



**Betrokken
Betrouwbaar
Benaderbaar**

Ondernemingsvisie 2020



woningstichting

Het Grootslag

ONDERNEMINGSVISIE 2020

WAAR STAAN WIJ VOOR

Wonen is een belangrijke basis voor een goed en kansrijk leven. Wij dragen hieraan bij door ons te richten op meer dan alleen een goede woning. Door oog te hebben voor onze huurders en hun behoeften en wensen. Samen met huurders en gemeenten werken we aan een prettige leefomgeving. We zijn sterk geworteld in de samenleving en nemen maatschappelijke verantwoordelijkheid door te werken aan wonen, welzijn en zorg en bij te dragen aan een grotere samenhang binnen de samenleving.

VOOR WIE ZIJN WIJ ER

Wij zijn er voor mensen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien op de huidige woningmarkt. Voor hen maken wij het wonen betaalbaar en bereikbaar. Daarnaast leveren wij zorginstellingen passende woonruimte voor hun cliënten.

HOE DOEN WIJ DIT

Al onze werkzaamheden zijn erop gericht om nu en in de toekomst goede en betaalbare woningen aan te bieden. Dit leidt tot de volgende drie doelstellingen die we vervolgens toelichten:

1. **Het belang van de huurders staat bij ons op 1**
2. **We spelen in op de woonwensen van woningzoekenden en huurders**
3. **Iedereen heeft recht op een fijne woning en een prettige leefomgeving**



1. HET BELANG VAN DE HUURDERS STAAT BIJ ONS OP 1

Wij staan dicht bij onze huurders. Vertrouwen is de basis voor de manier waarop wij met bewoners omgaan. In onze aanpak staat de menselijke maat voorop en we hebben daarbij extra aandacht voor kwetsbare huurders. We kiezen voor een persoonlijke benadering en brengen zaken vanuit samenwerking tot stand.



Dit betekent:

- *Overleg en duidelijke communicatie met huurders vormen de basis voor onze dienstverlening*
- *We zijn oprecht geïnteresseerd en betrekken de huurders bij te maken keuzes*
- *We zorgen voor betekenisvolle inspraak op organisatieniveau*
- *We betrekken onze medewerkers en partners bij beleids- en besluitvorming*

Verder zorgen we voor betaalbare, goede en duurzame woningen.

Zorg voor betaalbaarheid

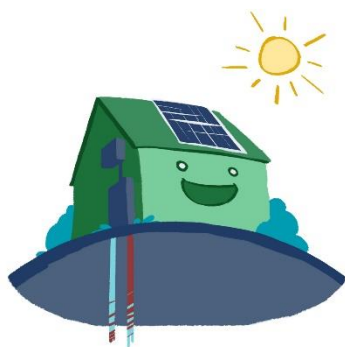
Betaalbaar wonen is een gedeelde verantwoordelijkheid. Wij zijn medeverantwoordelijk voor de betaalbaarheid van wonen, maar zijn niet verantwoordelijk voor politieke keuzes die deze beïnvloeden. Uitgangspunt is dat we woningen verhuren die betaalbaar zijn op grond van inkomen, huurprijs en energielasten.



Dit betekent:

- *We houden 90% van onze woningvoorraad onder de lage aftoppingsgrens*
- *Onze gemiddelde streefhuur is maximaal 65% van maximaal toegestaan*
- *We verhogen de huur jaarlijks volgens het principe 'niet meer dan nodig' en gemiddeld maximaal met inflatie*
- *We beperken de energielasten door het verduurzamen van woningen*
- *We voeren een actief en ondersteunend beleid bij betalingsachterstanden*

Zorg voor goede en duurzame woningen



We passen onze woningvoorraad aan op de toekomstige woningvraag (individualisering en vergrijzing) en de toekomstige duurzaamheidseisen met aandacht voor betaalbaar wonen en financiële continuïteit.

