

Ondernemingsstrategie
2019-2022

Het begint met wonen



Openbaar Belang

het begint met wonen

Het begint met wonen

Persoonlijke aandacht voor onze huurders, oog voor elkaar, focus op samen. Het is waar Openbaar Belang voor staat en wat ons als Zwolse woningcorporatie zo eigen maakt. Vanuit die waarden en eigenheid maken wij plannen voor de toekomst.



Onze ondernemingsstrategie 2019-2022 gaat uiteraard over de toekomstige koers van Openbaar Belang. Voor ons gaan de plannen bovenal over hoe wij als woningcorporatie ook de komende jaren van betekenis zijn en blijven. Voor huurders, woningzoekenden, samenwerkingspartners en de stad. Ons hoogste doel? Een zelfredzaam leven voor zoveel mogelijk mensen. En volgens ons begint dat met wonen.

Wij zijn ervan overtuigd dat kunnen wonen, bijdraagt aan een beter leven. Een dak boven het hoofd is immers een onmisbare basis om te kunnen bouwen aan het leven. Soms kunnen mensen daarbij net wat extra ondersteuning gebruiken. Om die aandacht te kunnen geven, is persoonlijk contact nodig. Net als verbindingen tussen organisaties, mensen en woningen. Precies daar kan en wil Openbaar Belang van betekenis zijn. Omdat wij weten wat ons onderscheidt en waar we sterk in zijn.

Wij geloven in:

Een samenleving waar samenwerking en participatie centraal staan;

De kracht van gemengde complexen en buurten: een mix van 'dragers', bewoners die een bijdrage (kunnen) leveren, en 'vragers' bewoners die ondersteuning of aandacht nodig hebben.



Er zijn vanuit wié wij zijn

De Zwolse volkshuisvesting is een gedeelde maatschappelijke opgave. Als één van de lokale woningcorporaties willen wij daar structureel aan bijdragen. Vanuit onze rol en verantwoordelijkheid én vanuit wie wij zijn en onze kracht. Juist daarin zit die eigenheid waarmee we ons onderscheiden op de woningmarkt en waarmee we richting geven aan onze strategie voor de komende jaren.

Het begint met wonen. En bij wie wij zijn. Want om als woningcorporatie werkelijk van betekenis te kunnen zijn, moet je weten wie je bent en waar je kracht zit. Door ons schaalvoordeel zijn wij in de eerste plaats persoonlijk. Daarnaast zijn we betrokken, flexibel, deskundig en betrouwbaar in alles wat we doen. Dat is wat van ons verwacht mag worden. Wij noemen dit de kracht van klein. Daarmee maken wij het verschil binnen de lokale woningmarkt en kunnen we er zijn voor mensen die ons als woningcorporatie echt nodig hebben.

Wij specialiseren ons en kunnen daardoor:

- + dicht bij onze huurders staan;
- + persoonlijke aandacht geven;
- + écht luisteren naar specifieke woonbehoeften;
- + bestaande mogelijkheden anders benutten;
- + maatwerk bieden;
- + toegankelijk zijn voor partners
- + samenwerken met partners in het vinden van oplossingen;
- + korte interne lijnen creëren en snel schakelen;
- + direct bijdragen aan doorstroming en beweging op de woningmarkt.



Onze speerpunten

Wij bieden kwalitatieve en betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen. Daarbij hebben we ook een scherp oog voor huurders en woningzoekenden met speciale woonbehoeften. Dat zien we als onze rol en verantwoordelijkheid. Bovendien geloven we dat wij daarin het verschil kunnen maken.

Om werkelijk van betekenis te (kunnen) zijn voor de volkshuisvesting in Zwolle, richten we ons de komende jaren - nog meer dan wij altijd al deden - op vijf speerpunten. Elk verschillend en toch op één punt gelijk: het gaat om mensen.



Speerpunt 1

Focus op doelgroep

Specifieke behoeften vragen om extra inzet en gerichte maatwerkoplossingen. Als kleine corporatie kunnen wij snel schakelen en creatieve verbindingen maken. Vanuit die kracht richten we ons de komende periode onder meer op de volgende punten.

Extra inzet voor mensen met een specifieke woonbehoefte

- + Focus op o.a. starters, empty-nesters, speciale zorgvragen, hulp bij zelfstandig kunnen wonen.
- + Meer inzet van tijdelijke huurcontracten t.b.v. meer beweging en doorstroom op de woningmarkt.

Keuze voor een goede mix in wonen en bewoners

- + Geloof in gemengde wijken en buurten en daarvoor zoeken we balans tussen woningen, bewoners en woningzoekenden.
- + Hierin samenwerken met partners in het netwerk wonen-zorg-welzijn én met omwonenden.

Scherpe keuzes en afwijken waar nodig van bestaande afspraken

- + Ruimte voor maatwerk om de individuele huurder te helpen. Daarbij zoeken en nemen we de ruimte.
- + Prestatieafspraken maken met de gemeente, collegacorporaties en de Centrale Huurdersraad en daarbij de ruimte zoeken.

Speerpunt 2

Vergroten van invloed

Openbaar Belang is een corporatie van en voor de huurder. We kunnen niet zonder elkaar. We bouwen dus samen aan onze toekomst. Wij zoeken dan ook steeds naar manieren om de invloed en zeggenschap van de huurders te vergroten.

