

Ondernemingsstrategie
2019-2022

Het begint met wonen



Openbaar Belang

het begint met wonen

Openbaar Belang: al meer dan 100 jaar partner in wonen!

Woningcorporatie Openbaar Belang kent een lange geschiedenis. Nog voordat wonen voor het eerst in 1901 in de wet werd verankerd, werd de corporatie op 17 oktober 1900 opgericht om daarmee een bijdrage te leveren aan het wonen in Zwolle.

“De Vereeniging stelt zich ten doel: het verbeteren der Volkshuisvesting te Zwolle, hoofdzakelijk voor hen wier inkomen te klein is om zich anders van een goede woning te voorzien; met uitsluiting van elke gedachte aan winst voor hare leden; en zoo mogelijk in samenwerking met rijks- en gemeentebesturen.”

(Statuten 27 december 1900)

Rond 1909 werden de eerste 95 woningen en 1 winkel door Openbaar Belang gebouwd, deze werden in 1910 opgeleverd in de Indische buurt. Tot 1940 groeide het aantal nieuwbouw-woningen gestaag. Tijdens de Tweede Wereldoorlog lagen bouwactiviteiten stil, waardoor er na de bevrijding een grote woningnood in Zwolle was. Openbaar Belang paste haar doelstelling daarom aan van Bouwen voor minder draagkrachtigen naar Bouwen voor alle klassen. Om de betrokkenheid van huurders te vergroten werd in 1956 voor het eerst een bewoner lid van het bestuur.

In de jaren '70 lag er een besluit over de stop van de bouw van flats, terwijl in de jaren '80 juist werd besloten om ook te gaan bouwen voor jongeren. Vanuit rijkswege vond in 1994 de zogenaamde 'brutering' plaats: de woningcorporatie kwam los te staan van de overheid. Ook Openbaar Belang werd van een vereniging omgezet naar een stichting. Als gevolg daarvan lag in de sturing van de organisatie de nadruk veelal op de financiële kant.

“De volkshuisvesting verbeteren voor de mensen met kleine inkomens die op dit moment slecht en in verhouding duur wonen en dit doel bereiken door geld tegen lage rente te verkrijgen.”

(Statuten 30 januari 1996)

In 2008 vond een overname plaats van de woningen van Stichting de Gasthuizen. Nadat zich sinds de brutering enkele grote incidenten in de sector hadden voorgedaan, werd in 2013 gestart met een Parlementaire Enquête Woningcorporaties. De sector kwam onder een vergrootglas te liggen. De Woningwet werd per juli 2015 aangepast, met meer regels en controle. In de statuten werd opgenomen:

“De stichting is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 5 van de Woningwet.”

(24 augustus 2016)

De invloed van maatschappelijke ontwikkelingen en (wijzigingen in) wetgeving zijn door de jaren heen terug te zien in de doelstellingen en statuten van Openbaar Belang. Anno 2018 staat Openbaar Belang voor het vraagstuk om opnieuw haar ambities en doelstellingen te bepalen. Een vraagstuk dat in de kern gaat over positionering en over gelegitimeerd bestaansrecht in een nieuwe werkelijkheid.

Nu de nieuwe werkelijkheid in wet- en regelgeving in de nieuwe Woningwet gestold lijkt, is het tijd voor een scherpere focus: namelijk op de toegevoegde waarde van woningcorporaties en datgene waar Openbaar Belang van betekenis kan zijn in de volkshuisvestelijke opgave in Zwolle. En dát is precies waar deze ondernemingsstrategie over gaat.

Inhoudsopgave

1.	Bestuurlijk voorwoord	4
2.	Visie, missie en waarden	6
3.	Speerpunten	7
	- Focus op doelgroep	
	- Vergroten van invloed	
	- Samenwerking als vertrekpunt	
	- Herkenbaar organisatieprofiel	
	- Gerichte sturing	
4.	Waar we voor staan	16
5.	Beleidsagenda	18
6.	Het vervolg	19

1. Bestuurlijk voorwoord

Persoonlijk contact, aandacht voor onze huurders en oog voor elkaar. Het is waar Openbaar Belang voor staat en wat ons als woningcorporatie zo eigen maakt. Eigen zijn we ook in het richting geven aan onze volkshuisvestelijke strategie. Daarmee geven wij inhoud en betekenis aan ons bestaansrecht als zelfstandige stichting.

We moeten vooruit, de toekomst tegemoet! Vanuit een gelegitimeerde meerwaarde werken aan de volkshuisvestelijke opgaven en daarbij dicht bij onszelf blijven. Daarom specialiseert Openbaar Belang zich de komende jaren nog verder in de verbinding tussen onze woningen c.q. complexen en onze huurders die het echt nodig hebben. Hierbij bewaken we de balans tussen 'vragers en dragers' en daarmee de leefbaarheid in onze complexen. We richten ons op de flanken van de woningmarkt op de huurder en woningzoekende voor wie het er toe doet: 'het begint met wonen'.

In ons DNA zit de wijze besloten waarop we dat doen: persoonlijk en vanuit de overtuiging om de volkshuisvesting in Zwolle te willen verbeteren. Eigenlijk zijn de doelstellingen bij de oorspronkelijke oprichting van Openbaar Belang in 1900 nog steeds van kracht. Met deze ondernemingsstrategie geven wij inhoud aan onze doelstelling: duurzaam bijdragen aan de verbetering van de volkshuisvesting in Zwolle in algemene zin en het bieden van huisvesting aan mensen met een laag inkomen of die niet zelfredzaam op de woningmarkt zijn. We laten ons in beleidskeuzes leiden door de betekenis die deze keuzes hebben voor onze huurders.