Dit betekent:

- *We voldoen aan de energiedoelstellingen van het Klimaatakkoord. In 2025 hebben onze woningen gemiddeld een A-label*
- *Onze nieuwbouwwoningen zijn energieneutraal*
- *Onze woningen zijn veilig en goed onderhouden*
- *De verbetermaatregelen aan onze woningen zijn gericht op betere energieprestaties en meer wooncomfort*
- *We werken met gemeenten en energieleveranciers samen aan alternatieven voor de huidige warmtelevering aan woningen*
- *We leveren een bijdrage aan de bewustwording van onze huurders op het gebied van duurzaamheid*
- *Wij ondersteunen huurders met advies bij aanvragen voor woningverbetering*

2. WE SPELEN IN OP DE WOONWENSEN VAN WONINGZOEKENDEN EN HUURDERS

Er is grote behoefte aan meer huurwoningen in de meeste kernen waar wij actief zijn. We bouwen nieuwe woningen waar dat kan en bevorderen de doorstroming bij verhuur. Daarnaast werken we met gemeenten en zorgpartijen aan de opgave van langer zelfstandig wonen.

Dit betekent:

- *We wijzen meer woningen met voorrang toe aan doorstromers*
- *Wij helpen huurders van eengezinswoningen bij hun verhuiscens naar een meer passende woning*
- *We investeren in herstructurering door onder andere op centrumlocaties appartementen te bouwen waarmee we het woonaanbod uitbreiden*
- *We bouwen voor jong en oud en realiseren voor laatstgenoemde categorie toegankelijke woningen*
- *We onderzoeken de mogelijkheden om woningen toe te wijzen aan lage middeninkomens door nieuwbouw of door toewijzing vanuit de bestaande*



woningvoorraad. Dit gaat bij nieuwbouw en herstructurering niet ten koste van het aantal woningen voor onze primaire doelgroep

- We werken in overleg met gemeenten en zorgpartijen aan het noodzakelijke woonaanbod
- We geven huurders voorrang bij de verkoop van huurwoningen

3. IEDEREEN HEEFT RECHT OP EEN FIJNE WONING EN EEN PRETTIGE LEEFOMGEVING

Een fijne woning en een prettige leefomgeving worden bepaald door de mensen die er leven. Wij geloven in een goede mix van verschillende bewoners, woningtypes, prijsklassen en koop- en huurwoningen. Wij willen wijken realiseren waar mensen tevreden wonen en graag samen willen leven.



De realiteit is dat de leefbaarheid in wijken met veel sociale huurwoningen afneemt. Het strikte inkomensbeleid voor de sociale huursector vanaf 2011 (Passend toewijzen) en de zorgtransitie (langer zelfstandig wonen) zorgt ervoor dat we in de sociale huursector steeds meer mensen huisvesten met uiteenlopende sociale problemen. Hiermee neemt de sociale draagkracht in huurwijken af.

Wij zijn niet in staat om deze problematiek zelfstandig op te lossen!

We doen hiervoor een beroep op onze partners (huurders, gemeenten, zorg- en welzijnspartijen) om gezamenlijk ambities te formuleren en de uitvoering daarvan samen op te pakken. Alleen door samenwerking en open te staan voor elkaars deskundigheid kunnen we deze problematiek het hoofd bieden.

Dit betekent voor onze organisatie

- *We sturen op gemengde wijken en buurten*
- *We verhuren goede en betaalbare woningen*
- *We zijn zichtbaar in de wijk en spreken mensen aan op hun verantwoordelijkheid*
- *We nemen onze signaalfunctie serieus, verwijzen tijdig door, nemen deel aan het Sociaal Wijkteam en aan initiatieven zoals vroegtijdige signalering bij schulden*
- *We zetten instrumenten in waarmee we leefbaarheidsinitiatieven ondersteunen (Beste Buurt Idee) en huurders kunnen helpen (WonenPlus, Seniores Piores, Grootslag Ondersteuning Budget)*
- *Wij bepalen in samenspraak met bewoners en gemeenten onze maatschappelijke doelen en leggen deze vast in prestatieafspraken*
- *Wij zijn aanspreekbaar op ons werk en onze ambities, zoals wij andere partijen aanspreken op hun verantwoordelijkheid*

Dit betekent voor onze partners

- *Ze houden toezicht en handhaven de openbare orde en woonomgeving*
- *Ze zorgen voor begeleiding en crisishulp bij kwetsbare inwoners en overlast*
- *Ze ondersteunen buurtbemiddeling*
- *Ze zorgen voor preventie en begeleiding bij schuldhulpverlening*
- *Ze zetten in op zorg, welzijn en begeleiding bij langer zelfstandig wonen*



