

Thuis in de wijk

Woonbron maakt het verschil tussen huis en thuis. Eén letter, maar ook een wereld van verschil. Je vindt je thuis in een woning die past bij de fase in je leven; groot genoeg als je ruimte nodig hebt, met een tuin als je van groen houdt en op de plek in de stad waar je graag woont. Een woning die past bij je budget. Waar je met trots je bezoek ontvangt, want je woning en je buurt mogen gezien worden.

Bewoners voelen zich thuis, in hun huis én daarbuiten, in hun wijk. Die voelt veilig en vertrouwd omdat je de buurtbewoners bij de bushalte herkent en in de buurtsuper wordt geholpen door een bekend gezicht. Buren helpen elkaar als dat nodig is. De ene bewoner heeft nu eenmaal wat meer tegenslag dan de ander. Buren laten elkaar ook met rust als daar behoefte aan is. Er is kortom een goede balans.

Als je via een schoon portiek het gebouw verlaat valt je oog op de 'oases' in de wijk: groene plekken, waar het regenwater wordt opgevangen en met bomen die de zomerse hitte in toom houden. Woningen zijn gemaakt van materialen die bijdragen aan dat prettige leefklimaat én duurzaamheidsdoelen. Je komt langs een schoon binnenterrein, een 'huiskamer' waar activiteiten plaatsvinden.

De kans is groot dat je tijdens een wandeling door je wijk een Woonbronbusje ziet of een Woonbronmedewerker tegenkomt. Want ook wij zijn thuis in deze wijk. Daar maken we het verschil. De complexbeheerder die in het complex loopt of de vakman die een reparatie uitvoert, ook de klantadviseur die je aan de lijn krijgt als je ons belt of medewerker die de huur incasseert en met je meedenkt als de betaling een maandje niet lukt.

Onze medewerker heeft verstand van huizen maar bovenal hart voor mensen. Als er iets is, heeft hij het nummer van zijn collega en van andere wijkwerkers, zoals de wijkagent, zorgverlener of wijkteammedewerker. Andersom is dat ook het geval. Want die korte lijnen zorgen voor lang woonplezier. Samen zorgen we voor het woongeluk van onze bewoners, die hier hun huis... nee, hun thuis hebben!

Richard Sitton & Karin van Dreven

Thuis in de wijk

Dit koersdocument heet 'Thuis in de wijk'. Dit is waar onze bewoners en partners ons aan herkennen. En het is de basis voor ons handelen. De kwaliteiten en dynamiek van onze wijken en de behoeften van onze bewoners vormen ons vertrekpunt. Om vanuit daar te werken aan wijken waar het thuisgevoel overheerst. Waar bewoners vooruit kunnen komen, met wat ondersteuning als dat nodig is. Waar ouderen meedoen en vooral ook meetellen. Wijken die toekomstbestendig en duurzaam zijn. En waar we met bewoners en partners nog meer het thuisgevoel weten te creëren.

Thuis in de wijk waren én blijven we. We leggen de komende jaren wel andere accenten. Dit document gaat daar nader op in. Het is opgesteld in nauw overleg met onze bewoners, gemeenten en alle overige partners waarmee we samenwerken in onze buurten en gebouwen. De koers die we in dit document schetsen is robuust en abstract. In onze jaarplannen vertalen we deze naar concrete activiteiten. We herijken onze plannen jaarlijks – binnen de kaders van onze koers – met oog voor onze omgeving. Onze medewerkers stellen we zo in staat om koersvast te zijn en te weten waar we voor staan en 'van zijn', terwijl we daarnaast ook kunnen inspelen op onze snel veranderende omgeving. Dit geeft de beste garantie voor succes.

