

Jaarplan 2026

Wat gaan we doen in 2026? Waar het ondernemingsplan onze visie voor de lange termijn vertelt, laten we in het jaarplan zien wat concreet op de planning staat om onze ambities te realiseren. Elk jaar draagt bij aan de lange termijn, maar heeft zijn eigen focusgebieden. En daar vertellen we graag meer over.

Aan de slag!

De Woonplaats is een woningcorporatie met grote ambities. Die zijn ook nodig in de huidige tijd waarin de buitenwereld soms onzeker of instabiel is. Wij zijn trots op waar we staan en wat we betekenen voor de klant, maar zien ook kansen en opgaven om te blijven presteren. Onze basis is het ondernemingsplan dat tot 2030 loopt. Wij willen de daarin gekozen koers vasthouden en tegelijkertijd wendbaar en veerkrachtig zijn op momenten dat de wereld verandert.

Onze ambities realiseren we alleen met een goed plan. Ieder jaar kijken we daarom opnieuw waar de focus ligt, welke opgaven we zien en wat haalbaar is. Deze realistische doelen en concrete acties vormen ons jaarplan 2026. De belangrijkste thema's uit ons ondernemingsplan komen hierin terug.

Met **hart voor de klant** richten we ons in 2026 op beschikbaarheid, leefbaarheid en klanttevredenheid. Kijken we naar **het vastgoed van de toekomst** dan zijn we in 2026 vooral bezig met integrale waardesturing, het uitfaseren van E-, F- en G-energielabels en heel veel slopen, bouwen en verduurzamen. Onder de noemer **samen kunnen we meer** zijn onze speerpunten participatie, kwetsbare groepen, samenwerking en zichtbaarheid. Als je letterlijk én figuurlijk **verder wilt bouwen**, moet je ook aandacht hebben voor de interne organisatie. In 2026 ligt hierbij onze focus op eigenaarschap. Waar we samenwerken heel belangrijk vinden, **is slim werken** zeker zo

belangrijk. In 2026 kijken we daarom hoe digitale systemen en datamanagement ons nog beter kunnen helpen in werkprocessen. Op die manier houden we meer tijd over voor de klant. Voor de **optimale inzet van onze financiële middelen** gaan we gebruikmaken van het Duurzaam Prestatiemodel. Een model dat uitgaat van presteren naar vermogen. Op die manier zetten we onze financiële middelen zoveel mogelijk in voor het realiseren van onze maatschappelijke doelstellingen.

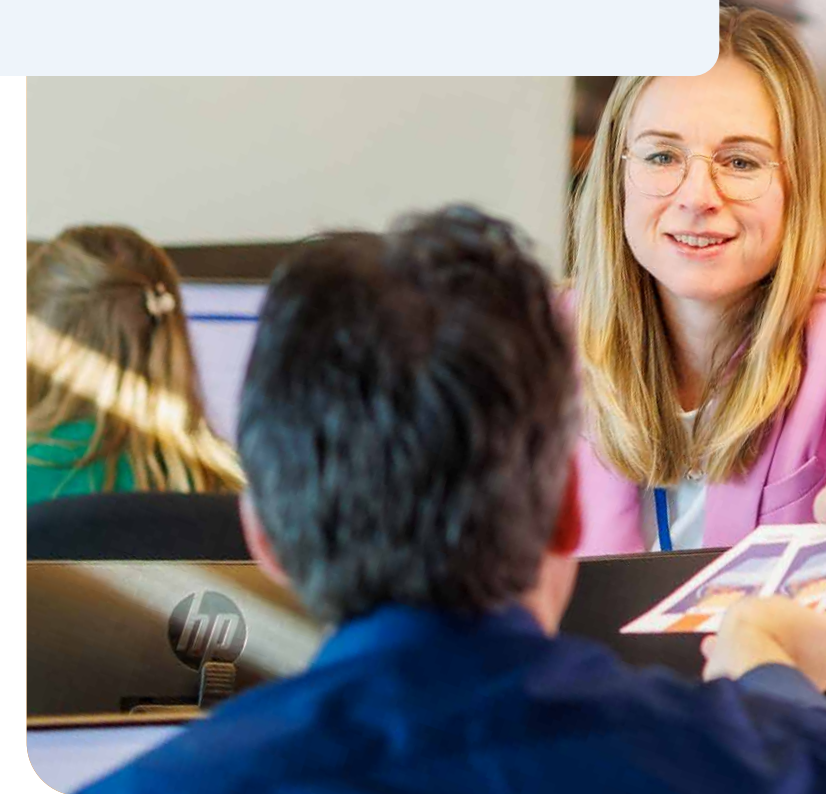
We worden druk! Maar dat doen we met plezier. Met alle medewerkers zetten we de schouders eronder om ook in 2026 bij te dragen aan ons uiteindelijke doel: zorgen voor genoeg goede en betaalbare woningen voor onze sociale doelgroep in prettige en leefbare wijken.

