari 2025 hebben wij 5.631 verhuureenheden waarvan 5136 woningen, 446 intramuraal vastgoed, 1 bedrijfsruimte, 7 maatschappelijk vastgoed en 41 garageboxen. Woningen worden verhuurd via ons woonruimteverdeelsysteem. Daarnaast bieden we de mogelijkheid om buiten dit systeem woningen toe te wijzen voor urgentie of taakstelling (bemiddeling). Onze urgentieprocedure (voor sociale urgentie) hebben wij uitbesteed aan Het Vierde Huis. Wij werken samen met de Groninger corporaties, Huurdersorganisaties en gemeenten aan een gezamenlijk toekomstig woonruimteverdeelsysteem "Groningen Huurt". Met één loket voor alle beschikbare huurwoningen en het toewijzen van urgenties willen wij de woningzoekenden in de provincie Groningen beter bedienen.

4.2 Kernvoorraad

Eind december 2023 heeft Wold & Waard het huurbeleid vernieuwd met onder andere de tweehurenmethodiek. We passen voor een deel van de woningen deze methodiek toe om waar mogelijk de prijs-kwaliteit te behouden, maar ook om niet te veel korting te geven. De energiezuinige woningen (vanaf label A) met maximaal 195 wws-punten komen in aanmerking voor korting. We sturen hiermee op passendheid van de woonlasten bij het inkomen.

Een van de uitgangspunten in ons beleid is dat minimaal 70% van onze woningvoorraad tot de kernvoorraad behoort (huur tot € 731,93, prijspeil 2025). Deze woningen zijn met voorrang beschikbaar voor de 'Primaire doelgroep I, zie 6.2 Doelgroepen. De overige 30% behoort tot de voorraad Duur (huurprijs tot € 900,07, prijspeil 2025). Deze woningen zijn beschikbaar voor de 'Primaire doelgroep II' en 'Secundaire doelgroep'.

Onze voorraad, op basis van zowel de huidige netto huur als streefhuur, hebben we naast elkaar gezet in de onderstaande tabel. Deze percentages kunnen wijzigen door mutaties (huurharmonisatie). Het onderstaande overzicht geeft de reguliere woongelegenheden weer; o.a. woon-zorgcomplexen en garages vallen hierbuiten.



Onderverdeling van regulier te verhuren woningen (peildatum 1-1-2025)

Huurklasse	Aantal		In %		Kernvoorraad	
	netto huur	streefhuur	netto huur	streefhuur	netto huur	streefhuur
Goedkoop ≤ € 477,20	1.082	399	21%	8%	96%	71%
Betaalbaar laag € 477,20 - € 682,96	3.588	1.839	70%	36%		
Betaalbaar hoog € 682,96 - € 731,93	235	733	5%	14%		
Duur € 731,93 - € 900,07	199	2133	4%	42%		
Vrije sector*						
> € 900,07	3	3	0%	0%		
Totaal	5.107	5.107	100%	100%		

* Uit alle huurprijsklassen behoort een deel van de woningen tot de tweehurenvorraad. Deze woningen worden bij een woningaanbieding afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens (leeftijd) of aftoppingsgrens (huishoudsamenstelling).

4.3 Voorraadontwikkeling

	2026
Verkoop	19
Sloop	63
Nieuwbouw in uitvoering	150
Nieuwbouw opgeleverd	60

4.4 Benodigde locaties

Ons portefeuilleplan gaat uit van de bovengrens van de groei doelstelling uit de gemeentelijke Woonvisie: 520 extra woningen netto¹ in 2030 ten opzichte van 2020 en tot 2040 nog eens 250 woningen erbij.

Met de gemeente initiëren we planontwikkelingen voor 329 woningen. Hiervan zijn voor 72 woningen concrete plannen gemaakt. Voor het overige aantal zijn locatie en/of initiatieven bekend die nader uitgewerkt moeten worden. Voor 142 woningen zijn nog helemaal geen locaties bekend.

¹ Netto wil zeggen nieuwbouw plus aankoop minus sloop en verkoop



In onderstaand overzicht staat voor de periode 2025 t/m 2030 de huidige en voorgenomen planontwikkeling en beschikbaarheid van locaties.