Thuis voelen, in huis en in de buurt

Een goed huis is belangrijk. Zonder aandacht voor de bewoner wordt het echter geen thuis. Dat thuisgevoel willen we versterken voor onze bewoners, binnen én buiten. Het betekent dat we zichtbaar aanwezig zijn in onze wijken en dagelijks in contact zijn met onze bewoners. De complexbeheerder, opzichter en incassomedewerker; allemaal zien en horen ze wat er in de wijk speelt en hoe het met onze bewoners gaat. Deze aandacht helpt bewoners, en daarmee de wijken, vooruit. In feite helpen we het buurtgevoel versterken. Dat is het niveau waarop veel bewoners hun omgeving beleven. De buurt is een samenleving op zich en wij dragen eraan bij dat deze functioneert. Het schaalniveau van de buurt verschilt, van een woonerf dat een duidelijke buurt vormt tot een flat die functioneert als gestapelde buurt. Waar het woonerf een duidelijk pleintje of speelplaatsje heeft waar bewoners elkaar ontmoeten, zorgen we met gemeenschappelijke ruimten in flats dat bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Die ontmoeting is belangrijk, zelfs als je je buren niet echt kent maar wel herkent omdat je elkaar regelmatig op straat tegenkomt en begroet. Het geeft een gevoel van geborgenheid als je regelmatig dezelfde gezichten in je buurt ziet. Er zijn veel buurtbewoners die daar zelf een bijdrage aan leveren. Elke wijk kent vrijwilligers en actieve bewoners die zich inzetten voor de buurt, koplopers die activiteiten organiseren of helpen om de wijk schoon en groen te houden. Wij koesteren ze! En ondersteunen ze waar mogelijk. Soms is het al genoeg om een garagebox of een berghok beschikbaar te stellen waar ze hun tuingereedschap opslaan of activiteiten voor de wijk voorbereiden. Wij koesteren daarom hun initiatieven, die de buurten leuker, gezelliger en meer een thuis maken. Zo worden buurten gemeenschappen.

Praktijkcasus: Obstakels geen obstakel

Veel van onze complexbeheerders treffen in portieken obstakels of brandgevoelige zaken. Hierop handhaven zij, want veiligheid van alle bewoners in het gebouw staat voorop. Maar wat te doen bij een bankje dat een bewoner plaatste om de spontane ontmoeting met andere bewoners te hebben? Of die geranium aan de gevel die het complex kleur en levendigheid geeft? Hoe verhoudt veiligheid zich tot het thuisgevoel?

‘Alles weg’ is de meest heldere oplossing. Dit doet geen recht echter aan het thuisgevoel dat dergelijke ‘obstakels’ sommige bewoners geven. Door heldere kaders te geven en samen met bewonerscommissies te kijken wat mogelijk is, komen we aan beide behoeften tegemoet.

De rauwe realiteit is dat in sommige wijken het prettig en veilig wonen is aangetast. Door criminaliteit, ondermijning of drugshandel. Bewoners voelen zich niet veilig en hebben behoefte aan herkenningspunten die het veiligheidsgevoel versterken. Met gemeenten, politie en andere partners hebben we een ideaalbeeld. In dat beeld is de aantasting van het prettig wonen uitgebannen.

*“Minder schermtijd,
meer wijkijd”*

Daar ligt een belangrijke rol voor onze complex- en sociaal beheerders en wijkconciërges, die als ogen en oren in de wijk hun partners bij de politie en gemeente voorzien van signalen en informatie over bedreigingen in de wijk.

Samen zijn ze in staat om misstanden aan te pakken en op te lossen. Voor bewoners zijn wij, net als de wijkagent en andere wijkwerkers, de ankerpunten die bewoners het vertrouwen geven dat hun buurt en veiligheid voorop staat.

Vooruitkomen of rondkomen

Een groot deel van onze bewoners is zelfredzaam en bezig om vooruit te komen in het leven. Zij geven de wijk energie door hun inzet voor hun omgeving. Zij maken de wijk tot hun thuis en dat van anderen. Naast deze ‘vooruitkomers’ zien we ook een toename van de ‘rondkomers’: mensen die

vooral bezig zijn met overleven en de eindjes net aan elkaar geknoopt krijgen. Zij moeten constant worstelen om het hoofd boven water te houden. En zelfs dat lukt een deel van de bewoners niet, tijdelijk of langdurig.

Het is belangrijk dat wijken in balans zijn. Niet alleen met een gevarieerd woningaanbod maar ook door een goed evenwicht tussen bewoners. We zien dat er in sommige wijken veel bewoners met problemen bij elkaar wonen. Dit willen we voorkomen. De opeenstapeling van problemen in complexen gaan we te lijf door een scherpe analyse van data. Maar ook door een minstens zo scherpe interpretatie hiervan door onze medewerkers en het toepassen daarvan naar eigen inzicht. Hun oren en ogen maken het verschil, op basis van een goede grondslag.

