

Bijzonder betrokken

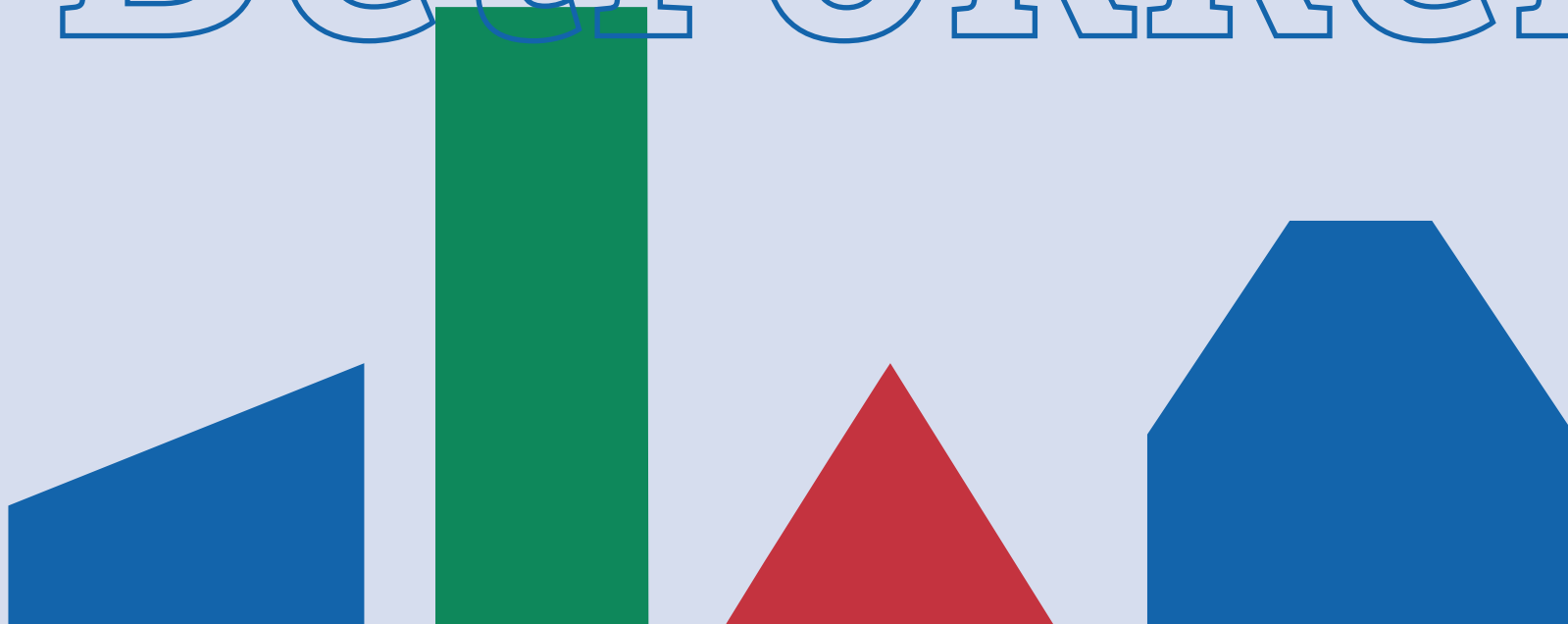
Ondernemingsplan 2022-2025

Bijzonder Betrokken

Ondernemingsplan RK Woningbouwstichting Zeist 2022 - 2025



Bijzonder Betrokken



1910



Inhoudsopgave

Inleiding	6
1. De RK Woningbouwstichting Zeist	16
2. Onze vier kernwaarden	24
3. Doelstellingen komende vier jaar	30
A Toevoegen van woningen	40
B Versterken van de leefomgeving	48
C Betrouwbaar partnerschap	56
D Robuuste organisatie	62

Inleiding



Trots



Inleiding

2017-2021

In de afgelopen vier jaar is hard gewerkt aan de doelstellingen uit het ondernemingsplan 2017 – 2021 met de titel “Gewoon dichtbij”. Veel van de doelstellingen uit het ondernemingsplan hebben we behaald.

Daar zijn we trots op, maar het is zeker geen reden om stil te gaan zitten. De wereld om ons heen is continu in verandering. Dit vraagt om nieuwe doelstellingen om de komende jaren met elkaar aan te werken.



De wereld om ons heen

Sinds de COVID-pandemie weten we dat “dichtbij” lang niet altijd “gewoon” is. De afgelopen jaren is de afstand tussen onze medewerkers en de bewoners groter geweest dan we gewend zijn en groter dan we zouden willen.

Niet alleen hebben de bewoners onze aanwezigheid in de buurt gemist, ook wij hebben het contact met de bewoners gemist. De komende jaren willen we dan ook weer dichterbij onze bewoners komen te staan.

Naast de pandemie, komen op dit moment meerdere grote uitdagingen op ons af. We hebben landelijk te maken met een groot woningtekort en een stevige verduurzamingsopgave. De beschikbaarheid en de betaalbaarheid van het wonen en ook de leefbaarheid van de woonomgeving staan onder druk. De maatschappelijke opgaven vragen steeds vaker om een gezamenlijke integrale aanpak. Daarnaast zien we dat steeds zwaardere eisen worden gesteld aan de besturing en verantwoording van woningcorporaties.

Om deze uitdagingen aan te gaan en hierop te acteren hebben we ambitieuze doelstellingen opgesteld. In de komende jaren zetten we daarom volop in op het toevoegen van woningen, het versterken van de leefbaarheid, het aangaan van betrouwbare en duurzame samenwerkingsverbanden en de continuïteit van de bedrijfsvoering. Onze doelstellingen leest u in dit ondernemingsplan.



