

SAMEN

werken aan wonen >

ondernemingsplan 2008-2012

samen op díe fiets

Al bijna 100 jaar is 'samen' het kernwoord van Ons Huis. De tandem in dit plan maakt dit visueel.

Samen gaan we rechtsaf, samen gaan we linksaf en samen trappen we stevig door om onze kwaliteit optimaal te houden. Zonder deze samenwerking komen we niet vooruit.

We fietsen samen de route.

samen werken aan wonen > ondernemingsplan 2008-2012

plannenmakerij...

Voor u ligt een verkorte versie van het Ondernemingsplan 2008-2012 van Ons Huis. Hiermee willen wij u graag een blik gunnen op onze plannen voor de komende jaren.

Van een corporatie wordt heel wat verwacht. Niet alleen door de huurders, die graag in een goed onderhouden huis en in een prettige omgeving willen wonen. Maar ook door de samenleving en de overheid. Zij verwachten bijvoorbeeld dat we voldoende nieuwe woningen bouwen, onze maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen en een transparant beleid voeren.

Wij nemen die verantwoordelijkheden graag op ons, zoals we al sinds 1911 doen. Hierin varen wij een duidelijke eigen koers.

Om te komen tot ons Ondernemingsplan hebben we nog eens vastgesteld wat onze stakeholders, degenen die belang hebben bij wat Ons Huis doet, van ons verwachten. Huurdersvereniging De Wöners heeft hierin een belangrijke rol gespeeld en leverde vanuit klanten-perspectief nuttige informatie over beleid en beheer. Daarnaast is gebruik gemaakt van beleids- en marktinformatie van de Gemeente Enschede, van corporaties in de regio en overige marktpartijen. Hierdoor kregen we een goed inzicht in de wensen van onze huurders. Intern hebben we een medewerkersmotivatie-onderzoek uitgevoerd. Dit omdat betrokkenheid en deskundigheid van de medewerkers een absolute voorwaarde is voor een goede, professionele en klantvriendelijke organisatie.

Onze missie is duidelijk en vormt samen met de maatschappelijke verwachtingen de basis van dit Ondernemingsplan. Vanuit onze christelijke waarden en normen bieden we zekerheid in wonen. We houden rekening met de woonwensen van onze klanten, met bijzondere aandacht voor doelgroepen die extra ondersteuning of begeleiding nodig hebben. We maken ons sterk voor de ontwikkeling en het behoud van goed bewoonbare buurten en wijken in Enschede en omstreken. Wij laten het deel van ons vermogen dat niet nodig is voor onze continuïteit ten goede komen aan de volkshuisvesting in meest brede zin. Overheid en belanghouders mogen ons hierop aanspreken. Het motto **'Wonen doen we Samen'** is leidend in ons handelen.

We streven naar en willen werken aan een stad voor iedereen. Gemakkelijk benaderbaar en consciëntieus willen we zijn zodat we tevreden klanten houden en hebben. We zijn bereid tot samenwerking met andere partijen en werken aan innovatie. Daarbinnen hebben we zorg voor het milieu en oog voor architectuur.

Deze ambities zijn vertaald in concrete plannen, het gaat er tenslotte om dat je doet wat je zegt. Die plannen kunnen we niet alleen uitvoeren. Juist daarom zoeken we voortdurend naar samenwerking met partners als andere corporaties, de gemeente, welzijns- en zorginstellingen en buurtcomités. Immers 'Wonen doen we samen'.

Het voert te ver om in deze verkorte versie uitgebreid in te gaan op alle overwegingen die tot de inhoud hebben geleid. Toch denken we hiermee een goed beeld te geven van Ons Huis als organisatie, onze plannen en waarop we kunnen worden aangesproken de komende jaren.

Ik bedank iedereen die zijn of haar inbreng heeft gehad bij de totstandkoming van dit plan. In het bijzondere de door ons geïnterviewde externe stakeholders.

Ben Meijer
directeurbestuurder Ons Huis

samen werken aan wonen > ondernemingsplan 2008-2012

wat speelt er en wat doen we ermee?



Wat speelt er en wat doen we ermee?

de samenstelling en woonbehoefte van huishoudens verandert

Er komen steeds meer senioren, steeds meer kleine of eenpersoonshuishoudens en steeds minder huurders met een smalle beurs. De behoefte aan ruimte in de woning neemt toe.

dit doen we

- > een kleinschalig wonen project opzetten, voor langer zelfstandig wonen;
- > 600 extra woningen voor kleine huishoudens realiseren (in de periode tot 2012);
- > levensloopbestendige woningen bouwen;
- > het aandeel goedkope en betaalbare huurwoningen verkleinen en meer duurdere woningen realiseren;
- > nieuwbouw neerzetten, ons woningbezit verbeteren en toekomstbestendig maken.