Waar we schrijnende situaties bij bewoners tegenkomen zorgen we voor een actieve koppeling van deze bewoners aan de juiste hulpverlener(s). Dat kan om psychosociale ondersteuning gaan maar ook om schuldhulpverlening. De sociale wijkteams zijn hiervoor de natuurlijke partners van onze wijkwerkers. Ook als we de problemen niet zelf oplossen, lopen we er niet voor weg maar zorgen we dat de benodigde ondersteuning er komt. **Problemen in de wijk oplossen vraagt om breed kijken naar wat nodig is en (laten) doen wat nodig is. Medewerkers moeten de ruimte voelen om hierin vanuit hun deskundigheid de juiste keuzes te maken om dit mogelijk te maken. Maatwerk per wijk en situatie, geen generieke oplossingen en gestandaardiseerde regels.**

Via woonruimtebemiddeling sturen we gericht op balans in onze wijken. Waar we al een concentratie van kwetsbare bewoners in een complex of buurt zien, bemiddelen we nieuwe huurders met een zorgvraag naar andere wijken waar meer veerkracht aanwezig is en ontzien we complexen waar problemen zich concentreren.

“Daar zijn we niet van, dat kennen we niet.”

Oog voor kwetsbare bewoners

Juist door een goede balans kunnen we bijdragen aan een inclusieve stad. Want we willen ons aandeel nemen in het huisvesten van bewoners die echt een steuntje in de rug nodig hebben. Dit kan om hele diverse groepen gaan, van ouderen die ondersteuning nodig hebben om langer thuis te kunnen blijven wonen tot (voormalig) dak- en thuislozen. We sluiten onze ogen niet voor de behoeften van kwetsbare bewoners.

Waar nieuwe bewoners met een zorgbehoefte in onze woningen komen wonen vinden we het wel van belang dat de zorg of ondersteuning direct goed geregeld zijn. We willen zwart op wit afspraken over de zorg van de zorgverlener of de uitkering van de gemeente voordat we een huurcontract ondertekenen. Want juist het verhuizen naar een nieuwe woning en in veel gevallen (weer) zelfstandig gaan wonen is een kwetsbare periode waarin veel mis kan gaan. Als dan de zorg of het inkomen ontbreekt, ontstaat een probleem voor de bewoner en voor Woonbron. Daarom hanteren we als uitgangspunt het motto ‘geen zorg, geen woning’. Kwetsbare bewoners horen bij uitstek tot onze doelgroep die we huisvesten, wel willen we dat ze de steun krijgen die ze verdienen voordat ze een woning betrekken.

Langer thuis is méér thuis

“Van vergeten groep naar actieve gemeenschap”

Wij geloven in gedifferentieerde wijken, waarin er voor ieder wat wils is. En waar alle bewoners, los van hun leeftijd, een fijn thuis hebben. Met de toevoeging van een kleine 2.000 ouderenwoningen aan onze woningportefeuille in 2019 voelen we een extra verantwoordelijkheid voor onze oudere huurders.

Een fijn thuis betekent ook dat je een volgende stap kunt maken binnen je wijk, niet alleen van een starters- naar een tweede woning, maar ook als je vanwege je leeftijd kleiner of in een ouderencomplex wil gaan wonen. Er zijn echter ook veel senioren die geen specifieke wens hebben om in een ouderencomplex te wonen en langer zelfstandig willen blijven wonen in hun sociale huurwoning. Ook voor hen hebben we oog. Alle bewoners, ook als ze op leeftijd zijn, wonen bij ons op de manier die zij willen. Alleen of in een gebouw met andere bewoners. En mét de benodigde voorzieningen.

Geschikte en goede woonvormen

We kijken goed naar de ontwikkelingen op de woningmarkt, naar wat nodig is om te komen tot gedifferentieerde en sterke wijken én uiteraard naar de behoeften van onze bewoners. Aan onze oudere wijkbewoners bieden we geschikte en goede woonvormen aan. Dit kan de eigen woning zijn, voorzien van aanpassingen waar dat nodig is. Of een seniorenappartement. Ons aanbod is echter breder. Voor ouderen bij elkaar willen wonen zijn er complexen die we (grotendeels) reserveren voor ouderen, met extra aandacht voor hun woonwensen, met bijvoorbeeld stallingsruimte voor scootmobielen, automatische deuropeners en een ontmoetingsruimte.