Voor wie?

In dit ondernemingsplan lezen (toekomstige) bewoners wat zij de komende vier jaar van de RK Woningbouwstichting Zeist kunnen verwachten, waar we voor staan en waar we ons de komende jaren op richten.

Samenwerkingspartners lezen wat wij willen betekenen voor Zeist en dat wij de komende jaren graag zo veel als mogelijk met onze samenwerkingspartners willen optrekken om de opgaven die voor ons liggen aan te pakken. Voor onze eigen organisatie geeft dit ondernemingsplan richting aan onze werkzaamheden.

Samen



Inleiding

Totstandkoming

Om tot dit ondernemingsplan te komen zijn we met een groot aantal betrokken partijen in gesprek gegaan. In mei 2021 verscheen het visitatierapport, waarin onze maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar onder de loep zijn genomen. In de zomer van 2021 vond een strategische sessie tussen het bestuur en de Raad van Commissarissen plaats.

Na de zomer van 2021 heeft een brede oriëntatie plaatsgevonden, zowel binnen als buiten de organisatie: huurdersorganisatie Prisma, collega-corporatie(s), Gemeente Zeist en zorg- en welzijnspartijen zijn gevraagd input te leveren voor dit ondernemingsplan. Ook onze medewerkers en de bewonerscommissies zijn gevraagd naar hun ideeën, visies en gedachten over de toekomst van de RK Woningbouwstichting Zeist.

We bedanken alle bewoners en samenwerkingspartners voor de tijd die zij hebben genomen om ons te inspireren en mee te denken over onze toekomst. Jullie inbreng is waardevol en heeft als uitgangspunt gediend voor het opstellen van dit ondernemingsplan.

De Raad van Commissarissen heeft aan actieve, kritische rol gespeeld bij de totstandkoming van het ondernemingsplan. De concepttekst van het ondernemingsplan is ter goedkeuring aan hen voorgelegd.

Start van de beleidscyclus

Het ondernemingsplan is het startpunt van onze beleidscyclus. Met dit nieuwe ondernemingsplan 2022 - 2025 “Bijzonder Betrokken” beschrijven we de opgaven die we zien, zetten we nieuwe stippen op de horizon (in de vorm van vier strategische doelstellingen) en werken we de route daarnaartoe uit.

De doelstellingen en de routes uit dit ondernemingsplan worden verder uitgewerkt in de beleids- en jaarplannen. Dit ondernemingsplan is echter geen blauwdruk. De maatschappij en de wet- en regelgeving veranderen continu. Dat vraagt om een flexibele houding. De doelstellingen staan vast, maar de route daarnaar toe zal wellicht gaandeweg moeten worden bijgesteld.

In onze voortgangsrapportages en jaarverslagen volgen we de vorderingen van de in dit ondernemingsplan opgenomen doelstellingen. Indien nodig stellen we met een goede onderbouwing de doelstellingen bij. Ook vormt het ondernemingsplan een kader voor het jaarlijks op te stellen activiteitenoverzicht voor de prestatieafspraken met de gemeente Zeist.



Leeswijzer

In dit ondernemingsplan leest u in hoofdstuk één wie we zijn, waar we vandaan komen, waarom en voor wie we er zijn en waar we voor staan.

Hoofdstuk twee beschrijft de maatschappelijke trends en ontwikkelingen die we zien, de opgaven die daaruit voortvloeien en introduceert vervolgens de vier strategische doelstellingen waar we de komende jaren extra aandacht aan willen besteden, naast onze reguliere werkzaamheden.

In de hoofdstukken die daarop volgen (A t/m D) worden de doelstellingen verder uitgewerkt. We beschrijven daarbij wat we zien, onze rol daarin, ons ideaalbeeld - de stip op de horizon - en de route (in de vorm van acties) waarlangs we ons de komende vier jaar richting dit ideaalbeeld bewegen.

1. De RK Woningbouwstichting Zeist



Prisma



De RK Woningbouwstichting Zeist

In het kort

De RK Woningbouwstichting Zeist (hierna: de RK Zeist) is een bewust kleinschalige en betrokken sociale verhuurder. We beheren ruim duizend woningen, garages en enkele commerciële ruimtes in de gemeente Zeist.

Met een efficiënt team van medewerkers stellen we de mensen en prettig wonen centraal. We staan dicht bij onze bewoners, ze weten ons gemakkelijk te vinden en wij hen. De RK Zeist is sterk verankerd in de Zeister samenleving. We kennen Zeist, de lokale en regionale partijen en de bewoners.

De RK Zeist kijkt verder dan de woning en de bewoner; het samen leven op straat en in de buurt en de kwaliteit van de woonomgeving dragen volgens ons bij aan onderling contact, integratie en participatie in de samenleving. Samen met de bewoners zetten we ons in voor een leefbare woonomgeving waar het met elkaar prettig wonen is. Ons vastgoed sluit hierbij aan en kenmerkt zich door een waardevolle uitstraling, bescheiden omvang van de complexen en gelegen in de nabijheid van voorzieningen.

Huurdersorganisatie Prisma



Sinds de invoering van de Woningwet (2015) is het belang en de rol van de huurdersorganisatie alleen maar groter geworden. Het is Prisma die bij alle belangrijke thema's aan tafel zit, adviseert en meebeslist.

Zij is onze primaire participant waar het gaat om nieuwe woonbeleid. De gezamenlijke totstandkoming van de jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeente en de collega-corporatie zijn daar ook een in het oog springend resultaat van. De RK Zeist stimuleert en faciliteert Prisma in de uitoefening van haar belangrijke en gewaardeerde taken.