De wereld om ons heen

De context waarbinnen Openbaar Belang haar werk doet, wordt door meer beïnvloed dan de actuele lokale kenmerken van een woningmarkt waarin mensen die niet beschikken over een woning steeds lastiger kunnen toetreden. Extra schrijnend is dit voor de mensen met minder keuzevrijheid doordat ze bijvoorbeeld een lager inkomen hebben. Het bieden van perspectief op de woningmarkt, lokaal in Zwolle, is een opgave waar we nu al hard aan werken.

Kijken we breder vanuit maatschappelijke en economische veranderingen op de middellange- en lange termijn, dan zien wij ook bewegingen die van invloed zijn op het wonen in Zwolle en op de sociale huursector met haar specifieke doelgroep en onze ondernemingsstrategie;

- Marginalisering van de volkshuisvesting: dat wat in ruim 100 jaar is opgebouwd, de waarde en de maatschappelijke waardering daarvoor, lijkt onder druk te staan waardoor de keuzes die wij maken betekenis hebben voor toekomstige speelruimte;
- De digitalisering en robotisering zullen in de nabije toekomst steeds sneller gaan. Deze ontwikkeling leidt tot nieuwe verhoudingen tussen huurders en organisaties en de diensten die ze verlenen;
- De snel veranderende demografie door vergrijzing en migratie leidt tot een voortgaande en versterkte urbanisatie met nieuwe kenmerken van de doelgroep en leefgemeenschappen;
- Tegelijkertijd vraagt extramuralisering en de druk op langer zelfstandig wonen om nieuwe woonvormen. Deze dienen op de korte termijn te voorzien in de woon/zorgbehoefte én op de lange termijn voldoende flexibel te zijn voor andere doelgroepen;
- De CO₂ transitie - een opgave op zich - leidt zeker in combinatie met de eerste twee punten tot nieuwe vormen van gedeelde mobiliteit en nieuwe manieren van samenleven, zoals co-living;

- De voortgaande tweedeling binnen de samenleving op tal van vlakken, zoals hoog/laag inkomen, meer/minder opgeleid of meer/minder kansen op een zelfredzaam leven, geeft een opgave om ruimtelijke uitsortering tegen te gaan;
- De voortgaande globalisering, steeds meer informatietoegang en het gevoel van ontheemding leiden tot een behoefte aan herkenbaarheid. Dit zal als tegenbeweging leiden tot een versterking van gemeenschapszin en herwaardering van het lokale en het persoonlijke.

Ondernemingsstrategie

De totstandkoming van onze nieuwe strategie kent een heel persoonlijke aanpak. We zijn immers Openbaar Belang. De input van huurders, huurdersorganisatie, stakeholders, medewerkers en andere betrokkenen hebben we soms letterlijk vertaald naar deze ondernemingsstrategie.

Verspreid over dit document leest u een aantal quotes: uitspraken van mensen die betrokken waren bij het tot stand komen van deze ondernemingsstrategie. Zo hebben we circa 50 huurders geïnterviewd en werden alle medewerkers van Openbaar Belang betrokken. Ook organiseerden wij drie dialoogsessies waarbij experts en partners van onze corporatie met elkaar in gesprek gingen over eveneens drie thema's. Vervolgens zijn nog specifiek de Centrale Huurdersraad, de Raad van Commissarissen, de Ondernemingsraad en de Zwolse Woonpartners betrokken.

We kiezen bewust voor een duidelijke richting, met alle keuzes die daaruit voortkomen. Ook kijken wij voorbij de horizon van de afgebakende periode 2019-2022, omdat er meer toekomst nodig is om onze ambities te realiseren. Tegelijk krijgt deze strategie een doorvertaling in de uitwerking van jaarplannen en de daarbij behorende jaarbegrotingen. Zo kunnen we jaar op jaar goed anticiperen op de voortgang en de steeds veranderende omstandigheden.

Tot slot

Iedereen die heeft bijgedragen aan deze ondernemingsstrategie wil ik zeer bedanken! Met deze nieuwe ondernemingsstrategie is Openbaar Belang klaar voor de toekomst. Hiermee geven we samen invulling aan een duurzaam gelegitimeerd bestaansrecht met meerwaarde voor huurders, woningzoekenden én onze stad Zwolle.

Het begint met wonen.

Sjoerd Quint

Directeur-bestuurder

September 2018



2. Visie, missie en waarden

Net als andere woningcorporaties hebben ook wij een maatschappelijke opdracht. Vanuit onze eigen historie als woningcorporatie die dicht bij de huurder staat, zijn we echter uniek in ons denken en doen. Onze visie, missie en waarden vormen de basis voor wie we zijn en wat we doen.

“Openbaar Belang zoekt naar de juiste balans tussen vragers en dragers.”

Visie

De Zwolse volkshuisvesting - in de breedste zin - is een gedeelde maatschappelijke opgave. Vanuit onze rol en verantwoordelijkheid als woningcorporatie willen wij daar een structurele bijdrage aan leveren.

Wij geloven in een samenleving waar samenwerking en participatie het uitgangspunt is. Ook geloven we in de kracht van gemengde complexen en buurten: een ‘magic mix’ van bewoners die een bijdrage kunnen leveren (dragere) en bewoners die juist ondersteuning nodig hebben (vrager). Die magic mix kunnen wij versterken door ‘matchmaking’; omdat we goed zicht hebben op de vraag en vanuit ons netwerk snel kunnen schakelen met onze partners kan Openbaar Belang van betekenis zijn voor dié mensen die het echt nodig hebben. We brengen de specifieke vraag en het aanbod gericht bij elkaar. Daarmee dragen we bovendien bij aan de doorstroming, wat ten gunste komt van degenen die wel aangewezen zijn op een corporatiewoning maar geen extra ondersteuning nodig hebben.