Waar extra voorzieningen en zorg nodig zijn ontwikkelen we tussenvoorzieningen, die het midden houden tussen zelfstandig wonen en het vroegere verzorgingshuis. Ook verhuren we woningen aan zorgverleners die intramurale voorzieningen bieden. Hoe zulke woonvormen er precies uit zien, is soms een zoektocht. Samen met gemeenten, welzijn en zorgaanbieders vinden we de meest geschikte invulling.

Ouder worden doe je niet alleen

Het moet voor onze oudere bewoners fijn zijn om samen met andere senioren te wonen in onze gebouwen. De grootste gezondheidscrisis voor ouderen is eenzaamheid. Met een aanbod aan activiteiten en voorzieningen kan een ouderenhub een hechte gemeenschap worden. Sociaal ondernemers, met name op het vlak van welzijnswerk, laten we juist in deze gebouwen een plek vinden. Ze ondersteunen van daaruit de bewoners van het gebouw en bieden hun werkzaamheden aan voor de buurt. Doordat dit collectieve welzijnsaanbod ook voor de omliggende buurt openstaat, ontstaan ook relaties tussen onze bewoners en hun buurtgenoten. We kijken ook hoe we andere complexen beter aansluiting kunnen laten vinden bij de buurt, want daar profiteren alle bewoners van. Met name voor seniorencomplexen die geen ouderenhub zijn, is dit van belang.

Praktijkcasus: (Uit te werken!) De IJsselburgh, waar we de aanbesteding van de gemeente met Humanitas hebben gewonnen om een tussenvoorziening te ontwikkelen. Onder het label Thuis Plus Flat wordt dit uitgewerkt.

Nóg beter wonen

Onze oudere bewoners geven we komende jaren nog meer aandacht. We gaan onze bestaande complexen optimaliseren zodat het daar nog prettiger wonen wordt. Waar we denken dat het in het belang is van onze bewoners en wijken, zijn we ook bereid om te kijken naar een uitbreiding van ouderenwoningen.

Vandaag voor morgen

Duurzaamheid is een belangrijke prioriteit voor ons. We hebben er allen baat bij als we goed met onze leefomgeving omgaan. Op termijn is het drastisch beperken van onze negatieve invloed op klimaat en milieu letterlijk van levensbelang. Het gaat tegelijk om een aanpak waar de bewoner nu direct profijt van heeft, door de opvang van water bij hevige regen, een koel huis in de hete zomer en een lage energierekening voor de verwarming in de winter

Duurzaamheid gaat verder dan de bekende ingrepen op het gebied van energiebesparing en energieopwekking. We definiëren duurzaamheid als “*De kwaliteit van leven verbeteren binnen de grenzen van de aarde.*” De “kwaliteit van leven” betekent vanuit onze missie dat we zorgen voor goede, gezonde en betaalbare woningen in prettige wijken voor mensen die ons nodig hebben. Daarbij beperken we mensen niet in het vervullen van hun basisbehoeften. “Binnen de grenzen van de aarde” blijven we aan de hand van drie basisprincipes. We gebruiken alleen grondstoffen die de natuur zelf weer kan aanvullen; we produceren alleen afvalstromen en stoten alleen chemische stoffen uit die de natuur zelf weer kan verwerken; en als we de natuur belasten met ons handelen, doen we dat in een dusdanig tempo dat de natuur zich in het zelfde tempo weer kan herstellen.

Beslissingen voor ons werk toetsen we steeds aan deze principes, waarbij we nagaan of de keuze bijdraagt aan een betere kwaliteit van leven, of het binnen de grenzen van de planeet is, of we voldoende wendbaar blijven om bij te sturen als dat nodig is en of we verspilling tegengaan en waarde toevoegen. Bij duurzame keuzes wordt aan elk van deze criteria voldaan.

Goed wonen is een bron van geluk. Daarom zorgen we samen met al onze partners voor prachtige groene wijken, waar je aangenaam woont.

We richten ons in het kader van Vandaag voor morgen op vijf actielijnen. Ze leiden tot een duurzame kwaliteit van wonen en leven.

