



**Wat
werkelijk
van waarde
is**

Ondernemingsplan 2016 - 2019



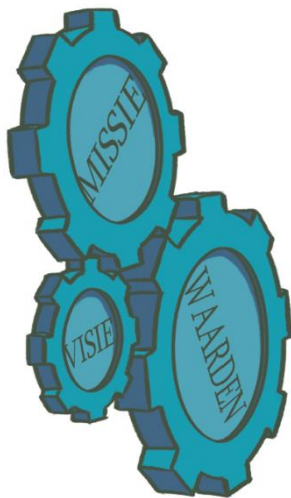
woningstichting
Het Grootslag

Wat is werkelijk van waarde?

Inleiding

De afgelopen jaren ging de corporatiesector een richting op die in tegenspraak was met onze maatschappelijke opdracht. Wat echt van waarde is, is gaandeweg uit het oog verloren. Het gaat om 'goed en betaalbaar wonen, voor diegenen die daar niet zelf voor kunnen zorgen'. Verder gaat het om producten en diensten waar onze doelgroep werkelijk iets aan heeft. Deze nieuwe realiteit klinkt door in ons ondernemingsplan 2016 - 2019. Dit leidt niet tot een sterke koerswijziging, maar wel tot andere uitvoeringskeuzes.

Strategische keuzes



In hoofdlijnen maken we de volgende keuzes:

Doelgroep

De huishoudens aan wie we woningen verhuren, zijn:

- huishoudens met een laag inkomen (tekening: maximaal € 35.739 prijspeil 2016)
- huishoudens met een zorgindicatie
- personen met lichamelijke of psychische beperkingen

DAEB / niet-DAEB

We bouwen en beheren alleen betaalbare huurwoningen tot de Huurtoeslaggrens.

Kernvoorraad

We stemmen onze woningvoorraad voortdurend af op de toekomst en volgen maatschappelijke trends als vergrijzing en individualisering. Ook kijken we ook naar de veroudering van onze woningvoorraad. Als we woningen niet meer verantwoord kunnen verbeteren, dan verkopen we woningen. Op bijzondere locaties kiezen we soms voor sloop en nieuwbouw.

We hebben in de verschillende dorpen voldoende woningen nodig om aan de vraag naar sociale huurwoningen te voldoen. Het aantal en de kwaliteit stemmen we af op de lokale en regionale woonvisie. Voor het aandeel sociale huurwoningen geldt een bandbreedte tussen 20 en 25 procent.

Werkgebied

Ons werkgebied is West-Friesland. Onze woningen staan in de gemeenten Drechterland en Medemblik en vanaf 2016 ook in de gemeente Hoorn.

Waarom herkent u ons?

- We zijn sterk maatschappelijk georiënteerd
- We zijn een actieve netwerkpartner
- We houden van duidelijkheid: "We zeggen wat we doen en doen wat we zeggen"
- We zijn praktisch ingesteld, we houden van korte lijnen



Dienstverlening

We kiezen alleen voor diensten en producten die echt van waarde zijn voor onze huurders en tot onze maatschappelijke opdracht horen.

Goede woning

De basisbehoefte van onze huurders is een goede woning. Dit is een woning die past bij het huishouden, in goede staat van onderhoud verkeert en goed is geïsoleerd. We voldoen aan het energieakkoord 2020.



We laten onze voorraad sociale huurwoningen in Andijk en Wervershoof krimpen. In de gemeente Drechterland en vanaf 2016 in Hoorn breiden we het aandeel sociale huurwoningen uit.

Ons huis, uw thuis

Onze missie; 'ons huis, uw thuis', blijft leidend. We willen dat bewoners het gevoel hebben dat het hun huis is en dat wij slechts de aannemer zijn die hun huis onderhoudt. Daar hoort de verantwoordelijkheid bij dat bewoners goed voor hun huis zorgen. We volgen daarbij de wettelijke onderhoudsverdeling.

Zorgwoningen

We bouwen en beheren steeds meer woningen die optimaal toegankelijk zijn voor mensen met beperkingen. In samenwerking met zorgpartijen bouwen we bestaande zorgcomplexen om tot toekomstgerichte wooncomplexen met mogelijkheden voor intra- en extramuraal zorg.

Betaalbare woning

Het waarborgen van de betaalbaarheid is voor ons het belangrijkste actiepoint voor de komende jaren. Voor de verhuur stellen we betaalbaarheidsnormen op, waarmee we willen voorkomen dat huurders hun huur niet kunnen betalen. Betaalbaarheid gaat daarbij voor op de vrije keus van woningzoekenden.



Goede dienstverlening

Klantervaringen zijn belangrijk voor ons. Kwaliteitsvergelijk in de sector levert het noodzakelijke inzicht in ons presteren ten opzichte van anderen. Zo houden we grip op de kwaliteit van onze dienstverlening.

Leefbare buurt

Leefbaarheid gaat over heel eenvoudige zaken: bewoners die rekening met elkaar houden, die elkaar groeten, die belangstelling tonen in elkaar en een aandeel leveren aan een nette woonomgeving. We leveren hieraan een bijdrage door een beroep te doen op gedragsverandering. De eigen verantwoordelijkheid voor de buurt en buurtbewoners is daarbij leidend.



