

Goed Doen

WERKEN AAN VERDUURZAMING
EN PRETTIG WONEN



WOONDIENSTEN
AARWOUDE



Ondernemingsplan Woondiensten Aarwoude
2019-2022



Inhoudsopgave

Een nieuwe koers	4
Solide basis	5
Twee nieuwe pijlers	6
Missie en Visie	9
Missie	9
Visie	9
Onze zeven ambities	10





Een nieuwe koers

In 2018 liep ons vorige ondernemingsplan ten einde. Sinds het opstellen van dat plan is de wereld flink veranderd. In de afgelopen periode hebben we veel gedaan en bereikt. Er zijn ook nieuwe opgaven ontstaan. Daarom was het de hoogste tijd voor een nieuw ondernemingsplan. Onze huurdersorganisatie en de gemeenten Kaag en Braassem en Nieuwkoop hebben meegedacht over dit ondernemingsplan. De samenwerking met deze partners is voor ons van zeer grote waarde en blijven we proactief opzoeken.

In de komende jaren behouden we onze solide basis en gaan we aan de slag met nieuwe opgaven. Die nieuwe opgaven liggen vooral op het terrein van verduurzaming van onze woningen en de aanpak van sociaal-maatschappelijke problemen. In dit ondernemingsplan beschrijven we de richting die Woondiensten Aarwoude op gaat en wat we de komende jaren concreet gaan doen. Dit ondernemingsplan draagt de titel 'Goed doen'. Daarmee benadrukken we dat we de goede dingen willen doen en dat we de dingen die we doen goed doen.

Solide basis

In de afgelopen jaren zorgden we ervoor dat onze woningen betaalbaar zijn voor iedereen. We passen huurmatiging toe en hebben de aanvangshuren verlaagd. We bouwden sinds 2015 bijna 100 nieuwe huurwoningen.

Deze woningen zijn door hun indeling en huurprijs geschikt voor veel woningzoekenden, wat ze uniek maakt in hun soort. Verder werkten we aan het terugdringen van scheefwonen. Daardoor zijn meer woningen beschikbaar gekomen voor mensen met lage inkomens. We zijn trots op deze resultaten!

Uit het visitatierapport dat in 2018 is opgesteld blijkt dat wij ons goede niveau van presteren hebben weten vast te houden. Dat is gelukt in een periode waarin meer werk met minder geld gedaan moest worden en waarin een grote hoeveelheid wet- en regelgeving over corporaties is uitgestort. Dit mooie resultaat is mogelijk gemaakt door hard werken en door een team van bevoegen medewerkers en toezichthouders.



Twee nieuwe pijlers

Bovenop de sterke basis zien we twee grote opgaven die we graag oppakken in de komende jaren. Eén hiervan is het verduurzamen van onze woningvoorraad, de andere is onze rol uitbreiden in het aanpakken van sociaal-maatschappelijke problemen bij huurders. Op deze twee onderwerpen kunnen wij als woningcorporatie het verschil maken voor mensen.

VERDUURZAMING

De wereld staat voor een grote uitdaging om te verduurzamen. Om te voorkomen dat de aarde te veel opwarmt moeten we met zijn allen minder CO₂ gaan uitstoten. Corporaties kunnen als eigenaren van huurwoningen een grote bijdrage leveren aan het reduceren van die CO₂-uitstoot. De corporatiesector heeft als doel om in 2050 per saldo geen CO₂ meer uit te stoten. Dat vraagt grote investeringen van alle corporaties, ook van ons.

We delen de ambitie om de gehele woningvoorraad op termijn CO₂-neutraal te maken. Dat is een lange termijn doelstelling die tientallen jaren in beslag neemt. Gezien de omvang van die opgave is het nu de hoogste tijd om te beginnen met verduurzamen. Omdat wij de afgelopen jaren beperkte investeringen hebben gedaan in het verduurzamen hebben wij een grotere opgave dan sommige andere corporaties. In de komende jaren gaan we deze opgave oppakken.