Historie



Onze geschiedenis

De RK Zeist is opgericht in 1910. Sinds de oprichting was de RK Zeist georganiseerd in verenigingsvorm. In 2021 is onze organisatievorm, onder notariële begeleiding en in goed overleg met de leden en de daaruit afgevaardigde ledencommissie, gewijzigd in een stichtingsvorm.

Deze wijziging doet recht aan het belang dat we hechten aan de inspraak van al onze bewoners bij de beleids- en besluitvorming. Bewoners die echt van zich willen laten horen kunnen zich aansluiten bij huurdersorganisatie Prisma en/of één van de bewonerscommissies. Zij hebben een belangrijke rol in de verbinding tussen RK Zeist en de bewoners. Ook wordt jaarlijks een bewonersbijeenkomst georganiseerd waar het bestuur in een open discussie vertelt over de gerealiseerde doelen tot dusver en de doelstellingen voor de komende periode.

Het rooms-katholieke gedachtegoed speelt op geen enkele wijze nog een rol in de dagelijkse gang van zaken van onze organisatie. De letters RK in de naamgeving doen echter wel recht aan ons verleden.

Evenals het kantoor, dat gehuisvest is in een voormalig nonnenklooster van de katholieke kerk. We zijn trots op hoe de RK Zeist ooit begonnen is en dragen dat uit.





Onze visie – waar staan we voor?

De RK Zeist heeft oog voor de mens, zijn woning en leefomgeving. We bieden financieel minder draagkrachtige groepen in Zeist een goede, betaalbare woning.

Een goede, betaalbare woning aanbieden alleen, vinden wij echter niet genoeg. Naast de woningen, hebben we ook oog voor de woonomgeving. Mensen moeten prettig kunnen wonen; zich thuis kunnen voelen. We maken ons hard voor een mooie, sociale en veilige woonomgeving door in gesprek te gaan met onze bewoners en te stimuleren dat burens met elkaar in gesprek gaan en elkaar leren kennen.

Daarnaast zetten we in op kwaliteit en behoud van cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente Zeist. Dat is ook zichtbaar in onze portefeuille. Indien zich kansen voordoen voor behoud van cultuurhistorisch erfgoed in Zeist, zet de RK Zeist zich in om dit erfgoed te behouden, te renoveren en te onderhouden en deze op duurzame wijze exploitabel te maken. Uitgangspunt hierbij is dat het moet passen binnen onze sociale doelstellingen en financiële kaders.

Wij zijn zelfstandig, werken samen en maken bedrijfseconomisch verantwoorde keuzes. De financiën zijn daarbij niet van ondergeschikt belang. Degelijk financieel beleid en risicomanagement zijn voorwaarden voor het bereiken van onze maatschappelijke doelen. Integriteit staat hoog in het vaandel. Wij zijn aangesloten bij de brancheorganisatie Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en volgen de regels met betrekking tot de governance code voor corporaties.

Onze missie - waar werken we aan?

‘Goede huisvesting verzorgen voor mensen die dat niet zelfstandig kunnen organiseren. Met aandacht voor de mens, de kwaliteit van wonen en de woonomgeving, betaalbaarheid en duurzaamheid.’

2. Onze vier kernwaarden





I. Hart voor de bewoners, oog voor de leefomgeving

We willen zichtbaar zijn als een betrouwbare, betrokken en verbindende verhuurder van met name sociale huurwoningen in Zeist. Een sociale verhuurder die hart heeft voor haar bewoners en oog voor de leefomgeving.

De RK Zeist is meer dan een beheerder en verhuurder van woningen. De bewoners van onze woningen staan bij ons centraal. Dit doen we door ons toegankelijk op te stellen, in gesprek te gaan met elkaar en mee te denken met de bewoners. We zijn zichtbaar aanwezig in de buurt en aanspreekbaar voor iedereen.

Door deze persoonlijke benadering zijn we in staat met bewoners een band op te bouwen op basis van wederzijds vertrouwen en respect. Een band die zowel door ons, als door de bewoners zeer op prijs wordt gesteld.

Onze vier kernwaarden

II. Huisvesting voor huishoudens die zichzelf niet redden op de woningmarkt

We voelen ons verantwoordelijk voor (en zijn aanspreekbaar op) het beschikbaar stellen van betaalbare en kwalitatief goede, duurzame woningen in een prettige omgeving aan huishoudens die zich zichzelf (financieel) niet redden op de woningmarkt.

De RK Zeist verhuurt woningen in Zeist aan mensen die niet op eigen kracht in huisvesting kunnen voorzien. Dit betreft zowel huishoudens die door hun financiële situatie minder goed aan een woning kunnen komen als huishoudens op zoek naar aangepaste huisvesting. Vrijwel al onze woningen hebben een huurprijs onder de liberalisatiegrens en worden toegewezen aan de primaire doelgroep. Dit doen wij niet omdat de wetgeving dat vraagt, maar omdat het aansluit bij onze missie. De RK Zeist doet dit al sinds de oprichting in 1910 en blijft dit doen. Wel zien we dat in de huidige woningmarkt ook huishoudens met een middeninkomen niet tot nauwelijks terecht kunnen op de koopmarkt. De komende vier jaar zal onze aandacht daarom ook uitgaan naar het zorgdragen voor woonruimte voor deze groep.