We verwachten dat, vanuit huidige woningmarktonderzoeken, het aantal uit te breiden woonvoorraad in de komende periode nog zal toenemen.

Samenstelling woonvoorraad 2025 t/m 2030		
	Aantallen	
Aantal woningen	5.137	
Gewenste woonvoorraad in 2030	5.657	
Uitbreiding woonvoorraad 2025 t/m 2030*	520	
Aantal nieuwe woningen t/m 2030	842	
<i>Waarvan sloop-vervangende nieuwbouw</i>		209
<i>Waarvan uitbreiding bij sloop/nieuwbouw</i>		162
<i>Waarvan uitbreiding woonvoorraad concrete plannen en mogelijke initiatieven (peil juni 2025)</i>		329
<i>Waarvan uitbreiding woonvoorraad nog onbekende locaties</i>		142
Verkoop 2025 t/m 2030	-113	
Sloop t/m 2030	-209	
<i>Totaal uitbreiding t/m 2030</i>	520	

* Dit is nog afhankelijk van de nog te maken afspraken rondom statushouders.

4.5 Seniorenwoningen

Wold & Waard beschikt met 1.744 woningen over een groot aandeel seniorgeschikte woningen (ca. 34%). Dit aandeel was eerder nog hoger, maar vanwege een lage reactiegraad zijn sommige woningen in het recente verleden omgelabeld als reguliere woning. Senioren kunnen in principe ook gewoon reageren op deze woningen.

De vergrijzing zet door en Wold & Waard is daarop voorbereid. Indien blijkt dat meer maatwerk gewenst is om de kansen van senioren te verbeteren, passen wij de labels aan. Ons doel is om voor iedereen een vergelijkbare slagingskans te realiseren.

Door de grote vraag naar sociale huurwoningen kijken we kritisch naar de inzet van ruimte. Levensloopgeschikte woningen met voorzieningen op de begane grond leiden vaak tot relatief grote woningen voor een of twee bewoners. We zoeken daarom naar slimmere, betaalbare oplossingen die beter aansluiten bij de leefstijl en behoefte van senioren.

Een van de opties die we willen verkennen, is de mogelijkheid van het plaatsten van een traplift in een reguliere woning, zodat er een flexibel maatwerk concept ontstaat. Dit kan



voordelen bieden voor de huurder (geen verhuizing), zorgaanbieder (zorg op locatie mogelijk), corporatie (behoud van ruimte in de portefeuille) en gemeente (ouderenhuisvesting en beheersbare wmo-kosten).

Wij willen in 2026 samen met gemeente, zorgpartners, leveranciers en senioren de potentie van dit concept verkennen en vragen hiervoor gezamenlijke inzet en capaciteit.

4.6 Flexwoningen

Wij staan open voor het realiseren van flexwoningen, maar onze voorkeur heeft het bouwen van reguliere woningen. Hiervoor dienen dan wel locaties beschikbaar gesteld te worden. Naast de bouw van flexwoningen kunnen we ook het technisch en sociaal beheer, evenals de verhuur van deze woningen, op ons nemen. Echter, het is aan de gemeente om de benodigde locaties en financiële middelen ter beschikking te stellen.





5. DUURZAAMHEID EN KWALITEIT

In 2026 zetten we de verdubbeling van het aantal woningen dat per jaar wordt uitgevoerd door in spoor 1 (uitgebreide verduurzaming). Doel: versnellen van onze verduurzamingsopgave en het verduurzamen van de woningen met een bouwjaar tot 1982 eerder af te ronden.

5.1 Verduurzaming

Onze inzet om het verduurzamen te versnellen ziet er als volgt uit:

- **Spoor 1:** Renoveren van 2240 woningen (met bouwjaar tot 1982) tot het niveau van de 'Standaard', dit is het toekomst-klaar isolatieniveau vanuit de Nationale Prestatie Afspraken. Periode 2023 t/m 2033.
- **Spoor 2:** Energetisch verbeteren naar energielabel C van 140 woningen in de periode 2023 t/m 2028. Dit betreft de woningen van de verkoopvoorraad en vrijstaande woningen.
- **Spoor 3:** Vervangen van enkel- en oud dubbelglas (niet HR) bij 1100 woningen (bouwjaar vanaf 1982) in de periode 2023 t/m 2028.
- **Spoor 4:** Aanbod aanbrenge(n) zonnepanelen bij ca. 2100 woningen in de periode 2023 t/m 2026.