We beginnen met het aanpakken van de woningen die nu het meeste energie verbruiken. Bij deze 500 woningen is namelijk de grootste duurzaamheidswinst te behalen. Om deze woningen duurzaam te maken is een zeer grote investering nodig. Die investering zorgt niet alleen voor minder uitstoot, maar ook voor meer wooncomfort en lagere stookkosten voor bewoners. Het feit dat wij deze investering in geld niet volledig terugverdienen nemen wij daarom voor lief. Gedurende de looptijd van dit ondernemingsplan beraden we ons op de verduurzaming van de rest van onze woningen. Bij deze woningen zal de ingreep meestal minder groot en duur zijn dan de ingrepen die de eerst komende jaren uitgevoerd worden.

De nieuwbouwwoningen die we de komende jaren gaan bouwen maken we meteen zo energiezuinig mogelijk. Nieuwe woningen moeten nu al gasloos worden gebouwd en moeten in 2020 nog energiezuiniger zijn dan nu. We streven er naar om al onze nieuwbouw energieneutraal te realiseren.



SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJKE PROBLEMATIEK

In de afgelopen jaren hebben we een duidelijke toename gezien van het aantal huurders dat op allerlei manieren in de problemen komt. Het gaat vaak om betalingsproblemen, maar soms ook om burenruzies, mensen die dement worden, mensen die de Nederlandse taal niet spreken of die kampen met psychische problemen. De toename die wij zien is te verklaren door het feit dat er steeds minder mensen in een instelling mogen wonen. Corporaties zoals Woondiensten Aarwoude huisvesten steeds meer mensen die vroeger in een GGZ-instelling, verzorgingshuis of op een andere manier beschermd woonden.

Daarnaast is de instroom van reguliere woningzoekenden veranderd als gevolg van de regionale woningmarkt en de inkomensgrens. Waar we voorheen diverse (inkomens-) doelgroepen huisvestten wonen nu steeds meer kwetsbare mensen in onze woningen.

Dit vraagt een andere manier van werken van ons, andere kennis en soms een andere aanpak. Om voldoende aandacht te kunnen schenken aan de signalen die we krijgen over mensen met problemen hebben we meer capaciteit nodig. Die extra capaciteit gaan we creëren. Daardoor groeit onze formatie voor het eerst sinds jaren weer. Dit gaat ten koste van onze lage bedrijfslasten, maar we vinden dat het helpen van mensen met problemen hoort bij een sociale huisvester.

Over duurzaamheid

We beginnen met het aanpakken van de woningen die nu het meeste energie verbruiken. Bij deze 500 woningen is namelijk de grootste duurzaamheidswinst te behalen. Om deze woningen duurzaam te maken is een zeer grote investering nodig.

Missie en Visie

Missie

Woondiensten Aarwoude verzorgt huisvesting voor mensen met een laag inkomen in Nieuwkoop en Kaag en Braassem. Samen met andere partijen werken we aan prettig wonen voor al onze huurders.

Visie

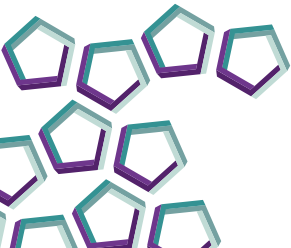
Woondiensten Aarwoude is een lokale, sociale huisvester in Nieuwkoop en Kaag en Braassem. Onze kracht zit in het feit dat wij lokaal geworteld zijn in de dorpen in ons werkgebied. We kennen onze huurders en onze huurders kennen ons. We zijn dichtbij en aanspreekbaar voor alle huurders.

Onze doelgroep bestaat uit mensen met een laag inkomen. Daar horen ook kwetsbare mensen bij. We signaleren en nemen regie waar onze huurders zorg of andere ondersteuning nodig hebben. Dit doen we samen met onze lokale partners.

Onze huurders wonen in comfortabele en energiezuinige woningen die goed zijn onderhouden. De prijs-kwaliteitverhouding van onze woningen is goed. We nemen onze verantwoordelijkheid in het verduurzamen van onze woningen. Onze woningvoorraad moet op

termijn CO₂-neutraal worden. Dat vraagt investeringen in woningen die we niet altijd terugverdienen.

Woningzoekenden moeten op dit moment lang wachten op een sociale huurwoning. Om hun situatie te verbeteren werken we aan doorstroming van huurders en breiden we onze woningvoorraad uit. Wij kunnen dit niet waarmaken zonder onze partners zoals de gemeenten. Indien nodig blijven wij de gemeenten wijzen op hun verantwoordelijkheid.