Leon Buiting
Gabriël Kaplan
Bestuur De Woonplaats



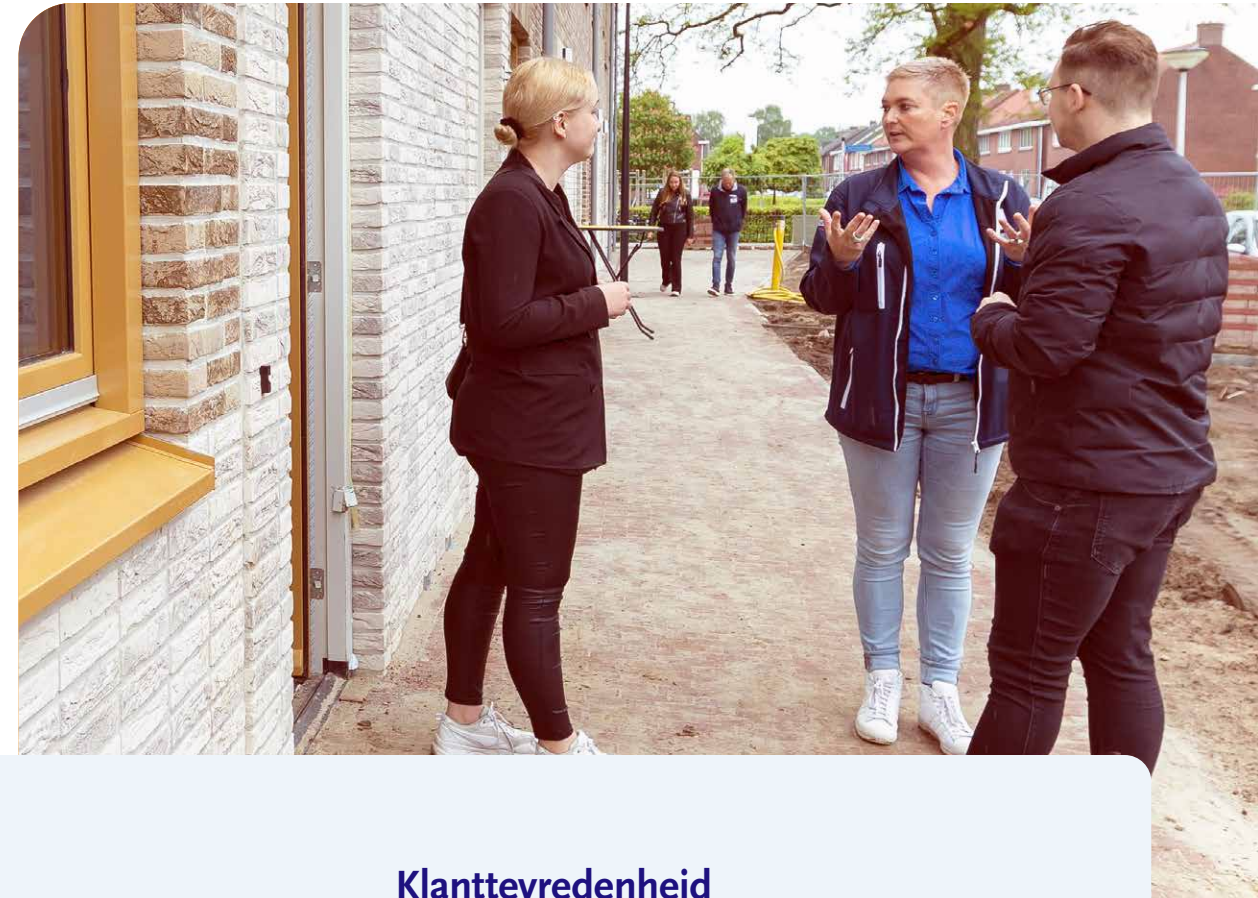
Inhoud

Hart voor de klant	3
Het vastgoed van de toekomst	5
Samen kunnen we meer	8
Verder bouwen, verder kijken	10
Slim werken	12
Optimale inzet financiële middelen	14
Acties in het kort	16
Cijfers in het kort	17



Hart voor de klant

Goede en betaalbare woonruimte in een fijne buurt is voor iedereen een belangrijke basis. Van daaruit ontstaan sociale contacten en is zelfontplooiing mogelijk. Hoe veerkrachtiger een wijk, hoe beter de wijk bestand is tegen eventuele problemen. We werken daarom gebiedsgericht en nauw samen met partners in de wijk. En kiezen voor slimme en efficiënte oplossingen, zodat zoveel mogelijk tijd, geld en aandacht uitgaat naar onze klant. We meten hoe tevreden de klant is en sturen actief op de kwaliteit van onze dienstverlening.



26

Wat wij willen in 2026

Beschikbaarheid

We hebben al jaren te maken met een verhitte woningmarkt. Wij dragen bij aan een oplossing door minimaal te verkopen, bestaand bezit beschikbaar te houden voor de verhuur en nieuwe woningen toe te voegen. In 2026 bevorderen we doorstroming en onderzoeken we de mogelijkheden voor woningdelen. Daarnaast willen we leegstand verder beperken en ons vastgoed optimaal beschikbaar houden voor onze belangrijkste doelgroep, huurders en woningzoekenden met een kleinere portemonnee.

Leefbaarheid

We bouwen verder aan sociaal veerkrachtige wijken waar we een bijdrage leveren aan de zelfredzaamheid van huurders. Met pro-actieve programma's en in samenwerking met bewoners en partners investeren we in wijken en buurten, als eerste daar waar de nood het hoogst is. Waar we in 2025 het beleid hebben geactualiseerd en vastgesteld, richten we ons in 2026 op concrete acties die uiting geven aan onze leefbaarheidsstrategie.

Klanttevredenheid

Een tevreden klant vinden wij erg belangrijk. Om de tevredenheid te meten, maken wij gebruik van KWH-scores (KWH is het landelijke kennis- en kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties). Wij willen voor onszelf de lat hoog leggen en streven in 2026 naar een gemiddelde score van een 8 op alle onderdelen. Dat doen we natuurlijk niet alleen, maar samen met onze 'Resultaat Gericht Samenwerken' partners (gericht op dagelijks onderhoud) die we actief betrekken bij klanttevredenheid. We hebben gezamenlijk inzicht in prestaties en pakken verbeterpunten tijdig op. Daarbij houden we altijd aandacht voor wensen en ideeën vanuit de klant.