- Materialen: we hergebruiken alle materialen die we niet meer nodig hebben, in oorspronkelijke staat of als grondstof voor nieuwe woningen of andere producten. Nieuwe materialen zijn natuurlijk en in balans met de natuur gewonnen en gemaakt. Dat betekent dat we voor bouw en onderhoud kijken naar andere materialen dan de bekende stoffen waar we al decennia mee bouwen. Bouwen met hout in plaats van beton gaan we niet uit de weg. Als we slopen, doen we dat circulair: alles wordt opnieuw gebruikt.
- Mobiliteit is bij uitstek een onderwerp waar we zelf het goede voorbeeld kunnen geven. Minder reizen is niet ingewikkeld, met digitale mogelijkheden kunnen we immers ook vergaderen. En als we wel reizen, doen we dat op een slimme, schone, stille en veilige manier. OV is de standaard en onze auto's en busjes worden meer en meer emissieloos. Ook voor onze bewoners vinden we dit belangrijk. Dus bouwen we vooral op plaatsen die goed verbonden zijn met OV en stimuleren we schone deelvervoersystemen. Als onze wijken minder goed bereikbaar zijn, gaan we het gesprek aan met degenen die kunnen zorgen dat dat verbetert.
- Groen en blauw gaat over aantrekkelijke groene wijken met ruimte voor water. Daarmee zorgen we voor een aangename woonomgeving waar bewoners in balans met de natuur kunnen leven. De lucht is er schoon, de biodiversiteit neemt toe, schaduw van bomen voorkomt hitte in de zomer, regenwater vangen we op, ook met groene daken die bovendien koelen in de zomer en isoleren in de winter. Samen met gemeenten kunnen we dergelijke initiatieven stimuleren en mogelijk maken.

- Energie: door gebruik van hernieuwbare energiebronnen verminderen we onze uitstoot van CO₂. Warmtenetten met duurzame warmtebronnen, zon en wind en gebruik van aantoonbaar schonere technieken helpen om fossiele energiebronnen los te laten. Verminderen van het energieverbruik door de woningen te verbeteren zorgt voor lagere woonlasten voor onze huurders. Bovendien gaat het gepaard met meer comfort in huis, wat het welzijn van onze huurders verbetert. Waar mogelijk worden onze woningen zelf bronnen van energie.
- Werken en welzijn gaan hand in hand. Werken bij Woonbron betekent dat duurzaamheid een 'way of life' is; gelukkige medewerkers hebben de vrijheid om hun werk met collega's en partners in te vullen, hun professionaliteit mogen ze inzetten. Duurzame middelen om hun werk te kunnen doen staan uiteraard ter beschikking. Dat betekent volop ruimte voor ontplooiing en een gezonde balans tussen werk en thuis, kortom: werkgeluk!

Praktijkcasus: Kijk, we doen het al!

In de wijk Groenenhagen in IJsselmonde vond een omvangrijk rioolvervangingsproject plaats door de gemeente. Woonbron hoogde de achterpaden van de woningen op en voorzag ze van een afwatersysteem. Ook zijn nieuwe hagen in de voortuinen aangeplant. Bewoners kregen bij het (her)inrichten van hun tuin advies van een tuincoach. Hij deelt graag zijn kennis over bodem, water, ophoging, materialen, beplanting, hoe om te gaan met water en het beheer van een tuin met de wijkbewoners. De tuincoach houdt in zijn advies rekening met de klimaatverandering. Hij gaat ook in op de wens van groenere tuinen en een veiligere buurt. Maar de tuincoach wil vooral bereiken dat de bewoners gelukkig zijn op de plek waar ze wonen.

Natuurlijk gaan we door met het verstandig isoleren van onze woningen en het plaatsen van zonnepanelen. Dit leidt tot lagere woonlasten en komt daarmee onze bewoners ten goede. Waar mogelijk sluiten we woningen daarnaast aan op een (duurzaam) warmtenet en schakelen we over op gasloos koken. Bij dit laatste helpen we onze bewoners. Het gaat steeds om de combinatie van het verminderen van de energiebehoefte en het toepassen van de beste warmtebron voor de woning. Dat kan ook een warmtepomp of een WKO-installatie zijn. Tegelijk is het niet vanzelfsprekend voor ons dat we daar tot het uiterste gaan. We kijken immers ook naar materiaalgebruik en verspilling op andere vlakken dan energie. Isolatiematerialen hebben veelal een grote milieu-impact bij productie en transport en maximaal isoleren van woningen kan in de zomer juist leiden tot problemen met hitte in huis. Een iets minder zwaar geïsoleerd huis dat verwarmd wordt met duurzaam opgewekte energie is misschien wel beter voor de planeet dan een huis dat nauwelijks energie gebruikt maar dat veel (fossiele) energie heeft gekost om te bouwen. Bovendien is ventileren dan soms comfortabeler en gezonder voor de bewoner te regelen. We blijven daarom steeds kritisch kijken naar het totale plaatje van de impact op de leefomgeving van de keuzes die we maken.