Onze zeven ambities

We hebben zeven ambities voor de periode 2019-2022. Zeven doelen die we in de komende vier jaar willen realiseren. Onze ambities zijn te verdelen in vier volkshuisvestelijke ambities en drie organisatorische ambities. Deze organisatorische ambities zijn nodig om de volkshuisvestelijke ambities waar te maken. Per onderwerp zijn concrete actiepunten geformuleerd.

Onze volkshuisvestelijke ambities:

1. We bouwen meer sociale huurwoningen dan de huidige nieuwbouwplannen.
2. We verduurzamen een kwart van onze woningen tussen nu en 2025.
3. Onze woningen zijn en blijven betaalbaar voor mensen met een laag inkomen.
4. We signaleren probleemsituaties bij huurders en werken actief samen met onze partners om deze op te lossen.

Onze organisatorische ambities:

5. We zorgen dat onze dienstverlening past bij de wensen van onze klanten.
6. We hebben goede relaties met sterke partners.
7. We hebben een toekomstbestendige en gezonde organisatie.



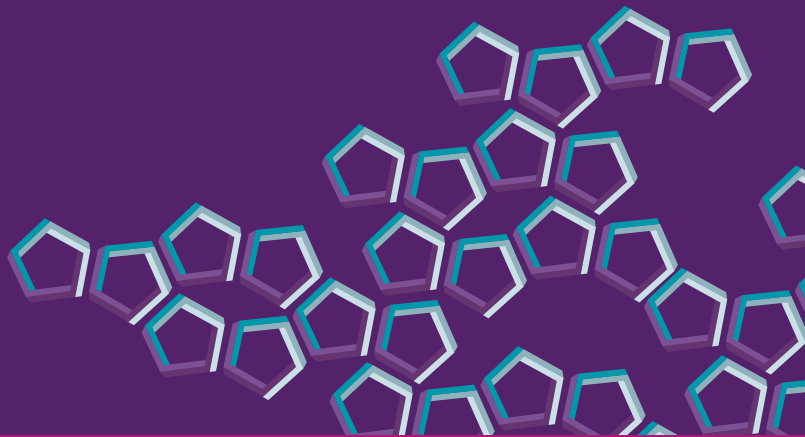


Bezoekadres en postadres

Woondiensten Aarwoude
Elzenlaan 1
2481 LZ Woubrugge

Postadres:
Postbus 2194
2400 CD Alphen aan den Rijn

 woondienstenaarwoude.nl



Bouwen

CONTEXT: DE WONINGMARKT

Op dit moment moeten woningzoekenden ruim zes jaar wachten voordat zij in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Het aantal huishoudens blijft de komende jaren nog flink stijgen. Dit wordt zowel door bevolkingsgroei als door huishoudensverdunding veroorzaakt. Ook het aantal huishoudens met een laag inkomen stijgt. In zowel Kaag en Braassem als in Nieuwkoop is bij gelijkblijvende woonpatronen behoefte aan uitbreiding van zowel grondgebonden woningen als appartementen in de huursector om te voorkomen dat de wachttijd nog verder oploopt.

AMBITIE: WE BOUWEN MEER SOCIALE HUURWONINGEN

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. De toevoeging van sociale huurwoningen moet in de pas lopen met de groeiende behoefte. Samen met de gemeenten en collega corporaties in de regio blijven we hier ook bij de provincie aandacht voor vragen.

In de komende vier jaar bouwen we ten minste 138 nieuwe sociale huurwoningen. Dit zijn projecten die al in voorbereiding zijn. Dit is niet voldoende om in de vraag te voorzien. Daarom blijven we in overleg met de gemeenten en projectontwikkelaars zoeken naar aanvullende bouw mogelijkheden.

Naast nieuwbouw zetten we ook andere maatregelen in om meer woningen voor de sociale verhuur beschikbaar te maken. We gaan door met het terugkopen en weer sociaal verhuren van Koopgarantwoningen. Aankopen van woningen van andere eigenaren overwegen we wanneer dat een bijdrage levert aan de totale beschikbaarheid van sociale huurwoningen in ons werkgebied.



We bevorderen de doorstroming, zodat er meer bestaande woningen vrijkomen. We doen dat door onder andere nieuwe comfortwoningen te bouwen. Deze woningen zijn geschikt voor mindervaliden, ouderen, starters, kleine gezinnen en bijna alle andere doelgroepen. We wijzen deze woningen met voorrang toe aan mensen die daarmee een andere sociale huurwoning achterlaten. Huurders die in aanmerking komen voor verhuizing naar een comfortwoning informeren we actief over de mogelijkheden.