De kracht van klein

Als kleinere corporatie in Zwolle benutten we ons schaalvoordeel: we zetten bewust in op de elementen die ‘de kracht van klein’ benadrukken. We vergroten onze bestaande kenmerken uit:

- **Samenwerken met anderen is voor ons een vanzelfsprekendheid.**
- **We staan dicht bij onze huurders.**
- **Door goed te kijken en écht te luisteren spelen we met maatwerk in op specifieke woonbehoeften.**
- **De individuele vraag en de menselijke maat zijn voor ons leidend.**

Hiermee kunnen we nóg meer van betekenis zijn voor mensen die het echt nodig hebben. Bovendien laten we ons hierdoor leiden in onze keuzes. We zetten het persoonlijke centraal en gaan op zoek naar het anders benutten van bestaande mogelijkheden.

Missie

Openbaar Belang draagt duurzaam bij aan de verbetering van de volkshuisvesting in Zwolle. Daartoe bieden wij kwalitatief goede en betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen en hebben wij extra aandacht voor huurders en woningzoekenden met een specifieke woonbehoefte. In het zoeken naar oplossingen gaan we een gerichte samenwerking aan met onze huidige en met toekomstige partners.

Waarden

In ons handelen staan de waarden van Openbaar Belang centraal. In de eerste plaats zijn wij persoonlijk. Daarnaast zijn we betrokken, flexibel, deskundig en betrouwbaar in alles wat we doen. Dat is wat van ons verwacht mag worden.

“Heb je als kleine corporatie niet bij uitstek de ruimte om creatief te zijn bij specifieke vragen en situaties?”

3. Speerpunten

Als woningcorporatie zorgen wij voor goed wonen in Zwolle. Wij geloven tegelijkertijd dat wij hierin écht verschil kunnen maken als wij ons meer specialiseren, onze nieuwe beleidskeuzes scherper maken en meer focussen op specifieke uitdagingen op de woningmarkt. Daarom hebben wij vanuit onze visie en missie voor de komende periode een aantal speerpunten benoemd. Deze speerpunten zijn de kaders waarbinnen we verdere invulling geven aan onze rol en verantwoordelijkheid als woningcorporatie. Onze bewoners en samenwerkingspartners kunnen en mogen ons hier bovendien op aanspreken.

Wij formuleren de speerpunten vanuit het perspectief van de menselijke maat. Bij alles wat we doen, gaat het erom van betekenis te (kunnen) zijn voor de volkshuisvesting in Zwolle. Het systeem is slechts een middel om dat te bereiken.

Onze speerpunten verdelen we over drie categorieën:

Het individu

Wij zijn er voor onze huurders en voor woningzoekenden. Al onze werkzaamheden zijn erop gericht om nu en in de toekomst te kunnen voorzien in goede en betaalbare woningen. Binnen het vinden van woonoplossingen voor het grotere geheel en de langere termijn is het de uitdaging om een plek te geven aan individuele behoeften. Vanuit dit perspectief hebben we twee speerpunten geformuleerd:

- Speerpunt 1 Focus op de doelgroep
- Speerpunt 2 Vergroten van invloed

Het collectief

Goed en betaalbaar wonen is een gedeelde verantwoordelijkheid. Wij kunnen daar als Openbaar Belang niet eigenstandig in voorzien. Wij voelen ons mede aanspreekbaar voor de betaalbaarheid van wonen, maar zijn niet verantwoordelijk voor de betaalbaarheid van het leven. In de keten van wonen-zorg-welzijn hebben wij ook anderen nodig om van betekenis te kunnen zijn. Daarom formuleerden wij vanuit dit perspectief het volgende speerpunt:

- Speerpunt 3 Samenwerking als vertrekpunt

De organisatie

Onze mensen maken de organisatie. Aandacht voor persoonlijke en organisatieontwikkeling is nodig om het gedachtegoed van Openbaar Belang uit te dragen en daarmee onze ambities te realiseren. Daarbij zijn wij een moderne organisatie. Dit perspectief leidde tot de volgende twee speerpunten:

- Speerpunt 4 Herkenbaar organisatieprofiel
- Speerpunt 5 Gerichte sturing

“Een huurder is altijd een individu: een mens met eigen en specifieke behoeften.”

Focus op doelgroep

Van oudsher zijn woningcorporaties er voor mensen die niet zelfstandig in hun woning kunnen voorzien. Daarvoor zijn harde inkomensgrenzen in de Woningwet benoemd. Daarnaast zijn er mensen die een specifieke woonbehoefte hebben en daarom extra ondersteuning nodig hebben. Hier zijn de grenzen niet altijd zo eenduidig aangegeven. En doorgaans zijn er ook geen standaard woon-oplossingen mogelijk. Dergelijke behoeften vragen om extra inzet en gerichte maatwerkoplossingen. Juist hier kan Openbaar Belang extra van betekenis zijn. Want als kleine corporatie kunnen wij snel schakelen en creatieve verbindingen maken. Wij zoeken daarom naar een gezonde balans in wonen: zowel in het type woning als in de mensen die er wonen.

In de komende periode kunt u het volgende van ons verwachten:

Openbaar Belang...

... zet zich extra in voor die mensen met een specifieke woonbehoefte.

Vanzelfsprekend kunnen mensen met een inkomen onder de € 36.798 (prijspeil 2018) bij ons terecht. Zij kunnen ervan op aan dat onze dienstverlening op orde is. Extra inspanningen verrichten wij voor mensen die vanuit specifieke woonbehoefte gerichte ondersteuning nodig hebben. Denk aan urgenten, starters, middeninkomens die tussen wal en schip vallen, doorstromers en empty-nesters, mensen met een specifieke zorgvraag of juist diegenen die psychische ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Daarvoor vergroten we ons instrumentarium. Dat betekent dat we de inzet van tijdelijke contracten in deze situaties eerder als regel dan als uitzondering inzetten. Hiermee bieden wij deze huurders weer perspectief om zich daarna zelfstandig op de reguliere woningmarkt te bewegen. Bovendien faciliteren we zo de doorstroom-agenda.