Het doel is reductie van de gemiddelde warmtevraag van huurwoningen met tussentijdse doelstellingen voor 2030 en 2034. We monitoren de realisatie van deze ambitie aan de hand van een warmtevraagreductie pad. Met deze sporen worden ook de woningen met E/F/G labels uiterlijk in 2028 uitgefaseerd. Voor de isolerende maatregelen rekenen we geen huurverhoging door, conform de Nationale Prestatie Afspraken (NPA). De streefhuur wordt door de aangebrachte verduurzamingsmaatregelen hoger. ^[OEB]

Voor zonnepanelen betalen onze huurders wel servicekosten. Gezien de ontwikkelingen van de salderingsregeling kunnen we niet eerlijk stellen, dat het saldo van deze vergoeding en de kostenbesparing op elektra, positief uitpakt voor de huurder. Door de onzekerheid zijn huurders momenteel onvoldoende bereid om zonnepanelen aan te schaffen. We houden de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en kijken naar de mogelijkheden.

5.2 Circulariteit en biobased bouwen

Wold & Waard wil graag de komende vier jaar meer dan 500 biobased daken toepassen. De uitvoering hiervan is afhankelijk van de bereidheid van de gemeente om te kijken naar wet- en regelgeving. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden - en past deze waar mogelijk toe - voor het verlenen van vrijstelling van de omgevingsvergunning wanneer de verduurzaming een positief effect heeft op de terugdringing van CO₂.



Rijk, woningcorporaties en gemeenten zullen richting 2034 steeds meer biobased, circulair en klimaat adaptief bouwen en verbouwen. Partijen gaan in gesprek over de aanpak van hittestress, wateroverlast en het handelingsperspectief om deze problematiek te adresseren. Wold & Waard, huurder en gemeente dragen voor deze aanpak een gedeelde verantwoordelijkheid.

5.3 Warmtenetten

Wold & Waard onderzoekt met de gemeente naar mogelijkheden - en past deze waar mogelijk toe – voor het aansluiten van huurwoningen op warmtenetten. Hierbij kijken we zowel naar technische en financiële uitvoerbaarheid en naar de bijdrage aan onze milieudoelstellingen. Wold & Waard ondersteunt gemeenten en netbeheerders bij het maken van de plannen met informatie over haar eigen voorraad en toekomstige renovatieplannen.

5.4 Netcongestie

Om duidelijkheid te geven over de mogelijkheden voor verduurzaming in het geval van netcongestie, zal het Rijk samen met woningcorporaties, gemeenten en netbeheerders een leidraad opstellen om woningcorporaties te helpen met netbewust verduurzamen.

5.5 Energiearmoede

In 2022 hebben gemeente Westerkwartier en Wold & Waard een aanpak ontwikkeld tegen energiearmoede. De gemeente heeft verschillende maatregelen genomen om energiearmoede onder haar inwoners tegen te gaan. Hiervoor zijn samen verschillende regelingen uitgewerkt, zoals de witgoed-regeling, aanbieden van meters voor energiemonitoring en een regeling voor elektrisch koken met inductie.

Wold & Waard participeert in een werkgroep die vooral meedenkt over hoe huurders energie kunnen besparen. Medewerkers brengen niet alleen tips mee voor bewoners, maar kunnen ook meteen kleine maatregelen treffen in de woning. Waar de verduurzaming nog op zich laat wachten, zullen wij, in gezamenlijkheid met gemeente en sociale partners, met andere maatregelen proberen de energiearmoede proberen te bestrijden. Hier blijven we ons ook in 2026 voor inzetten.





