



Een organisatie die staat als een huis

**Ondernemingsplan De Woonplaats
2021 tot 2025**

Ons ondernemingsplan vertelt wie we zijn en waar we voor staan. Het is de basis voor al onze activiteiten in de komende jaren. Een plan dat niet op zichzelf staat. Er is geput uit de resultaten van het visitatierapport 2020 en gesprekken met samenwerkingspartners, huurdersvertegenwoordiging, gemeenten en zorgpartijen. Wij zien ons ondernemingsplan niet als een eindproduct, maar juist als een begin. Daarom aan eenieder de uitnodiging om samen met ons de ambities te realiseren. Voor een organisatie die staat als een huis.

de **woonplaats**

alle ruimte!

Wie wij zijn

Wij zijn De Woonplaats. Een woningcorporatie die met ongeveer 16.500 woningen een thuis biedt aan ruim 30.000 mensen, vooral in de gemeenten Aalten, Oost Gelre, Winterswijk en Enschede. Met een enthousiaste groep mensen geven wij, vanuit kantoren in Winterswijk en Enschede, invulling aan onze missie:

‘Goede en betaalbare woningen voor onze sociale doelgroep in prettige en leefbare buurten, op een innovatieve en maatschappelijk verantwoorde manier, nu en in de toekomst.’



Wat wij doen

Wij volbrengen de missie op slimme en innovatieve wijze. Een (extra) stap vooruitdenken, weloverwogen beslissingen nemen, maar tegelijkertijd lef tonen, zit in ons DNA. Onze maatschappelijke opgave verliezen we daarbij nooit uit het oog. Onze huurders staan centraal. Bij elke afweging of elk dilemma stellen we de vraag welke invloed het heeft op het woon- en leefklimaat van onze huurders, nu en in de toekomst. Daarom vergroten wij onze klantgerichtheid. Huurders worden beter bediend doordat we werkprocessen nog efficiënter en klantvriendelijker inrichten. Die efficiëntie levert extra ruimte op voor medewerkers om huurders, daar waar nodig, door maatwerk meer persoonlijke aandacht te geven.

Om aan te blijven sluiten bij de behoeften van onze huidige en toekomstige huurders vernieuwen we continu onze vastgoedvoorraad. Beschikbaarheid van voldoende passende woningen is daarbij een belangrijk doel, maar ook het creëren van leefbare buurten en wijken. We werken daarom aan een toekomstbestendige en duurzame vastgoedvoorraad. Het aanbieden van woonconcepten voor kwetsbare

groepen maakt hier een belangrijk onderdeel van uit.

Onze omgeving wordt steeds complexer en dynamischer. Willen we onze strategische doelstellingen behalen, dan is samenwerking cruciaal. Wij hechten belang aan een gezamenlijke visie op wijken en buurten en gaan voor een integrale aanpak in afstemming met onze stakeholders. Daaraan dragen alle betrokkenen vanuit de eigen verantwoordelijkheid bij aan de uitvoering van de gezamenlijke ambitie.

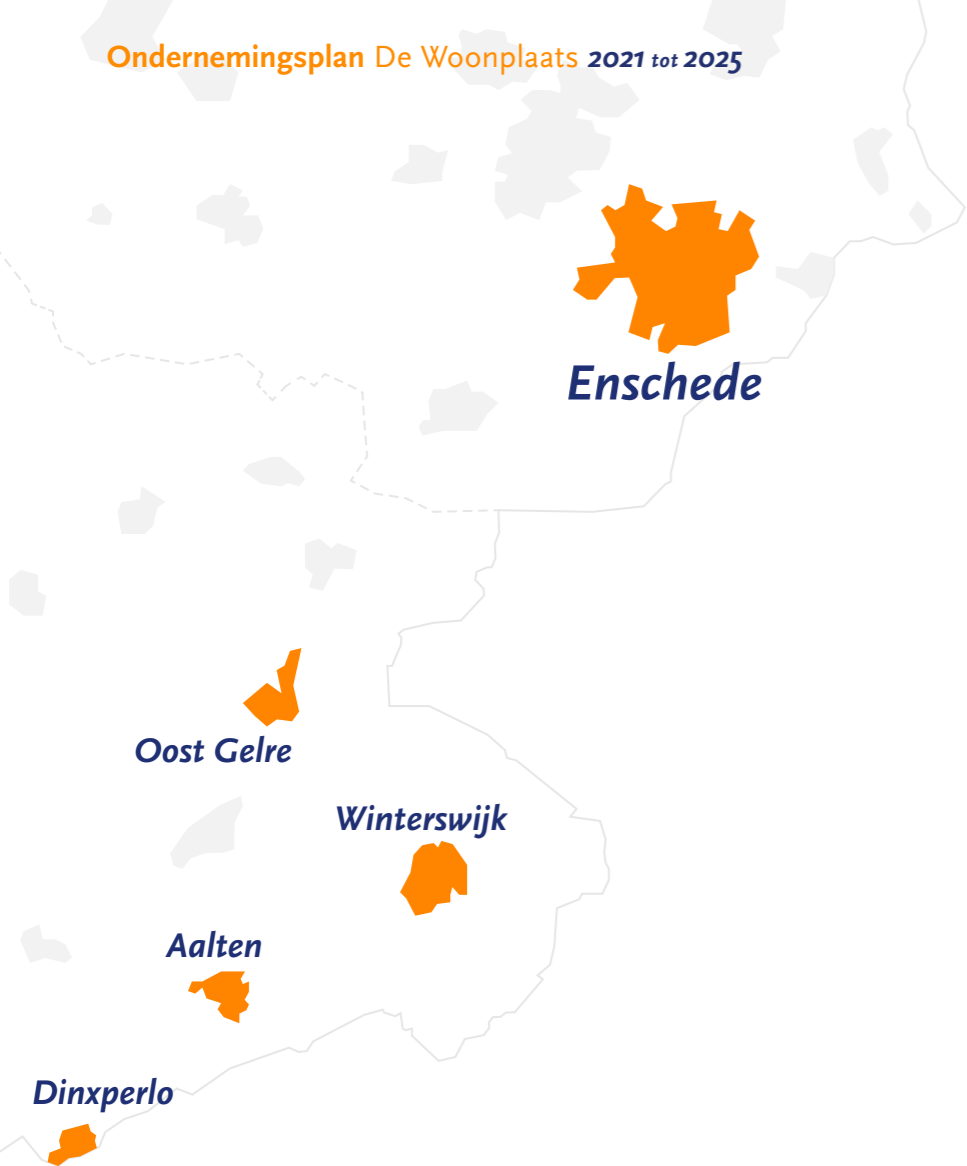
Onze omgeving wordt steeds complexer en dynamischer.