Hoe we dit doen in 2026

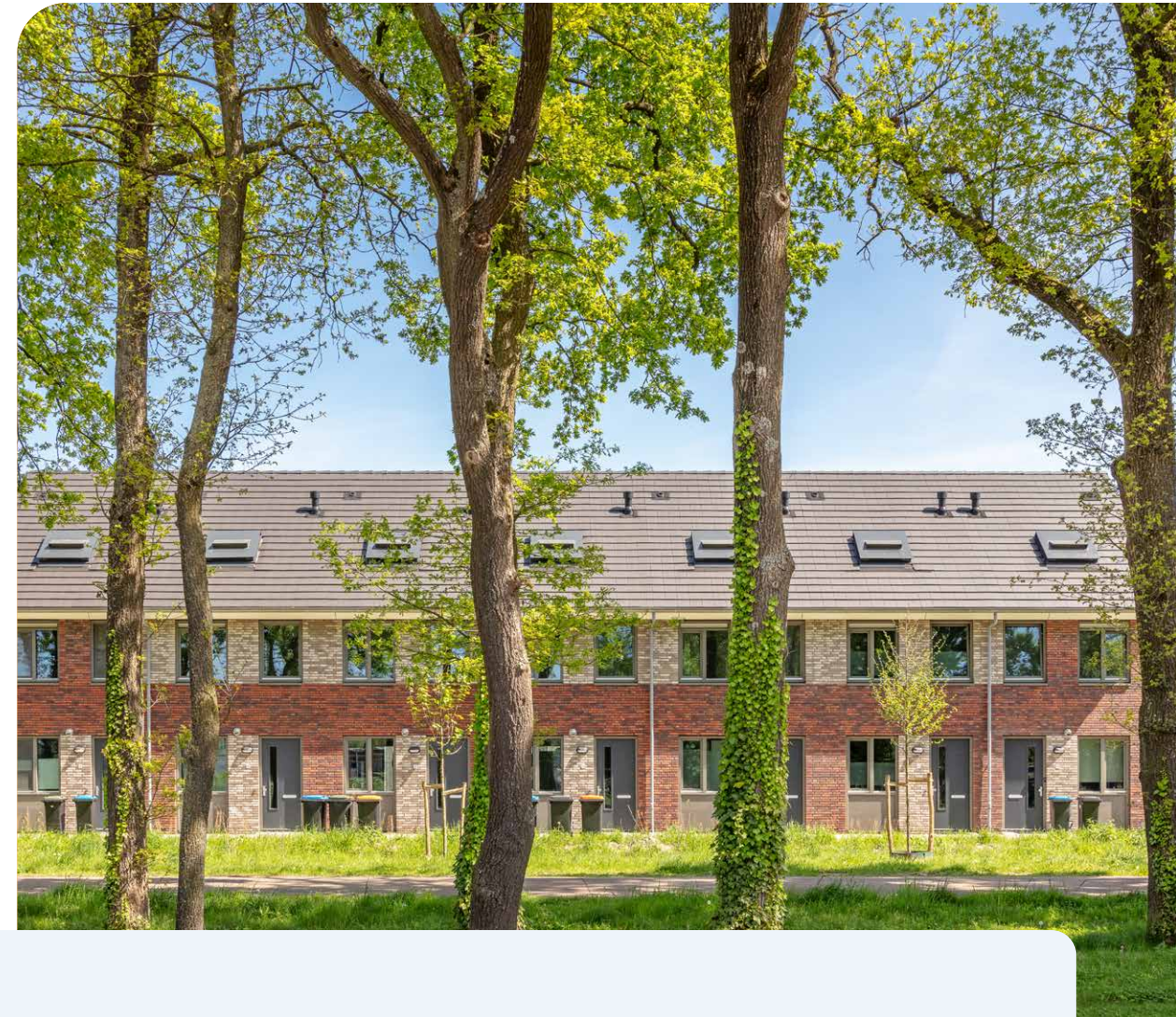
- ⇒ We onderzoeken de invoering van een tweehurenbeleid. Zo kunnen we bepaalde doelgroepen meer woningen aanbieden. Is de uitkomst van het onderzoek positief? Dan voeren we dit beleid medio 2026 in.
- ⇒ In 2025 hebben we gebiedsvisies opgesteld. In 2026 stellen we aan de hand van de gebiedsvisies samen met partners en huurders-vertegenwoordigers plannen en meerjarige programma's op voor het verbeteren van leefbaarheid en veerkracht. Hier gaan we in ieder geval op drie plekken binnen ons werkgebied actief mee aan de slag.
- ⇒ We betrekken huurders actief door in gesprek te gaan en gerichte vragenlijsten in te zetten. Klachten en complimenten vertalen we naar concrete verbeteracties.
- ⇒ Vernieuwing van ons klantportaal in 2026 moet ervoor zorgen dat de klant meer overzicht heeft en informatie sneller kan vinden. We onderzoeken daarbij de mogelijkheden om op nog meer manieren bereikbaar te zijn voor de klant, zoals live chat of een chatrobot.
- ⇒ In 2026 implementeren we een nieuw verhuurmutatieproces, waarmee we efficiënter kunnen werken en leegstand beperken.



"We betrekken huurders actief"

Het vastgoed van de toekomst

We kijken altijd kritisch naar ons vastgoed. Dit moet toekomstbestendig en duurzaam zijn. We hebben flinke ambities op dit terrein. Het vernieuwen en verbeteren van ons vastgoed geven we verder vorm in samenwerking met lokale partners vanuit een integrale visie op wijken en buurten. Circulariteit en klimaatadaptatie zijn vast onderdeel van onze plannen om te voorkomen dat we onnodige natuurlijke hulpbronnen uitputten, de leefomgeving vervuilen en ecosystemen aantasten.