We maken gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging om scheefwoners te stimuleren door te stromen naar de vrije sector. Daarnaast zetten we tijdelijke huurcontracten in om meer woningen beschikbaar te houden voor mensen met lage inkomens.

Om knelpunten op de lokale woningmarkt op te lossen zetten we in overleg met de gemeenten, ook voor bestaande woningen, lokaal maatwerk in.

CONCRETE ACTIEPUNTEN

1. We bouwen in ieder geval de 138 woningen die al in voorbereiding zijn. Dit zijn de volgende projecten:

In Nieuwkoop:

- > Damstaete in Langeraar (20 woningen, verwachte oplevering in 2020)
- > Vosseschans in Ter Aar (16 woningen, verwachte oplevering in 2023)

In Kaag en Braassem:

- > Dorpshart in Leimuiden (8 woningen, verwachte oplevering in 2020)
 - > Naast de school in Hoogmade (10 woningen, verwachte oplevering in 2020)
 - > Van Egmond in Woubrugge (20 woningen, verwachte oplevering in 2020)
 - > Vibu-locatie in Leimuiden (24 woningen, verwachte oplevering in 2020)
 - > Connexion in Leimuiden (40 woningen, verwachte oplevering in 2021)
2. We agenderen het inventariseren van aanvullende nieuwbouwlocaties met beide gemeenten minimaal twee keer per jaar.
 3. We onderhouden relaties met lokale projectontwikkelaars door jaarlijks een gesprek over lopende ontwikkelingen te voeren.
 4. We gaan door met het terugkopen en weer sociaal verhuren van Koopgarantwoningen.
 5. Bij nieuwbouw van comfortwoningen informeren we actief zittende huurders in het betreffende dorp om doorstroming te bevorderen.
 6. We vragen de gemeenten om nieuwe comfortwoningen met voorrang aan zittende huurders toe te mogen wijzen om doorstroming te bevorderen.
 7. We gaan in overleg met gemeenten onderzoeken hoe we lokaal maatwerk in de bestaande voorraad kunnen toepassen om specifieke doelgroepen te behouden voor het dorp of de gemeente.
 8. We benutten de mogelijkheden van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor scheefwoners om doorstroming te bevorderen.
 9. We onderzoeken de mogelijkheid van tijdelijke huurcontracten om doorstroming van nieuwe scheefwoners te bevorderen.

Verduurzamen

CONTEXT: DE HUIDIGE WONINGVOORRAAD

Op basis van het gemiddelde bouwjaar en het huurdersoordeel over de kwaliteit van de woningen kan geconcludeerd worden dat het woningbezit van Woondiensten Aarwoude er goed bij staat. De scores zijn over het algemeen vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde in de corporatiesector. Goed onderhouden woningen zijn niet per definitie ook duurzaam. Op het gebied van verduurzaming loopt Woondiensten Aarwoude wat achter.

AMBITIE: WE VERDUURZAMEN EEN KWART VAN ONZE WONINGEN

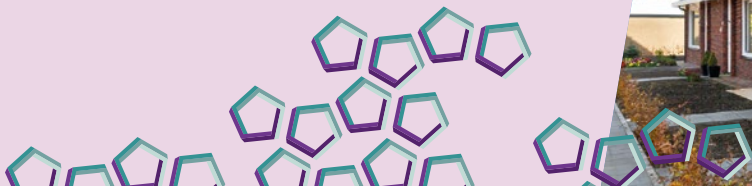
In de komende periode versnellen we de verduurzaming van bestaande woningen. We verduurzamen meer woningen en op een hoger niveau. Tussen 2019 en 2025 gaan we een kwart van onze woningvoorraad verduurzamen. In de jaren 2020, 2021 en 2022 pakken we gemiddeld 100 woningen per jaar aan. Onze ambitie is om deze woningen energieneutraal te maken. Het energieneutraal maken van bestaande woningen betekent meestal een combinatie van isolatie, energieopwekking en duurzame warmteopwekking. We maken zoveel mogelijk gebruik van beproefde methoden. Of we kiezen voor zonnepanelen is onder andere afhankelijk van de toekomst van de salderingsregeling.