Maatwerk voor onze huurders betekent mensenwerk voor onze medewerkers. Wij zetten daarom als werkgever heel bewust in op dit menselijk kapitaal van onze organisatie. Door het accent te leggen op continu leren en ontwikkelen, in te zetten op eigenaarschap en actieve sturing op strategisch personeelsmanagement.



Focus

De opgave voor woningcorporaties is groot. Dat is niet anders voor De Woonplaats. We zien dat de huishoudsamenstelling van onze woningzoekende verandert en de krimp in onze gemeenten op zich laat wachten. Ook zien we dat kwetsbare groepen steeds vaker de mogelijkheid hebben zelfstandig te wonen in onze woningen. Met als resultaat dat de druk op de sociale huurmarkt verder toeneemt en de zoektijden oplopen, waardoor de beschikbaarheid onder druk staat. Daarnaast zijn de duurzaamheidsambities fors en de financiële middelen beperkt. Huurinkomsten staan onder druk als gevolg van het betaalbaar houden van het wonen, en belasting en heffingen zijn vooral door de verhuurdersheffing hoog.



Hoe houden we woningen betaalbaar, kunnen we extra aandacht geven aan mensen die dit nodig hebben en tegelijkertijd onze woningen verduurzamen en toekomstbestendig houden? Dit vraagt om meer dan alleen innovatief denken en doen. Dit vraagt ook om focus. Wij kiezen daarom doelbewust voor onze kerngemeenten: Aalten, Oost Gelre, Winterswijk en Enschede. Bezit dat buiten deze gemeenten ligt onderhouden en beheren wij goed, maar verkoop wordt overwogen als de gelegenheid zich voordoet en dit financieel interessant is. We breiden ons bezit niet uit buiten de grenzen van onze kerngemeenten. Wat betreft uitbreiding in het dure huursegment, zullen wij ook in onze kerngemeenten terughoudend zijn. We overwegen dit als dit bijdraagt aan de leefbaarheid van onze wijken en buurten en niet ten koste gaat van onze missie.

Maatschappelijk verantwoord

Wij zijn een organisatie met een brede maatschappelijke betrokkenheid en willen maatschappelijk verantwoord ondernemen. Dat past bij onze missie en is voorwaarde voor onze innovatieve manier van doen en de focus die we aanbrengen. Door maatschappelijk verantwoord te ondernemen zorgen we simpelweg voor een meer betekenisvolle impact voor onze huurders, de maatschappij en andere belanghebbenden. Maatschappelijk verantwoord ondernemen is niet nieuw voor De Woonplaats. Er zijn al veel voorbeelden te benoemen. Zo stellen we steeds vaker Social Return Of Investment als voorwaarde aan partijen die voor ons werken en zijn we ons bewust van materialen die we in onze woningen gebruiken. We hebben de ambitie om het denken en handelen vanuit deze gedachte nog meer te borgen in onze organisatie.