26

Wat wij willen in 2026

Integrale waardesturing

Wij sturen vooral op de maatschappelijke waarde van ons vastgoed. En daarnaast natuurlijk op vastgoedwaarde en financiële waarde. Betrouwbare, integrale planningen en begrotingen voor onderhoud helpen ons hierbij. In 2025 zijn de eerste stappen naar complexbeheerplannen gestart. In 2026 beschikken we over deze plannen voor ons gehele bezit. Complexbeheerplannen die vanuit meerdere disciplines tot stand zijn

gekomen, zijn de basis voor beslissingen die we nemen ten aanzien van onze complexen.

Uitfaseren EFG-labels

We verduurzamen al langere tijd onze woningen met een E-, F- of G-energielabel. In 2029 willen we geen woningen met deze labels meer in ons bezit hebben. In 2025 is geïnventariseerd hoe de laatste woningen worden uitgefaseerd en welk deel in 2026 energetisch wordt verbeterd.

Slopen, bouwen en verduurzamen

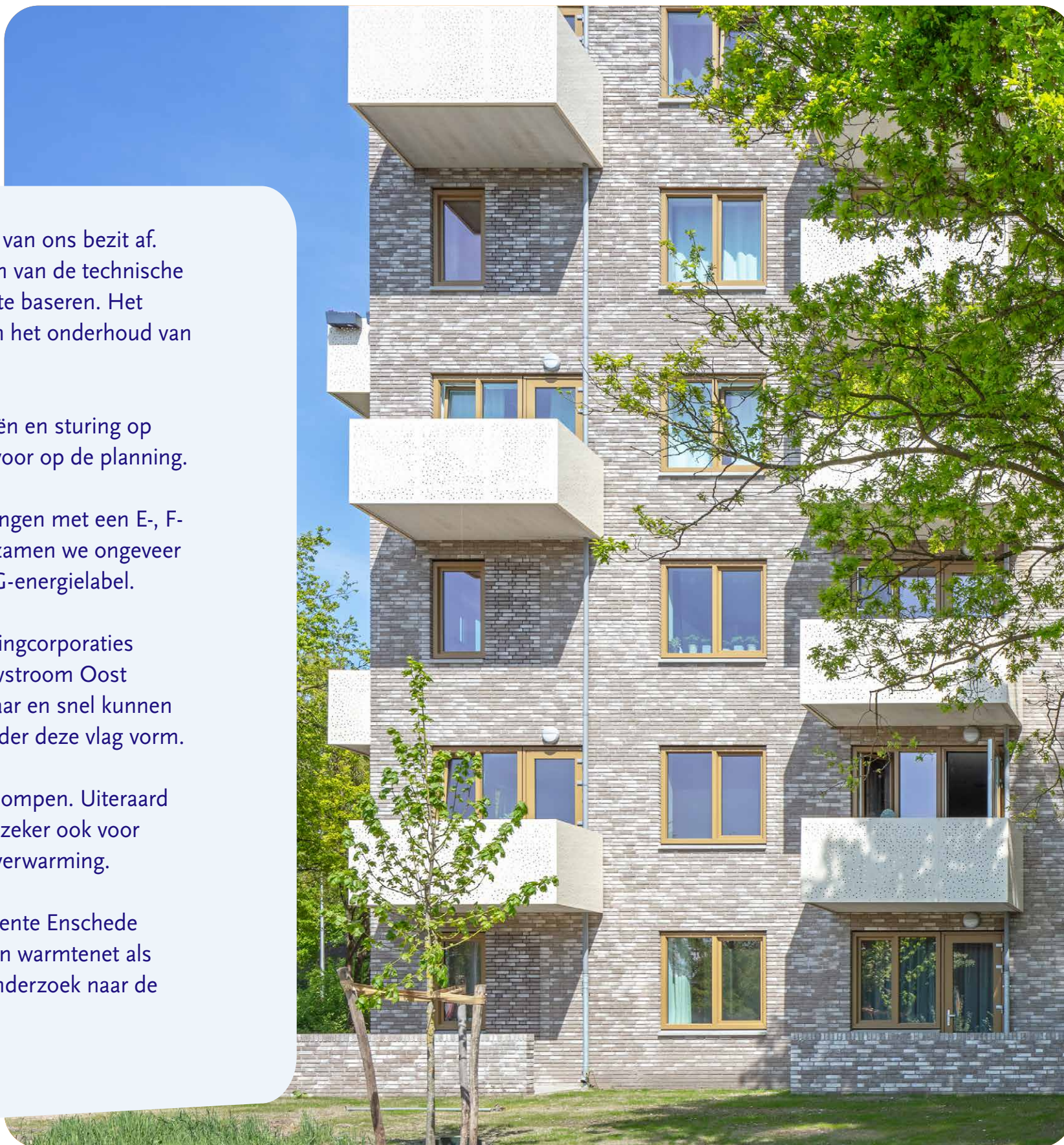
We hebben flinke ambities in sloop, nieuwbouw, renovatie en verduurzaming van ons vastgoed. Hier werken we jaar na jaar aan. Het vernieuwen en verbeteren van ons vastgoed krijgt in 2026 nog meer vorm in samenwerking met partners vanuit een integrale visie op wijken en buurten.