In de nieuwbouw zoeken we naar de beste manieren om de nieuwe woningen zo energiezuinig mogelijk te maken. We realiseren nieuwbouwwoningen in ieder geval gasloos en bijna-energie neutraal.

CONCRETE ACTIEPUNTEN

10. In 2020, 2021 en 2022 verduurzamen we gemiddeld 100 bestaande woningen per jaar. Hierbij is onze ambitie energieneutraliteit.
11. Onze ambitie is om nieuwbouwwoningen volgens BENG¹ en NOM² normen te bouwen.

- 1 BENG is een afkorting voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.
- 2 NOM is een afkorting voor Nul-Op-de-Meter woningen.





WOONDIENSTEN
AARWOUDE

Betaalbaar

CONTEXT: PASSENDE HUURPRIJZEN

In de afgelopen jaren hebben we huurmatiging toegepast. Ook zijn de aanvangshuren voor nieuwe huurders flink verlaagd. Hierdoor zijn er op dit moment geen grote problemen op het gebied van betaalbaarheid. Het betaalbaar houden van de huren blijft ook in de komende jaren een belangrijke doelstelling.

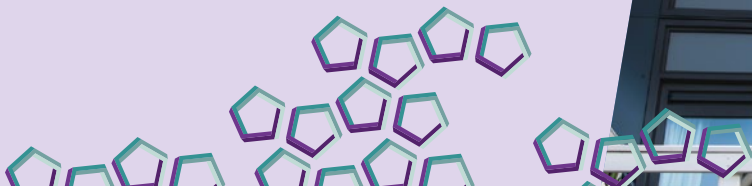
AMBITIE: ONZE WONINGEN ZIJN EN BLIJVEN BETAALBAAR

We streven naar gelijke slaagkansen voor woningzoekenden. Daarom wijzen we voldoende woningen toe aan mensen met recht op huurtoeslag. Woningen voor deze groep houden we onder de aftoppingsgrenzen. De overige woningen wijzen we toe aan huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de EU-grens. Levensloopbestendige woningen houden we beschikbaar voor alle inkomenscategorieën tot de EU-grens. De huurprijs passen we aan op het inkomen van de nieuwe huurder.

Bij betalingsachterstanden gaan we nog sneller en persoonlijker op huurders af. We doen meer dan alleen de huur incasseren. We kijken ook hoe het betalingsprobleem is ontstaan en verwijzen huurders waar nodig naar organisaties die ondersteuning of zorg bieden.

CONCRETE ACTIEPUNTEN

12. Het beleid van huurmatiging zetten we voort.
13. We zorgen dat 70% van de vrijkomende woningen betaalbaar is voor mensen met recht op huurtoeslag.
14. Levensloopbestendige woningen zijn bij verhuur beschikbaar voor alle huishoudens met een inkomen tot de EU-grens. Bij verhuring passen we de huur aan op het inkomen van de nieuwe huurder.
15. Om te voorkomen dat huurders in problemen komen door huurachterstanden gaan we snel en persoonlijk op huurders af bij een betalingsachterstand.





WOONDIENSTEN
AARWOUDE

Signaleren en ondersteunen

CONTEXT: SOCIAAL MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN

De leefbaarheidssituatie in ons werkgebied is goed. Het is een veilige, vriendelijke en groene omgeving. Daarom willen mensen graag in ons werkgebied wonen. Mede hierdoor is de wachttijd voor een sociale huurwoning de afgelopen jaren opgelopen.

In Kaag en Braassem en Nieuwkoop wonen op dit moment relatief veel ouderen. Beide gemeenten lopen daarmee voor op de verwachte (verdere) toename van het aantal 75-plussers.

De instroom in corporatiewoningen bestaat – door stapeling van diverse maatregelen – voor een steeds groter deel uit kwetsbare mensen. Overlast en sociale problematiek nemen daardoor toe. Decentralisatie van voorzieningen voor beschermd wonen heeft voor onze regio tot gevolg dat deze woonvormen ook buiten centrumgemeenten als Leiden gerealiseerd moeten worden.

AMBITIE: PRETTIG WONEN VOOR ALLE HUURDERS

We zetten ons actief in om onze huurders prettig te laten wonen. Daarbij hoort dat we onze woningen goed onderhouden en verduurzamen. Ook leveren we hieraan een bijdrage doordat we woningen op een zorgvuldige wijze toewijzen.