***“Verdelen van een
schaarstegoed is ongelijk”***

***“Steeds meer gaat het over
maatwerk, over kwetsbare
burgers en over de balans
tussen individuele belangen
en algemene regels.”***

... kiest voor een goede mix in wonen en bewoners.

Wij geloven dat gemengde wijken en buurten bijdragen aan de leefbaarheid. Daarvoor is het nodig om een goede balans te vinden in woningen, bewoners en woningzoekenden. Om dat goed te kunnen doen, stellen we complexprofielen op waarin we in beeld brengen wat de feitelijke en gewenste situatie in een complex of buurt is wat betreft het type woningen en bewoners dat er is. In samenspraak met ketenpartners in het netwerk van wonen-zorg-welzijn én met omwonenden kunnen we zo gericht sturen op de gewenste match tussen wonen en bewoner.

... wijkt waar nodig af van bestaande afspraken.

Om woningzoekenden of huurders in een specifieke woonbehoefte te kunnen voorzien is het soms nodig om scherpe keuzes te maken. Wij zetten maatwerk in om een individuele klant te helpen, ook als dat betekent dat wij daarvoor de ruimte van algemene regels moet opzoeken. Bovendien willen wij met de gemeente specifieke prestatieafspraken maken die de bandbreedte van het benutten van de vrije ruimte opzoekt.



Vergroten van invloed

Uit onze oorspronkelijke statuten valt af te leiden dat Openbaar Belang zich al vanaf oprichting duidelijk richt op huurders die ondersteuning nodig hebben in het wonen. Om de betrokkenheid en nabijheid te vergroten is jaren later zelfs een bewoner in het bestuur gekomen om echt te weten wat er speelt en wat de behoefte is. Openbaar Belang was toen al een 'corporatie van de huurder'. Het principe van het invloed afstaan aan de huurder is wat we willen terugbrengen en vertalen naar onze dagelijkse praktijk. Openbaar Belang heeft immers alleen bestaansrecht dankzij haar huurders. En andersom kunnen onze huurders niet zonder Openbaar Belang. Daarom zoeken wij naar mogelijkheden om de invloed en daarmee (mede)zeggenschap te vergroten.

In de komende periode kunt u het volgende van ons verwachten:

Openbaar Belang...

... heeft continu contact met huurders, ook wanneer er geen problemen zijn.

Wij willen weten wat er bij onze huurder speelt. Om onze rol als huisvester goed te kunnen invullen, is contact met onze huurders van essentieel belang. Dat doen we door actief in gesprek te gaan en de dialoog te voeren. Om zo verdiepend en achterliggend te kunnen ervaren wat er leeft en gaande is. Niet alleen als er problemen zijn, maar structureel. Dat betekent dat we zoveel mogelijk persoonlijke aandacht hebben wanneer het onderwerp daarom vraagt of wanneer het gericht nodig is. Daarnaast pakken we ook het digitaal werken op, zodat onze (digitale) dienstverlening verbeterd wordt.

... kiest voor betrokkenheid en aandacht heeft voor individuele vraagstukken.

Wij vinden het belangrijk om zichtbaar en dichtbij te zijn in de wijk en in de buurt. Daarom zijn onze buurtbeheerders het gezicht van onze organisatie. Zij stemmen hun werk af in samenspraak met partners en bewoners. Wij zien het als onze verantwoordelijkheid om zelf naar de huurder toe te gaan in plaats van te wachten totdat de huurder naar ons komt.

Daarom onderzoeken we op welke manier we onze dienstverlening verder kunnen verbeteren en deze makkelijker, nog meer dichtbij en nog persoonlijker kunnen organiseren.

“De maatschappelijke en sociale context vind ik belangrijker dan de systemen en structuren van waaruit we werken.”

... betreft de Centrale Huurdersraad en benut tegelijkertijd talenten van individuele huurders.

In onze beleving krijgt zeggenschap in het wonen pas betekenis als het gepaard gaat met directe invloed van de huurder. Dus niet alleen meedenken, maar waar het kan ook mogelijk meebeslissen. Om deze invloed vorm te geven, zoeken we naar nieuwe vormen en mogelijkheden

van participatie. Niet alleen als het gaat om beslissingen bij bijvoorbeeld renovatie en onderhoud, maar ook als het gaat om beleidskeuzes of vraagstukken die onze organisatie aangaan. Samen met de CHR gaan we daarom actief op zoek naar verborgen talent en innovatieve mogelijkheden en kansen. Want iedere huurder is uniek en kan van meerwaarde zijn.



Samenwerking als vertrekpunt

De volkshuisvestelijke opgave in Zwolle is niet de verantwoordelijkheid van één partij. Het is een gedeelde verantwoordelijkheid in een netwerk van (buurt)bewoners, de woningcorporatie, de gemeente, zorg- en welzijnspartijen, maar ook van de politie, vrijwilligers, bedrijven en winkeliers. Een goed woon- en leefklimaat creëren we samen en ieder vanuit een eigen rol en verantwoordelijkheid. In de volkshuisvestelijke opgave die wij als Openbaar Belang in Zwolle zien, is samenwerking dan ook het vertrekpunt.

In de komende periode kunt u het volgende van ons verwachten:

Openbaar Belang...

... doet het samen.

We zijn ervan overtuigd dat we alleen sámen goed wonen in Zwolle kunnen realiseren. In alles wat we doen, stellen we dan ook de vraag welke partijen we verder nodig hebben en wie we nog meer kunnen betrekken. Bij het uitvoeren van een renovatie waar we onze huurders bij betrekken of het bouwen van nieuwe woningen waar we omwonenden en ontwikkelaars bij halen. Of bijvoorbeeld bij het matchen tussen een specifieke woonbehoefte en een passende woning waar we de zorg- en welzijnspartij, maar óók de burens voor bij elkaar brengen. Het uitgangspunt is steeds weer dat we het samen doen. Elkaar goed kennen is de basis. Korte lijnen op alle niveaus maken bovendien dat we elkaar goed weten te vinden. De professionals in de wijk, de collega's op kantoor en de bestuurders.