6. LEEFBAARHEID EN DOELGROEPEN

Wold & Waard zet zich actief in voor het creëren van leefbare buurten en het bieden van passende huisvesting voor diverse doelgroepen. Met inzet van wijkbeheerders, wijkconsulenten en natuurlijk vele andere collega's werken we dagelijks aan een schone, veilige en sociale woonomgeving. Daarnaast geven we samen met partners invulling aan ons Leefbaarheids- en Participatiebeleid. In ons Verhuurbeleid staat het huisvesten van mensen met lagere inkomens centraal, waarbij we oog hebben voor bijzondere doelgroepen en de toenemende druk op de woningmarkt. Met gerichte maatregelen, zoals passend toewijzen en het inzetten van aangepaste woningen, zorgen we ervoor dat zoveel mogelijk mensen een passend thuis vinden in onze buurten.

6.1 Leefbaarheid

Inzet Wijkbeheerders en Wijkconsulenten

Wold & Waard werkt met wijkbeheerders en wijkconsulenten. Dat zorgt ervoor dat we onze aandacht goed kunnen verdelen en veel meer zichtbaar zijn voor onze huurders. De twee wijkbeheerders zetten zich in voor het schoon, heel en veilig houden van het 'groen' en het 'grijs' en de complexen. Voor de wijkconsulenten ligt het zwaartepunt meer op het sociale vlak. De hoofdtaken van deze collega's bestaan o.a. uit de casusregie bij woonoverlast, woonfraude (incl. drugs) en het begeleiden van bewoners tijdens slooptrajecten en om door middel van o.a. bewonersparticipatie ervoor te zorgen dat de leefbaarheid voor de huurders zo prettig mogelijk is. De wijkconsulenten zijn de budgethouder voor het Leefbaarheidsfonds en zetten dit zoveel mogelijk samen met bewoners in voor de leefbaarheid in hun buurt.

Leefbaarheid- en Participatiebeleid

In 2025 zijn we concreet aan de slag gegaan met het implementeren van het Participatiebeleid en de Visie op Leefbaarheid. We onderzoeken samen met de gemeente en het HPW de thema's en momenten waarbij we samen kunnen werken aan de uitvoering van participatie.

We geven – zoveel mogelijk in samenwerking met de gemeente en het sociaal werk - handen en voeten aan de Visie op Leefbaarheid om de leefbaarheid en veerkracht in ons gezamenlijke werkgebied te vergroten.

Gebiedsgericht werken

De wijkbeheerders en –consulenten werken zoveel mogelijk gebiedsgericht en in 2026 willen we ook meer in de dorpen en buurten zelf werken en aanspreekbaar zijn voor de bewoners. Aansluiting met onze samenwerkingspartners waar mogelijk is zeer gewenst.

Laaggeletterdheid

De sleutel die beleid en mooie plannen opent voor iedereen is communicatie. Helaas is communiceren, met name op het gebied van lezen en schrijven, geen



vanzelfsprekendheid. Ongeveer 6% van de inwoners van het Westerkwartier is laaggeletterd. Omdat wij begrijpelijk willen communiceren voor iedereen hebben we dit onderwerp in 2022 in onze communicatiestrategie opgenomen als ambitie voor de komende vier jaar. In 2023 hebben we ons gericht op het verkrijgen van inzicht in het bereik van laaggeletterdheid en anderstaligen. In 2024 onderzochten we mogelijke communicatiemiddelen en de mogelijkheden van AI (kunstmatige intelligentie). Met behulp van de Lees Simpel app herschreven we een aantal testbrieven in korte teksten ondersteund door iconen. Deze zijn via het Taalhuis voorgelegd aan een aantal laaggeletterde personen. Vanwege het succes gaan we in 2025 verder met het herschrijven van onze standaardbrieven in deze nieuwe stijl. Daarnaast is de leeshulp Tolkie op de website gezet. We werken verder aan het meer communiceren met gebruik van beelden, infographics en filmpjes.

6.2 Doelgroepen

Passend toewijzen

De kerntaak van een woningcorporatie is het huisvesten van mensen met lage inkomens. Ten minste 92,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 900,07 (prijspeil 2025) moet worden toegewezen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 49.669 (prijspeil 2025) en meerpersoonshuishoudens (bestaande uit twee of meer personen) met een inkomen tot € 54.847 (prijspeil 2025). De overige vrijkomende woningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen, dus ook aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Dit is maximaal 7,5% van het totaal. Als woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten daar prestatieafspraken over hebben gemaakt is het op lokaal niveau ook mogelijk om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15%. Er moet in dat geval ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Mede gelet op de grote druk op de woonvraag in het hogere segment wil Wold & Waard het percentage van 7,5% verhogen naar 15%.

