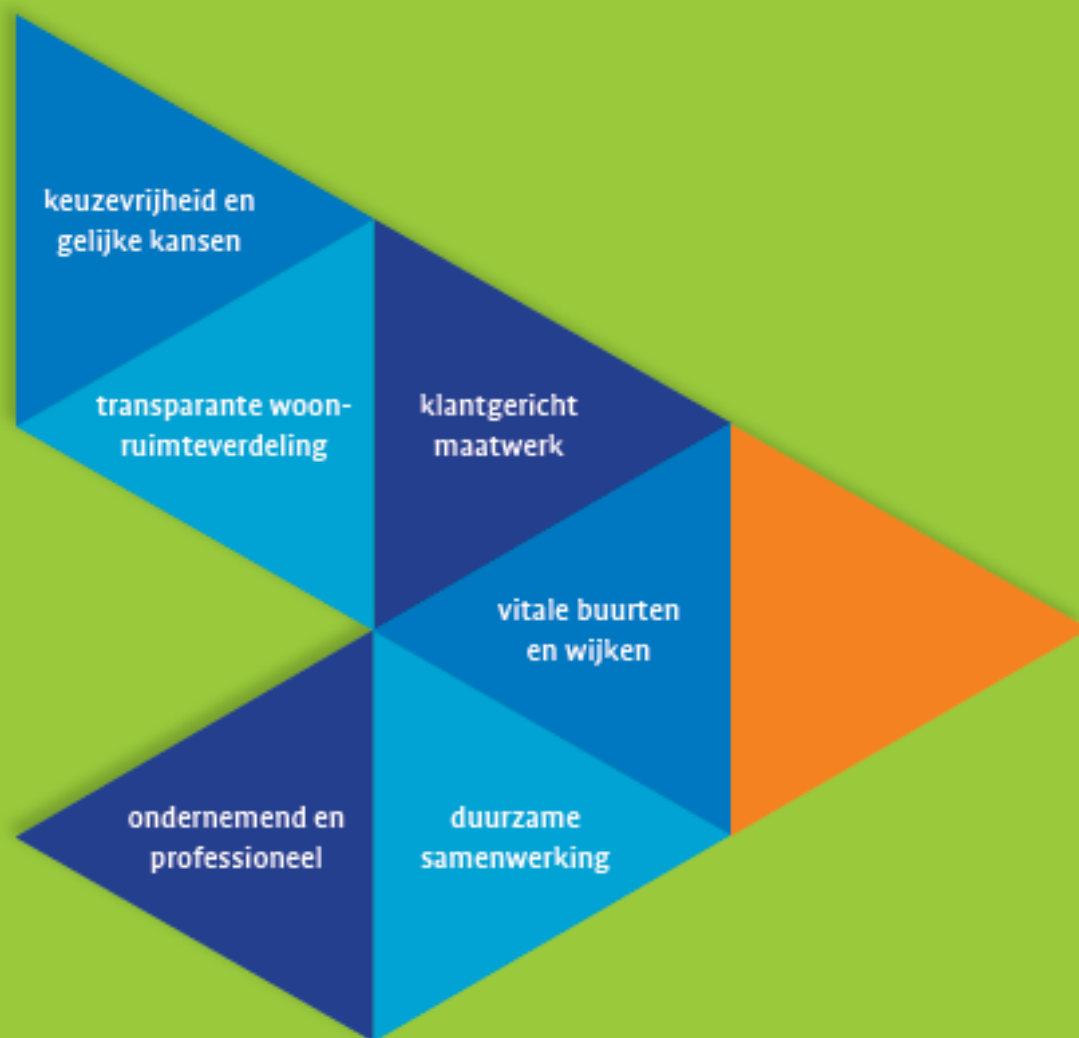




STRATEGISCHE KOERS 2018-2028

Woningstichting De Voorzorg

INHOUDSOPGAVE

➤ VOORWOORD	p. 3
➤ ONZE VISIE	p. 5
➤ ONZE MISSIE	p. 7
➤ ONZE KERNWAARDEN	p. 7
➤ EEN ECHTE HEERLENSE CORPORATIE- MET HELDERE DOELEN	p. 9
➤ TOT SLOT	p. 10

VOORWOORD

Door ontwikkelingen in zowel de sector van de woningcorporaties, mede als gevolg van de invoering van de nieuwe Woningwet in 2015, als in het werkgebied Parkstad is woningstichting De Voorzorg toe aan het opstellen van een nieuwe strategische koers.