“Zorg dat je niet afknipbaar bent.”

... zoekt naar de toegevoegde waarde.

We zoeken naar partners die samen met ons toegevoegde waarde kunnen creëren. We zoeken de samenwerking die nodig is. Ook als deze uniek en een vreemde eend in de bijt lijkt. We experimenteren op kleine schaal om uit te zoeken wat voor ons werkt. Het concept of de samenwerking rollen we alleen bij bewezen succes verder uit.

“Openbaar Belang heeft een goede naam, staat bekend vanwege een goede service en bovendien: iedereen kent iedereen. De lijnen lopen overal in de stad en in de regio.”

... kiest bewust voor een beperkt aantal ketenpartners.

Waar samenwerken voor ons vanzelfsprekend is, wil dat niet zeggen dat er vanzelfsprekend een samenwerking met iedereen is. Wij geloven dat langdurige relaties nodig zijn om vanuit vertrouwen te kunnen handelen. Dat betekent dat we bestaande relaties verder willen versterken. En dat betekent ook dat we gericht op zoek gaan naar die partners die vanuit gelijkgestemdheid samen met ons willen bouwen aan goed wonen in Zwolle. In sommige gevallen gaan we nieuwe verbindingen aan, in andere nemen we juist afscheid van elkaar.



Herkenbaar organisatieprofiel

Openbaar Belang is één van de drie woningcorporaties in Zwolle. Onze schaalomvang onderscheidt ons en ons DNA geeft ons een herkenbaar profiel. We zetten onze specifieke kenmerken nadrukkelijk in en vergroten die uit om nog scherper van betekenis te kunnen zijn. Dankzij ons schaalvoordeel zijn we immers flexibel, integraal en persoonlijk in onze aanpak.

In de komende periode kunt u het volgende van ons verwachten:

Openbaar Belang...

... is proactief.

We wachten niet totdat de vraag naar ons toe komt, we gaan zelf op de vraag af. Zien wij kansen, dan pakken we die op en gaan we daarover met anderen in gesprek om te bekijken wat de mogelijkheden zijn. Zo bieden wij ook woningen actief aan om te kunnen matchen in een specifieke woonbehoefte. Bijvoorbeeld voor mensen die een urgente woonbehoefte hebben. Als blijkt dat er op dat moment geen match te maken is tussen de woning en een woningzoekende, dan bieden we de woning alsnog aan via het reguliere woonruimteverdeelsysteem. Beter mee verleggen, dan om verleggen is daarbij onze overtuiging.

“We zijn daadkrachtig en snel omdat we niet met de stroperigheid van een grote organisatie van doen hebben.”

... gaat uit van wat wél kan.

We denken in oplossingen in plaats van problemen. Daarom zoeken we eerst naar mogelijkheden binnen bestaande regels en systemen. Biedt dat geen uitkomst, dan zoeken we verder. Indien nodig schakelen we andere partijen in uit ons brede netwerk. Daarbij tonen we lef en zijn we noodzakelijkerwijs af en toe eigenwijs. Belangrijk uitgangspunt voor ons is, dat we altijd open zijn in wat we doen en op transparante wijze aangeven wat ons afwegingskader is geweest om tot besluiten te komen.

“Je zal maar groot zijn...”

... gaat op zoek naar onbenutte mogelijkheden.

Onze mensen zijn vaak generalisten. Zij denken niet in hokjes of in ‘organisatorische cilo’s. Ze zoeken door totdat ze de juiste toegevoegde waarde voor dat moment kunnen bieden. We dagen daarbij iedereen uit om met verrassende ideeën te komen en vanuit creativiteit nieuwe werkwijzen te ontwikkelen. We tonen verbindingskracht door onszelf niet centraal te stellen maar ons tot een schakel te maken binnen het grotere geheel, om vervolgens daarbinnen vanuit onze eigen autonomie te handelen. Zowel vanuit het belang van de huurder, partners, de organisatie en de individuele medewerker.

Gerichte sturing

De volkshuisvestelijke opgave kent een verleden, een heden en een toekomst. Waar we in het verleden onze diensten hebben bewezen en in het heden onze bijdrage leveren, willen we ook in de toekomst een rol van betekenis blijven spelen. Een duurzame organisatie die keuzes maakt waarbij de opgave voor de lange termijn niet uit het oog wordt verloren. Daarom kennen we een gerichte organisatiesturing, van waaruit we weloverwogen keuzes maken die een goede balans vormen tussen nut en noodzaak en tussen nu en straks. We vinden het belangrijk om hierin duidelijk te zijn, zowel in onze eigen organisatie als richting onze huurders en samenwerkingspartners.

In de komende periode kunt u het volgende van ons verwachten:

Openbaar Belang...

... hanteert het principe van 'verdienen & bedienen'.

Om van betekenis te kunnen zijn voor mensen die het écht nodig hebben – zowel voor huidige als toekomstige huurders – vinden we het belangrijk dat onze organisatie duurzaam is. Daarom zorgen we dat onze organisatie financieel gezond blijft door naast goedkope huurwoningen ook passend bij onze rol (en zoekend naar diversiteit) duurdere woningen te verhuren. Daarnaast gaan we met de tijd mee en zorgen we dat we efficiënt werken. Wij zijn hier al op ingericht, maar om nog verder wendbaar te worden, moderniseren we onze organisatie. We hebben aandacht voor een goede balans tussen de organisatie-doelen en persoonlijke ontwikkeling van medewerkers.