Waar dat nodig is spreken we huurders aan op hun eigen verantwoordelijkheid. Dat kan bijvoorbeeld gaan over het veroorzaken van geluidsoverlast, vervuiling of het verwaarlozen van de tuin.



Als huurders ondersteuning nodig hebben vervullen wij een signalerende functie naar zorg, welzijn en andere betrokken partners. Ook in ons werkgebied neemt het aantal kwetsbare mensen toe. Zij krijgen niet altijd de zorg en ondersteuning die ze nodig hebben om goed te kunnen functioneren. Als verhuurder komen we letterlijk bij mensen over de vloer. Ook krijgen we signalen van andere huurders of familieleden. Vervuiling, betalingsachterstanden en het niet reageren op brieven kan een teken zijn dat er meer aan de hand is. In de komende jaren gaan we actief op huurders af waarvan we vermoeden dat er mogelijk ondersteuning gewenst is. Ook zorgen we ervoor dat deze signalen bij de juiste organisaties terechtkomen. Tot slot volgen we ook wat het resultaat hiervan is.

We voelen ons mede verantwoordelijk om samen met de gemeenten en collega corporaties te onderzoeken hoe voldoende aanbod voor beschermd wonen gerealiseerd kan worden in ons werkgebied.

CONCRETE ACTIEPUNTEN

16. We herkennen signalen over huurders die zorg of andere ondersteuning nodig hebben en volgen deze op.
17. We blijven de zorgvraag en ondersteuning aan onze huurders door andere partijen volgen zodat huurders passende zorg en/of ondersteuning ontvangen.
18. Samen met de gemeenten en collega corporaties onderzoeken we hoe voldoende aanbod gerealiseerd kan worden voor beschermd wonen en andere woonvormen voor bijzondere doelgroepen.
19. We proberen met ons toewijzingsbeleid clustering van kwetsbare huurders in complexen te voorkomen. We proberen dit te voorkomen door directe bemiddeling toe te passen.



Dienstbaar

CONTEXT: CORPORATIESECTOR

Corporaties werken binnen de kaders van de Woningwet in de eerste plaats aan het huisvesten van mensen met een laag inkomen. De corporatiesector staat voor grote opgaven op het gebied van het betaalbaar houden van sociale huisvesting en het verduurzamen van woningen naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050.

Corporaties werken steeds vaker samen om aan nieuwe wet- en regelgeving te voldoen en om bedrijfslasten terug te dringen. Ook de samenwerking met maatschappelijke organisaties en ketenpartners is aan verandering onderhevig. Het opdrachtgeverschap van woningcorporaties wordt complexer door innovaties in de bouw en de grote opgaven in de bestaande woningvoorraad. Daardoor zijn nieuwe vormen van samenwerking met de bouwsector noodzakelijk.

AMBITIE: TOEKOMSTBESTENDIGE DIENSTVERLENING

We zijn betrokken bij onze huurders en onze medewerkers kennen veel huurders persoonlijk. Dit is een belangrijk onderdeel van onze lokale verankering. We zien dat er inmiddels nieuwe huurdersgroepen instromen. Dit zijn bijvoorbeeld jongeren, mensen met roots buiten ons werkgebied en nieuwe huurders die om diverse redenen kwetsbaar zijn. Omdat de diversiteit van onze

huurdersgroep toeneemt willen we waar dat nodig is maatwerk bieden.

Begrijpelijk communiceren voor alle huurders is de basis van goede dienstverlening. Hier hadden en houden we veel aandacht voor. Om beter te kunnen inspelen op wat de huidige en toekomstige huurders van ons verwachten gaan we hun wensen inventariseren. We zorgen dat onze dienstverlening zo goed mogelijk aansluit op de wensen van onze huurders.

CONCRETE ACTIEPUNTEN

20. Om beter te kunnen inspelen op wat de huidige en toekomstige huurders van onze dienstverlening verwachten inventariseren we hun wensen. Met deze kennis laten we onze werkwijze optimaal aansluiten bij de behoefte van onze huurders.