Wat speelt er en wat doen we ermee?

een wijk is meer dan woningen

Er is steeds meer aandacht voor de sociale infrastructuur in een wijk, met alleen woningen beheren ben je er niet. Daarom moet samengewerkt worden met alle partijen in de wijk om problemen het hoofd te kunnen bieden en de wijk te versterken.

dit doen we

- > in de wijken, meer dan we nu al doen, samenwerken met andere partijen om te komen tot een betere aanpak van problemen;
- > wijkgericht werken, met wijkteams en op basis van concrete wijkplannen. Plannen die tot stand komen in samenspraak met de belanghebbenden in de wijken.



> Boswinkel: 384 eenheden.

Wat speelt er en wat doen we ermee?

oprechte betrokkenheid is en blijft nodig

Er zijn en blijven kwetsbare groepen in onze stad die niet geholpen zijn met standaard oplossingen. Ons Huis voelt zich hiervoor, als maatschappelijk ondernemer, mede verantwoordelijk en beschouwt woningtoewijzing als maatwerk.

dit doen we

- > begeleiden van woningzoekenden die door persoonlijke omstandigheden slecht in staat zijn zelfstandig woonruimte te vinden. Voor andere woningzoekenden maken we ons woningaanbod nog makkelijker vindbaar en bereikbaar;
- > in samenwerking met instellingen, woonruimte beschikbaar stellen voor kwetsbare groepen;
- > In een aantal wijken hebben we initiatieven genomen en projecten opgezet voor de opvang van gezinnen, kwetsbare groepen als daklozen, verslaafden en mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking. Dit blijven we doen.



> Kantoor Ons Huis.

Wat speelt er en wat doen we ermee?

corporaties moeten verantwoording afleggen

Overheid en stakeholders vragen van corporaties dat zij laten zien wat zij doen en hoe zij dat doen. Maatschappelijk ondernemen is niet vrijblijvend!

dit doen we

- > Ons Huis laat in 2011 een visitatie uitvoeren om, in dialoog met de belanghouders, haar maatschappelijk presteren tegen het licht te houden en waar mogelijk te verbeteren.



Wat speelt er en wat doen we ermee?

strategisch vastgoedbeheer wordt steeds belangrijker

Het beheer en de ontwikkeling van vastgoed levert ons de middelen om op lange termijn investeringen te blijven doen. Daarnaast kan door een doordachte aanpak, ook in de toekomst, worden voldaan aan de nog steeds groeiende vraag naar goede, passende woningen.

dit doen we

- > een prijs/kwaliteitbeleid opstellen voor onze woningen;
- > een Strategisch Voorraad Beleid (SVB) vaststellen. Hierin staan onze uitgangspunten voor woningverbetering, herpositionering en sloop/nieuwbouw van ons woningbezit;
- > meer samenwerken met marktpartijen en collega-corporaties bij de aankoop van bouwlocaties.



Wat speelt er en wat doen we ermee?

stijgende energieprijzen

De corporaties hebben met het kabinet afspraken gemaakt over energiebesparing en energiebewust bouwen. Wij werken voortvarend mee aan de uitvoering van deze afspraken, ook omdat dat gunstig is voor de portemonnee van onze klanten.

dit doen we

- > in de periode 2008–2012 minimaal twee innovatieve projecten uitvoeren op het gebied van energiebesparing in de bestaande voorraad of bij nieuwbouw;
- > duurzame materialen gebruiken in nieuwbouwprojecten en renovatietrajecten en bij reparatieverzoeken.

> Quatre Mains en
Quatre Mains Deux: 149 eenheden.



Wat speelt er en wat doen we ermee?

een betere organisatie, klantgericht zijn moet!

Klanten stellen steeds meer eisen met betrekking tot klantgerichtheid en bereikbaarheid van organisaties, zo ook onze huurders. En we willen onze klanten graag beter van dienst zijn. Onze ambitie is om de beste verhuurder van Enschede en omstreken te worden!

dit doen we

- > klantgerichter werken en beter bereikbaar zijn;
- > aanpassen van ons beleid rond verbeteringen die mensen zelf aan hun huis kunnen aanbrengen;
- > werken aan het KWH huurlabel, dat een bewijs is voor klantvriendelijkheid. We streven naar het behalen van het KWH huurlabel in 2010;
- > de interne organisatie verder professionaliseren;
- > uiterlijk 2010 meedoen aan de Aedex/IPD benchmark. Dat is een soort kwaliteitsvergelijking, waarmee we kunnen zien hoe we onze klanten beter kunnen bedienen en de vastgoedportefeuille beter kunnen beheren.



samen werken aan wonen > ondernemingsplan 2008-2012

Ons Huis gaat ervoor!

- > kwalitatief verbeteren en verduurzamen van de woningvoorraad;
- > versterken van de fysieke en sociale pijler in aandachtswijken;
- > gericht uitbreiden van het woningaanbod;
- > behoud van een goede en betaalbare woningvoorraad;
- > gebiedsgerichte samenwerking met partijen die waarde toevoegen voor onze klanten en daarmee voor Ons Huis;
- > een sterke, professionele en klantgerichte organisatie!