

We bouwen verder én verder

Ondernemingsplan De Woonplaats

➔ *2025 tot 2030*

Vijf jaar geleden introduceerden wij de nieuwe bouwstenen voor ons fundament, onze basis: ons ondernemingsplan. We hebben in de afgelopen jaren grote stappen gezet. **‘Ga door met deze koers!’** is de belangrijkste aanbeveling vanuit het laatste visitatierapport. We zijn trots dat onze klanten en samenwerkingspartners onze weg vol ambitie, lef en innovatie zien en waarderen. Dat we volgens hen heel duidelijk van maatschappelijke waarde zijn, is het grootste compliment dat we kunnen krijgen als woningcorporatie. De organisatie is op stoom om de ambities verder waar te maken. Dus bouwen we verder én verder. Om nog meer te doen waar we voor staan. In dit nieuwe ondernemingsplan vertellen we graag hoe we dit vormgeven.



Wie wij zijn

Wij zijn een woningcorporatie die een thuis biedt aan meer dan 30.000 mensen. Vooral in de gemeenten Aalten, Oost Gelre, Winterswijk en Enschede, het gebied waar wij ons thuis voelen.

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.’



Een thuis is een goede en betaalbare woning. In een buurt waar je fijn woont en leeft. Wij kijken daarom verder dan alleen woningen. En daar investeren we ook in. Hoe? We zijn gek op innovatie, maar houden in alles rekening met de impact op de maatschappij. Dat betekent vooruitdenken, slim beslissen en tegelijkertijd lef hebben. Het zit in ons DNA.

De klant staat op de eerste plaats. Dat zijn de huurders van nu, maar ook de huurders van de toekomst. Woningen moeten daar steeds bij blijven passen. Daarom vernieuwen en verduurzamen we continu. Met onderhoud, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Dit doen we allemaal niet alleen. Vaak werken we samen met andere organisaties. Dan betekenen en bereiken we meer. Dat is goed voor onze woningen, maar nog belangrijker voor onze klant.

De wereld om ons heen

We zien veel trends en ontwikkelingen die impact hebben op De Woonplaats. We lichten er een aantal uit om een beeld te schetsen van de wereld waarin wij ons bevinden.

➡ De kerntaak

De kerntaak van woningcorporaties verandert steeds door de jaren heen. Een aantal jaren geleden was ‘terug naar de kerntaak’ nog de insteek. Tegenwoordig wordt er een breder beroep gedaan op corporaties. We worden gevraagd een rol te pakken op het gebied van middenhuur, woon- en zorgvormen, leefbaarheid in wijken en ondersteuning aan bewoners. Wat hier enorm aan bijdraagt is de vernieuwde aandacht voor de woningmarkt vanuit het rijk.

→ **Onze doelgroep**

Veel maatschappelijke ontwikkelingen hebben grote impact op onze klanten. Mensen hebben moeite om maandelijks rond te komen en voelen zich niet altijd volwaardig burger in de maatschappij. De inflatie piekte de afgelopen jaren, vooral door de gestegen energiekosten. Dat betekent dat veel huishoudens minder te besteden hebben en dat meer mensen zijn aangewezen op een sociale huurwoning.

→ **De woningmarkt**

Het woningtekort was lange tijd niet zo hoog. De doorstroming stokt. Jongeren, starters en ouderen zitten klem. Door demografische trends, waaronder vergrijzing in combinatie met langer thuis wonen, stijgt de vraag naar vernieuwende woon- en zorgvormen. Ook de toename van verschillende vormen van immigratie zet druk op ons beschikbare aanbod. Alles bij elkaar zorgt dit voor druk op de sociale woningvoorraad.

→ **Krapte op de arbeidsmarkt**

De demografische ontwikkelingen hebben niet alleen effect op onze kerntaak en de woningvoorraad. Het zorgt ook voor krapte op de arbeidsmarkt. De groep werkenden wordt steeds kleiner ten opzichte van de groep niet werkenden. Het wordt daardoor een steeds grotere uitdaging om voldoende en geschikte medewerkers te vinden voor het realiseren van onze ambities. Niet alleen wij, maar ook onze samenwerkingspartners worden hiermee geconfronteerd.

Wat wij doen

Wij werken op een slimme en innovatieve manier. Een (extra) stap vooruitdenken, weloverwogen beslissingen nemen, maar tegelijkertijd lef tonen, is voor ons gewoon. Onze maatschappelijke opgave verliezen we daarbij nooit uit het oog. Dat hebben we in de afgelopen jaren bewezen en zetten we voort. Bij elke afweging of elk dilemma stellen we de vraag welke invloed het heeft op het woon- en leefklimaat van onze klanten, nu en in de toekomst. Daarom blijven we werken aan het verbeteren van onze processen en onze dienstverlening. Meer efficiëntie levert extra ruimte op voor medewerkers om klanten, daar waar nodig, door maatwerk meer persoonlijke aandacht te geven. Maatwerk voor onze klanten betekent mensenwerk voor onze medewerkers.