Met hart voor huurders en woningzoekenden

Voor ons is het bieden van woonruimte méér dan alleen het bieden van een stapel stenen. Goede woonruimte in een fijne buurt is voor iedereen een belangrijke basis. Van daaruit kunnen sociale contacten, waardering en zelfontplooiing ontwikkeld worden. Daarom zijn wij ons er altijd van bewust voor wie we ons werk doen. Voor onze huurders en woningzoekenden willen wij betaalbare woningen in prettige, leefbare wijken blijven realiseren. We zoeken de slimste en meest efficiënte oplossingen, zodat zoveel mogelijk tijd, geld en aandacht ook uit kan gaan naar huurders en woningzoekenden.

Wat wij willen:

Huurders kunnen prettig en betaalbaar wonen in een leefbare wijk. Zij zijn, samen met woningzoekenden, tevreden over de dienstverlening van De Woonplaats.



Hoe we dit doen:

Door er enerzijds voor te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar komen voor woningzoekenden en anderzijds te zorgen dat huurders in goede en leefbare wijken kunnen wonen. Dit doen wij gebiedsgericht, dichtbij onze huurders, in en vanuit de wijken. Door onze huurderstevredenheid te meten, kunnen we actief sturen op de kwaliteit van onze dienstverlening.

Lees meer over onze aanpak op de volgende pagina.

Onze aanpak:

- ⇒ **Betaalbaarheid en beschikbaarheid:** we bieden betaalbare woningen aan en streven in iedere gemeente voor actief woningzoekenden naar een slagingskans binnen een redelijke termijn.

De woningmarkt in onze kerngemeenten verschilt. Daarom kijken wij naar de lokale situatie en monitoren wij per kerngemeente onze betaalbaarheid en beschikbaarheid. Als de slagingskansen van actief woningzoekenden binnen een kern afnemen, nemen we maatregelen. Bijvoorbeeld door het aanbod in bepaalde categorieën te vergroten of maatwerk te leveren aan mensen die steeds opnieuw uitgeloot worden.

- ⇒ **Gebiedsgericht werken:** door gebiedsgericht werken te optimaliseren, verbeteren wij onze dienstverlening.

Gebiedsgericht werken stelt ons in staat snel en alert te reageren op de ontwikkelingen om ons heen. Huurders herkennen ons en weten ons in de wijk te vinden waardoor vragen en verzoeken snel en adequaat opgepakt worden.

- ⇒ **Leefbaarheid:** wij zorgen ervoor dat onze huurders prettig kunnen wonen in een leefbare omgeving.

Door dichtbij onze huurders te werken, kennen wij onze wijken en buurten goed en kunnen we ontwikkelingen monitoren. We handelen proactief om de leefbaarheid te waarborgen. Dit doen wij zoveel mogelijk met de huurders en vanuit de wijken. Vanuit de gedachte dat leefbare wijken en buurten bijdragen aan prettig wonen.

- ⇒ **Huurderstevredenheid:** we ambiëren een hoge huurderstevredenheid, minimaal gelijk aan corporaties van vergelijkbare omvang.

Voor een optimale dienstverlening is het belangrijk te weten wat huurders van ons vinden. We meten daarom periodiek de huurderstevredenheid met behulp van het KWH en verbeteren onze dienstverlening waar nodig. Daarnaast vergelijken wij onszelf met organisaties van dezelfde omvang en streven minimaal naar een gelijke prestatie.



Het vastgoed van de toekomst

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders nu en in de toekomst op een prettige manier bij ons kunnen wonen. Dit vraagt om een permanent kritische blik op onze vastgoedvoorraad.

Wat wij willen:

We beschikken over een toekomstbestendige en duurzame vastgoedvoorraad in gevarieerde wijken en buurten.

Hoe we dit doen:

Dit kunnen we niet in een paar jaar realiseren, maar blijven hier aan werken zolang we bestaan. Onderhoudswerkzaamheden, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop dragen allemaal bij aan een toekomstbestendige vastgoedvoorraad die aansluit op de wensen van onze huurders en tegelijkertijd voldoet aan wet- en regelgeving.

Deze transformatie van ons vastgoed willen we steeds meer vormgeven in samenwerking met lokale stakeholders vanuit een integrale visie op wijken en buurten.

Lees meer over onze aanpak op de volgende pagina.



Onze aanpak:

- ➔ **Vernieuwen vastgoedvoorraad:** wij transformeren jaarlijks gemiddeld 2% van de vastgoedvoorraad.

Op deze manier houden wij onze vastgoedvoorraad toekomstbestendig. De transformatieopgave wordt uitgewerkt in de portefeuillestrategie en landt in de begroting. Zo toetsen we jaarlijks of deze ambitie haalbaar is binnen de financiële uitgangspunten.

- ➔ **Vastgoedsturing:** door het opstellen van gebiedsvisies en verdere professionalisering van de vastgoedsturing wordt de transformatieopgave vormgegeven.

We zijn ervan overtuigd dat het nodig is integraal naar ons vastgoed kijken: vanuit de huurder en woningzoekende, vanuit het vastgoed, maar ook vanuit de financiën. Door daar de integrale visie op wijken en buurten bij te betrekken, kunnen we onze complexbeslissingen nog beter maken.