Naast een sociaal huurprijsbeleid wordt een sociaal beleid voor de huurincasso gehanteerd. Huisuitzettingen op basis van huurachterstand wordt ten alle tijden voorkomen door persoonlijk contact en afspraken op maat te maken met onze bewoners. We nemen proactief vanaf de eerste dag contact op met bewoners die niet tijdig de huur betalen.



III. Verbinden door community building

We zien voor onszelf een verbindende rol weggelegd in de Zeister samenleving. We investeren in een structurele dialoog met de bewoners en dragen daarmee bij aan een sociale woonomgeving.

Het is belangrijk dat onze bewoners elkaar (her)kennen, elkaar weten te vinden en elkaar aan durven te spreken. Samen met andere lokale partijen en bewoners bouwt de RK Zeist aan een gemeenschap waarin het prettig wonen is (community building). Dit vraagt om kennis van onze bewoners, de omgeving, de sfeer en cultuur waarin ons vastgoed zich bevindt. Onze medewerkers beschikken over die kennis.

Bewoners hebben bij ons een plaats aan tafel. De betrokkenheid van onze bewoners bij het vormen van beleid is een belangrijk uitgangspunt. Op beleidshoofdpijnen doen we dat met de huurdersorganisatie Prisma. Samen met Prisma zal de RK Zeist zich blijven inzetten om de belangen en ideeën van de bewoners mee te nemen in het beleid.

Onze vier kernwaarden

IV. Oog voor cultuurhistorie

We voelen ons (mede)verantwoordelijk voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed. Indien zich kansen voordoen voor behoud van cultuurhistorisch erfgoed in Zeist, zetten we ons in dit erfgoed te behouden, te renoveren en te onderhouden en deze op moderne en duurzame wijze exploitabel te maken.

Het behoud van waardevolle cultuurhistorische panden zit verweven in ons DNA. Dat is goed zichtbaar in onze portefeuille en werkwijze. Renoveren en restaureren heeft de voorkeur boven slopen en het nieuw bouwen van woningen.

De RK Zeist staat altijd open voor de herontwikkeling van gebouwen die we uit cultuurhistorisch oogpunt voor Zeist willen behouden. Uitgangspunt hierbij is dat het passend moet zijn binnen onze sociale doelstellingen en financiële kaders. De gemeente Zeist erkent en waardeert ons daarin als partner.

3. Doelstellingen komende vier jaar



Verhuurder



De doelstellingen

Vanzelfsprekend blijven we de komende jaren datgene doen wat we al jaren doen en waar we goed in zijn: investeren in en werken aan de maatschappelijke taken die de RK Zeist als woningcorporatie heeft.

Dit betreft de verhuur, het onderhoud en het verduurzamen van woningen en het betaalbaar houden van het wonen. Als betrokken en sociale verhuurder kunnen we, maar bovenal willen we, niet anders.

Daar bovenop worden in dit ondernemingsplan vier strategische doelstellingen geformuleerd waar de komende vier jaar extra aandacht naar uit zal gaan. Deze doelstellingen komen niet uit de lucht vallen. Ze komen voort uit de ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende opgaven waar we ons (anno 2021) voor gesteld zien, zowel volkshuisvestelijk als bedrijfsmatig.



Trends en ontwikkelingen

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

De vraag naar woningen in Zeist is groot, net als in de rest van Nederland. Het te koop staand aanbod is historisch laag en de huizenprijzen liggen hoger dan ooit.

In de sociale huursector zijn de wachtlijsten voor een sociale huurwoning lang. Het tekort aan betaalbare woningen is groot. Landelijk gezien loopt het woningtekort vermoedelijk verder op tot 2024 om daarna geleidelijk weer af te nemen.

Voor bepaalde groepen is de situatie op de woningmarkt extra nijpend. Starters, spoedzoekers, kwetsbare groepen en huishoudens met lage en middeninkomens vinden moeilijk een betaalbare woning in Zeist. Huishoudens met een middeninkomen zijn aangewezen op de vrije huursector. Er is echter een tekort aan huurwoningen in het middensegment. In de particuliere huursector schieten deze huurwoningen vaak door naar het dure segment en vallen daardoor buiten het bereik van mensen met een middeninkomen.

De RK Woningbouwstichting Zeist

Ook bij gematigde huurprijsverhogingen of een gelijkblijvende huurprijs nemen woonlasten van huurders de komende jaren toe als gevolg van de stijgende energieprijzen. Het zijn vooral huurders in de sociale huursector die kampen met energiearmoede.

De beschikbaarheid van betaalbare woningen is daarmee een belangrijke opgave voor de komende jaren. Dit geldt niet alleen voor huishoudens met een laag inkomen, maar ook voor huishoudens met een middeninkomen. Dit komt ook in uitdrukking in de Woonvisie van de Gemeente Zeist.

Verduurzaming

Nederland kent een stevige verduurzamingsambitie. Daarbij ligt ook een flinke rol voor de corporaties weggelegd. De komende jaren ligt er een grote sectorale uitdaging in het verduurzamen van de (bestaande) woningvoorraad. De landelijke ambitie is dat in 2050 alle corporatiewoningen CO2-neutraal zijn.

De RK Zeist loopt voorop in het verduurzamen van woningen. Al in 2019 realiseerde de RK een gemiddeld label B over het totale bezit (landelijk lag deze ambitie in 2021). Ook de komende jaren zal de RK Zeist zich blijven inzetten om de door de sector gestelde doelen te behalen.



Leefbaarheid staat onder druk

In sommige buurten en complexen is de leefbaarheid in de afgelopen jaren achteruit gegaan: de woonoverlast neemt toe en de woonomgeving vervuild. Het aandeel kwetsbare, zorg- en hulpbehoevenden die zelfstandig in de buurt blijven of komen wonen is de afgelopen jaren toegenomen en zal naar verwachting ook in de toekomst verder blijven toenemen.