Om aan te blijven sluiten bij de behoeften van onze huidige en toekomstige klanten 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 vinden een gezamenlijke visie op wijken en buurten belangrijk en gaan voor een integrale aanpak in afstemming met onze samenwerkingspartners. Alle betrokkenen dragen, vanuit de eigen verantwoordelijkheid, bij aan de uitvoering van de gezamenlijke ambitie.





Focus

Onze ambities aan de ene kant en de haalbaarheid aan de andere kant zijn spannend. De combinatie van markt-omstandigheden (stijging van de rente, bouwkosten, inflatie, personeelstekort), omgevingscondities (grondlocaties, nutsvoorzieningen), volkshuisvestelijke opgaven (huisvesting van verschillende doelgroepen), duurzaamheidsambities (materialen) en beperkte financiële middelen (huuropbrengsten blijven achter bij de inflatie) maakt dat we focus moeten aanbrengen. Hoe houden we woningen betaalbaar, kunnen we extra aandacht geven aan mensen die dit nodig hebben en zorgen we tegelijkertijd voor verduurzaming van onze woningen en het vergroten of veranderen van de woningvoorraad?

Wij maken keuzes. Onze kerngemeenten Aalten, Oost Gelre, Winterswijk en Enschede zijn onze prioriteit. We breiden ons bezit niet uit buiten deze grenzen. Bezit buiten de kerngemeenten onderhouden en beheren wij goed, maar we gaan actief aan de slag met de verkoop van dit vastgoed. Als collega-corporaties een beroep doen op solidariteit, onderzoeken wij dit serieus, maar we houden

altijd oog voor onze eigen ambities. Een beroep op solidariteit vanuit de kerngemeenten en vervolgens de Achterhoek en Twente wegen wij zwaarder dan een verzoek uit een regio waarin wij niet actief willen zijn.

In onze kerngemeenten gaan wij onze niet-daeb tak actief inzetten voor uitbreiding van woningen in het midden huursegment. Dit levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en doorstroming in onze wijken en buurten.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) is stevig verankerd in onze organisatie. We brengen dit dagelijks in de praktijk. In alles wat we doen, houden we rekening met de impact op de samenleving. Dat past bij onze missie en is voorwaarde voor onze innovatieve manier van denken en doen. Door maatschappelijk verantwoord te ondernemen dragen we positief bij aan het milieu, de samenleving en goed bestuur. Wij willen het goede doen op de goede manier! Onze MVO doelen en resultaten maken wij de komende jaren steeds beter zichtbaar in onze rapportages.