- ➔ **Integrale aanpak:** door samen met partners integraal naar wijken en buurten te kijken, benutten we de kansen maximaal. Op die manier ontwikkelen we ook vastgoed op maat voor doelgroepen die daar behoefte aan hebben.

Het integraal aanpakken van kansen en knelpunten wordt steeds belangrijker. Dit zien we in complexe onderwerpen zoals de warmtetransitie. Of op kleinere schaal bij de huisvesting van kwetsbare mensen. Zij zoeken vaak niet alleen geschikte huisvesting, maar ook de juiste woonvorm en begeleiding. Hier hebben we de hulp van partners als gemeenten en zorgpartijen nodig om gezamenlijk met de juiste oplossingen te komen.

- ➔ **Innovatieve pilots:** door het uitvoeren van innovatieve pilots zoeken we de beste oplossingen om de opgave van de toekomst te realiseren.

We zien grote opgaven op ons afkomen, zoals het groeien naar een circulaire woningvoorraad en omgaan met de gevolgen van klimaatverandering. De oplossingen voor deze opgaven zijn nog niet (uit)gevonden. Door innovaties en pilots te omarmen, te stimuleren en toe te passen, dragen zowel wij als onze partners een steentje bij aan het vinden van deze oplossingen.

- ➔ **CO₂ neutraal:** door het standaardiseren van processen geven we verder vorm aan de uitvoering van de verduurzaming richting CO₂ neutraal in 2050.

Van alle duurzaamheidsdoelstellingen die we als De Woonplaats kennen, is het CO₂ neutraal maken van de woningvoorraad in 2050 de meest concrete en actuele. Om hier meer invulling aan te geven, werken we aan een routekaart richting 2050 en standaardiseren we processen om deze opgave de komende jaren uit te voeren.

- ➔ **Betaalbaar bouwen:** we zetten steeds meer in op duurzaam en betaalbaar bouwen.

We blijven zoeken naar een zo effectief mogelijke uitvoering van renovatie- en nieuwbouwprojecten en zetten in op geïndustrialiseerde bouwmethodes. Op deze manier kunnen we onze uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit blijven waarmaken.



Samen kunnen we meer

De complexiteit in de huidige samenleving is zo groot dat we maatschappelijke vraagstukken niet alleen kunnen oplossen. Dit vraagt om het organiseren van brede maatschappelijke betrokkenheid.

Wat wij willen:

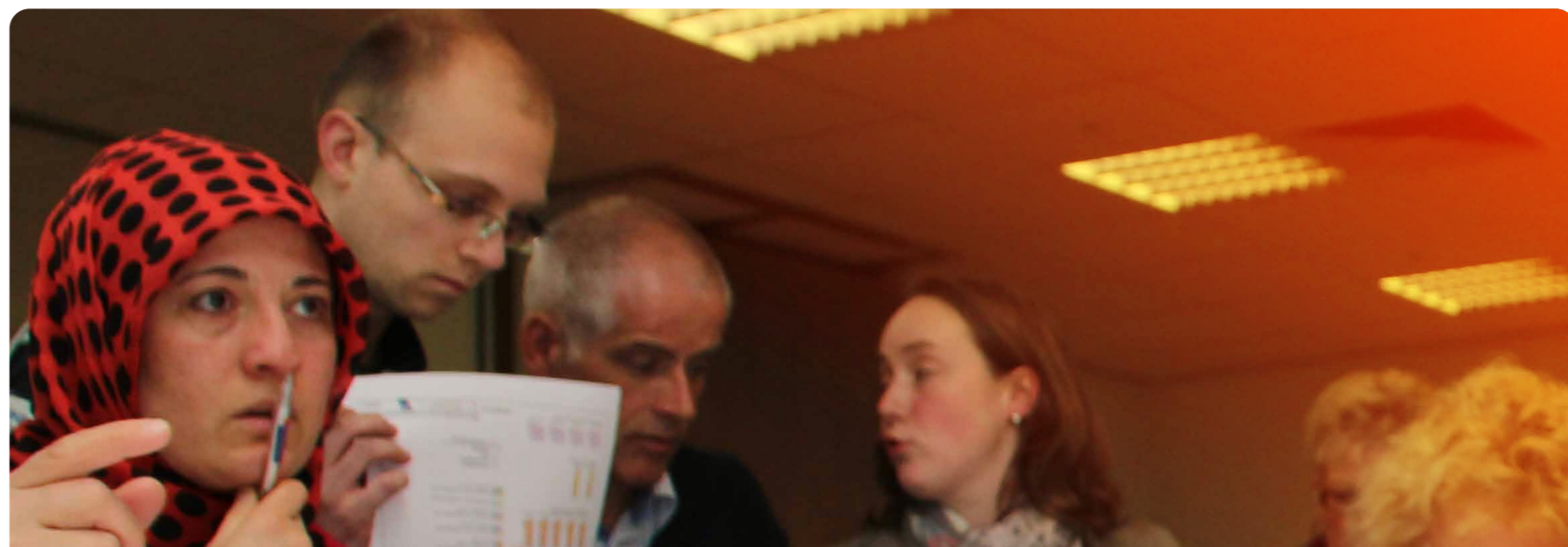
Wij investeren actief in de relatie met onze huurders en stakeholders en werken intensief samen, waarbij alle betrokkenen vanuit de eigen verantwoordelijkheid bijdragen aan de uitvoering van de gezamenlijke ambitie en opgaven.