WOONDIENSTEN
AARWOUDE



Samenwerken

CONTEXT: AFHANKELIJKHEID

We kunnen onze doelen niet realiseren zonder de maatschappelijke partners in ons werkgebied. Daarom luisteren we naar onze huurdersorganisatie, de gemeenten Kaag en Braassem en Nieuwkoop, dorpsraden, zorg- en welzijnsinstellingen en collega corporaties. Zij zijn onze belangrijkste maatschappelijke partners. We werken samen om vanuit gedeelde belangen maximaal te kunnen bijdragen aan prettig wonen voor onze huurders.

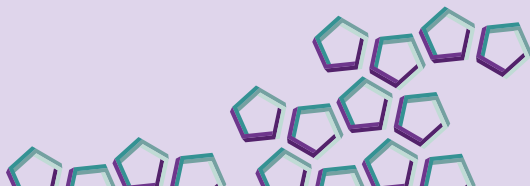
AMBITIE: WE HEBBEN GOEDE RELATIES MET STERKE PARTNERS

We hebben al jaren een gezamenlijke storingsdienst en klachtencommissie met Woningstichting Nieuwkoop. In samenwerking met Habeko Wonen vullen we de functie van onafhankelijke controller in. We zoeken verdere samenwerking met collega corporaties graag op, als dat een bijdrage kan leveren aan het effectiever en efficiënter realiseren van de volkshuisvestelijke ambities in ons werkgebied.

We ondersteunen de huurdersorganisatie financieel en met kennis. We vinden het belangrijk dat de huurdersorganisatie in staat blijft om ons scherp te houden op het huurdersbelang.

CONCRETE ACTIEPUNTEN

21. We ondersteunen de huurdersorganisatie financieel en met kennis.
22. We werken samen met collega corporaties in onze regio, zowel op operationeel als strategisch niveau.





WOONDIENTEN
AARWOUDE



Organisatieontwikkeling

CONTEXT: DE OMGEVING VRAAGT STEEDS MEER

Er wordt steeds meer gevraagd van corporaties en daarmee ook van hun medewerkers. In de afgelopen jaren hebben corporaties veel veranderingen moeten doorvoeren als gevolg van nieuwe wetgeving en de verplichting om zaken te verantwoorden. In de komende jaren zet die lijn zich door. Om de ambities uit dit ondernemingsplan waar te kunnen maken is het niet alleen nodig dat de huidige medewerkers zich blijven ontwikkelen, maar moet ook geïnvesteerd worden in nieuwe collega's.

AMBITIE: WE HEBBEN EEN TOEKOMSTBESTENDIGE EN GEZONDE ORGANISATIE

We versterken onze organisatie. We signaleren actief probleemsituaties en volgen deze signalen op met betrokken samenwerkingspartners. We creëren een nieuwe functie om deze kwetsbare huurders beter te ondersteunen. Binnen de bestaande organisatie creëren we ruimte om de verduurzamingsopgave te realiseren.

De actieve rol die we in het lokale sociale domein willen spelen vraagt veel van medewerkers met klantcontacten. Ook de verdere ontwikkeling van onze dienstverlening vergt aandacht. We faciliteren onze medewerkers bijvoorbeeld door coaching, training en opleiding.

Gezien de leeftijd van een deel van onze medewerkers weten we dat er de komende jaren mensen gaan uitstromen. We gaan een plan maken om te zorgen dat hun kennis binnen de organisatie beschikbaar blijft.



Onze financiële uitgangspositie is goed. Dit hebben we te danken aan de manier waarop onze corporatie sinds haar verzelfstandiging is bestuurd. Met gezond verstand is er steeds weer gekozen om voor zekerheid te gaan en om terughoudend te zijn in het nemen van risico's. Die mentaliteit zit in de haarvaten van de organisatie en vloeit voort uit het besef dat de corporatie werkt met maatschappelijk kapitaal. Alle medewerkers zijn zich bewust van het feit dat zij geld uitgeven dat is opgebracht door de huurders.

CONCRETE ACTIEPUNTEN

23. We creëren een nieuwe functie om kwetsbare huurders beter te ondersteunen.
24. Als we constateren dat aanvullende kennis en/of capaciteit nodig is om onze verduurzamingsopgave te realiseren dan zorgen we ervoor dat deze beschikbaar is.
25. We faciliteren de ontwikkeling van medewerkers bijvoorbeeld door coaching, training en opleiding.
26. We maken een plan om te zorgen dat de kennis van medewerkers die met pensioen gaan binnen de organisatie beschikbaar blijft.