... heeft een transparant afwegingskader.

Wij gaan niet over één nacht ijs. De keuzes die wij maken zijn weloverwogen en goed doordacht. Dat betekent echter niet dat wij alle effecten kunnen voorzien en precies weten wat de impact van onze besluiten zal zijn. Daarom zorgen we voor een transparant kader waarlangs wij de argumenten wegen. We zijn helder in het afwegingskader wanneer we voor dilemma's worden gesteld. Daarbij stellen we prestatievelen op die er voor ons toe doen. Denk daarbij aan veiligheid, duurzaamheid en kostenbewustheid, voor ons en voor de huurder (woonlasten).

... weegt besluiten af tegen de betekenis ten opzichte van onze visie en missie.

Onze ondernemingsstrategie is het handvat voor onze toekomstige keuzes. Dat betekent niet dat wij, alleen omdat we een corporatie zijn, alle volkshuisvestelijke opgaven in Zwolle oppakken. We kijken waar onze kracht ligt en hoe dat aansluit bij onze visie en missie. Vervolgens wegen we af of wij van toegevoegde waarde kunnen zijn. Dat kan ertoe leiden dat we vinden dat een collega corporatie geschikter is voor de opgave of juist dat we van mening zijn dat wij het beter kunnen doen dan een collega corporatie. Toewijzing van bijzondere doelgroepen en de regie bij wijkaanpak zijn onderwerpen waar wij dan aan denken.

“Combineer autonomie met de kracht en mogelijkheden van samenwerking.”

4. Waar we voor staan

We pakken onze rol en verantwoordelijkheid als huisvester

Vastgoed kent een lange adem, woningen gaan tientallen jaren mee voordat ze eventueel gesloopt worden. Met onze ambities voor de komende jaren geloven we dan ook dat kleine stapjes groots bijdragen aan de lange termijn verbetering van de volkshuisvesting in Zwolle. In tussentijd mag van Openbaar Belang vanzelfsprekend verwacht worden, dat wij datgene doen dat bij een goed sociaal verhuurder hoort. Daarbij richten we ons op onze kerntaken rondom de huurder, de woning en de woonomgeving. Op ieder gebied doen we wat nodig is om een goed huisvester te zijn en te blijven, voor onze toekomst en die van onze huurders.

✓ Oog voor huurders

- + We zijn er primair voor de woningzoekenden en huurders met een inkomen onder de € 36.798 (prijspeil 2018);
- + We gaan mee met digitalisering om onze dienstverlening nog verder te verbeteren;
- + We zorgen voor een optimale verbinding met onze klanten.

✓ Oog voor woningen

- + We zetten in op het verduurzamen van onze voorraad om energiedoelstellingen te halen (op gemiddeld label B in 2021 en het hele bezit CO2 neutraal in 2050);
- + We borgen dat onze woningen veilig en in kwalitatief goede staat zijn;
- + We voelen ons er medeverantwoordelijk voor dat wonen betaalbaar blijft. Daarom kijken we naar de combinatie van huur en energie en vanuit vroeg-signalering helpen we mensen met betalingsproblemen.

✓ Oog voor woonomgeving

- + We zorgen voor een schone, hele en veilige leefomgeving door o.a. buurtbeheerders in te zetten;
- + We zijn zichtbaar in de wijk en spreken mensen aan;
- + We sturen op gemengde wijken en buurten vanuit de overtuiging dat dit een positieve invloed heeft op de leefbaarheid in onze complexen.

Als goed verhuurder vinden we dat we het aan onze huurder verplicht zijn om mee te gaan met nieuwe ontwikkelingen. Vooral wanneer deze tot betere oplossingen leiden. Wanneer het gaat om het doen van grote investeringen - zoals in duurzaamheid of in digitale systemen - hoeven we niet per se voorop te lopen in innovatie. Dankzij onze schaalgroottes zijn we immers wendbaar en zijn de lijnen kort. Omdat we 'klein' zijn, kunnen we eerder bewezen technieken snel implementeren. We zoeken daarbij samenwerking waarbij we streven naar gezamenlijke kennisdeling en -ontwikkeling om zo schaalvoordelen te behalen.

Als huisvester zijn we van toegevoegde waarde

De hienaast benoemde ambities passen en horen bij ons als kleine, lokale woningcorporatie. We volgen de ontwikkelingen in Zwolle om in de volkshuisvestelijke opgave te blijven voorzien. Dit bepaalt voor een groot deel – zo'n 80 procent - de inhoud van onze dagelijkse werkzaamheden en focus. Uiteraard hebben wij ook een scherp oog voor wat er om ons heen gebeurt. We kijken nauwlettend naar maatschappelijke ontwikkelingen.

Zo zien we bijvoorbeeld dat de kloof tussen arm en rijk en tussen zelfstandig en hulpbehoevend groter wordt. Door onder meer het herstel van de woningmarkt, kan een grote groep mensen een woning kopen. Tegelijk vallen (lage) middeninkomens juist tussen wal en schip, omdat ze door aangescherpte regelgeving niet voor een hypotheek én niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen. Door wijzigingen in het zorgstelsel wonen mensen langer zelfstandig thuis, terwijl hun zorgbehoefte niet kleiner wordt. Vanuit de gedachte van de participatiemaatschappij wordt er in toenemende mate een beroep gedaan op zelfredzaamheid. En dat terwijl grote groepen mensen juist ondersteuning nodig hebben vanwege geestelijke of gezondheidsproblemen, taalachterstanden of andere (persoonlijke) problematieken. Bovendien leiden zaken als mondialisering, individualisering en inzet van nieuwe technologieën ertoe dat juist deze mensen het steeds lastiger krijgen om hun weg te vinden in de maatschappij.

