

Ondernemingsplan 2023 - 2025



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	De visie en missie van Oosterpoort	2
Hoofdstuk 2	Onze blik op de toekomst	3
Hoofdstuk 3	Onze plannen voor de komende jaren	5
	Onze prioriteit ligt bij uitbreiding van onze sociale woningvoorraad.....	5
	We zorgen voor passende woningen in een passende omgeving.....	6
	We zorgen voor betaalbare woningen.....	7
	We zorgen voor duurzame woningen.....	8
	Een fijne werkplek is een randvoorwaarde	9
	Een goede samenwerking is belangrijk voor een goede dienstverlening	10

Hoofdstuk 1 De visie en missie van Oosterpoort

Bij Oosterpoort werken mensen die integer, loyaal en vriendelijk zijn. We voelen ons betrokken bij huurders en woningzoekenden en zetten ons in om het voor hen goed te doen. We zijn flexibel en leveren graag maatwerk als dat kan en nodig is. Samen dragen wij bij aan een fijn thuis voor mensen die behoefte hebben aan een sociale huurwoning.

Wij zorgen in eerste instantie voor een huis. Het huis moet passend, betaalbaar en duurzaam zijn voor onze huurders. Want een fijn huis geeft mensen bescherming, veiligheid en stabiliteit waardoor ze een basis hebben voor een fijn leven.

Maar we doen meer. Zodat een huis een thuis wordt. We dragen bij aan de buurten en wijken waarin onze huurders wonen. Omdat je je prettig en veilig voelt als je daar onderdeel van bent, op welke manier dan ook. Dat er naar je omgekeken wordt als het soms even niet zo goed met je gaat of als je hulp nodig hebt. Iedereen mag daar fijn wonen, ongeacht zijn of haar achtergrond.

Een fijn thuis is niet alleen belangrijk voor onze huurders. Wij bieden ook een werkplek waar medewerkers van Oosterpoort zich thuis voelen. Een plek waar we fijn samenwerken, ons veilig en verbonden voelen. En waar anderen zich welkom voelen. Tevreden medewerkers zorgen voor tevreden mensen.

Wij staan voor: 'Een Fijn Thuis voor ons allemaal'

Hoofdstuk 2 Onze blik op de toekomst

De toekomst is onzeker. De afgelopen 2 jaar zat de wereld op slot door een wereldpandemie en vervolgens woedt er een oorlog op Europees grondgebied. Dit heeft ons laten zien dat de wereld er in een mum van tijd anders uit kan zien. Toch is er zekerheid op het volgende punt: de Nederlandse bevolking groeit de komende 30 jaar. En dat heeft gevolgen voor ons als corporatie: er zijn meer sociale woningen en er is aandacht voor samenleven in buurten en wijken nodig. Dit heeft met een aantal te verwachten ontwikkelingen te maken.

Het aandeel ouderen in onze samenleving neemt toe: van 5 procent 80-plussers nu tot 8 tot 13 procent in 2050. Deze vergrijzing is het gevolg van de toename van de gemiddelde levensverwachting. Daarnaast neemt niet alleen het aandeel ouderen in de samenleving toe, deze groep wordt gemiddeld ook steeds ouder en woont langer zelfstandig, vaak alleen. De sterke vergrijzing zorgt voor een toename van eenpersoonshuishoudens waarvoor vaak geen passende woning beschikbaar is.

Dat ouderen langer zelfstandig wonen is het gevolg van de extramuralisering. Hiermee wordt zorg en ondersteuning in een thuissituatie georganiseerd zodat verpleging of verzorging in een verpleeghuis of instelling wordt uitgesteld. Deze extramuralisering heeft ook tot gevolg dat mensen in een kwetsbare situatie met een ondersteuningsvraag zelfstandig moeten (gaan) wonen. Zorgorganisaties staan voor de opgave om een aanzienlijk aantal intramuraal wonende cliënten te laten doorstromen naar extramurale huisvesting. Dit betreft meestal ook eenpersoonshuishoudens en geeft druk op de woningmarkt.