Ondersteuning

We geloven erin dat we van waarde zijn bij het wonen en leven van diegenen die dat het hardst nodig hebben. Dat doen we door een open houding, door ons in te leven en respect en oprechte interesse te tonen.

In die situaties waarbij huurders in de problemen komen en daar niet op eigen kracht uitkomen, zorgen we voor passende ondersteuning. Woongerelateerde zaken pakken wij op en zorggerelateerde zaken melden we bij onze samenwerkingspartners.

Maatschappelijke legitimatie

Tegenkracht is nodig om de uitvoering van ons beleid ter discussie te stellen. Een duidelijke en inhoudelijk grote rol voor huurdersvereniging De Driehoek is daarbij van grote waarde. We richten een maatschappelijke adviesraad op om de verbinding met de samenleving te versterken.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO)

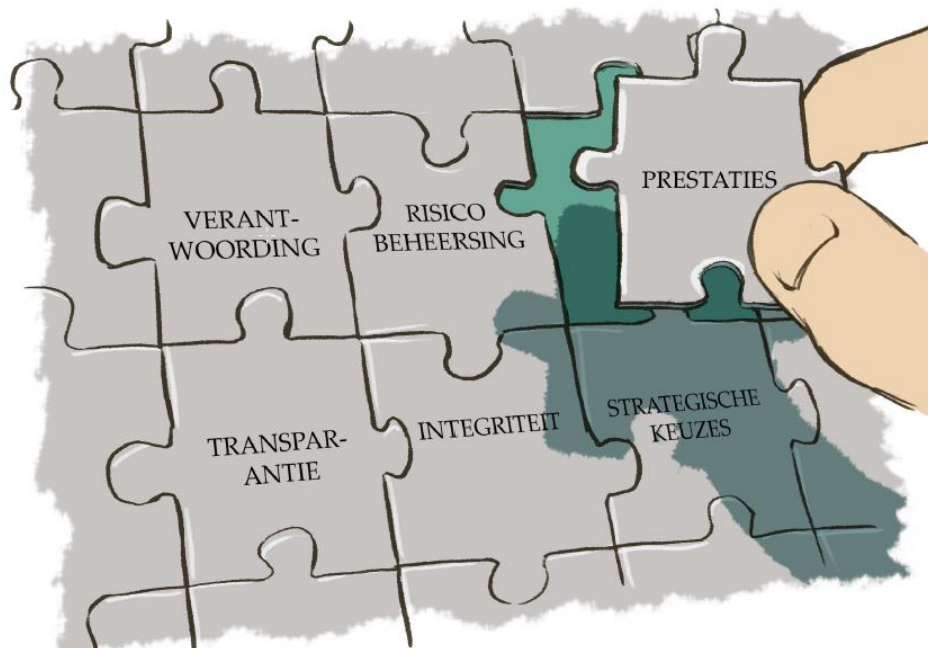
We zijn partner van MVO-Nederland. Dat betekent dat we rekening houden met een balans tussen het resultaat en het effect op mensen en milieu. Daarbij kijken we over onze eigen grenzen heen en leveren een bijdrage binnen onze grenzen. We werken met veel partijen samen op basis van duidelijke afspraken.

Governance

Onze maatschappelijke doelen stellen we op in overleg met bewoners, bewonersvertegenwoordigers en overige belanghouders. Voor bestuur en Raad van Toezicht staat het behalen van maatschappelijk resultaat voorop. We streven naar een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak.

Bedrijfsvoering

Onze bedrijfsvoering is gericht op een hoge kwaliteit tegen geringe kosten.



Strategisch personeelsbeleid

We investeren in onze medewerkers zodat zij hun kwaliteiten en talenten volledig kunnen inzetten:



- onze medewerkers hebben veel vrijheid om zo effectief en efficiënt mogelijk te functioneren
- leidinggevenden faciliteren de gewenste ontwikkeling
- we hanteren beperkte en werkbare uitvoeringskaders

Financiële continuïteit

Om onze maatschappelijke taak langdurig zelfstandig uit te voeren is een goede financiële basis nodig. We willen blijven voldoen aan de door de toezichthouders gestelde financiële normen. Met goede risicobeheersing en regelmatige uitvoering van scenario-analyses bewaken we onze financiële continuïteit.

Colofon

Visie: deze uitgave is een product van bestuur en medewerkers van woningstichting Het Grootslag

Teksten: Dick Visser en Margriet Kunst

Illustraties: Sanna Visser

Wervershoof, februari 2016

Bezoekadres

Olympiaweg 25
1693 EJ Wervershoof

T 0228 587 587

F 0228 587 555

Openingstijden

maandag t/m donderdag van
8.30 uur tot 16.30 uur
vrijdag van 8.00 uur tot
12.00 uur ('s middags gesloten)

Gratis onderhoudslijn

T 0800 0 22 24 26

Op werkdagen van
8.00 tot 12.00 uur bereikbaar.
Buiten deze tijden alleen voor
uw spoedmeldingen.

Postadres

Postbus 90
1693 ZH Wervershoof

info@wst-hetgrootslag.nl

www.wst-hetgrootslag.nl