Daarnaast is ook de regeling Passend Toewijzen (PT) bij de woningtoewijzing van kracht. Deze bepaalt dat woningcorporaties aan minstens 95% van de woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag een woning moeten toewijzen met een huurprijs onder de 'aftoppingsgrens' voor huurtoeslag. Om deze reden heeft Wold & Waard de primaire doelgroep gesplitst in twee groepen:

- Primaire doelgroep I, huishoudens met een bruto huishoudinkomen (2025) tot:
 - € 28.375 voor alleenstaanden, tot AOW;
 - € 27.775 voor alleenstaande ouder AOW;
 - € 38.500 voor meerpersoonshuishoudens tot AOW;
 - € 37.350 voor meerpersoonshuishoudens ouder AOW;
- Primaire doelgroep II, huishoudens met een inkomen hoger dan de grenzen van Passend Toewijzen tot de grens van de Staatssteunregeling.



- Secundaire doelgroep. Wold & Waard bedient in beperkte mate ook huishoudens met een inkomen boven de grens van de Staatssteunregeling. Bij deze secundaire doelgroep gaat het om huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot € 60.000. Zij komen in principe alleen in aanmerking voor woningen in de dure voorraad (€ 731,93 prijspeil 2025).

We voeren de tweehurenmethodiek voor een deel van onze woningen in om waar mogelijk een juiste prijs-kwaliteit verhouding te behouden. Huurders met een inkomen onder de grenzen van Passend Toewijzen betalen een huur die passend is, conform de betaalbaarheidsgrenzen die het Rijk stelt. Bewoners met een hoger inkomen betalen de huurprijs die overeenkomt de kwaliteit van hun woning. De huur wordt in die gevallen verlaagd tot de kwaliteitskortingsgrens, de 1ste of de 2de aftoppingsgrens. Voor jongeren tot 23 jaar met een laag inkomen wordt de huurprijs tijdelijk verlaagd tot de kwaliteitskortingsgrens.

Senioren

Veel ouderen hebben de wens om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Ook politieke keuzes (Scheiden van Wonen en Zorg) dragen hieraan bij. Dat leidt echter niet automatisch tot een toenemende behoefte aan seniorenwoningen. Voor velen is de eigen sociale omgeving meer van belang dan het uitrustingsniveau van de woning. Doorstroming naar een seniorenwoning komt daardoor niet vaak voor. Wold & Waard zou in 2026 graag aansluiten bij de gemeentelijke Woonzorgvisie en daarin gezamenlijk optrekken om een inventarisatie van woonwensen en -behoeften van senioren uit te voeren.

Toenemende urgentie

In onze Visie op Wonen, Welzijn en Zorg (2024) en ons Doelgroepen- en Urgentiebeleid (2023) maken we duidelijk hoe en waar wij er voor deze doelgroepen zijn.

We huisvesten, met voorrang, bijzondere doelgroepen en sluiten hierbij aan bij de wettelijke kaders. Het gaat om spoedzoekers/urgenten, statushouders, uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Vanuit het Rijksprogramma Een Thuis Voor Iedereen worden gemeenten verplicht om een huisvestings- of urgentieverordering op te stellen. Hierin worden aandachtsgroepen aangewezen die een voorrangstatus krijgen.

De druk op de sociale huurwoningen is door de enorme toename van de taakstelling in de huisvesting van statushouders voor de gemeente Westerkwartier erg groot. Wold & Waard is niet in staat om alle statushouders te huisvesten, maar zoekt constructief met de gemeente naar alternatieve oplossingen.

Aangepaste woningen

Om doelmatig met aangepaste woningen om te gaan houdt Wold & Waard vrijgekomen woningen met een (beperkte) Wmo-aanpassing maximaal 3 maanden voor kandidaat huurders beschikbaar. De gemeente betaalt gedurende deze periode de huur.



In de prestatieafspraken 2025 is afgesproken dat we in 2025 met een verbetering in de uitvoering van de huisvesting van deze wmo-cliënten komen.