Lang niet al deze huishoudens zijn in beeld bij een zorg- of welzijnsorganisatie. Een evenwichtige samenstelling van bewoners in complexen en buurten kan bijdragen aan een prettige en sociale leefomgeving.

Door elkaar te (her)kennen en aan te (durven) spreken ontstaat wederzijds begrip en weten onze bewoners elkaar en ons te vinden, bij klachten, maar zeker ook met een hulpvraag. Samen met lokale welzijnspartijen en bewoners bouwt de RK Zeist aan een gemeenschap waarin het prettig wonen is (community building).

Samen staan we sterker

De opgaven die we zien in de gemeente Zeist, en in het bijzonder in de wijken waar we woningen verhuren, zijn vaak complex en vragen om een integrale aanpak.

De decentralisatie van de zorg en het sociaal domein, het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen, schuldenproblematiek, woonoverlast en verduurzaming zijn voorbeelden van vraagstukken waar corporaties mee te maken hebben, maar waar corporaties niet alleen een oplossing voor kunnen bieden. De laatste jaren wordt dan ook steeds meer samengewerkt met de gemeente en het maatschappelijk middenveld. Naar verwachting zal de komende jaren deze samenwerking alleen maar belangrijker worden.

Continuïteit bedrijfsvoering

De afgelopen jaren zijn vanuit de Woningwet steeds zwaardere eisen gesteld aan de besturing en verantwoording van woningcorporaties. De verantwoordingsdruk en administratieve lasten zijn toegenomen.

Met een organisatie van onze omvang is het extra belangrijk dat we multidisciplinair en deskundig zijn en efficiënt blijven werken.

De continuïteit van onze organisatie, dienstverlening, governance en financiën moeten we blijven waarborgen. Een sterk team, zowel kwalitatief als kwantitatief gezien, is daarbij randvoorwaardelijk. Samen werken we aan een robuuste organisatie.

Doelen



Vier strategische doelstellingen

Tijdens de visitatie, strategische sessie met de Raad van Commissarissen, bijeenkomsten en gesprekken met bewoners, gemeenten, collega-corporaties, zorg- en welzijnspartners en onze medewerkers hebben we onze opgaven geïnventariseerd en geprioriteerd.

Met onze missie, visie en kernwaarden als belangrijkste leidraad hebben we de ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende opgaven vertaald naar en uitgewerkt in vier strategische doelstellingen. We kiezen er voor om de komende vier jaar extra in te zetten op twee volkshuisvestelijke doelstellingen en twee doelstellingen die noodzakelijk zijn om in de heden-daagse, complexe maatschappij de eerste twee doelstellingen te behalen. Deze doelstellingen krijgen, naast onze reguliere werkzaamheden, zoals de verhuur, het onderhoud en het verduurzamen van woningen, de komende jaren extra aandacht.

We werken aan:

- A. Toevoegen van woningen
- B. Versterken van de leefomgeving

Dit kunnen we met:

- C. Betrouwbaar partnerschap
- D. Robuuste organisatie

In de volgende vier hoofdstukken zijn de vier strategische doelstellingen verder uitgewerkt. We beschrijven kort wat we zien, wat onze rol daarbij is, de stip op de horizon en de route waarlangs we ons de komende vier jaar richting deze stip bewegen.



Toevoegen van woningen



Beschikbaar



Toevoegen van woningen

Wat we zien

Hoewel de RK Zeist zich nog altijd primair verantwoordelijk voelt voor (en aanspreekbaar is op) het beschikbaar stellen van betaalbare woningen voor financieel minder draagkrachtige huishoudens, zien we dat de maatschappelijke opgave de komende jaren breder is dan dat.

Er is een grote woningnood die niet alleen de laagste inkomensgroepen, maar ook starters en huishoudens met een middeninkomen, treft. Ook zij kunnen in de huidige woningmarkt nauwelijks tot geen betaalbare huisvesting vinden. De doelgroep is daarmee breder geworden.

Daarnaast neemt het aandeel te huisvesten huishoudens behorende tot de 'bijzondere doelgroepen' toe. Deze toename mag wat ons betreft niet leiden tot een te grote afname van de slaagkans van de groep regulier woningzoekenden met een laag inkomen. De toevoeging van woningen aan ons bezit is mede daarom noodzakelijk.

In de afgelopen jaren heeft de RK Zeist zich, met wisselend succes, gericht op de toevoeging van aantrekkelijke woningen voor oudere bewoners, in de hoop de doorstroming te bevorderen. We zien dat er meer nodig is om in de vraag naar woningen voor jonge, startende huishoudens te voorzien.



Onze rol

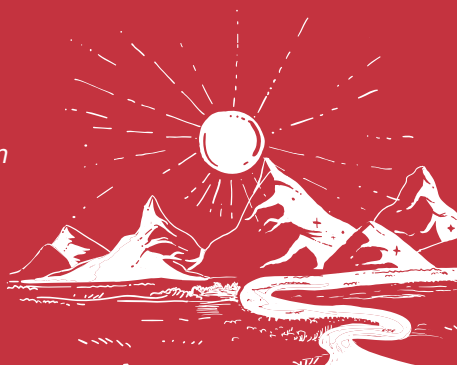
De komende jaren zetten we volop in op het verder uitbreiden van ons woningbezit. Dit kan met nieuwbouw of door transformatie van bestaand vastgoed. Extra aandacht gaat daarbij uit naar het toevoegen van woningen voor startende huishoudens en huishoudens met een middeninkomen.