Ook de toename van de bevolking met een migratieachtergrond leidt tot de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens¹. In 2050 heeft 31 tot 40 procent van de samenleving een migratieachtergrond en relatief veel migranten vormen een eenpersoonshuishouden. Het verschil met ouderen is echter dat de groei van het aantal migranten tot een grotere vraag van woningen leidt omdat zij geen andere woning achterlaten.

De komende 10 jaar moeten er landelijk ongeveer een miljoen extra woningen komen. De groei van de bevolking en de toename van eenpersoonshuishoudens zorgen ervoor dat er een enorme schaarste is op de woningmarkt. Ook in de gemeente Berg en Dal en Heumen is er druk op de woningmarkt. Daar waar onze gemeenten tot 2018 werden gezien als krimpregio, zal er naar de toekomst een inhaalslag gemaakt worden in het toevoegen van woningen in beide gemeenten.

¹ Tweede Kamer, april 2021: 'Bevolking 2050 in beeld: opleiding, arbeid, zorg en wonen'

Uit onderzoek is gebleken dat in de gemeente Berg en Dal tot 2030 er behoefte is aan 1130 extra woningen². Voor Heumen geldt dat er in die periode behoefte is aan 500 meer woningen.

De toename van de levensverwachting, de extramuralisering van de zorg en de migratie leiden ertoe dat we te maken krijgen met een groeiend aantal thuiswonende inwoners in een kwetsbare situatie. Zij hebben vaak één of meerdere ondersteuningsvragen op het gebied van wonen, welzijn of zorg. De aard en omvang van de zorgvraag beïnvloeden de locatie waar en de wijze waarop mensen thuis zorg ontvangen. Dit vraagt andere en meer passende woningen waar dit mogelijk is en die bij voorkeur in nabijheid van zorg- en winkelvoorzieningen staan.

Meer dan voorheen wordt onze aandacht gevraagd voor het samenleven in wijken en buurten. Er is een duidelijke relatie tussen de ontwikkeling van het aandeel kwetsbare groepen in een buurt en de ontwikkeling van leefbaarheidsproblematiek³. Passend toewijzen als onderdeel van de Woningwet zorgt mogelijk voor een eenzijdigere samenstelling van de wijken; dit heeft mogelijk invloed op de kwetsbaarheid van de wijken⁴.

Voor het eerst in de geschiedenis is de mens in staat zoveel te gebruiken van de aarde, dat de grenzen van de biologische systemen zijn bereikt. Om te voorkomen dat we zonder eten en materialen komen te zitten, zullen we voorzichtiger om moeten gaan met onze bronnen. Want die zijn niet onuitputtelijk. Nederland moet volgens de klimaatdoelen in 2050 95% minder broeikasgassen uitstoten dan in 1990. Om aan deze klimaatdoelen bij te dragen hebben de gemeenten Berg en Dal en Heumen de ambitie om in 2050 klimaat- en energieneutraal te zijn.

Hoewel de toekomst onzeker is, kunnen we als woningcorporatie de trends en ontwikkelingen niet negeren. Dit vraagt om een strategie waarin we de komende jaren stappen zetten om in te spelen op deze ontwikkelingen. Zodat we ook op de lange termijn een Fijn Thuis aan ons allemaal kunnen bieden.

² Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020 – 2030, 19 oktober 2020

³ Rigo: Veerkracht in het corporatiebezit

⁴ Idem

Hoofdstuk 3 Onze plannen voor de komende jaren

'Een fijn thuis voor ons allemaal' bereiken we door te doen waar we voor zijn: *zorgen voor genoeg woningen* die passend, betaalbaar en duurzaam zijn. Dat noemen wij 'de goede dingen doen'. 'De dingen goed doen' kunnen we omdat we *zorgen voor een fijne werkplek*. Want medewerkers die tevreden zijn, goed hun werk kunnen doen en zich verbonden voelen met zowel onze huurders als met de organisatie, zijn ook gemotiveerd en gedreven om voor goede dienstverlening te zorgen. Daarom ligt onze focus de komende jaren op de volgende onderwerpen.