Hoe we dit doen in 2026

- ⇒ In 2026 ronden we de laatste conditiemetingen van ons bezit af. Dit helpt ons nog betere inschattingen te maken van de technische conditie van complexen en daar strategieën op te baseren. Het resultaat voor 2026 is dat we meer investeren in het onderhoud van ons bestaande bezit.
- ⇒ De focus ligt in 2026 op meer inzicht in financiën en sturing op data per complex. Hier staan aparte projecten voor op de planning.
- ⇒ Op dit moment hebben we nog bijna 900 woningen met een E-, F- of G-energielabel in ons bezit. In 2026 verduurzamen we ongeveer 600 woningen, waarvan een deel met E-, F- of G-energielabel.
- ⇒ In 2025 hebben we samen met vier andere woningcorporaties Bouwstroom Oost opgezet. We kopen als Bouwstroom Oost gezamenlijk woningen in, waardoor we betaalbaar en snel kunnen bouwen. In 2026 krijgen de eerste projecten onder deze vlag vorm.
- ⇒ Ook in 2026 plaatsen we 175 (hybride) warmtepompen. Uiteraard vanuit het oogpunt om te verduurzamen, maar zeker ook voor het opdoen van ervaring met deze manier van verwarming.
- ⇒ We verkennen al enige tijd samen met de gemeente Enschede en collega corporaties de mogelijkheden van een warmtenet als gasloze oplossing. In 2026 doen we concreet onderzoek naar de haalbaarheid voor de wijk Twekkelerveld.

Vervolg op de volgende pagina.





Hoe we dit doen in 2026

- ⇒ We stellen het nieuwe beleid vast voor klimaatadaptieve inrichting van groen. Het komende jaar borgen we dit in bestaande processen en informeren en inspireren we huurders over deze aanpak.
- ⇒ Circulariteit behoudt prioriteit. We onderzoeken in 2026 hoe we grondstoffen kunnen reduceren bij nieuwbouw en onderhoud. Circulaire materiaalkeuzes en werkwijzen willen we structureel borgen.
- ⇒ Wat leveren we op in 2026:
 - 173 nieuwbouwwoningen
 - 584 gerenoveerde en/of verduurzaamde woningen
- ⇒ Waar werken we verder aan of starten we in 2026:
 - 1126 nieuwbouwwoningen
 - 334 gerenoveerde en/of verduurzaamde woningen
- ⇒ We starten in 2026 met de verkoop van een deel van ons landelijk bezit (woningen buiten onze kerngemeenten). We willen hiermee de focus van onze werkzaamheden nog meer leggen op onze kerngemeenten.
- ⇒ Een multifunctionele accommodatie (MFA) zorgt voor versterking van de samenhang in een wijk. In 2026 leggen we nadrukkelijker de focus op het doel en de betekenis van onze MFA's Lumen, Stroinkshuis en Prismare.



Samen kunnen we meer

Complexe maatschappelijke vraagstukken kunnen we niet alleen oplossen. Daarom werken wij actief samen met klanten en samenwerkingspartners. Ieder vanuit zijn eigen kennis, kunde en verantwoordelijkheid. Door de onderlinge verbinding kunnen we elkaars kwaliteiten optimaal benutten en onze (gezamenlijke) ambities realiseren. De klant staat daarbij altijd op de eerste plaats.



26

Wat wij willen in 2026

Participatie

Samenwerking voor en met huurders staat hoog op onze agenda. We hebben een nieuw participatiebeleid vastgesteld. Dat geeft ons richting en eenduidigheid op het gebied van huurdersparticipatie in de grote hoeveelheid projecten die we realiseren.

Kwetsbare groepen

We kennen meerdere kwetsbare groepen die we passend willen bedienen. Zo werken we aan zorggeschikte woningen voor ouderen en

zoeken hierbij de samenwerking met zorgaanbieders. Daarnaast zijn we nauw betrokken bij regionale afspraken die gemaakt worden, over het huisvesten van urgente doelgroepen in ons primaire werkgebied.

Samen doen

We houden ons bezig met het optimaliseren en professionaliseren van Resultaat Gericht Samenwerken (RGS), een proces dat altijd in ontwikkeling is. Dit doen we met onze RGS partners. Dat zijn de onderhoudspartijen waar

we mee samenwerken voor dagelijks onderhoud (reparaties) en mutatie-onderhoud.

Zichtbaarheid

We werken onverminderd aan onze corporate profilering als innovatieve organisatie met lef. We willen graag van elkaar blijven leren, elkaar inspireren en onze kennis delen met anderen. Als grote corporatie zien we dat als onze verantwoordelijkheid.



Hoe we dit doen in 2026

- ⇒ In 2025 hebben we de klantenparticipatie herijkt en vastgesteld. In 2026 starten we met de implementatie zodat deze nieuwe participatievorm uiteindelijk onderdeel wordt van ons reguliere werk.
- ⇒ We selecteren in 2026 meerdere locaties voor groepsbewoning en zorggeschikte woningen.
- ⇒ In 2026 kiezen we welk vervolg we geven aan RGS. We hebben hier dan een eigen ketenregisseur voor in dienst genomen. Afspraken met partners willen we concreter vormgeven en de gekozen werkwijze wordt geïmplementeerd in de reguliere processen.
- ⇒ We organiseren opnieuw een Innovatiefestival waar relaties, huurders en medewerkers samenkomen, inspireren en verbinden.

*"We selecteren in 2026
meerdere locaties voor
groepsbewoning en
zorggeschikte woningen"*



Verder bouwen, verder kijken

Willen we verder bouwen aan de organisatie en onze ambities, dan moeten we verder kijken dan klant, vastgoed en samenwerkingspartners. Drie randvoorwaarden zijn essentieel voor succes: ontwikkeling van medewerkers, innovatieve en efficiënte werkprocessen en een solide financiële basis. Innovatief betekent niet impulsief. We denken goed na voordat we doen en nemen weloverwogen beslissingen

26

Wat wij willen in 2026

Eigenaarschap

We ontwikkelen continu beleid en instrumenten die bijdragen aan een fijne organisatie waar we oog hebben voor de mensen die er werken. We zien graag dat medewerkers initiatief nemen en zich verantwoordelijk voelen, zelfstandig werken en oplossingsgericht zijn. Dat vraagt om eigenaarschap, een focuspunt in 2026. Daarnaast begint goed samenwerken met ontmoeten en verbinden. In 2026 krijgt dit thema extra aandacht, zodat de onderlinge samenwerking en verbinding verder kan groeien en verdiepen