Hoe we dit doen:

In alles wat we doen, komt de huurder op de eerste plaats. Om te weten wat er leeft en speelt binnen en buiten de organisatie, zoeken wij actief de samenwerking op met andere partijen. We trekken gezamenlijk op in vraagstukken als goed en betaalbaar wonen, huisvesting van kwetsbare groepen, innovatie, verduurzaming en leefbaarheid. Door de onderlinge verbinding kunnen we elkaars kwaliteiten optimaal benutten en onze doelen bereiken. Co-creatie moet in elk geval leiden tot een meerwaarde. Daarin staan we open voor verandering en stimuleren we nieuwe wegen en vormen van samenwerking die bijdragen aan het realiseren van onze ambities.

De opkomst van een netwerksamenleving brengt ons nieuwe vormen van samenwerking met huurders, stakeholders en partners. Internet heeft niet alleen geleid tot het sneller kunnen delen van kennis, maar maakt het ook mogelijk om nieuwe verbindingen te leggen. Wij besteden tijd en energie om te komen tot vruchtbare samenwerkingen, met als doel om onze huurders nu en in de toekomst nog beter van dienst te kunnen zijn. Ieder vanuit zijn eigen kunde en verantwoordelijkheid.

Lees meer over onze aanpak op de volgende pagina.



Onze aanpak:

- ⇒ **De dialoog aangaan:** we gaan actief in dialoog met onze huurders en stakeholders.

We stimuleren zelfstandigheid en zelfredzaamheid van de huurder daar waar kan. In situaties waar dit niet (meer) mogelijk is, werken we samen met andere partijen en gaan we daar actief mee in dialoog. Het gemeenschappelijke doel is om onze huurders verder te helpen.

- ⇒ **Participatie:** we werken samen met onze huurders en stakeholders in wijken en buurten aan nieuwe ontwikkelingen, opgaves en ambities om de leefbaarheid in de wijken te optimaliseren.

'De Woonplaats' woont niet in de wijken waar wij bezit hebben. Onze huurders wel. Daarom bouwen we niet alleen vóór, maar juist en vooral mét hen en andere stakeholders aan nieuwe ontwikkelingen, opgaves en ambities. Zo optimaliseren we samen de leefbaarheid in de wijken.

- ⇒ **Kwetsbare groepen:** we zoeken met onze partners naar mogelijkheden in begeleiding en huisvesting die kwetsbare groepen in staat stelt op een prettige manier te wonen.

Sommige mensen hebben net iets meer nodig om op een goede en prettige manier te kunnen wonen. Dit kan te maken hebben met de woning, maar vaak is er een behoefte aan ondersteuning en begeleiding bij het wonen en leven. We zien dat het aantal kwetsbare bewoners toeneemt en willen samenwerken met onze stakeholders voor het goed huisvesten van deze doelgroep met de juiste begeleiding. Dat is belangrijk voor de leefbaarheid in buurten en wijken.

- ⇒ **Samen kunnen we meer:** we trekken samen met onze kerngemeenten op in lokale en regionale vraagstukken en bekijken hoe we voor elkaar van betekenis kunnen zijn.

Samen met onze kerngemeenten verkennen en bespreken we de wijze waarop we samen kunnen werken in wijken en buurten. Respect voor ieders rol, positie en verantwoordelijkheid maakt dat wederkerigheid in prestatieafspraken van belang is. Ons gezamenlijke doel is het leefbaar houden van wijken en buurten.

Daarnaast dagen we onszelf uit om meer naar buiten te treden en onze innovatiekracht met anderen te delen. We zetten in op het creëren van een breder (sociaal-maatschappelijk) draagvlak voor het realiseren van onze ambities en plannen. Dit vraagt om een actieve, ondernemende wijze van netwerken en het vertalen van signalen van buitenaf naar de behoeftes van onze huurders en onze ambities.

- ⇒ **Gezamenlijke belangen:** bij deelname aan samenwerkingsverbanden stellen wij ons de vraag wat het belang is voor onze huurders en bepalen we waar onze bijdrage uit bestaat.

Op de lange termijn staan wij met onze collega-corporaties en maatschappelijke organisaties in de Achterhoek en in Twente voor een vergelijkbare opgave. Vanuit dit gezamenlijke belang bepalen we op welke wijze we onze rol en bijdrage daarin kunnen vervullen en hoe we elkaar daarin kunnen versterken. We maken vooraf keuzes in wat we als organisatie belangrijk vinden en waar we ons op willen richten. Op deze manier betrekken we aan de voorkant relevante partijen, managen we elkaars verwachtingen en hebben we uiteindelijk meer betekenis op lokaal, regionaal en landelijk niveau.