Het begint met wonen

Wij zijn ervan overtuigd dat wonen bijdraagt aan een goed leven. Een dak boven je hoofd is immers de basis voor vrijwel elke stap in het leven en in het verder bouwen aan je leven. Sommige mensen hebben daarbij net dat beetje extra aandacht nodig. Om deze aandacht te kunnen geven, is gericht en persoonlijk contact nodig in het verbinden van organisaties, mensen en woningen. En juist dát is waar Openbaar Belang van betekenis kan zijn.

Onze ambities voor de komende vier jaar

Openbaar Belang wil de komende jaren nog meer van betekenis zijn op de Zwolse woningmarkt. Die rol vraagt volgens ons om een nieuwe aanpak en om nieuwe keuzes. Als goed verhuurder mag van ons verwacht worden, dat wij er zijn voor woningzoekenden en huurders met een beperkt inkomen waardoor zij zijn aangewezen op een corporatie. Dat is een feit; als woningcorporatie is het onze primaire taak en opdracht om deze groepen te voorzien in passende, betaalbare woonruimte. Hebben zij eenmaal een woning toegewezen gekregen, dan kunnen zij vervolgens prima zelfstandig wonen.

Wij zien echter dat Openbaar Belang - naast die primaire taak en opdracht - júist van betekenis en meerwaarde kan zijn door ons meer te specialiseren. Die ruimte, mogelijkheden én kracht hebben wijwendbaar en dichtbij zijn. Vanuit dat bewustzijn richten we ons bij nieuwe beleidskeuzes meer op de flanken van de woningmarkt, zowel bijvoorbeeld op starters en 'vragers' (mensen met behoefte aan extra ondersteuning) als op doorstromers en 'draggers' (mensen die een bijdrage kunnen leveren aan het versterken van complexen en buurten).

We zetten ons in om het verschil te maken voor huurders die een specifieke - al dan niet tijdelijke - woonbehoefte hebben die ze niet alleen opgelost krijgen. Bijvoorbeeld omdat ze wegens persoonlijke omstandigheden voor zekere tijd in een urgente situatie terecht zijn gekomen, omdat ze begeleiding nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen of omdat ze speciale voorzieningen nodig hebben in hun woning. Juist bij behoeften als deze en in dergelijke situaties kunnen wij door onze overzichtelijk en praktische schaalgrootte van betekenis zijn.

Door wie wij zijn als woningcorporatie én dankzij onze schaalvoordelen:

- + kunnen we persoonlijke aandacht geven en kennen we onze huurders;
- + zijn we toegankelijk voor partners en werken we nauw samen in het vinden van oplossingen;
- + zijn onze interne lijnen kort en kunnen we snel schakelen.

5. Beleidsagenda

In deze ondernemingsstrategie staan onze speerpunten voor de komende vier jaar beschreven. Daarbij gaat het vooral over de manier waarop wij invulling geven aan onze kerntaak. Onze primaire taak en opdracht willen wij verbreden. Zoals gezegd: we willen meer van betekenis zijn, vanuit de eigenheid en kracht van Openbaar Belang. Zo gaven we bijvoorbeeld aan dat we:

- + **Van betekenis willen zijn voor woningzoekenden die extra ondersteuning nodig hebben. Bijvoorbeeld door een deel van de vrijkomende woningen (naar behoefte) eerst aan een ketenpartner aan te bieden voordat het wordt aangeboden via het reguliere woonruimte-verdeelsysteem.**
- + **De balans tussen 'vragers en dragers' in complexen willen versterken door complexprofielen op te stellen op basis waarvan we gericht kunnen 'matchen'.**
- + **De doorstroomagenda faciliteren door gericht te matchen.**
- + **Ons bestaande instrumentarium van woonruimteverdeling anders gaan benutten. Dat kan door de inzet van tijdelijke contracten en door het maken van maatwerk prestatieafspraken met de gemeente voor het benutten van vrije ruimte in woningtoewijzing.**
- + **Onze inzet van buurtbeheerders doorzetten en verstevigen.**
- + **Samenwerking met bewoners en partners in de wijk actief opzoeken om samen te bepalen wat nodig is.**
- + **Aan een toekomstbestendig bezit werken door bewezen technieken in te zetten in onze duurzaamheidsopgave om CO2-neutraal te worden in 2050.**
- + **De kenmerken van onze schaalgrootte scherper benutten: groeien in aantal woningen is geen doel op zich en we verwachten ongeveer gelijk te blijven in ons woningaantal.**

Natuurlijk bewaken we bij de realisatie van deze ondernemingsstrategie de financiële continuïteit van de corporatie en willen we daarmee ook werken binnen de ratio's van Autoriteit Wonen en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Ons afwegingskader

In het maken van beleidskeuzes hanteren wij een transparant afwegingskader. Dit is voor ons een handvat waar we dilemma's die ontstaan bij het maken van keuzes aan toetsen. Bij vraagstukken waar we voor staan stellen we dat:

we veiligheidsbewust zijn

We zetten de veiligheid van onze woningen voorop.

we van betekenis zijn

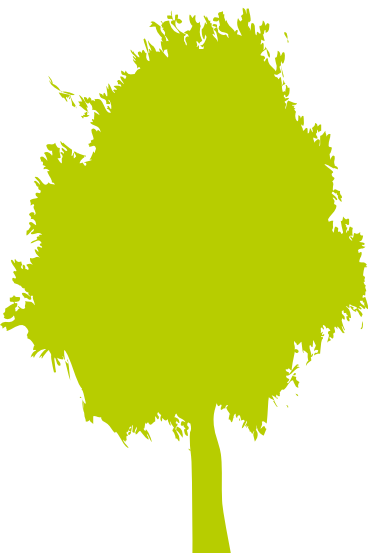
We zoeken de belangenbalans tussen het grotere geheel van de volkshuisvesting en de individuele huurder.

we duurzaam zijn

We nemen onze verantwoordelijkheid in het hier en nu, maar verliezen de toekomst niet uit het oog.

we kostenbewust zijn

We wegen nut en noodzaak af om verspilling tegen te gaan.