Voldoende goede woningen

Veel mensen zoeken een huis. Passend bij hun levensfase, de samenstelling van hun huishouden en hun portemonnee, in een wijk waar ze zich thuis voelen. Dat lukt veel mensen niet omdat er een fors tekort aan woningen is, zowel sociale huurwoningen als huizen in het middensegment die nodig zijn om door te kunnen stromen. Daar ligt onze primaire taak: zorgen voor voldoende, goede en passende woningen voor onze doelgroep in gevarieerde wijken.

Om te zorgen voor meer beschikbare woningen bouwen we, vooral in Rotterdam, Delft en Zuidplas. Helaas zien we wel dat dit moeite kost met name in Rotterdam omdat er onvoldoende bouwlocaties voor ons beschikbaar zijn, ondanks dat de druk hier het grootst is. Dit is teleurstellend. We zijn continu in gesprek met gemeentebesturen om het gezamenlijke beeld over wat er nodig is aan woningen te bepalen. We willen mét de gemeenten zorgen voor voldoende woningen en betere wijken. Daarvoor is het van belang om samen te werken, niet tegenover elkaar te staan. Om aan de vraag in de regio te voldoen, breiden we uit in Zuidplas, direct grenzend aan Nesselande, waar we actief zijn. De komende jaren zetten we hier onze eerste stappen. We zien Zuidplas als een plek die ook voor Rotterdamse woningzoekenden interessant en toegankelijk is.

In beperkte mate bouwen we ook voor de middengroepen. Want onze huurders die stappen vooruit zetten, moeten ook door kunnen groeien. Marktpartijen realiseren te weinig aanbod in het lage middensegment terwijl er wel veel mensen op zoek zijn naar een huis om door te stromen. Daarom pakken we ook voor die groepen onze verantwoordelijkheid om te zorgen voor een goed huis.

Doorstroming op gang brengen is sowieso van belang om weer beweging in de sociale huurmarkt te krijgen. Het aantal verhuisbewegingen is historisch laag. Een beperkt deel van onze huurders verhuist. Door slim te kiezen wat we bouwen willen we doorstroming op gang brengen, dus bouwen we waar de behoefte het grootst en het aanbod het kleinst is. Als hier behoefte aan is en het de wijk ten goede komt, staan we ook open voor de mogelijkheid om tijdelijke woningen te realiseren. Dit geldt ook voor woningen voor starters en het toevoegen van woningen die zorgen voor meer diversiteit in woonmilieus.

“De maatschappelijke roep om de problemen op te woningmarkt nu echt aan te pakken is niet meer te negeren.”

Door nieuwe woningen te bouwen verhogen we de beschikbaarheid van sociale huurwoningen én vernieuwen we onze woningvoorraad. Het overgrote deel van onze woningen behoort tot de bestaande voorraad echter. Aan onze ambitie om deze te vernieuwen, verbeteren en verduurzamen houden we vast. We gaan door met het op grote schaal aanpakken van onze woningen om ze aan de eisen van deze tijd te laten voldoen.

Gevarieerde wijken

Sociale huurwoningen bouwen we bij voorkeur in wijken waar nog niet zoveel sociale huur is. Wijken die voor het overgrote deel bestaan uit sociale huurwoningen zijn in onze ogen niet gevarieerd en daar bouwen we het aandeel sociaal dan ook af, met name door middeldure woningen¹ toe te (laten) voegen maar soms ook door afscheid te nemen van een deel van ons bezit. De concentratie van sociale huur in wijken, gecombineerd met passend toewijzen en de huisvesting van een toenemend aantal bewoners met begeleiding of ondersteuning heeft geleid tot wijken die onvoldoende vooruit

¹ We gaan voor middeldure woningen uit van huurprijzen tussen sociale huur en maximaal € 1.000 per maand, voor inkomensgroepen tot 1,5 keer modaal voor een en twee personen, en 1,5 keer modaal + € 10.000 voor gezinnen.

komen. Dat willen we keren door bewuster met onze woningvoorraad en de huisvesting van onze doelgroepen om te gaan. Dat heeft gevolgen voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in een wijk maar maakt de wijk wel veerkrachtiger. Die keuze maken we bewust, onder de voorwaarde dat we in andere wijken nieuwe sociale huurwoningen toe kunnen voegen.