- ⇒ **Corporate communicatiestrategie:** we ontwikkelen en implementeren een corporate communicatiestrategie met speciale aandacht voor de relatie met onze stakeholders.

We willen met de corporate communicatiestrategie meer focus aanbrengen in onze profilering om zo een herkenbaar gezicht naar buiten te creëren. We realiseren ons daarbij dat profilering meer is dan pers en publiciteit. Persoonlijke contacten met onze huurders, samenwerkingspartners en stakeholders zijn minstens zo belangrijk. Wij willen graag inzetten op verbinding met onze relaties. Om die verbinding te versterken investeren we in een eenduidige corporate communicatiestrategie die door de hele organisatie wordt omarmd en uitgedragen. Iedere medewerker is ambassadeur van De Woonplaats en draagt hier aan bij.

- ⇒ **Strategische samenwerkingen:** we onderzoeken of strategische samenwerking een meerwaarde kan zijn voor onze huurders en het realiseren van onze ambities.

We hebben intensief contact met onze stakeholders als het gaat om de maatschappelijke opgaven die er liggen. Samen met onze partners verkennen en bepalen we, aan de hand van actuele vraagstukken, op welke wijze we met elkaar willen samenwerken en of een duurzame samenwerking een meerwaarde kan zijn voor het nog beter bedienen van onze huurders. Zo zijn we een verkenning aangegaan met Domijn en onderzoeken we of een verdergaande samenwerking tussen beide corporaties een meerwaarde genereert voor onze huurders/stakeholders en eigen organisaties.

Missie geslaagd

Wanneer zijn we in onze missie geslaagd? En wat hebben we nodig om huidige successen te vergroten en uit te breiden? Drie succesfactoren zijn essentieel voor het optimaal vervullen van onze missie. Allereerst de medewerkers. Zonder onze betrokken, professionele, verantwoordelijke en integere medewerkers zou De Woonplaats De Woonplaats niet zijn. Daarom alle ruimte voor hen om zichzelf te ontwikkelen en de missie waar te maken. Daarbij besteden we veel aandacht aan onze werkprocessen. Innovatieve en efficiënter ingerichte processen zijn een voorwaarde om huurders en woningzoekenden goed te kunnen bedienen. En uiteindelijk hebben we geen succes zonder een gedegen financieel plan. Innovatief betekent niet impulsief. We denken goed na voordat we doen en nemen weloverwogen beslissingen. Ook financieel.

Alle ruimte voor medewerkers

Om onze huurders goed van dienst te kunnen zijn, wordt er op het gebied van innovatie en maatschappelijke betrokkenheid veel van medewerkers gevraagd. Medewerkers moeten mee kunnen veranderen in een snelheid waarmee de omgeving beweegt.

Wat wij willen:

De Woonplaats is een goede werkgever doordat medewerkers de ruimte krijgen om zich te ontwikkelen en van elkaar leren, zodat we kunnen mee veranderen met wat de omgeving van ons vraagt.

lees verder op de volgende pagina



Hoe we dit doen:

We realiseren dit door medewerkers de ruimte en het vertrouwen te geven om verantwoordelijkheid te nemen. Of anders genoemd, eigenaarschap te tonen. Het is belangrijk dat medewerkers regie mogen en kunnen houden over hun loopbaan. Een belangrijke voorwaarde hierbij is mogelijkheden tot ontwikkeling, maar ook een goede balans tussen werk en privé, vitaliteit en goede arbeidsvoorwaarden. Door hierop in te zetten geven we ruimte, maar ook verantwoordelijkheid. Voor de rol van de leidinggevende betekent dit het verder oppakken en uitbouwen van coachend leidinggeven en waardierend ontwikkelen. Continu leren en ontwikkelen zijn voor ons belangrijke speerpunten. Dit doen we vanuit vertrouwen en samenwerking. Onder het motto: werk mag ook leuk zijn.

Om onze medewerkers ruimte te geven, ontwikkelt Personeelsmanagement zich tot een partner van medewerkers en leidinggevenden. Op deze manier zijn medewerkers op het juiste moment en op de juiste plaats beschikbaar. Zij zijn gemotiveerd om zich aan De Woonplaats te verbinden. Strategische Personeelsplanning is een belangrijk middel om talenten te benutten en de juiste persoon, op de juiste plek, op het juiste moment te krijgen. Nu en voor de toekomst. Door de inzet van Strategische Personeelsplanning zorgen we dat medewerkers klaar zijn om in te spelen op de ontwikkelingen waar de organisatie voor staat.

Lees meer over onze aanpak op de volgende pagina.