Hoe we dit doen in 2026

- ⇒ Het leidinggevendensprogramma is gestart in 2024 en loopt door tot en met 2026. In 2026 verschuift het accent steeds meer van leidinggevendens naar alle medewerkers met als accent het vergroten van eigenaarschap.
- ⇒ In 2026 kiezen we voor een andere vorm van het medewerkers-tevredenheidsonderzoek: we gaan voor een compacte en actuele uitvraag op relevante momenten.
- ⇒ Na de Gouden Team Trainingen in 2025, brengen we in 2026 per team de vervolgstappen in kaart om eigenaarschap verder te ontwikkelen en samenwerking, zowel binnen als tussen teams, te bevorderen.

"We brengen de vervolgstappen in kaart om eigenaarschap verder te ontwikkelen"



Slim werken

Digitaal is het 'nieuwe normaal'. De inzet van nieuwe technologie biedt ons veel kansen, maar ook uitdagingen. Zoals het leren van nieuwe vaardigheden en een andere manier van denken en werken. We benutten de digitale mogelijkheden zo goed mogelijk om de organisatie optimaal te ontwikkelen en de dienstverlening naar klanten continu te verbeteren. Door ook besluitvorming meer te baseren op data, kunnen we sneller en beter reageren op de ontwikkelingen om ons heen.

26

Wat wij willen in 2026

Prettig digitaal samenwerken

We zijn in 2024 gestart met het verbeteren van onze digitale samenwerkingsomgeving en het op orde brengen van onze informatiehuishouding. Doel daarvan is het verbeteren van de centrale opslag, het beheer en het intern delen van informatie. Het opstellen en borgen van gezamenlijke spelregels is randvoorwaarde. Daarnaast willen we de digitale lenigheid van medewerkers verbeteren.

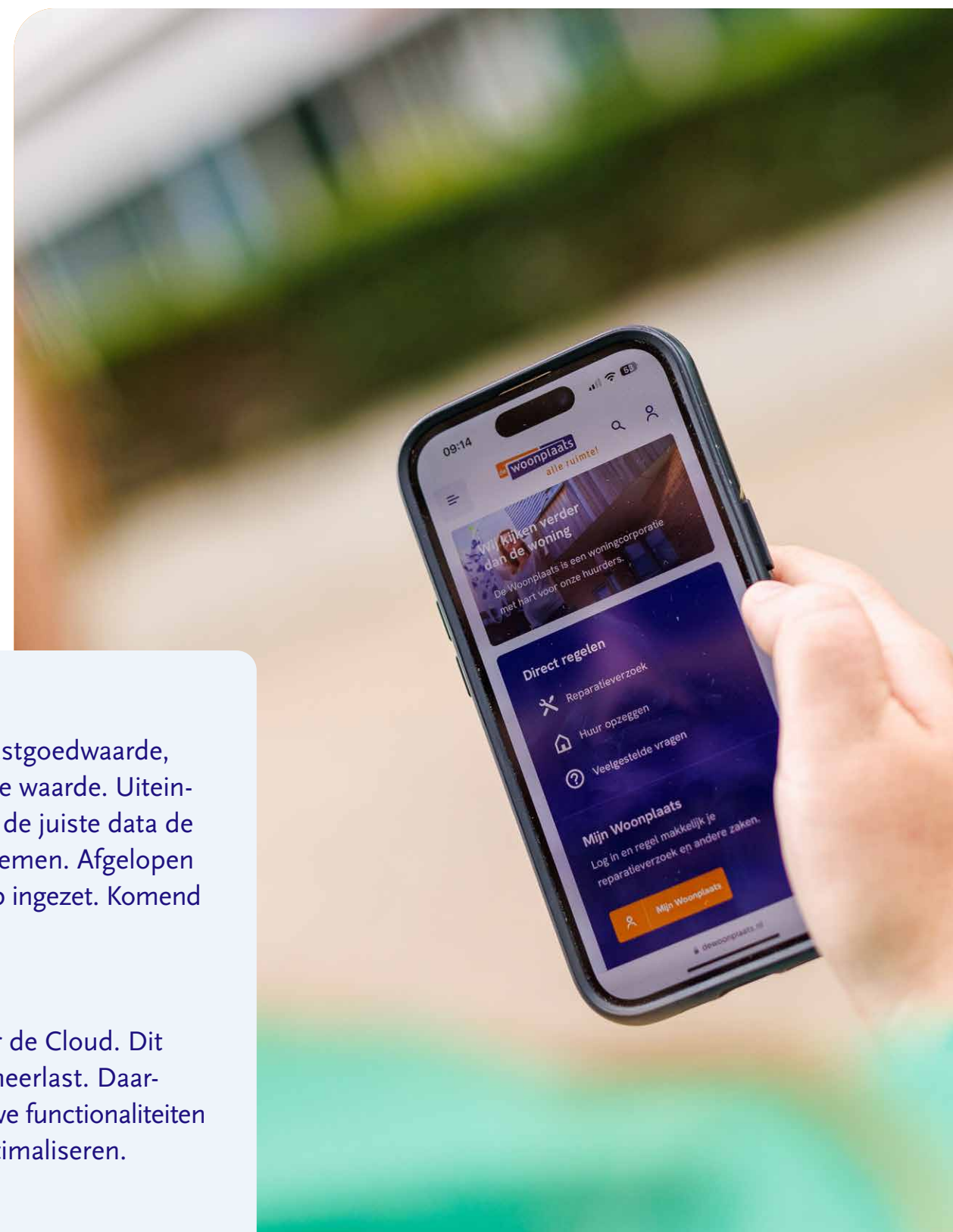
Data gedreven werken

We willen op basis van de juiste data integraal naar ons vastgoed kijken: vanuit de klant, de

veerkracht van de wijk, de vastgoedwaarde, maar ook vanuit de financiële waarde. Uiteindelijk willen we op basis van de juiste data de juiste beslissingen kunnen nemen. Afgelopen jaren hebben we hier al vol op ingezet. Komend jaar blijven we dat doen.