Het huisvesten van starters en huishoudens met een middeninkomen biedt ook kansen bij het vergroten van de diversiteit en het streven naar een meer evenwichtige samenstelling in complexen waar de draagkracht en de leefbaarheid in de afgelopen jaren onder druk is komen te staan (zie doelstelling B).

Naast uitbreiding van het bezit, blijft de kwaliteit en de betaalbaarheid van het bestaande bezit onverminderd belangrijk. Ook zetten we ons blijvend in om de door de sector gestelde duurzaamheidsdoelen te behalen.

Stip op de horizon

"Naast huishoudens met een laag inkomen, vinden ook huishoudens met een middeninkomen en starters binnen acceptabele tijd een goede, betaalbare en duurzame woning in Zeist".



De woningen zijn van goede kwaliteit



We voegen woningen toe aan ons bezit

De route

Bewoners kunnen trots zijn op het wonen in een woning van de RK Zeist. We verhuren kwalitatief goede, betaalbare woningen en bieden een goede dienstverlening.

We reageren adequaat op meldingen van bewoners door duidelijk te communiceren wat bewoners wel en niet van ons kunnen verwachten en wanneer. We leveren maatwerk, maar waken daarbij voor het ontstaan van willekeur.

We houden ons woningbezit de komende jaren niet alleen op peil, maar breiden dit ook uit. Het streven is om eind 2025 circa driehonderd woningen te hebben toegevoegd aan ons huidige bezit of in onze projectportefeuille te hebben.

Er worden geen woningen gesloopt of verkocht.

We spelen actief in op kansen die zich voordoen om het bezit uit te breiden.

Wanneer kansen voor nieuwbouw of transformatie zich voordoen is het uitgangspunt de realisatie van gemengde complexen, waar naast huishoudens met lage inkomens ook ruimte is voor starters, huishoudens met een middeninkomen en/of huishoudens uit een "bijzondere doelgroep".

Net als de Gemeente Zeist (zie Woonvisie) willen we de komende jaren ook meer woningen realiseren voor huishoudens met een middeninkomen. Als woningcorporatie kunnen we dit alleen indien de gemeente ons daarin faciliteert.



Actief samenwerken met onze partners

Voor de uitbreiding van ons woningbezit zijn we sterk afhankelijk van externe factoren, zoals de beschikbaarheid van grond, de plancapaciteit in de gemeente Zeist en de plannen van ontwikkelaars. We zoeken de samenwerking op met andere lokale partijen om plannen voor transformatie of nieuwbouw sneller van de grond te krijgen.

Samenwerking



Versterken van de leefomgeving



Saamhorigheid

Versterken van de leefomgeving

Wat we zien

In een deel van de complexen staat de leefbaarheid onder druk. De COVID-pandemie heeft geleid tot een verminderde aanwezigheid in de buurten en in en rondom de complexen. Bewoners hebben ons gemist en ook wij hebben het contact met onze bewoners gemist.

Het aandeel kwetsbare, zorg- en hulpbehoevenden die zelfstandig in de buurt blijven of komen wonen is de afgelopen jaren toegenomen en zal naar verwachting ook in de toekomst verder toenemen. Lang niet al deze huishoudens zijn in beeld bij een zorg- of welzijnsorganisatie. Elkaar (her)kennen, (aan)spreken en proberen te begrijpen draagt naar onze mening bij aan het wederzijds begrip, de saamhorigheid en de leefbaarheid in de buurt. We vinden het dan ook belangrijk dat onze bewoners elkaar kennen en met elkaar in gesprek (durven te) gaan.

Anderzijds zien we dat een deel van de bewoners steeds hogere verwachtingen heeft van de kwaliteit van hun woning en zich steeds meer als mondige klant opstellen. Het is een uitdaging om onze (beperkte) aandacht en middelen zo goed en zo eerlijk mogelijk over alle bewoners te verdelen.

Onze rol

De RK Zeist voelt zich medeverantwoordelijk voor de kwaliteit en de leefbaarheid van de woonomgeving van onze bewoners.

Samen met bewoners en lokale maatschappelijke partners bouwen we de komende jaren verder aan buurten waarin het prettig wonen is.

Stip op de horizon

"Alle bewoners voelen zich thuis in de buurt en leven op een prettige manier samen in een leefbare woonomgeving".



De route



We communiceren duidelijk

Door op effectieve wijze te communiceren. Bewoners weten waar ze terecht kunnen met vragen, wat ze wel en niet van ons kunnen verwachten, wanneer ze dat kunnen verwachten, maar ook wat wij van hen verwachten.



We zijn betrokken en zichtbaar aanwezig

Bewoners die minder betrokken zijn bij hun wooncomplex, woonomgeving of in de huurdersvertegenwoordiging op passende wijze te stimuleren of te faciliteren. We passen onze wijze van communiceren daar op aan.

Door aanwezig, herkenbaar en benaderbaar te zijn, dragen wij bij aan een sociale woonomgeving. Alle medewerkers, zowel vaste medewerkers als externe inhuur, zowel op kantoor als in de buurten, stellen zich benaderbaar, toegankelijk en hulpvaardig op.

We zijn met regelmaat zichtbaar aanwezig en aanspreekbaar in en rondom onze complexen. Daar waar de leefbaarheid onder druk staat zijn we vaker aanwezig.



Trots op onze bewonerscommissies

De bewoner die zich echt wil laten horen sluit zich aan bij huurdersorganisatie Prisma en/of één van de bewonerscommissies.