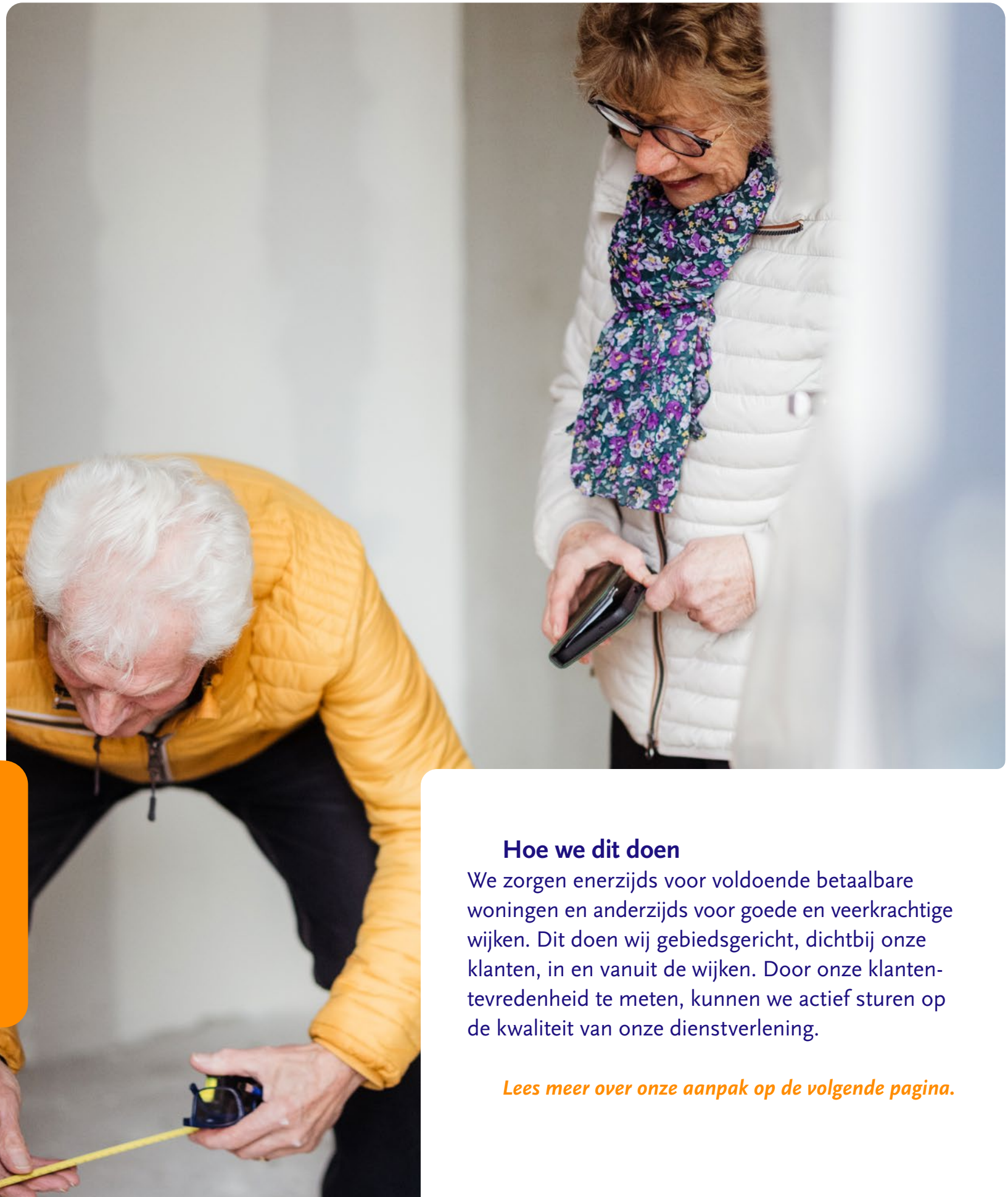
Hart voor de klant

Goede woonruimte in een fijne buurt is voor iedereen een belangrijke basis. Van daaruit kunnen sociale contacten ontstaan en zelfontplooiing ontwikkeld worden. Daarom zijn wij ons er altijd van bewust voor wie we ons werk doen. We doen meer dan alleen het stapelen van stenen.

Voor onze klanten realiseren wij betaalbare woningen in prettige, veerkrachtige wijken. Hoe veerkrachtiger een wijk, hoe beter de wijk bestand is tegen eventuele problemen. We werken nauw samen met onze partners in de wijk, vooral daar waar de veerkracht achterblijft. We kiezen daarbij de slimste en meest efficiënte oplossingen, zodat zoveel mogelijk tijd, geld en aandacht uit kan gaan naar de klant.

Wat wij willen

Klanten wonen prettig en betaalbaar in een veerkrachtige wijk. Zij zijn tevreden over de dienstverlening van De Woonplaats.



Hoe we dit doen

We zorgen enerzijds voor voldoende betaalbare woningen en anderzijds voor goede en veerkrachtige wijken. Dit doen wij gebiedsgericht, dichtbij onze klanten, in en vanuit de wijken. Door onze klantentevredenheid 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 naar een evenredige slaagkans voor verschillende doelgroepen.

De woningmarkt in onze kerngemeenten verschilt. Daarom kijken wij naar de lokale situatie en monitoren we per kerngemeente onze betaalbaarheid en beschikbaarheid. We vergroten het perspectief op het realiseren van de woonwens door naast het lotingsmodel ook gebruik te maken van het aanbodmodel. Als de individuele situatie erom vraagt, bieden we maatwerk. Naast het evenredig verdelen van beschikbaar aanbod werken we hard aan het vergroten van het aanbod, met name door nieuwbouw.

➡ Dienstverlening

Onze dienstverlening is toegankelijk en betrouwbaar. We communiceren op een begrijpelijke en empathische manier, waarbij we klanten proactief informeren. We zijn toegankelijk en vinden het belangrijk dat klanten zelf de regie kunnen voeren.

Onze klanten kunnen vertrouwen op de informatie die De Woonplaats verstrekt. We zijn daarvoor bereikbaar via diverse kanalen, waarbij we nadrukkelijk dichtbij de klant, in de wijk, aanwezig zijn.

➡ Leefbaarheid

Wij zetten ons in voor veerkrachtige wijken waar huurders prettig wonen en zich thuis voelen.

Door dichtbij onze klanten 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 vanuit de wijk samen met klanten en samenwerkingspartners. De Woonplaats stelt visies op om de inzet in de wijk te kunnen richten op die aspecten die een wijk nodig heeft. Wij zijn daarbij vooral aan zet bij de aspecten leefomgeving, participatie en sociale veiligheid.

➡ Klanttevredenheid

Voor een optimale dienstverlening is het belangrijk om te weten wat klanten van ons vinden.

We meten daarom periodiek de klanttevredenheid en verbeteren onze dienstverlening waar nodig. De klanttevredenheid wordt gevolgd met de systematiek van het KWH. We ambiëren een hoge klanttevredenheid: op alle onderdelen een minimale score van een 7,5. Gemiddeld op alle onderdelen streven we naar een 8.