Onze prioriteit ligt bij uitbreiding van onze sociale woningvoorraad

De toekomstverwachting wijst uit dat er woningen bij moeten komen. Een dak boven je hoofd is een van de basisbehoeften om een fijn leven op te kunnen bouwen. Veel mensen die dat graag willen of nodig hebben, kunnen daar niet aan komen. In onze portefeuillestrategie is opgenomen dat onze woningvoorraad moet groeien in de komende jaren. Dit is een uitdaging omdat wij weinig eigen grondposities hebben en dus voor een groot deel afhankelijk zijn van andere partijen. Daarnaast hebben we de laatste jaren weinig nieuwbouw gerealiseerd en moet onze organisatie hierop worden aangepast.

Tot 2035 bouwen we 800 sociale woningen, waarbij minimaal 50% van deze woningen een toevoeging is aan ons bezit. Dit betekent dat maximaal 50% van de woningen die we bouwen vervanging is van verkoop of sloop. Als middenhuur € 763 - € 1000 bijdraagt aan de woningbehoefte staan wij daarvoor open.

Bij het realiseren van deze taak, kijken we steeds of onze woningvoorraad passend, betaalbaar en duurzaam is. We vinden het belangrijk om hier een goede balans in te vinden. Want passend betekent dat de woning en woonomgeving geschikt is, maar ook dat een woning betaalbaar is. En het kunnen betalen van je woonlasten hangt samen met hoe energiezuinig je woning is.

We zorgen voor passende woningen in een passende omgeving

Passende woning

We kijken goed naar welke woonbehoefte er bij onze klant is en welke soort woningen we (her)bouwen. Want een fijn thuis betekent een passende woning. De toekomst laat zien dat de vraag naar woningen verandert. Er is meer behoefte aan andere, nieuwere woonvormen waarbij ouderen of zorgvragers meer gezamenlijk wonen. Dit kan betekenen dat we eengezinswoningen waar we er relatief teveel van hebben, splitsen in appartementen. Het kan ook betekenen dat we anders omgaan met de manier van bewoning, door bijvoorbeeld woningdeling toe te staan. En we staan open voor collectieve woonvormen in samenwerking met woongroepen en kijken ook naar andere woonconcepten zoals een zorgzame buurt. Hier is expertise en innovatieve kracht voor nodig. Er komen in ieder geval meer kleine huishoudens. Dit vraagt om kleinere en levensloopgeschikte woningen zodat ouderen kunnen doorstromen.

Iedere bewoner van 75 jaar of ouder woont in een geschikte, eventueel aangepaste woning/ woongebouw in een prettige omgeving met voorzieningen en de benodigde zorg. Ook transformatie en nieuwbouw draagt bij aan de wensportefeuille, gericht op demografische- en maatschappelijke ontwikkelingen in onze regio.

Passende omgeving

Wij zetten ons in om buurten te laten ontstaan waar mensen fijn wonen. Want een fijn thuis betekent ook wonen in een fijne buurt, een passende woonomgeving die aansluit bij de behoefte van onze huurders. Zoals een prikkelarme omgeving of een omgeving dichtbij voorzieningen. De mensen die bij ons (komen) huren zijn steeds vaker mensen in een kwetsbare situatie. Dit vraagt niet alleen een passende woning maar ook een omgeving waar mensen zichzelf kunnen zijn, naar elkaar omkijken, elkaar kunnen ontmoeten en problemen samen opgelost worden. Een omgeving met woningen met verschillende huurprijzen zodat er voor iedereen in een kern woonmogelijkheden zijn. Sociale samenhang en inclusie is belangrijk voor veerkrachtige buurten. We passen onze werkwijze aan op wat er nodig is in wijken en buurten. Samen met partners, soms trekkend soms volgend.