Primair systeem

Ons ERP systeem moet naar de Cloud. Dit draagt bij aan een lagere beheerlast. Daarnaast profiteren we van nieuwe functionaliteiten en zijn werkprocessen te optimaliseren.





Hoe we dit doen in 2026

- ⇒ In 2026 gaan we aan de slag met de implementatie van de informatievoorziening, waarin alle teams één voor één overgaan naar de nieuwe informatieomgeving.
- ⇒ De focus ligt in 2026 op het verbeteren van het datamanagement en de datakwaliteit rondom onze onderhoudsplanning en -begroting en vastgoedgegevens. We gaan hiervoor werken met een nieuw systeem.
- ⇒ In 2025 is onderzocht hoe we de stap naar de Cloud zetten. In 2026 gaan we dit werkelijk doen.

"In 2026 zetten we de stap naar de Cloud"



Optimale inzet financiële middelen

Wij zijn financieel gezond, maar onze ambities zijn groot. We benutten onze financiële ruimte optimaal, waarbij de financiële kengetallen binnen de gestelde normen blijven. Die koers leggen we vast en we houden onze financiële grenzen nauwlettend in de gaten. We houden daarbij rekening met bestaande onzekerheden die om flexibiliteit vragen, zoals de kostenstijgingen in de bouw, de rentestand, inflatie en onverwachte overheidsmaatregelen met financiële impact. Als het nodig is, sturen we onze keuzes tijdig bij.

26

Wat wij willen in 2026

Duurzaam prestatiemodel

Onze financiële middelen zetten we zoveel mogelijk in voor het realiseren van onze maatschappelijke doelstellingen. We noemen dat 'presteren naar vermogen'. Dat houdt in dat we geen onnodige buffers aanhouden in onze financiële ratio's, maar wel zorgen dat we financieel gezond blijven op de lange termijn. We bewaken de financiële en volkshuisvestelijke continuïteit, waarbij we rekening

houden met uitgaven die nodig zijn om de bestaande woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief in stand te houden.

Contractbeheer en -management

Integraal contractmanagement is belangrijk om controle en regie te blijven houden op onze financiën. In 2026 willen we nog meer uniformiteit in werkwijze doorvoeren.