Het vastgoed van de toekomst

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

Wat wij willen

We beschikken over een toekomstbestendige en duurzame vastgoedvoorraad, van voldoende omvang, in gevarieerde wijken en buurten.



Hoe we dit doen

We hebben flinke ambities in nieuwbouw, renovatie, sloop en verduurzaming van ons vastgoed. Dit realiseren we niet in een paar jaar, maar we werken hier aan zolang we bestaan. Het vernieuwen en verbeteren van ons vastgoed geven we steeds meer vorm in samenwerking met lokale samenwerkingspartners vanuit een integrale visie op wijken en buurten. Hierbij is steeds belangrijker hoe wij de dingen doen. Wij willen voorkomen dat onze activiteiten negatieve impact hebben op mens en milieu. Daarom worden circulariteit en klimaatadaptatie vast onderdeel van onze overwegingen om te voorkomen dat we onnodige natuurlijke hulpbronnen uitputten, de leefomgeving vervuilen en ecosystemen aantasten.

Lees meer over onze aanpak op de volgende pagina.

Onze aanpak

→ Integrale waardestrategie

Wij zijn ervan overtuigd dat het nodig is integraal naar ons vastgoed kijken: vanuit de klant, de veerkracht van de wijk, de vastgoedwaarde, maar ook vanuit de financiële waarde.

We noemen dit integrale waardestrategie. Dit maakt het mogelijk complexbeslissingen nog beter maken. Door met samenwerkingspartners integraal naar wijken te kijken, kunnen we geboden kansen optimaal benutten. Door werkzaamheden onderling af te stemmen, dragen onze investeringen en die van onze partners nog meer bij aan prettig wonen voor de huurder.

→ Innovatieve pilots en successen omzetten naar onze standaard

Met innovatieve pilots zoeken we de beste oplossingen om de uitdagingen van de toekomst aan te gaan.

We zien grote opgaven op ons afkomen in het toekomstbestendig bouwen. 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 te omarmen, te stimuleren en toe te passen, dragen zowel wij als onze samenwerkingspartners een steentje bij aan het vinden van deze oplossingen. Succesvolle pilots worden standaard onderdeel van onze werkwijze.

→ Circulariteit

Wij werken steeds meer circulair. Stapsgewijs gaan we naar 50% circulariteit in 2030 en 100% in 2050.

We concretiseren onze ambities in een circulaire koers. Daarnaast is circulariteit een vast onderdeel in ons denken over nieuwbouw, renovatie, sloop en onderhoud.

→ Klimaatadaptatie

Een klimaatadaptieve inrichting van de omgeving is een wezenlijk onderdeel van het vastgoed van de toekomst en de leefbaarheid binnen een wijk of buurt.

Wij dragen daarom, vanuit onze rol als woningcorporatie, bij aan het voorkomen van wateroverlast/droogte, hittestress en biodiversiteitsverlies. Dit doen we door actief in te zetten op klimaatadaptieve inrichting van de omgeving rondom onze woningen. We zien de laatste jaren de problematiek met hittestress en vooral wateroverlast flink toenemen. Daarom besteden we hier de komende jaren extra tijd en energie aan.

→ 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. We volgen de koers van de CO₂ routekaart richting 2050 en standaardiseren processen om deze opgave de komende jaren verder uit te voeren. Onze eerste prioriteit daarbij ligt bij de aanpak van alle woningen met E, F, G labels voor eind 2028.

→ **Betaalbaar bouwen**

We zetten steeds meer in op duurzaam en betaalbaar bouwen en werken daarvoor samen met andere corporaties.

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

→ **Kwaliteit**

Een kwalitatief goede woning en een prettige leefomgeving dragen bij aan het welbevinden van onze huurders.

Wij vinden dat een kwalitatief goede woning minimaal voldoet aan de wet- en regelgeving en onze (basis)kwaliteit. Onze ambitie is om klanten passend te kunnen huisvesten tegen een goede prijs-kwaliteit-verhouding. Daarnaast zorgen we ervoor dat de kwaliteit van onze woningvoorraad op peil blijft.



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 klanten en samenwerkingspartners. Wanneer we intensief samenwerken, dragen alle betrokkenen vanuit de eigen verantwoordelijkheid bij aan de uitvoering van de gezamenlijke ambitie en opgaven.

Hoe we dit doen

In alles wat we doen, komt de klant 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 besteden tijd en energie om te komen tot vruchtbare samenwerkingen, met als doel onze klanten nog beter van dienst te kunnen zijn. In vraagstukken als goed en betaalbaar wonen, huisvesting van kwetsbare groepen, innovatie, verduurzaming en leefbaarheid trekken we gezamenlijk op. Ieder vanuit zijn eigen kunde en verantwoordelijkheid. 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 netwerksamenleving brengt ons één van de nieuwe vormen van samenwerking met klanten en samenwerkingspartners. Digitalisering heeft niet alleen geleid tot het sneller kunnen delen van kennis, maar maakt het ook mogelijk om nieuwe verbindingen te leggen.