6. Het vervolg

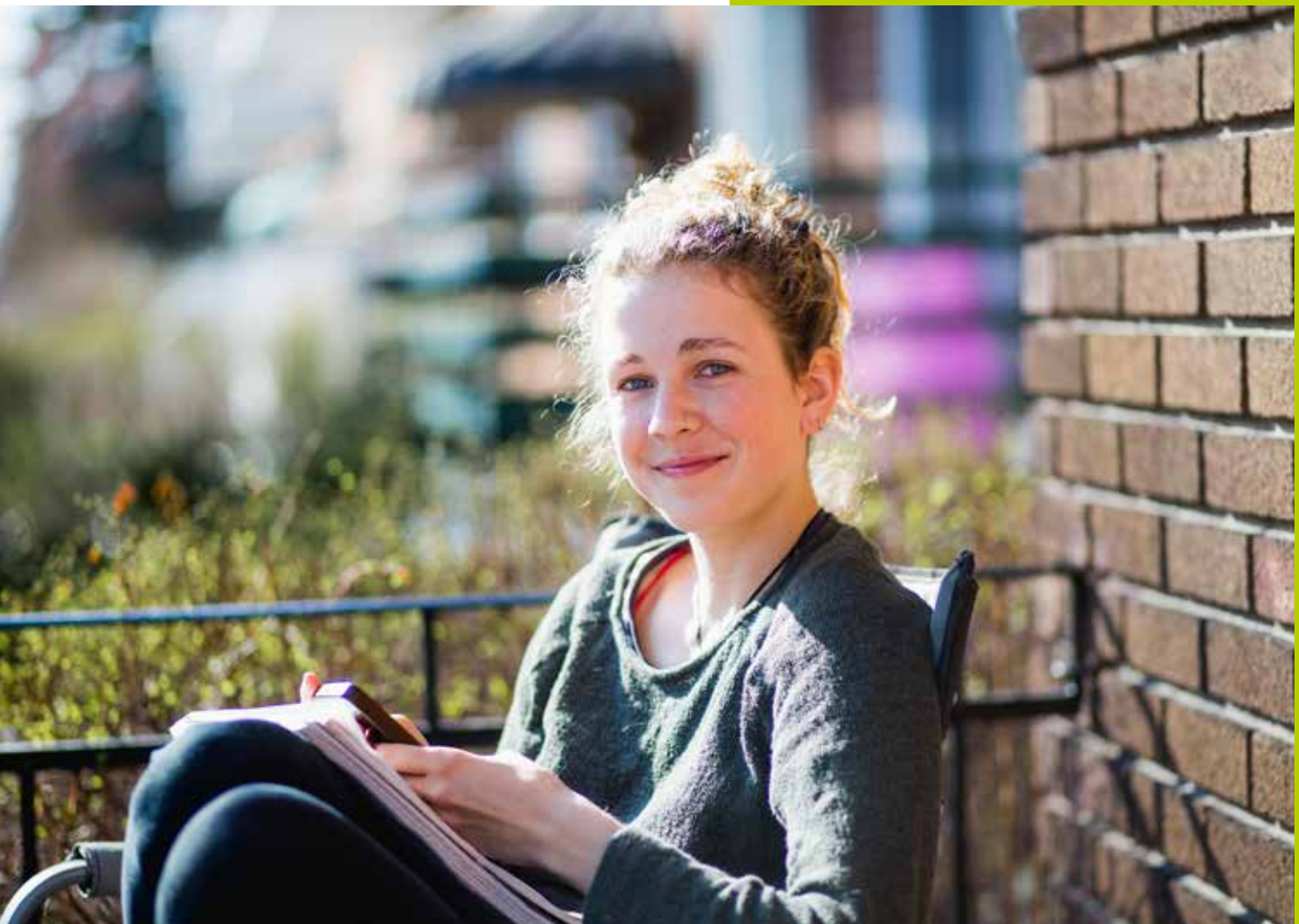
Wij geloven dat het tijd is voor een scherpere focus en nieuwe keuzes. Door anders te kijken naar vraagstukken, samenwerking anders in te richten en invloed van buiten te vergroten, kunnen we van nog grotere betekenis zijn voor specifieke doelgroepen. En daarmee van toegevoegde waarde voor het wonen in Zwolle.

Maar er kan meer. Nog veel meer dan wij als Openbaar Belang in ons eentje kunnen bedenken. Daarom gaan we - in het verlengde van de wijze waarop deze ondernemingsstrategie tot stand is gekomen - de komende vier jaar in overleg met bewoners, Centrale Huurdersraad, gemeente, collega corporaties, zorgpartijen, experts, bedrijven, ontwikkelaars en beleggers, vrijwilligers en wijkagenten en nog veel meer mensen om samen te bepalen wat nodig is voor de volkshuisvesting in Zwolle. Daar kunnen wij als Openbaar Belang vervolgens invulling aan geven. Vanuit onze kerntaak én vanuit onze meerwaarde als betrokken, wendbare woningcorporatie.

Onze aanspreekbaarheid

U mag ervan uitgaan dat...

- ✓ uw mening telt;
- ✓ u kunt rekenen op een persoonlijke benadering;
- ✓ we vanuit samenwerking dingen tot stand brengen;
- ✓ we alle mogelijkheden bekijken en daarbij diversiteit vooropstellen;
- ✓ we altijd kunnen uitleggen wat we doen en waarom we dat doen.



Binnengasthuisstraat 1
8022 NH Zwolle

Postbus 31
8000 AA Zwolle

info@openbaarbelang.nl
Algemeen (038) 45 67 222

www.openbaarbelang.nl
12 september 2018