Ook de omwenteling van De Voorzorg zelf van een in zichzelf gekeerde woningcorporatie gericht op stenen en te weinig op mensen naar een woningcorporatie die graag samen met haar belanghouders invulling wilt geven aan het volkshuisvestingsvraagstuk in ons werkgebied vraagt om een nieuwe kijk op de toekomst.

Daarom zijn we een aantal maanden geleden aan de slag gegaan samen met ons personeel, onze Raad van Commissarissen, onze huurders, onze collega-corporaties, de gemeenten Brunssum en Heerlen en zorg- en welzijnsorganisaties om inzicht te krijgen in wat de maatschappij de komende jaren mag en kan verwachten van De Voorzorg op het gebied van de sociale huisvesting van onze doelgroepen. De bijeenkomsten die we hiervoor hebben gehouden waren zeer inspirerend en hebben geleid tot het beeld dat we in deze strategische koers schetsen.

De wereld, ook die van woningcorporaties, verandert snel. Desondanks richten we ons met deze strategische koers op de komende 10 jaar. Een koers dus voor 2018 t/m 2027, die we jaarlijks evalueren en zo nodig bijstellen. Ook daar zullen we natuurlijk onze belanghouders bij betrekken.

Wij danken onze belanghouders voor hun bijdrage aan onze nieuwe strategische koers en wij zullen ons met enthousiasme en deskundigheid inzetten om deze strategische koers waar te maken. Natuurlijk niet alleen, maar vooral samen met hen.



ONZE VISIE

Vitale buurten en wijken komen niet tot stand door stenen of huizen, maar door de mensen die er wonen en werken. In vitale buurten en wijken heeft en neemt iedere bewoner verantwoordelijkheid voor zover deze daartoe de mogelijkheid heeft. In vitale buurten en wijken zetten bewoners zich in voor hun leefomgeving en nemen initiatieven. Waar iedere bewoner, jong of oud, buurman of buurvrouw is van een ander. Samen zorgen zij voor de buurt. Samen maken zij de buurt vitaal. In die buurt is je huis je thuis, veilig en comfortabel. En duurzaam natuurlijk.

• In vitale buurten is sprake van een gedifferentieerd aanbod

Een mix aan woningen, (huur)prijzen en woonmilieus die we samen met partners realiseren in ons werkgebied.

• In vitale buurten kent iedereen zijn rol/verantwoordelijkheid

Daarom richten we ons primair op het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen en bijzondere groepen. Mits het niet concurreert met onze primaire doelgroep zetten we ons ook in voor huishoudens met bescheiden middeninkomens.

• Vitale buurten maken we samen

Daar waar we bezit hebben, vervullen we een voortrekkersrol in het vitaal maken en houden van buurten. We stimuleren partners en bewoners om hun verantwoordelijkheid te nemen en betrokkenheid te tonen. Zo investeren we samen in toekomstbestendige buurten.

ONS FUNDAMENT

Deze visie is voor de komende jaren het fundament onder ons denken en handelen en bepaalt in belangrijke mate de koers van De Voorzorg. Vanuit deze gedachte geven wij invulling aan onze rol als volkshuisvester en maatschappelijk ondernemer.

De eigen verantwoordelijkheid en betrokkenheid van de bewoners in buurten en wijken is een belangrijke drijfveer voor ons handelen. Wij vinden dat onze koers alleen gevolgd kan worden als alle partijen, bewoners, belanghebbenden, medewerkers van De Voorzorg en onze partners verantwoordelijkheid krijgen en naar vermogen nemen, zich niet alleen betrokken voelen maar ook betrokken zijn.

Samen met alle partijen die daaraan kunnen bijdragen willen we vooral dingen doen die bij ons horen en waar we goed in zijn. Deze samenwerking willen we verankeren in samenwerkingsvormen met lokale partners. Zo ontstaat ruimte voor alle bewoners en belanghebbenden om in buurten en wijken vanuit de eigen verantwoordelijkheid en betrokkenheid een bijdrage te leveren aan het vitaal maken en houden van onze samenleving.