Lees meer over onze aanpak op de volgende pagina.





Onze aanpak

➡ De dialoog aangaan

We gaan actief in dialoog met onze klanten en samenwerkingspartners.

We stimuleren zelfstandigheid en zelfredzaamheid van de klant 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 klanten verder te helpen.

➡ Participatie

We zien participatie als meer dan alleen een wettelijke verplichting. We maken gebruik van uiteenlopende overlegvormen, maar deze zijn niet altijd toereikend voor de diversiteit aan thema's waar we als corporatie aan werken.

Daarom zoeken we voortdurend nieuwe manieren om de waardevolle input van onze klanten op te halen en mee te nemen in ons beleid en handelen. Met klantenparticipatie 2.0 zetten we vol in op deze nieuwe manieren om meer klanten te betrekken op meer specifieke thema's.

➡ Kwetsbare groepen

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. Wij zoeken daarom met onze samenwerkingspartners naar mogelijkheden in begeleiding en huisvesting die kwetsbare groepen in staat stelt op een prettige manier te wonen. Als dat een keer niet lukt, moeten er mogelijkheden zijn dat kwetsbare groepen op een andere manier komen te wonen met een ander type begeleiding en huisvesting die beter past. Dat is belangrijk voor de leefbaarheid in buurten en wijken.

➡ Samen doen

Samen met onze klanten en samenwerkingspartners werken we aan nieuwe ontwikkelingen, opgaves en ambities om de leefbaarheid in wijken te optimaliseren.

De Woonplaats woónt niet in de wijken waar bezit is. Onze klanten wel. Daarom bouwen we niet alleen vóór, maar juist en vooral mét hen en samenwerkingspartners aan nieuwe ontwikkelingen, opgaves en ambities. Daarnaast trekken we samen met onze kerngemeenten op in lokale en regionale vraagstukken en bekijken hoe we voor elkaar van betekenis kunnen zijn. 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 klanten en onze ambities.

➡ **Gezamenlijke belangen**

Bij deelname aan samenwerkingsverbanden stellen wij ons altijd de vraag wat het belang is voor onze klanten. Daarna 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 het 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.

➡ **Zichtbaarheid**

We gaan werken aan de externe zichtbaarheid van het bestuur en de organisatie in de breedte.

In de afgelopen jaren hebben we focus aangebracht in profilering om zo een herkenbaar gezicht naar buiten te creëren. Hier borduren we de komende jaren op voort. We laten zien wie we zijn en waar we voor staan. Daar betrekken we klanten, samenwerkingspartners en medewerkers bij. Onze medewerkers zien we hierbij als belangrijke ambassadeurs.

➡ **Strategische samenwerkingen**

We staan open voor strategische samenwerking. Dit moet op de eerste plaats een meerwaarde zijn voor onze klanten en het realiseren van onze ambities.

We hebben intensief contact met onze samenwerkingspartners als het gaat om de maatschappelijke opgaven die er liggen. Onze organisatie kan met een tweehoofdig bestuur meer werk maken van strategische samenwerkingen. Samen 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 klanten. Zo zijn we heel actief met het oprichten van een bouwstroom in onze regio om het bouwen ook in de toekomst betaalbaar te houden. Daarnaast hebben en houden we een actieve rol bij de doorontwikkeling van woninghuren.nl. Voor de toekomst zien we nog voldoende andere onderwerpen waarop samenwerking nodig is. Een voorbeeld is de opgave in wonen en zorg. Daarin zijn we erg actief, maar kunnen we niet zonder goede afspraken met gemeenten en zorginstellingen.



Verder bouwen, verder kijken

Om klanten goed van dienst te kunnen zijn, investeren we in onze medewerkers zodat zij kunnen inspelen op een veranderende omgeving.

Wat wij willen

De Woonplaats is een aantrekkelijke werkgever die de mens centraal stelt. Een organisatie waar medewerkers de ruimte krijgen om zich te ontwikkelen en van elkaar te leren. Dit draagt bij aan goede dienstverlening voor onze klanten. In de continue krappe arbeidsmarkt weten wij mensen te werven, binden en boeien.

Hoe we dit doen

We geven medewerkers de ruimte en het vertrouwen om verantwoordelijkheid te nemen. Of anders gezegd, eigenaarschap te tonen. Daarnaast is het belangrijk dat de mensen regie mogen en kunnen houden op hun loopbaan. Een belangrijke voorwaarde hierbij is de mogelijkheid tot persoonlijke of loopbaanontwikkeling, maar ook een goede balans tussen werk en privé, vitaliteit en goede arbeidsvoorwaarden. Voor de rol van de leidinggevende betekent dit het verder oppakken en uitbouwen van coachend leidinggeven en waarderen ontwikkelen in lijn met het in 2024 vastgestelde Woonplaats Leiderschapsprofiel.