In al onze wooncomplexen zijn bewonerscommissies actief. Zij hebben een belangrijke rol bij het vergroten van de betrokkenheid van bewoners bij hun directe woonomgeving en het onderlinge contact tussen bewoners. De RK Zeist stimuleert en faciliteert de bewonerscommissie.



Evenwichtige samenstelling van bewoners



Sociale, schone en veilige woonomgeving

We stellen de betrokkenheid van bewonerscommissies op prijs en reageren tijdig op punten die door hen worden aangedragen. Medewerkers van de RK Zeist sluiten met regelmaat aan bij de vergaderingen van de bewonerscommissies en houden het contact met hen warm.

Met prijs- en instroombeleid sturen we op een evenwichtige samenstelling van bewoners in onze complexen en buurten. Samen met onze partners onderzoeken we mogelijkheden om dit te bewerkstelligen.

Bij toekomstige nieuwbouw- en renovatieprojecten wordt een gevarieerd woningaanbod nagestreefd, gericht op gemengde complexen en buurten.

We stimuleren de saamhorigheid en betrokkenheid van bewoners door met de bewonerscommissies laagdrempelige bijeenkomsten te organiseren.

Ons werk is primair verbonden aan het wonen en de woning en niet aan het oplossen van sociale problemen achter de voordeur. Omdat we die sociale problemen wel zien en horen, signaleren we dit en geven we dit via korte lijnen door aan de juiste maatschappelijke partners.

Daar waar de leefbaarheid onder druk staat, komen we samen met onze partners en de bewoners tot een plan van aanpak. We maken onderlinge afspraken en werken in samenwerkingsverbanden, zoals het wijkgericht werken. Ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid.

In de wijken waar wij bezit hebben maken we onderdeel uit van het wijkteam. Doel van de wijkteams is om snel, slagvaardig en laagdrempelig in te spelen op de vragen die leven bij de wijkbewoners, zodat de wijken schoon, heel, veilig en sociaal blijven. Elk wijkteam heeft een spreekuur voor bewoners.

Samen met zorg- en welzijnspartners en de politie wordt woonoverlast voorkomen en bestreden.

Betrouwbaar partnerschap



Integraal



Wat we zien

De meeste maatschappelijke opgaven waar de RK Zeist mee te maken heeft - zoals de huisvesting van bijzondere en kwetsbare doelgroepen, het voorkomen van woonoverlast, het versterken van de leefbaarheid, renovatie- en nieuwbouwprojecten en verduurzaming van de voorraad - zijn complex en vragen om een integrale aanpak.

Het oppakken van deze opgaven kunnen en willen we niet alleen doen, maar doen we samen met maatschappelijke partners, zoals zorg- en welzijnsorganisaties, collega-corporaties, politie en gemeente.

De samenwerking met de gemeente Zeist en de maatschappelijke partners is kritisch opbouwend, intensief en vruchtbaar. Op alle niveaus in de organisatie en op alle denkbare thema's – van de prestatieafspraken tot samenwerking bij bouwprojecten – werken wij gezamenlijk aan de verbetering van wijken en buurten in Zeist.

Onze rol

We realiseren ons dat wij vanuit onze maatschappelijke rol slechts een radar zijn in het geheel, maar als lokaal verankerde partij dragen we graag ons steentje bij aan de maatschappelijke opgaven in Zeist.

Niet door het overnemen van andermans taken. Wel door te zorgen dat het goede gesprek tussen ons en onze partners plaatsvindt, waardoor ieder zijn eigen rol en verantwoordelijkheid kan en wil nemen.

Om onze huidige en toekomstige bewoners het beste te kunnen helpen is een goede samenwerking met onze partners van belang. Onszelf afwachtend opstellen helpt niet in waar we naar toe willen.

Stip op de horizon

"We gaan proactief betrouwbare partnerschappen aan om de maatschappelijk opgaven in Zeist het hoofd te bieden. Andere partijen weten in ons een betrouwbare partner te vinden".



**Actief samenwerken
met onze partners**

De route

Bij elke opgave waar de RK Zeist voor staat vragen we ons bewust af wat onze rol en verantwoordelijkheid is en welke maatschappelijke partner(s) we kunnen betrekken. We weten onze partners goed te vinden.

Onze deur staat altijd open voor onze partners. We stellen ons welwillend op tegenover verzoeken en oproepen van onze partners, we denken graag mee en onderzoeken samen wat mogelijk is.

We zijn een betrouwbare samenwerkingspartner en verwachten ook dat onze partners zich betrouwbaar opstellen.

De jarenlang zorgvuldig opgebouwde band met bewoners, collega-corporaties en andere lokale partijen en professionals wordt de komende jaren behouden en versterkt. Door het goede gesprek te voeren met onze partners kan en wil ieder zijn eigen rol en verantwoordelijkheid nemen.

We dragen blijvend bij aan de lokale en regionale samenwerkingsverbanden, zoals het wijkgericht werken. Deze bijdragen gaan verder dan alleen deelname, we nemen initiatief en/of vervullen een trekkersrol indien dat past binnen onze maatschappelijke doelstellingen.

Robuuste organisatie



Betrokken



Robuuste organisatie

Wat we zien

Een betrokken en sociale verhuurder zijn, gaat goed samen met het zijn van een relatief kleine organisatie. Een in omvang bescheiden organisatie, zonder extra managementlagen, zorgt voor korte lijnen intern, direct klantcontact en voor betrokkenheid bij de bewoners en de woonomgeving.

Onze kernwaarden staan daarmee als een huis. Daar zijn we trots op. Klein zijn en blijven is geen doel op zich, maar wel een middel om onze kwaliteiten, kernwaarden en maatschappelijke meerwaarde te waarborgen.