Samenwerking maakt het verschil

We kunnen ons ideaalbeeld van veerkrachtige wijken niet alleen waarmaken. We hebben daar anderen bij nodig. Bewoners, gemeente, zorgverleners, politie om de leefbaarheid te verbeteren en het samen in de wijk wonen en leven beter te maken. Maar ook ontwikkelaars, bouwers en andere corporaties of verhuurders als het gaat om het verbeteren van de woningvoorraad en de instroom van nieuwe bewoners. Ook daarbij is de gemeente weer een onmisbare partner. Samenwerken is daarom vanzelfsprekend.

Samenwerken kan op verschillende manieren. Soms volstaat coördinatie: wederzijdse afstemming, zodat we werkzaamheden op elkaar kunnen aansluiten of gewoon weten van elkaar wat er in de wijk gedaan wordt. In andere gevallen helpen wij andere organisaties om hun doelen te bereiken en andersom: coöperatie. Nog verder gaat het als we gezamenlijke doelen definiëren en daar samen aan werken, als waren we één. We noemen dat een alliantie. We streven ernaar om in onze wijken meer allianties te sluiten omdat de opgaven te urgent en te groot zijn om alleen of via lichtere vormen van samenwerking aan te pakken.

Het gaat ons niet om convenanten en champagnemomenten, maar om elkaar écht vinden, op alle organisatieniveaus. We geloven dat het ideaalbeeld van onze wijken dat we aan het begin van dit document schetsen niet afwijkt van wat andere wijkpartners voor ogen hebben. Met elkaar doorleven we de betekenis van dat beeld, en gezamenlijk maken we de vertaling naar middelen en maatregelen die nodig zijn om daar te komen. We doen dit op strategische vlakken waar samenwerken in het dagelijkse netwerk van de wijkwerkers niet volstaat. En we kiezen hiervoor gericht de wijken waar deze samenwerking extra nodig is en maken afspraken over onze betrokkenheid en inzet. Afspraken met partners gaan onder meer over hoe de zorg is georganiseerd, de netwerken die de leefbaarheid en het samenleven verbeteren, het wegnemen van ondermijnende activiteiten die de veiligheid bedreigen en het (her)ontwikkelen van de woningvoorraad. Op deze vlakken zoeken we onze partners veel meer dan nu op, investeren we in het begrijpen van elkaars drijfveren, afwegingen en logica en stellen we ons open op om onze partners ons te laten begrijpen. Met elkaar bepalen we de stippen op de horizons die laten zien wat we met elkaar voor wijken willen betekenen en bereiken.

“Geen convenanten of champagne- en fotomomenten, maar gedreven wijkwerkers die elkaar weten te vinden en realiseren wat nodig is.”

Wijkwerkers moeten elkaar dagelijks tegenkomen en elkaar feilloos weten te vinden. We denken dat fysieke plekken waar dit gebeurt hierbij ondersteunen en onderzoeken hoe we dit het beste kunnen vormgeven. We zien het vermogen om samen te werken in het wijknetwerk als een basiscompetentie van onze wijkwerkers; het spreekt voor zich dat de sociaal beheerder zijn partners in de sociale wijkteams en bij zorgverleners kent en aanspreekt.

Door overkoepelende allianties aan te gaan kunnen we de netwerken versterken en meer nog het gezamenlijke gevoel van urgentie en gezamenlijke waarden geven.

Wat vraagt dit van Woonbron?

Onze opgaven zijn groot en we willen resultaten boeken voor onze bewoners en de wijken waar ze wonen. Dat vraagt grote inzet van onze medewerkers. We prijzen ons gelukkig dat Woonbronners een enorme betrokkenheid bij hun werk hebben en hard werken om zaken voor elkaar te krijgen en te verbeteren. Dat zullen we onverminderd nodig hebben. Gelijktijdig vereisen onze opgaven dat we ons werk slimmer organiseren en effectiever worden met die enorme inzet die we plegen.