Continu leren en ontwikkelen blijven voor ons belangrijke speerpunten. Dit doen we vanuit vertrouwen en samenwerking. Onder het motto: werk mag leuk zijn. Onze collega's zijn gemotiveerd om zich aan De Woonplaats te verbinden en zetten hun talenten in op het juiste moment op de juiste plaats. Een belangrijk middel om dit te bereiken nu en in de toekomst is de inzet van Strategische Personeelsplanning. Hiermee zorgen we dat collega's klaar zijn om vanuit eigen talenten en drijfveren in te spelen op de ontwikkelingen en uitdagingen waar de organisatie voor staat.

Om mensen te blijven binden en boeien, geven we onverminderd veel aandacht aan onze arbeidsmarktcommunicatie, recruitment en onboarding. De mens staat centraal bij De Woonplaats en dit komt terug in ons leiderschap, personeelsbeleid en beschikbare instrumenten.

Lees meer over onze aanpak op de volgende pagina.



Onze aanpak

→ Gewoon lekker blijven werken

Als organisatie zorgen we voor een fijne werkomgeving (op kantoor of thuis) en zetten we preventief in op gezondheid en vitaliteit.

We betrekken collega's zoveel mogelijk bij beslissingen hierover. Belangrijke voorwaarden voor een fijne werkomgeving zijn ruimte om collega's te ontmoeten, ruimte om goed te kunnen samenwerken en een prettige werkplek. We breiden keuzemogelijkheden op het vlak van vitaliteit en verduurzaming uit zodat we een aantrekkelijke werkgever blijven.

→ Medewerkers leren en ontwikkelen

Leidinggevend en medewerkers worden (voortdurend) gestimuleerd om te blijven werken aan hun eigen ontwikkeling.

We faciliteren ontwikkeling, zowel op persoonlijk gebied als vakinhoudelijk. Leren van en met elkaar is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

De leidinggevende ondersteunt de medewerker, zowel individueel als in teamverband. We zetten in op ontwikkelgesprekken en trainen via het leiderschapsprogramma onze leidinggevend en in het optimaal voeren van deze gesprekken.

Het op orde houden van digitale vaardigheden van medewerkers, oftewel digitaal lenig blijven, is een punt waar we de komende jaren volledige aandacht voor hebben.

→ 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 nemen leidinggevend en deel aan een leiderschapsprogramma met als uitgangspunt het Woonplaats Leiderschapsprofiel. Door te werken aan (persoonlijk) leiderschap wordt eigenaarschap versterkt. Daarom krijgen naast leidinggevend en ook alle medewerkers een programma aangeboden. We blijven ons continu ontwikkelen in ons persoonlijk leiderschap en daarmee ons eigenaarschap.

→ Strategische Personeelsplanning

We sturen als organisatie toekomstgericht op de juiste persoon op de juiste plaats op het juiste moment.

We doen dit met behulp van strategische personeelsplanning. De inzet is ontwikkeling en implementatie van talentmanagement. Medewerkers voeren daarbij regie op persoonlijke ontwikkeling. Dit leidt tot minder verzuim, ongewenst verloop en een hoge(re) medewerkerstevredenheid.

→ Meten is weten

Medewerkers die op hun werk en in privé in balans zijn en zich gewaardeerd voelen, scoren op alle fronten beter.

Wij streven een manier van meten na die kijkt naar de mens en zijn of haar leven als geheel. Daarmee kunnen we nog beter de complete mens centraal stellen. Dit zal ook leiden tot nieuwe onderwerpen waarop we gaan meten. Omdat dit een thema is bij meerdere corporaties in onze regio, kunnen we ons op termijn met hen vergelijken (benchmark).



Slim werken

Technologische trends en ontwikkelingen laten duidelijk zien dat in onze maatschappij digitaal het 'nieuwe normaal' is. De inzet van nieuwe technologie biedt ons veel kansen, maar ook uitdagingen.

We staan de komende jaren voor de opgave om verder digitaal te transformeren. Meer inzet van technologie vraagt om het leren van nieuwe vaardigheden en een andere manier van denken en werken. Daarmee is het niet alleen een technische uitdaging, maar ook een menselijke en culturele verandering.

Wat wij willen

Wij benutten nieuwe digitale mogelijkheden zo goed mogelijk. Hierdoor zijn we in staat onze organisatie steeds verder te ontwikkelen en de dienstverlening naar onze klanten continu te verbeteren. We willen kunnen vertrouwen op de data die er zijn en tijdig beschikken over het juiste inzicht.