6.3 Wat gaan we doen?

	Ons bod
Gebiedsgericht werken	Ons werkgebied is opgedeeld in deelgebieden, waar een vaste wijkbeheerder en –consulent verantwoordelijk zijn voor de leefbaarheid in de dorpen en buurten waar onze huurders wonen. Deze benadering is gericht op de integratie van verschillende werkgebieden (fysiek en sociaal). En daarbij richten we ons op het samenwerken met lokale stakeholders om zo goed mogelijk aan te sluiten op de specifieke behoeften en kansen van een bepaald gebied. Het doel is om meer op maat gemaakte, effectieve oplossingen te bieden die de leefbaarheid, duurzaamheid en sociale cohesie in het gebied verbeteren. In 2026 blijven we daarom inzetten op de samenwerking met onze partners.
Huisvesting statushouders	In voorgaande jaren is een achterstand ontstaan in het huisvesten van statushouders. In 2025 was de beschikbare woningvoorraad beperkt door herstructurering en een stijging van het aantal urgentieaanvragen. Hierover zijn toen afspraken gemaakt, om zo goed mogelijk aan de vraag te voldoen. De afspraken voor 2026 willen we gezamenlijk met de gemeente en HPW vastleggen. Daarnaast blijft begeleiding cruciaal. Statushouders worden verspreid over de gemeente gehuisvest, wat extra inzet vraagt om hen goed te laten landen in hun nieuwe woonomgeving. Samen met Vluchtelingenwerk bieden we een opmaat gemaakte wooncursus aan dat mensen ondersteuning biedt bij het bewonen van een woning van Wold & Waard. De gemeente trekt hierin de kar; we delen de kosten evenredig.
Langer Thuis	Eind 2023 zijn we een samenwerking aangegeven met zorgpartij NNCZ in Grijpskerk waarbij we een vrijgekomen woning aan het appartementencomplex aan De Singel aanbieden aan NNCZ. Zij kunnen een kandidaat aandragen van hun wachtlijst met de indicatie voor het Volledig Pakket Thuis. In het voorjaar van 2025 zal de samenwerking geformaliseerd met een samenwerkingsovereenkomst.
WMO-kleine aanpassingen	Wold & Waard vergoedt kleine woningaanpassingen voor huurders. Hiermee spelen wij in op het Rijksprogramma Langer Thuis. Tevens door ons opgenomen in de Visie op Wonen, Welzijn en Zorg (2023). Een van de doelen is om meer mensen in een geschikte woning te blijven laten wonen. Met de aanpassingen die we aanbieden, kunnen bewoners die dat willen lang zelfstandiger in hun eigen woning verblijven. We nemen aan dat we ook in 2026 gebruik kunnen maken gemeentelijke bijdrage van € 50.000,-.