Onze visie: “vitale burens maken vitale buurten”.



ONZE MISSIE

Samen maken we onze buurten en wijken vitaal.

Wij vinden het van groot belang dat de bewoners mee kunnen doen in de samenleving. Met de bewoners en partners zorgen we voor duurzame, veilige en betaalbare woningen waarin de bewoners zich thuis voelen. Wij activeren en faciliteren dan ook de betrokkenheid van bewoners. In het vertrouwen dat de eigen verantwoordelijkheid hiermee wordt gestimuleerd.

Voor wie zijn wij er ?

De Voorzorg is er voor woningzoekenden die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Zij, die financieel niet of onvoldoende zelfstandig in hun woonruimte kunnen voorzien. Wij richten ons daarmee dan ook primair op het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen en ook de bijzondere doelgroepen vergeten wij niet. Kwetsbare bewoners faciliteren wij met een steuntje in de rug om hun zelfredzaamheid te vergroten, zodat ook zij verantwoordelijkheid voor hun buurt kunnen nemen.

“wij bewegen ons van huis naar mens”.

ONZE KERNWAARDEN

- Wij zijn maatschappelijk betrokken en integer
- Wij zijn klantgericht
- Wij werken ondernemend samen

Wij kennen onze klanten (huurders en belanghebbenden) en weten wat zij van ons vragen. Onze medewerkers weten wat zij moeten doen om nu en in de toekomst invulling te geven aan onze maatschappelijke opgave. Zij hebben een ondernemende en proactieve houding. Wie bij De Voorzorg werkt is maatschappelijk gedreven, stelt vragen, luistert goed, helpt op te lossen en stimuleert zelfredzaamheid.

Onze partners herkennen zich in onze doelen en werken graag met ons samen om ze te bereiken. Hoe we dat precies gaan doen vraagt om samen ontdekken, leren en realiseren.

Openheid en transparante bedrijfsvoering zijn hierbij heel belangrijk. Wij zijn een klantgerichte organisatie. De Voorzorg staat midden in de maatschappij, is betrouwbaar, zegt wat zij doet en doet wat zij zegt. De huurders, de gemeenten, onze collega-corporaties en andere belanghebbenden ervaren ons als proactief, samenwerkend, constructief, open, betrouwbaar en deskundig.



EEN ECHTE HEERLENSE WONINGCORPORATIE – MET HELDERE DOELEN

Wij zijn een echte Heerlense woningcorporatie met haar eigen “huis” in stadsdeel Hoensbroek.

Wij willen naast onze bewoners staan en het verschil maken waar dat nodig is. Wij zijn betrokken bij onze bewoners en komen bij hen thuis. Natuurlijk zijn ze ook welkom in ons “huis”. Wat ons betreft valt er niemand tussen wal en schip zonder de illusie te hebben dat wij altijd zelf het vangnet kunnen zijn.

Geen mens is hetzelfde en daarom zetten wij ons in voor maatwerk waar dat gewenst is en kan.

Onze doelen:

Wij kiezen voor een herkenbare invloedrijke positie in Heerlen.

Wij kiezen voor een duurzame samenwerking met partners en belanghebbenden met behoud van de eigen identiteit en kwaliteit. Centraal in onze organisatie staat samenwerking in- en extern. Wij willen op relevante terreinen een voortrekker en aanjager zijn op stedelijk niveau Heerlen. Hierbij tonen wij lef en vasthoudendheid.

Wij kiezen voor vitale buurten en wijken waarin wij breed werkzaam zijn met onze partners

Wij participeren in netwerken en strategische allianties en onze medewerkers zetten zich hiervoor in. Wij faciliteren en stimuleren de

bewoners met betrekking tot hun verantwoordelijkheid en betrokkenheid bij hun woongedrag, woning en buurt.

Wij kiezen voor een transparante woonruimteverdeling

Het aanbieden en toewijzen van sociale huurwoningen in ons werkgebied moet voor onze doelgroep helder zijn en geen zoekplaatje opleveren.