Natuurlijk neemt het zijn van een kleine organisatie ook risico's met zich mee. Het waarborgen van de continuïteit van onze bedrijfsvoering is er daar één van. Met een organisatie van onze omvang is het extra belangrijk dat we efficiënt blijven werken. Daarnaast is het van groot belang om, met het oog op de toekomst, de continuïteit van onze organisatie, dienstverlening, governance en financiën te blijven waarborgen.

Onze samenwerking met Heuvelrug Wonen is de laatste jaren intensiever geworden. Heuvelrug Wonen en RK Zeist delen dezelfde volkshuisvestelijke cultuur en ambities. De samenwerking levert meer op dan de som der delen. Samen dragen we effectiever bij aan de volkshuisvestelijke opgave dan wanneer ieder voor zich zou werken.

Onze rol

Als team zijn we met elkaar verantwoordelijk voor de kernwaarden en de continuïteit van de RK Zeist. We zullen de komende jaren blijvend inzetten op het zijn van een robuuste organisatie.

Dit kan alleen door ervoor te zorgen dat we een kundig, goed op elkaar ingespeeld team zijn, waarbij de borging van kennis en kunde en het efficiënt laten verlopen van processen van essentieel belang is. Het investeren in de organisatie en medewerkers zorgt voor een goede dienstverlening naar de bewoners.

Stip op de horizon

"De RK Zeist is een robuuste organisatie, waar medewerkers de kernwaarden uitdragen en goed op elkaar zijn ingespeeld, processen efficiënt verlopen en continuïteit is gewaarborgd, zowel waar het gaat om organisatie en dienstverlening als om governance en financiën."



We zijn een
deskundig, op elkaar
ingespeeld team



Ons team wordt
versterkt

De route

Al onze medewerkers vormen samen één team dat de cultuur van de RK Zeist uitdraagt. We doen dit vanuit de kernwaarden. Dit geldt niet alleen voor vaste medewerkers, maar ook voor medewerkers die we extern inhuren.

De RK Zeist bestaat uit een efficiënt, doelmatig team van deskundige medewerkers. De meeste medewerkers zijn multidisciplinair en in staat (tijdelijk) werkzaamheden van elkaar over te nemen.

Bij wisselingen in het team wordt extra aandacht besteed aan welke medewerker wat doet en wie welke verantwoordelijkheden heeft. Korte lijnen intern vertalen zich naar een goede dienstverlening.

We leggen werkprocessen, kennis en vaardigheden van onze medewerkers schriftelijk vast, hiermee waarborgen we de continuïteit van de bedrijfsvoering. We inventariseren daarbij ook welke (klant)processen efficiënter kunnen verlopen.

We bekijken de organisatiestructuur de komende jaren kritisch vanuit de geformuleerde doelstellingen. Om mee te groeien met de groei van het woningbezit en met de hogere eisen van verantwoording en kwaliteit is versterking van de personele bezetting in kwantitatieve en kwalitatieve zin wenselijk.



Samenwerken met Heuvelrug Wonen



Waar nodig, huren we expertise in

De organisatie blijft in die mate klein dat een extra managementlaag onder de directie niet nodig is. Daarmee worden de kernwaarden en maatschappelijke meerwaarde als betrokken, zichtbare en benaderbare organisatie gewaarborgd.

De personele bezetting groeit organisch mee met de groei van het vastgoed. Uitbreiding van het bezit draagt niet alleen bij aan de beschikbaarheid van goede, betaalbare woningen, maar ook aan het verlagen van de bedrijfslasten per verhuurbare eenheid. Door een geleidelijke groei van het bezit kunnen we ook een versterking van de eigen organisatie mogelijk maken.

Wij intensiveren de samenwerking met Heuvelrug Wonen. Samenwerking is geen doel op zich, maar een middel. We kijken steeds naar wat samen kan en of dat ook een volkshuisvestelijke meerwaarde biedt.

Door een intensievere samenwerking met Heuvelrug Wonen verlagen we organisatorische risico's: uitwisselbaarheid van medewerkers en ICT versterkt beide organisaties en draagt daarmee bij aan het waarborgen van de primaire doelstellingen.

We hebben niet alle specialismen zelf in huis en dat willen we ook niet. We gaan verstandig om met de inhuur van derden. Richtinggevend daarbij is dat we datgene wat met direct klantcontact te maken heeft, in eigen hand houden. Voor andere zaken werken we samen met andere lokale en regionale partijen. Uitbreiding door nieuwbouw of transformatie van bestaand vastgoed doen we niet in eigen beheer. Dit besteden we onder regie uit aan externen.



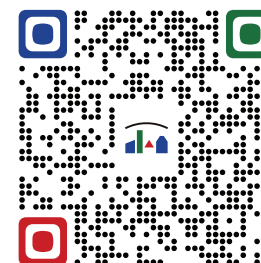
Onze financiële positie is gezond en dat houden we zo

Medewerkers die we extern inhuren zijn zich bewust van onze cultuur en kernwaarden en dragen deze uit. Ze zijn onderdeel van ons team.

We presteren naar vermogen. Dit doen we binnen de wetten en regels van de AW, WSW en de Rijksoverheid met als uitgangspunt een gezond rendement met een goed georganiseerde risicobeheersing.



RK Zeist
— sinds 1910 —



Ook digitaal beschikbaar!
ondernemingsplan.rkzeist.nl

Bijzonder Betrokken
Ondernemingsplan RK Woningbouwstichting Zeist 2022 - 2025