Organiseren kennisbijeenkomst	We zien de bijeenkomsten als een kans om kennis en kennismaking aan elkaar te koppelen. En we willen hier ook in 2026 mee doorgaan. We organiseren wederom twee bijeenkomsten rondom een bepaald thema zoals: klimaatadaptatie, participatie of gevolgen van nieuwe regelgeving. We organiseren dit gezamenlijk (en maken een kostenverdeling) met de gemeente en nodigen onze samenwerkingspartners uit.
Bewust Wonen Weken	In 2025 evalueren we de BBW gezamenlijk met de partners om te bepalen of dit het gewenste effect heeft en of deze vorm nog toereikend is. De evaluatie in het voorjaar van 2025 moet duidelijkheid geven over de toekomstige inzet van de BBW.
Buurtbemiddeling	Sinds een aantal jaren zetten we met veel succes Buurtbemiddeling in. Buurtbemiddeling is een proces waarbij getrainde bemiddelaars helpen bij het oplossen van conflicten tussen burens. Deze bemiddelaars zijn onpartijdig en helpen de betrokken partijen om zelf een oplossing voor hun probleem te vinden. Dit wordt vaak gebruikt als een preventieve maatregel om grotere conflicten te voorkomen en de sociale cohesie in de buurt te verbeteren. Ook in 2026 is Buurtbemiddeling opgenomen als vast onderdeel van de overlastprocedure. W&W neemt deel aan de stuurgroep Buurtbemiddeling en blijft co-financier.
Leefbaarheidsplannen	Op basis van de inzichten van onze wijkbeheerders en wijkconsulenten wijzen we gebieden aan waar de leefbaarheid een nieuwe impuls nodig heeft. Deze plannen richten zich op het verbeteren van de leefomgeving en worden in samenwerking met onze huurders en ketenpartners ontwikkeld. Het Participatiebeleid dat we in 2025 uitrolden, zal in 2026 een belangrijke rol gaan spelen bij het opstellen van de leefbaarheidsplannen.
Leefbaarheidsfonds	We willen dat onze huurders in schone, veilige sociale dorpen en buurten wonen. Hieraan werken wij als corporatie dagelijks met de concrete middelen die in dit Bod worden benoemen. Maar wat de meeste impact heeft, zijn de acties die onze huurders zelf ondernemen. We begroten daarom weer een mooi bedrag voor ons Leefbaarheidsfonds in 2026 van €50.000,- . Hiermee willen we het belang van bewonersinitiatieven ondersteunen. Met de invoering van een nieuw beleid op participatie hopen wij in 2026 ook meer initiatieven te kunnen ondersteunen.
Wijkschouw	Op initiatief van bewoners, HPW, een samenwerkingspartner of Wold & Waard kan een wijkschouw georganiseerd worden. Mocht de wijkschouw aandachtspunten opleveren dan stellen wij in samenwerking met bewoners van de wijk of het dorp en evt. met samenwerkingspartners een verbeterplan op. De wijkschouw kan aanleiding geven voor het opstellen van een leefbaarheidsplan.
Werkwijze overlast	Samen met onze ketenpartners pakken we overlast integraal aan met als doel deze zo snel en efficiënt mogelijk te stoppen. Cruciaal in deze aanpak is



	het uitwisselen van gegevens in het kader van de AVG. Als betrokken partijen werken we met elkaar aan overlastdossiers. Bij complexe casuïstiek besluiten we samen wie de casusregie op zich neemt.
Wooncursussen	In 2025 geven we een invulling aan wooncursussen voor de doelgroep statushouders. Tegelijkertijd onderzoeken de gemeente en Wold & Waard hoe deze wooncursussen vanaf 2026 kunnen worden ingezet voor een bredere groep mensen die baat heeft bij extra ondersteuning. Hierbij valt te denken aan mensen die uitstromen uit beschermd wonen of andere aandachtsgroepen. Door hen te ondersteunen in woonvaardigheden en zelfredzaamheid, kunnen we bijdragen aan een goede start in de wijk, meer onderling begrip en een positieve invloed op de leefbaarheid.



NAWOORD

Met dit Bod 2026 leggen we samen de basis voor de volgende stap in de volkshuisvestelijke opgave in het Westerkwartier. De uitdagingen zijn groter dan ooit: de druk op de woningmarkt blijft onverminderd hoog, het tempo van verduurzaming is hoog, en de maatschappelijke vraagstukken rondom armoede, inclusiviteit en leefbaarheid vragen om een vastberaden aanpak. Maar we zien ook kansen.

De samenwerking tussen Wold & Waard, de gemeente Westerkwartier en het Huurdersplatform Westerkwartier blijft hierin van doorslaggevend belang. Alleen door samen te werken — open, transparant en op basis van gelijkwaardigheid — kunnen we ervoor zorgen dat iedereen in het Westerkwartier toegang heeft tot een betaalbaar en passend thuis, nu en in de toekomst.

Dit Bod is daarbij niet alleen een document met afspraken, maar vooral ook een uitnodiging. Een uitnodiging aan al onze partners en huurders om samen vorm te geven aan leefbare dorpen en wijken, waar iedereen zich welkom en gehoord voelt. We blijven investeren in goede relaties, korte lijnen en het versterken van de gemeenschappen waarin we actief zijn.

Met elkaar blijven we bouwen aan buurten waarin mensen prettig wonen, aan huizen die klaar zijn voor de toekomst en aan een samenleving waarin we niemand vergeten. Dit Bod 2026 markeert een stevig en gezamenlijk kompas voor de komende jaren, en we kijken ernaar uit om dit in nauwe samenwerking verder tot uitvoering te brengen.