Hoe we dit gaan doen

We richten onze processen in rondom de klant en verbeteren deze continu. Met innovatieve, digitale oplossingen dringen we de administratieve last terug en maken we onze processen efficiënter. Zo houden we tijd over voor onze klanten. Daarnaast realiseren we met dezelfde oplossingen zelfregie voor onze klanten, zonder maatwerk uit het oog te verliezen voor degenen die dat nodig hebben. Om onze organisatie nog wendbaarder te maken, zetten we in op datagedreven werken. We maken al gebruik van business intelligence (BI) om inzicht te verschaffen in beschikbare data. Door onze besluitvorming nog meer te baseren op data, kunnen we sneller en beter reageren op de ontwikkelingen om ons heen.

Lees meer over onze aanpak op de volgende pagina.

Onze aanpak

→ Optimaliseren van dienstverleningsprocessen

We herijken onze dienstverleningsprocessen met als uitgangspunt 'klant centraal' en kijken waar onze processen verdergaand geautomatiseerd kunnen worden: we halen de robot uit de mens.

→ Datagedreven werken

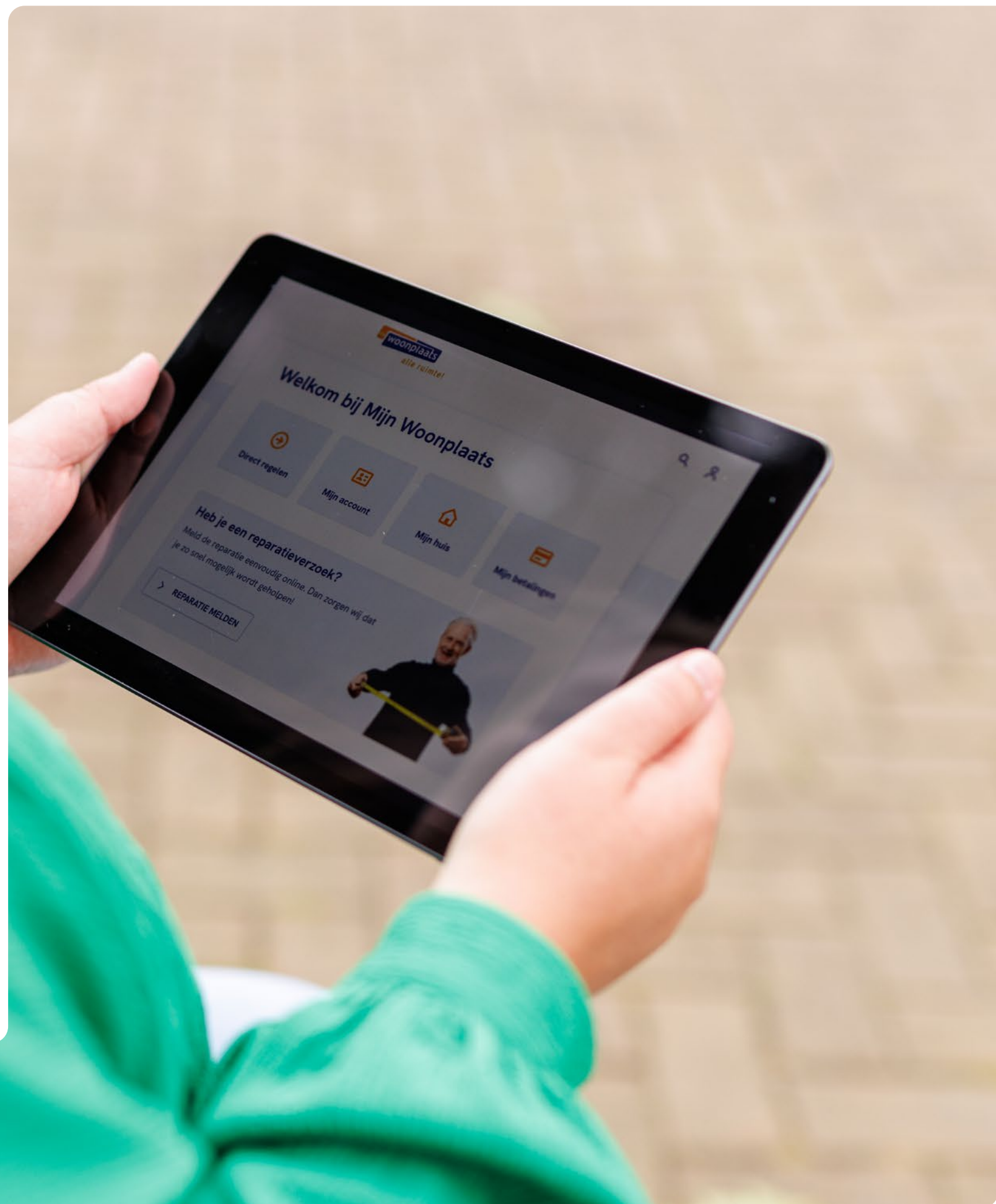
We focussen ons op de opgave om te beschikken over een toekomstbestendige en duurzame vastgoedvoorraad.