Goed wonen in leefbare wijken vraagt om het combineren van sociale maatregelen en fysieke ingrepen. Wonen, zorg, welzijn, veiligheid en de fysieke leefomgeving zijn onlosmakelijk met elkaar en met leefbaarheid verbonden. We werken gebiedsgericht en sector-overschrijdend samen met gemeenten, instellingen en marktpartijen waarbij onze inspanningen gericht zijn op wijken waar we de veerkracht kunnen verbeteren.

We zorgen voor betaalbare woningen

Betaalbare woonlasten

We spannen ons in om wonen voor onze huurders betaalbaar te houden. Een fijn thuis betekent dat je je woonlasten kunt betalen; het zorgt voor zekerheid en rust. Er wonen steeds meer mensen met een relatief laag inkomen in onze woningen, ook doordat kwetsbare mensen vaak een kwetsbare financiële situatie hebben. We zoeken in ons huurprijsbeleid daarom altijd naar de juiste balans en zorgen voor duurzame woningen waardoor de woonlasten betaalbaar blijven.

Woonlasten bestaan uit huur en onder andere energielasten. We voeren een gematigd huurbeleid en verduurzamen huurwoningen. Hiermee willen we bijdragen aan lage woonlasten. We streven ernaar dit te doen zonder huurverhoging, zolang dit financieel haalbaar is.

Met huurders preventief werken aan betaalrisico's

Onze huurders hebben met meer lasten te maken dan alleen woonlasten die druk op hun financiële situatie op kan leveren. Sommige huurders lopen een betaalrisico, bijvoorbeeld door het verlies van een baan of doordat ze om bepaalde redenen niet kunnen zorgen voor een buffer. Daarom spannen we ons ook in om deze mensen te helpen en is het voor ons belangrijk goed met huurders en andere stakeholders te blijven afstemmen en samenwerken.

We voorkomen escalatie van problematische huurschulden en de daaruit voortvloeiende ontruiming en andere maatschappelijke kosten. Dit doen we door tijdige- of vroegsignalering van de betalingsachterstand en herstel van een regelmatige huurbetaling. Daarnaast krijgen we inzicht in de oorzaken van de vertraagde betalingen en zo nodig zorgen we voor een zorgvuldige toeleiding van de huurder naar een integraal schuldhelpverleningstraject. Hiervoor werken we samen met partners.

We zorgen voor duurzame woningen

Energiezuinige woningen

We verbeteren bestaande woningen energetisch en (her)bouwen duurzaam. Want een fijn thuis is ook een veilige en comfortabele woning om prettig en zorgeloos te kunnen wonen. Duurzame woningen zorgen voor lagere woonlasten en een beter binnenklimaat dat gezondheidsvoordelen oplevert. We hebben niet geheel invloed op het resultaat omdat het gedrag van de huurder ook bepaalt hoe energiezuinig hij woont. Daarnaast is het een uitdaging om de ontwikkelingen op duurzaamheidsgebied bij te houden en soms moeten installaties/innovaties zich ook nog bewijzen.

We zijn samen op weg naar CO2-neutraal in 2050, en zetten actief in op verduurzaming van onze woningen. Daarbij hebben we in 2028 geen woningen meer op doorexpluiten staan met een energielabel E, F of G.

Groene woonomgeving

Een fijn thuis wordt ook gemaakt door een duurzame groene woonomgeving. Onderzoek⁵ wijst uit dat mensen die in een groene woonomgeving wonen vaker gezond en minder vaak ziek zijn. Daarnaast draagt het bij aan betere afwatering en zorgt het voor vermindering van hittestress. Volgens het onderzoek zal door

⁵ <https://www.wur.nl/nl/show-longread/Groen-goed-voor-de-gezondheid.htm#:~:text='Ook%20Nederlands%20onderzoek%20wijst%20uit,natuur%20een%20rustgevend%20effect%20uitgaat>

de klimaatverandering thermisch comfort steeds belangrijker worden bij de inrichting van de buitenruimte. Hiervoor is afstemming en samenwerking nodig omdat deze ruimte niet van ons is maar onze huurders er wel belang bij hebben.