Onze aanpak:

- ⇒ **Gewoon lekker blijven werken:** we zorgen als organisatie voor een fijne omgeving om in te werken (op kantoor of thuis) en zetten preventief in op gezondheid en vitaliteit. We betrekken medewerkers zoveel mogelijk bij organisatiebrede beslissingen hierover.

Een belangrijke voorwaarde voor medewerkers is een fijne werkomgeving waarin zij collegae kunnen ontmoeten, goed kunnen samenwerken en een prettige werkplek hebben. Dit betekent dat de basis op orde moet zijn, zoals verlof aanvragen, declaraties indienen en procedures vinden. Daarbij moeten de arbeidsvoorwaarden zo zijn ingericht dat medewerkers kunnen kiezen wat op dat moment bij hun levensfase past.

- ⇒ **Medewerkers leren en ontwikkelen:** leidinggevenden en medewerkers worden (voortdurend) gestimuleerd om te blijven werken aan hun eigen ontwikkeling en die van hun medewerkers.

We faciliteren medewerkers in hun ontwikkeling, zowel op persoonlijk gebied als op hun vakgebied. Leren van en met elkaar is daarbij een belangrijk aandachtspunt. De leidinggevende ondersteunt de medewerker, zowel individueel als in teamverband. Daarnaast faciliteren we dat (nieuwe) medewerkers hun eigen regie kunnen voeren over hun loopbaan, maar ook over hun arbeidsvoorwaarden, vitaliteit, et cetera. We richten daarvoor een Woonplaats Academy op, zetten in op ontwikkelgesprekken en laten medewerkers eigen keuzes maken in hun arbeidsvoorwaarden.

- ⇒ **Eigenaarschap:** medewerkers tonen eigenaarschap door verantwoordelijkheid te nemen vanuit het vertrouwen dat wij geven op basis van hun professionaliteit en vakmanschap.

Om dit te realiseren gaan leidinggevenden met elkaar en (daarna) met hun team in gesprek over het begrip eigenaarschap, wat dit voor hen betekent en hoe dit verder concreet in hun professionele werksituatie vorm kan worden gegeven. We geven het vertrouwen dat medewerkers verantwoordelijkheid kunnen, mogen en willen nemen. Belangrijk daarbij is waardering voor het werk dat medewerkers doen.

- ⇒ **Strategische Personeelsplanning:** we sturen als organisatie toekomstgericht op de juiste persoon, op de juiste plaats, op het juiste moment.

Leidinggevenden worden in staat gesteld om hun team mee te laten bewegen met de eisen van de toekomst door gebruik te maken van Strategische Personeelsplanning. Medewerkers voeren daarbij regie op persoonlijke ontwikkeling. Dit leidt tot minder verzuim, ongewenst verloop en een hoge(re) medewerkerstevredenheid.



Slim werken

Werkprocessen worden steeds efficiënter. Door onszelf te blijven ontwikkelen en verbeteren, zetten wij ons maatschappelijke geld zo verantwoord mogelijk in.

Wat wij willen:

We verbeteren onze processen continu met innovatieve, digitale oplossingen.

Hoe we dit doen:

Digitale oplossingen, zoals de inzet van robots voor repeterende werkzaamheden, chatfuncties met huurders, digitale woningbezoeken en digitalisering van post, besparen ons tijd en geld. Dit zetten we weer in voor onze huurders. Door digitalisering vergroten we direct onze dienstverlening, zo kunnen huurders en woningzoekenden op elk gewenst moment zaken regelen. Het indirecte voordeel is dat onze medewerkers sneller en efficiënter huurders en woningzoekenden kunnen helpen.



Onze aanpak:

- ⇒ **Digitale oplossingen:** door inzet en ontwikkeling van innovatieve, digitale oplossingen verminderen wij repeterende werkzaamheden en werken we efficiënter.

Door digitalisering van onze werkprocessen werken we sneller en efficiënter. De winst die dit oplevert, komt rechtstreeks ten goede aan onze huurders en woningzoekenden.

- ⇒ **Maatwerk:** door efficiënter te werken, creëren we tijd om meer aandacht te besteden aan onze huurders en woningzoekenden. We leveren maatwerk wanneer nodig en overleggen met de huurder over de beste oplossing.

Optimale inzet financiële middelen

De Woonplaats is er voor huurders en woningzoekenden, nu en in de toekomst. Onze organisatie is financieel gezond, maar moet dat dus ook blijven.

Wat wij willen:

Wij zetten, binnen beheersbare risico's, onze financiële middelen zoveel als mogelijk in voor het realiseren van onze maatschappelijke doelstellingen.

Onze aanpak:

- ⇒ **Optimale inzet:** we benutten de financiële ruimte optimaal, waarbij de financiële kengetallen binnen de gestelde normen blijven.

De Woonplaats is er voor de huidige huurders, maar ook voor de huurders van de toekomst. Daarom is het essentieel dat we ook op de lange termijn financieel gezond zijn en blijven. Hier wordt op gestuurd middels de lange termijn begroting en de toets op de financiële kengetallen waaraan wij als corporatie voldoen.