Onze medewerkers zijn goud waard

We doen er alles aan om de sterke intrinsieke motivatie die Woonbronmedewerkers kenmerkt te behouden en nog meer tot uiting te laten komen in onze wijken. Dit stelt eisen aan onze bedrijfscultuur en ons gedrag. Het vraagt dat we ons als organisatie en als mens ontwikkelen om wendbaarder te worden. Om nieuwe mogelijkheden die zich aandienen snel te kunnen onderkennen en omarmen. We stimuleren medewerkers om hierin hun rol te pakken en niet terug te deinzen voor het anders aanpakken van dezelfde vraagstukken dan in het verleden. We geven onze medewerkers daarvoor de ruimte en het mandaat. Naar behoefte geven we ze de mogelijkheid om zich hierin te bewamen.

In toenemende mate zullen we 'de markt' uitdagen om met ons te werken aan nieuwe oplossingen en daarbij zelf de regie te voeren. Het voeren van de regie op de ingewikkelde wijkaanpak, op onze projecten, en op het continu verbeteren van onze processen en bedrijfsvoering vraagt soms andere competenties en kennis dan nu, bijvoorbeeld op het gebied van relatiemanagement, alliantievorming en opdrachtgeverschap. Probleemoplossend vermogen, flexibiliteit, de alertheid om vroeg te signaleren en warm over te dragen en overtuigingskracht horen daarbij. Die vaardigheden brengen we binnen de organisatie door training, ontwikkeling en strategische personeelsplanning.

De ruimte voor persoonlijke ontwikkeling, het leren van nieuwe vaardigheden en aandacht voor de individuele medewerker gaan hand in hand. Onze medewerkers geven hoge scores voor het werken bij Woonbron en dat willen we verder verbeteren. Werkgeluk vraagt ook om persoonlijk geluk en dus blijft de gezonde balans tussen werk en privé steeds onze aandacht houden.

Digitalisering maakt wijs

Digitalisering en innovatie worden meer onderdeel van ons DNA. We doen ons werk daarmee beter en sluiten beter aan bij de beweging die onze omgeving doormaakt. We investeren hierin om een inhaalslag te maken en tegelijk zorgen we dat onze medewerkers toegerust zijn met kennis en kunde om er als vanzelfsprekend mee te werken. Werken op basis van feiten helpt de medewerkers in de wijk om hun taak goed uit te voeren. Dat betekent dat data en informatie makkelijk beschikbaar zijn én dat er aan de juistheid niet getwijfeld hoeft te worden. Voor onze eigen organisatie is dit een belangrijke opgave, maar ook richting onze bewoners is dit van belang. Ook zij moeten er vanuit kunnen gaan dat we werken met correcte gegevens en dat we bijvoorbeeld exact weten wat de staat van hun woning is. Als we er dan een keer wat aan moeten doen, kunnen we het in één keer goed plannen en uitvoeren.

Dit raakt ook direct aan de leefbaarheid van wijken. Als we willen ingrijpen in wijken waar die onder druk staat, moeten we aan de hand van onze data exact kunnen bepalen waar de problemen zich voordoen. Zo kunnen we veel gericht dan nu onze woonruimtebemiddeling of ons huurbeleid daarop aanpassen. We ontwikkelen dit dus steeds verder.

Digitalisering helpt ons ook bij onze bedrijfsvoering. Nog beter weten waar onze middelen aan besteed worden én wat het oplevert maakt het eenvoudiger om sneller de juiste keuzes te maken voor bijsturing. Geautomatiseerde dashboards en reguliere managementinformatie worden onze standaard manier van werken ter onderbouwing van de keuzes die we moeten maken.

'Vandaag voor morgen' is alleen mogelijk met een gezond huishoudboekje. Onze ambities zijn helder. Onze financiële mogelijkheden ook. Ons eigen vermogen zetten we in voor de volkshuisvesting. We werken efficiënt en houden onze bedrijfslasten scherp in de gaten. Dat zijn we aan onze huurders verplicht want die willen betalen voor hun huis, niet voor inefficiency achter de schermen van onze organisatie. Dus wegen we uitgaven steeds kritisch af tegen wat het oplevert voor onze bewoners. Draagt het bij aan hun thuis, nu of in de toekomst? Dan doen we het, anders niet. We doen er alles aan om onze ambities binnen onze financiële mogelijkheden te realiseren. Ook als de omstandigheden wijzigen.