Daarom streven wij naar een woonruimteverdeling waar alle woningcorporaties in ons werkgebied aan mee doen. Zodat nieuwe bewoners ons gemakkelijk kunnen vinden en gelijke en eerlijke kansen hebben zonder uitgesloten te worden.

Wij kiezen voor keuze vrijheid voor de bewoners

Wij richten ons op de bewoners met een laag inkomen en bijzondere doelgroepen. Ook zij hebben iets te kiezen bij de Voorzorg. Wij zetten ons in voor nieuwe producten en diensten gerelateerd aan het wonen. Dat kan ook maatwerk zijn in de woning en in de buurt. Een goede verhouding tussen kwaliteit en prijs is voor ons vanzelfsprekend. Wij ontwikkelen onze digitale systemen om het de bewoners zo makkelijk mogelijk te maken.

Wij kiezen voor een op de vraag afgestemd vastgoedbezit

De krimp in onze regio en andere ontwikkelingen zoals gezinsverdunding en vergrijzing vragen van ons een goede afstemming met andere aanbieders van sociale huurwoningen. In de stad Heerlen zoeken wij proactief de samenwerking met onze collega-corporaties om te waarborgen dat de ontwikkeling van onze vastgoedportefeuille goed is afgestemd op de vraag van nu en de toekomst.

Ook streven wij naar samenwerking op het gebied van de noodzakelijke verduurzaming van onze woningen, want dit levert betere resultaten op tegen lagere kosten. Onze focus ligt op Heerlen. Vastgoedbezit elders stoten wij bij voorkeur af of ruilen het met andere vastgoedeigenaren. Klantwaarde en vastgoedwaarde staan in een juiste verhouding tot elkaar.

Wij kiezen voor professionalisering van de eigen organisatie

De eigen organisatie groeit door naar een procesgeoriënteerde organisatie waarin de klant centraal staat. Onze medewerkers zijn professioneel, gepassioneerd voor hun werk, nemen verantwoordelijkheid en zijn sterk klant georiënteerd. Samenwerken, zowel intern als extern, is voor hen vanzelfsprekend.

Wij investeren in hedendaagse digitale systemen om het onze medewerkers en daarmee de bewoners zo makkelijk mogelijk te maken. Ons eigen “huis” zal worden omgevormd tot een uitdagende plek, waarin niet alleen onze medewerkers hun werk doen, maar waar ook onze partners, belanghebbenden en andere gebruik van kunnen maken. Een open en uitnodigend “huis” met als doel elkaar beter te kunnen ontmoeten en samen te werken. Ook hier geldt: van huis naar mens.

Tot slot

In de voorbereiding op deze strategische koers hebben onze medewerkers, onze Raad van Commissarissen en onze belanghouders het bestuur van De Voorzorg een duidelijke boodschap voor de komende

jaren meegegeven. Deze hebben we onderkend en meegenomen in deze strategische koers. Nogmaals dank daarvoor.

Wij realiseren ons maar al te goed dat er werk aan de winkel is voor De Voorzorg. We komen van ver, maar we gaan nu ook ver. Hoe ? Daarvoor gaan we graag in gesprek met onze belanghouders.

Zoals in de inleiding aangegeven zullen we onze strategische koers jaarlijks evalueren en zo nodig bijstellen. Samen met onze belanghouders. De volkshuisvesting kan snel veranderen en zeker in ons werkgebied, waar de krimp nu nog even stagneert maar onontkoombaar zal doorzetten.

Wat gaat De Voorzorg nou precies doen ?

Onze doelen werken wij uit in ons Ondernemingsplan, dat wij jaarlijks opnieuw opstellen met een doorkijk van telkens 4 jaren. Dit doen wij voor het eerst in het Ondernemingsplan 2018-2022. Onderdeel van ons Ondernemingsplan is natuurlijk ook de begroting en de meerjarenraming, want het moet duidelijk zijn hoe wij onze doelen ook financieel mogelijk maken. Hierbij is het uitgangspunt dat wij een financieel gezonde woningcorporatie zijn en blijven, waarbij we ruimschoots voldoen aan criteria die de wetgever aan ons stelt.