- ⇒ **Bedrijfslasten:** bedrijfslasten per verhuureenheid stijgen de komende vier jaar niet (rekening houdend met inflatie).

Onze werkzaamheden worden steeds complexer, maar door het steeds verder optimaliseren van onze werkprocessen, zijn we ervan overtuigd dat de bedrijfslasten niet hoeven te stijgen.

- ⇒ **Derivaten:** wij bouwen de derivatenportefeuille de komende 5 jaar volledig af.

Voor onze derivatenportefeuille moeten we maatregelen treffen om de risico's die gepaard gaan met breakclausules te managen. We hebben we ervoor gekozen de derivatenportefeuille de komende jaren op een gecontroleerde manier af te wikkelen. Daarmee reduceren we de liquiditeitsrisico's van breaks en het forse liquiditeitsbeslag op basis van de stresstest derivaten. Het afbouwen van de derivatenportefeuille doen we in nauw overleg met onze toezichthouders AW en WSW.



Meten is weten

We vinden het belangrijk ons presteren ook te volgen aan de hand van meetbare doelen. Naastgelegen doelen willen we met de uitwerking van het ondernemingsplan realiseren.

Wij realiseren ons dat deze doelen niet weergeven wat we als organisatie allemaal doen om invulling te geven aan dit ondernemingsplan. Dit ondernemingsplan omvat onze koers voor de komende jaren. Om hier handen en voeten aan te geven, worden de geformuleerde doelstellingen en ambities verder uitgewerkt. Deze worden vertaald en geconcretiseerd in onze planning- en controlcyclus, begroting, portefeuillestrategie en concrete projecten. Op die wijze wordt het onderdeel van ons dagelijks handelen.

Thema	Strategisch doel	Strategische vertaling	Norm
Met hart voor huurders en woningzoekenden	Huurders kunnen prettig en betaalbaar wonen in een leefbare wijk. Zij zijn, samen met woningzoekenden, tevreden over de dienstverlening van De Woonplaats.	We bezitten en behouden het KWH label en scoren op alle onderdelen minimaal gelijk aan corporaties van een vergelijkbare grootte.	Minimaal een 7 op alle onderdelen en 85% respondenten geven een voldoende. We werken toe naar een 7,5.
Alle ruimte voor medewerkers	De Woonplaats is een goede werkgever doordat medewerkers de ruimte krijgen om zich te ontwikkelen en van elkaar leren, zodat we kunnen mee veranderen met wat de omgeving van ons vraagt.	We toetsen door middel van medewerkersonderzoeken op bevlogenheid en werkgeverschap.	Beter dan de benchmark.
Samen kunnen we meer	Wij investeren actief in de relatie met onze huurders en stakeholders en werken intensief samen, waarbij alle betrokkenen vanuit de eigen verantwoordelijkheid bijdragen aan de uitvoering van de gezamenlijke ambities en opgaven.	In de visitatie wordt gemeten op 'presteren volgens belanghebbenden'. In de tussenliggende jaren blijven we met onze stakeholders in dialoog om ons presteren te toetsen.	Minimaal een 7,5 in de visitatie.
Het vastgoed van de toekomst	We beschikken over een toekomstbestendige en duurzame vastgoedvoorraad in gevarieerde wijken en buurten.	We transformeren onze vastgoedportefeuille zodat deze toekomstbestending is en blijft.	Gemiddeld 2 % per jaar.
Optimale inzet financiële middelen	Wij zetten, binnen beheersbare risico's, onze financiële middelen zoveel als mogelijk in voor het realiseren van onze maatschappelijke doelstellingen.	Afbouwtermijn derivatenportefeuille. Beheerlasten. We beheersen onze financiële risico's.	5 jaar. Maximaal inflatie. Minimaal voldoen aan de normstelling van AW en WSW.

Blik op vooruit

De snelle veranderingen in de maatschappij vragen om flexibiliteit van de organisatie én flexibiliteit van onze medewerkers. Om als innovatieve organisatie snel in te kunnen spelen op actuele vraagstukken, moeten we onszelf continu verder blijven ontwikkelen, als medewerker breed inzetbaar zijn en mee veranderen met dat wat de omgeving van ons vraagt.

Maatwerk is mensenwerk. We vertrouwen op eigen en andermans kennis en kunde en combineren dit met ervaring en gezond boerenverstand. We benutten intern en extern elkaars kwaliteiten om samen tot de beste oplossingen voor onze huurders te komen. Fouten maken mag, als je er maar van leert.

Vanuit eenieders verantwoordelijkheid dragen we samen ons steentje bij aan het realiseren van de ambities van De Woonplaats.

We zijn trots op wie we zijn en waartoe we in staat zijn. Met dit ondernemingsplan bouwen we verder waar we gebleven waren. Met een innovatief oog en maatschappelijk hart voor huurder en woningzoekende.

Met de blik op vooruit is dit ondernemingsplan een aanzet voor onze koers in de komende jaren.