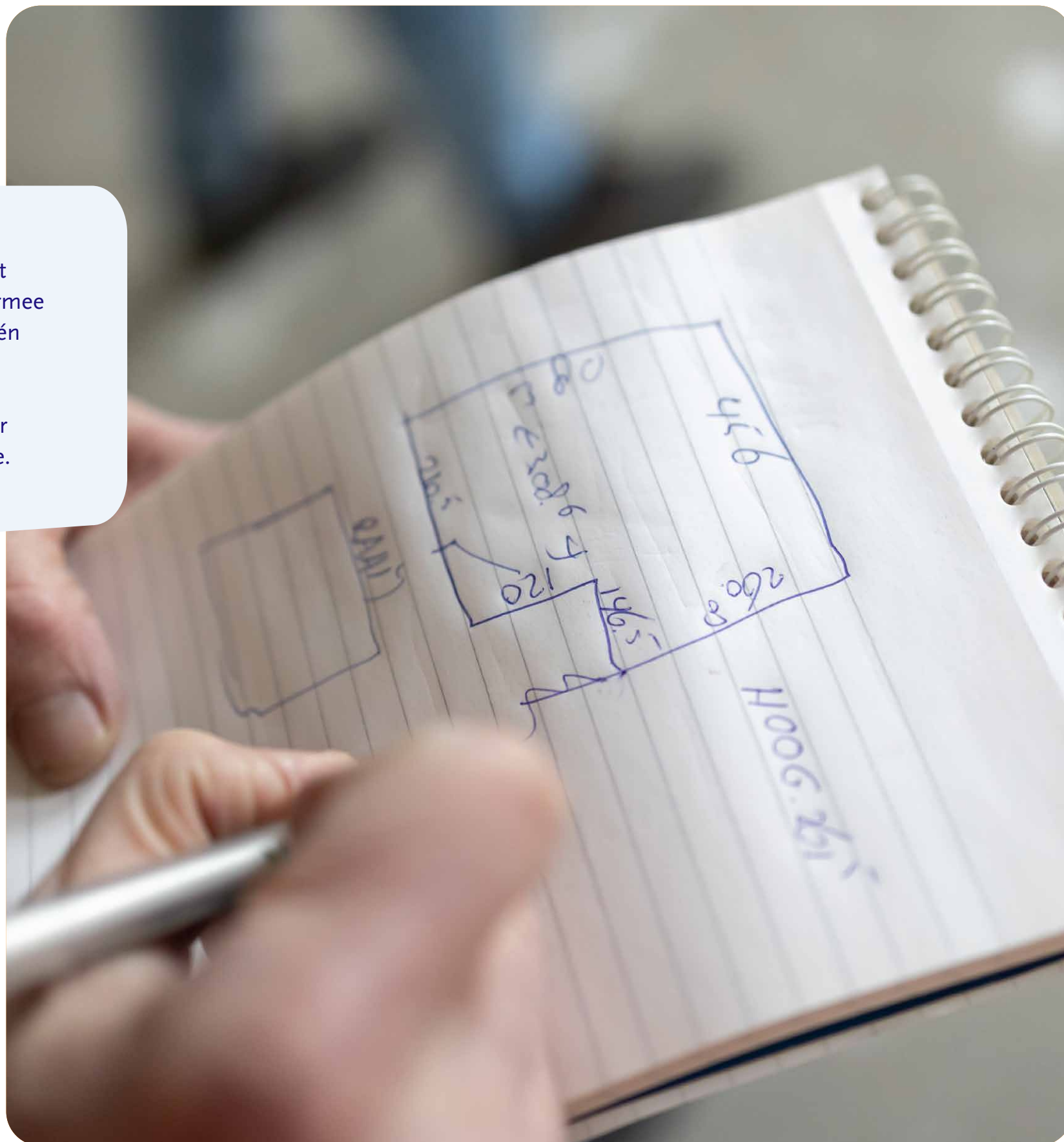




Hoe we dit doen in 2026

- ⇒ We gaan het Duurzaam Prestatiemodel en het Drie Compartimenten Model toepassen, waarmee we nog beter kunnen sturen op de financiële én volkshuisvestelijke continuïteit.
- ⇒ We gaan voor eenduidige registratie en beheer van inkoopcontracten voor de hele organisatie.

"We gaan voor eenduidige registratie en beheer van inkoopcontracten voor de hele organisatie"



Acties in het kort

Hart voor de klant



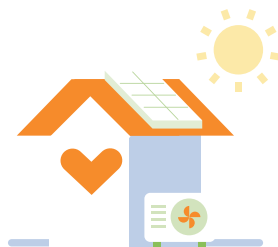
- ⇒ Wijkplannen voor leefbaarheid
- ⇒ Vernieuwing klantportaal
- ⇒ Nieuw verhuurmutatieproces

Samen kunnen we meer



- ⇒ Introductie nieuwe participatievorm
- ⇒ Meer locaties voor groepsbewoning en zorg
- ⇒ Optimalisatie Resultaat Gericht Samenwerken
- ⇒ Organisatie Innovatiefestival

Het vastgoed van de toekomst



- ⇒ Minder E-, F- en G- energielabels
- ⇒ 175 hybride warmtepompen
- ⇒ Klimaatadaptatieve tuinen en circulariteit zijn vast onderdeel van projecten
- ⇒ We leveren op:
 - 173 nieuwbouwwoningen
 - 584 gerenoveerde en/of verduurzaamde woningen
- ⇒ We werken aan:
 - 1126 nieuwbouwwoningen
 - 334 gerenoveerde en/of verduurzaamde woningen
- ⇒ Start verkoop van bezit buiten onze kerngemeenten

Verder bouwen, verder kijken



- ⇒ Focus op eigenaarschap
- ⇒ Vervolg teamontwikkeling

Slim werken



- ⇒ Over naar de Cloud
- ⇒ Nieuw systeem voor datamanagement

Optimale inzet financiële middelen



- ⇒ Toepassing Duurzaam Prestatiemodel en het Drie Compartimenten Model
- ⇒ Eenduidige registratie en beheer inkoopcontracten

Cijfers in het kort

Ons huishoudboekje

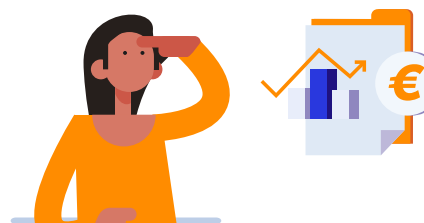
Het huishoudboekje laat zien wat onze inkomsten en uitgaven zijn in 2026. Het verschil is het bedrag dat we moeten lenen om alles te kunnen doen zoals we gepland hebben.



(x € 1000)

Inkomsten	
Huren	145.950
Servicekosten en overige	12.755
Verkoop woningen	7.534
Totale inkomsten	166.239
Uitgaven	
Onderhoud	55.386
Nieuwbouw en sloop	62.782
Renovatie en verduurzaming	46.192
Leefbaarheid	1.015
Bedrijfsuitgaven	57.138
Rente	24.952
Vennootschapsbelasting	3.571
Totale uitgaven	251.036
Saldo	
Benodigde financiering (leningen)	84.797

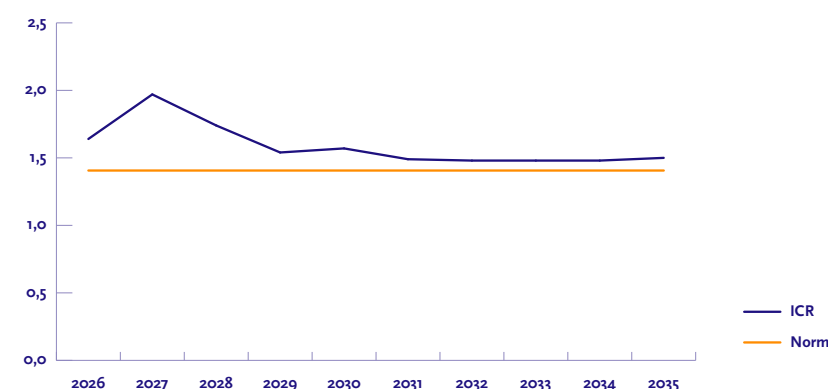
Ratio's



Ratio's vertellen iets over onze financiële gezondheid. De belangrijkste ratio's zijn de ICR en de LTV.

ICR: Interest Coverage Ratio

Dit vertelt hoe vaak we de rente kunnen betalen van wat we verdienen. Wij streven een ICR na van minimaal 1,4.



LTV: Loan To Value

Dit betekent hoeveel er geleend is vergeleken met wat ons bezit waard is. Wij streven een LTV na van maximaal 70%.