Dit betekent voor onze huurders

- *Ze hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het schoon en leefbaar houden van hun woning, tuin en de buurt*
- *Ze zijn betrokken bij de samenleving en werken actief mee aan een prettige leefomgeving*
- *Ze nemen hun eigen rol en verantwoordelijkheid bij overlast*

WAARMEE DOEN WE DIT

Om onze doelen te kunnen realiseren hebben we een goede financiële basis nodig en medewerkers die de ruimte krijgen en hun verantwoordelijkheid nemen om zich voor huurders en woningzoekenden in te zetten. We zetten ons vermogen in voor de realisatie van onze maatschappelijke doelen. Dit vraagt een goede financiële planning en verantwoorde besteding van middelen. Binnen Het Grootslag is iedereen zich ervan bewust dat we werken met financiële middelen die niet van de organisatie zelf zijn, maar bijeengebracht door onze huurders.



Dit betekent:

- *We baseren onze bedrijfsvoering en financiële sturing op kostenbewustzijn: zetten we onze middelen goed in?*
- *We maken gebruik van risicoanalyses en besteden in onze meerjarenbegrotingen specifiek aandacht aan de langetermijnontwikkelingen, om te bewaken dat ons vermogen ook op langere termijn in stand blijft. Hiervoor hanteren we scherpere interne normen dan de externe toezichthouders gebruiken*
- *We bewaken het behalen van onze doelstellingen door goede sturing en monitoring. Hiervoor vertalen we de organisatiedoelstellingen naar doelstellingen per periode en/of team. Periodiek leggen we verantwoording af over de voortgang, zowel intern als extern*
- *We nemen deel aan de Aedes benchmark, kwaliteitsonderzoek (KWH) en maken gebruik van een klachtenmanagementsysteem om de kwaliteit van onze dienstverlening te meten*
- *We hebben zorg voor het milieu binnen onze bedrijfsvoering. Intern werken we steeds meer digitaal, stimuleren fietsgebruik en maken gebruik van duurzame materialen, elektrische bedrijfsauto's en zonne-energie.*
- *We stimuleren onze medewerkers om zich te ontwikkelen, zodat ze blijven bijdragen aan het behalen van onze doelstellingen én investeren in hun eigen toekomst*
- *We helpen elkaar om de doelstellingen te realiseren en onze dienstverlening en bedrijfsvoering continu te verbeteren. Dit is een opdracht voor zowel het bestuur, managementteam en teams als de raad van toezicht en de formele huurdersvertegenwoordiging*



Het Grootslag gaat voor groen

WAT MAG JE VAN ONS VERWACHTEN

Onze mensen maken de organisatie. RvT, bestuur en medewerkers van Het Grootslag onderschrijven onze doelstellingen en staan dicht bij onze huurders. We staan voor samenwerking en kwaliteit. Daar spreken we elkaar op aan en daar mag iedereen ons op aanspreken.

KERNWAARDEN

We kiezen voor drie kernwaarden, die houvast bieden bij het realiseren van onze doelen en ambities. Ook bieden ze houvast voor huurders en overige belanghebbenden. We werken samen op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid. Wat wij van onszelf verwachten, vragen wij ook van anderen. Wij zijn bereid om daarvoor de eerste stappen te zetten en een situatie te creëren die hieraan bijdraagt.



De drie kernwaarden zijn:

BETROKKEN

We zijn ons bewust van onze omgeving en onze invloed daarop. We leven ons in en we leven mee. We betrekken mensen bij de zaken die hen aangaan en maken duidelijk wat ze van ons kunnen verwachten.

BENADERBAAR

Het is gemakkelijk om met ons in contact te komen. We kiezen voor een persoonlijke aanpak, staan open voor iedereen en we communiceren op heldere en begrijpelijke wijze. We doen ons best om in gesprek te gaan en de vraag goed in beeld te krijgen. Wederzijds respect is leidend.

BETROUWBAAR

We zijn aanspreekbaar op ons handelen en zijn open en eerlijk over de keuzes die we maken. Vertrouwen en goede communicatie vormen de basis voor duurzame relaties. Daarom komen we onze afspraken na en houden ons aan de regels.

Deze uitgave is een product van bestuur en medewerkers van woningstichting Het Grootslag

Tekst: Dick Visser

Illustraties: Sanna Visser

Wervershoof, augustus 2020