Om dit te realiseren, ontsluiten we onze onderhoudsdata op één plek en werken we structureel aan het verbeteren van de kwaliteit van deze data.

→ Verbreden aanbod digitale dienstverlening

We verbreden en verbeteren het aanbod van onze digitale diensten, zodat onze klanten digitaal nog sneller zelf hun zaken kunnen regelen.

Denk bijvoorbeeld aan informatie opzoeken, een reparatieverzoek indienen, eigen gegevens inzien en afspraken plannen. Om dit allemaal te kunnen realiseren richten we een opleidingsprogramma in om de 'digitale lenigheid' van onze collega's continu te verbeteren.



Optimale inzet financiële middelen

Wij zijn financieel gezond, maar de ambities en opgaven die er liggen, met name op het gebied van verduurzaming en nieuwbouw, zijn groot. Omdat we beschikken over een goede basis met investeringsruimte, kunnen deze ambities gefinancierd worden en tegelijkertijd borgen we continuïteit.

Wat wij willen

Wij zetten, binnen beheersbare risico's, onze financiële middelen zoveel als mogelijk in voor het realiseren van onze maatschappelijke doelstellingen. Dit doel is verweven met onze ambitie van waarde te willen zijn voor onze klanten.

Hoe we dit gaan doen

Het huishoudboekje is op orde en blijft dit de komende jaren ook. Ondanks dat we fors investeren in onze maatschappelijke opgaven. We houden rekening met bestaande onzekerheden die om flexibiliteit vragen, zoals de kostenstijgingen in de bouw, rentestand en inflatie. Die koers leggen we vast en we houden onze financiële grenzen nauwlettend in de gaten. Jaarlijks maken we een realistische inschatting van de risico's. Als dat nodig is, sturen we onze keuzes bij. We zijn op die manier een wendbare organisatie.

Lees meer over onze aanpak op de volgende pagina.





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 klant, maar ook voor de toekomstige klant. Daarom is het essentieel dat we ook op de lange termijn financieel gezond zijn en blijven. Hier sturen we op met 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.

De basis

Onderdeel van goed bestuur is in control zijn en focus aanbrengen in ons handelen. In ons visitatierapport is aangegeven dat we hier heel goed aan werken. We hebben daarnaast waardevolle suggesties aangereikt gekregen waarmee we de besturing van de organisatie nog beter kunnen gaan vormgeven.

Wij zien het ondernemingsplan dan ook als de basis voor ons handelen in de komende jaren. Onze missie, visie en alle doelstellingen die we hebben omschreven vormen de basis voor wat we denken én doen. We willen investeren naar vermogen en hier ook concreet invulling aan geven. Dit gaat verder dan financieel en maatschappelijk vermogen. Ook de impact op mens en milieu en wat we als organisatie aankunnen, vinden van we groot belang. Om hier handen en voeten aan te geven, worden de doelstellingen verder uitgewerkt. We vertalen en concretiseren dit in onze planning- en controlcyclus, begroting, portefeuillestrategie en concrete projecten en teamplannen. Op die wijze wordt het ondernemingsplan onderdeel van ons dagelijks handelen. In het bestuursverslag laten we zien hoe de doelstellingen vorm hebben gekregen en verantwoorden we ons over de realisatie van onze doelen.

Naast het meten en volgen van onze ambities vinden we het ook belangrijk dat de manier waarop we onze ambities realiseren maatschappelijke meerwaarde creëert. Dit willen wij zichtbaar én meetbaar maken. We gebruiken hiervoor de ESG -rapportage. Zo laten we onze toegevoegde waarde zien op het gebied van het milieu (Environment), de samenleving (Social) en goed bestuur (Governance). Deze rapportage ontwikkelen we de komende jaren steeds verder door. Het wordt een vast onderdeel van onze planning en control cyclus waarmee we vooruitlopen op de landelijke ontwikkelingen.



A photograph showing a family of three (a man, a woman, and a small child) walking away from the camera on a paved path. They are walking alongside a brick building. In the background, there are trees and a wooden structure. The image is used as a background for the text on the right.

Op koers

We hebben bevestigd gekregen op koers te liggen met de organisatie en onze ambities. Dit nieuwe ondernemingsplan, deze ‘vernieuwde’ basis, borduurt voort op de ingeslagen weg. Onze opdracht is om op koers te blijven.

We moeten onszelf continu verder blijven ontwikkelen, als medewerker breed inzetbaar zijn en mee veranderen met dat wat de omgeving van ons vraagt. Lef tonen en onze innovatiekracht benutten, maakt dat we als flexibele organisatie kunnen inspelen op actuele vraagstukken. We vertrouwen daarbij op eigen en andermans kennis en kunde en combineren dit met ervaring en gezond boerenverstand. Samen komen we tot de beste oplossingen voor onze klanten.

We zijn trots op wie we zijn en waartoe we in staat zijn. En bouwen daarom verder én verder.