Continu contact met onze huurders

- + Alles begint met contact. Daarom gaan we actief in gesprek en voeren we samen de dialoog.
 - + Persoonlijke aandacht waar het kan en digitaal contact waar dat voor iedereen praktischer is.
-

Keuze voor betrokkenheid, aandacht voor individuele vraagstukken

- + Onze buurtbeheerders zijn ons gezicht in de buurt. Zij maken ons zichtbaar en bereikbaar.
 - + We zoeken de huurder op, stemmen af en overleggen waar nodig en mogelijk.
-

De Centrale Huurdersraad én de talenten van huurders centraal stellen

- + Meedenken, meebeslissen en meedoen. Oftewel: participatie en samenwerken waar het kan.
- + Elkaar horen en zien. Ook bij het maken van keuzes als het gaat om renovatie, onderhoud en beleid.

Speerpunt 3

Samenwerking als vertrekpunt

Het begint met wonen én met samenwerken. Wonen en leven organiseer je immers met elkaar: (buurt)bewoners, de woningcorporatie, de gemeente, zorg- en welzijnspartijen en ook de politie, vrijwilligers, bedrijven en winkeliers. Ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid.



Keuze voor samen denken en doen

- + We stellen continu de vraag: wie en welke partijen hebben we nodig om samen goed wonen te realiseren.
- + Korte lijnen, elkaar goed kennen en vinden. Zo werken we aan maatwerk en leefbaarheid.

Op zoek naar toegevoegde waarde

- + Meerwaarde creëren we samen. Met partners die bij ons passen, zeker wanneer ze uniek en innovatief zijn.
- + We gaan experimenteren op kleine schaal. We ontdekken wat werkt, voor ons en onze huurder.

Bewuste een beperkt aantal ketenpartners

- + We versterken bestaande relaties en gaan gericht op zoek naar gelijkgestemde nieuwe partners.

4

Speerpunt 4

Herkenbaar en zichtbaar als organisatie

Onze schaalomvang is onze kracht, ons DNA maakt ons herkenbaar. We maken het verschil met wie we zijn. En dat verschil laten we ook de komende jaren nog meer zien.

Proactieve matching en op maat

- + We benutten kansen en mogelijkheden: we matchen actief specifieke woningen en speciale behoeften.

Uitgaan van wat wél kan

- + Lukt het niet binnen de bestaande regels en systemen? Dan kijken we óók daarbuiten.
- + We maken soms eigenwijze, maar altijd weloverwogen besluiten. Daarin zijn we altijd transparant.

Op zoek naar onbenutte mogelijkheden

- + We zoeken door totdat we de juiste toegevoegde waarde en oplossing hebben.
- + We zoeken verbinding door ons tot een schakel te maken binnen het grotere geheel.



Speerpunt 5

Gericht sturen

Als duurzame organisatie maken we weloverwogen keuzes voor vandaag en morgen. Daarbij focussen we op evenwicht tussen nut en noodzaak en tussen nu en straks. Dat vraagt om duidelijkheid richting onze eigen organisatie, onze huurders en samenwerkingspartners. We geven gerichte sturing.

Het principe van ‘verdienen & bedienen’ toepassen

- + Wij gaan voor een duurzame organisatie: we zorgen dat we financieel gezond blijven.
- + We focussen op verdere modernisering. Evenals op persoonlijke ontwikkeling van onze medewerkers.

Over een transparant afwegingskader beschikken

- + We maken weloverwogen keuzes. Daarbij zijn we helder en open over de afwegingen die wij maken.
- + We meten ons aan prestaties die ertoe doen, voor ons en voor de huurder.

Toetsing volkshuisvestelijke opgaven aan onze visie, missie en unieke kracht

- + Past een opgave bij ons of wellicht bij een andere woningcorporatie? Daar gaan we scherper naar kijken.
- + Wij kiezen opgaven die aansluiten op onze visie en missie en waarin wij van toegevoegde waarde kunnen zijn.

Tot slot

De kracht van klein, De waarde van samen

Als woningcorporatie is het onze primaire opdracht om huurders en woningzoekenden te voorzien in passende, betaalbare woonruimte. Dat mogen alle betrokkenen en partners in Zwolle van ons verwachten. Toch zien wij onze rol specifiek. Wij richten ons ook op het huisvesten van mensen die niet zelfredzaam zijn op de woningmarkt. We voelen ons in brede zin verantwoordelijk voor de Zwolse volkshuisvestelijke opgave. Inderdaad, juist omdat wij Openbaar Belang zijn.

Naast goede verhuurder zijn, willen we ook de schaalvoordelen die wij hebben meer benutten. En omdat wij klein, wendbaar en dichtbij zijn, hebben we de ruimte, mogelijkheden en kracht om ons te specialiseren. Vanuit dat bewustzijn richten we ons de komende jaren en bij nieuwe beleidskeuzes meer op de flanken van de woningmarkt. Want daar zijn wij thuis en zorgen wij voor een thuis. Voor starters en 'vragers', voor doorstromers en 'dragers'!

Onze specialisatie en strategie vraagt wat van ons en van ons netwerk. Deze ondernemingsstrategie 2019-2022 is daarom ook een uitnodiging. Een oproep tot verbinding en samenwerking, Want een inclusieve woningmarkt en stad, is een gezamenlijke opdracht en uitdaging. Zelfredzaam leven organiseer je samen.

En dat begint met wonen.

Binnengasthuisstraat 1
8022 NH Zwolle
Postbus 31
8000 AA Zwolle

Telefoon (038) 45 67 222
www.openbaarbelang.nl