Wij dragen continu bij aan de ontwikkelingen van beide gemeenten om de openbare ruimte in onze woonomgevingen te vergroenen. We stimuleren onze huurders om maatregelen te treffen die bijdragen aan het groener maken van hun wijk en zetten bij de realisatie van nieuwbouw in op een goede balans tussen noodzakelijk 'grijs' en groen.

Een fijne werkplek is een randvoorwaarde

Invloed hebben op hoe je je werk doet, deskundig zijn en je verbonden voelen met huurders en de organisatie. Dat bepaalt of iemand elke dag weer de juiste dingen doet en gedreven is om die dingen goed te doen. Een aantal medewerkers staat dichtbij onze huurders en een aantal van hen staat er wat verder vanaf. Toch zorgen zij er samen voor dat huurders een fijn huis in een fijne omgeving hebben. Daarom zorgen we ook voor een fijne werkplek, want dat is hun basis.

Duurzaam werken

Duurzaam werken betekent niet alleen milieuvriendelijk, maar ook 'menschvriendelijk' werken, en dus zorgen dat medewerkers zich goed voelen en gemotiveerd zijn, bijvoorbeeld doordat hun werk is afgestemd op hun vaardigheden. We hebben een grote opgave te verrichten. Samen zetten we ons in om de ambities te verwezenlijken met een organisatie die aansluit bij de opgave. Om duurzame inzetbaarheid van werknemers te creëren is het belangrijk om zoveel mogelijk rekening te houden met de medewerkers en aan te sluiten bij hun talenten.

We hebben een gezonde werksfeer waarbij we niet alleen bewust omgaan met het milieu, maar ook met onze eigen medewerkers.

Financieel gezond

In- en externe ontwikkelingen zijn van invloed op het financieel beleid en de financiële sturing van Oosterpoort. Vanuit verscherpte regelgeving en verslaglegging maar ook omdat wij de euro's maar één keer kunnen uitgeven moeten we tegenwoordig scherper sturen op financiën. Ook de Woningwet stelt scherpe eisen aan het financieel beheer van corporaties.

Wij zijn een financieel gezonde organisatie en blijven dit ook en hanteren het principe van goed rentmeesterschap. Binnen de financiële mogelijkheden leveren we een maximale maatschappelijke meerwaarde en zijn we flexibel om in te spelen op veranderingen in de omgeving.

Data op orde

Digitalisering verandert de wereld om ons heen en kan een bijdrage leveren aan efficiënter werken. Dienstverlening aan huurders en samenwerking met onze ketenpartners worden steeds meer digitaal. Met goede, vergelijkbare data kunnen we betere beslissingen nemen. Maar ook procesverbeteringen in onze organisatie doorvoeren, zodat we betere dienstverlening kunnen leveren aan onze huurders. Hierbij houden we er rekening mee dat we veel oudere huurders hebben die dienstverlening via andere kanalen prefereren.

We ontwikkelen ons verder op data-volwassenheid, vanuit het besef dat data over ons vastgoed en onze huurders waardevol inzicht verschaft in de vastgoedopgave, de werkzaamheden die we moeten en willen uitvoeren en de prestaties die we willen leveren.

Een goede samenwerking is belangrijk voor een goede dienstverlening

De opgave waarvoor we staan kunnen we niet alleen uitvoeren. Om onze ambities waar te kunnen maken hebben we onze partners hard nodig. Wederkerigheid is noodzakelijk om gezamenlijk doelen te halen waarbij ook iedereen zijn eigen rol heeft en verantwoordelijkheid neemt.

Huurdersvertegenwoordiging

Oosterpoort en HV Woonbelang vinden samenwerken belangrijk. De ‘Wet op het Overleg Huurders Verhuurder’ (kortweg Overlegwet) en de Woningwet zijn duidelijk in de verplichtingen richting elkaar. Met de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst hebben we de intentie uitgesproken dat we daarin verder gaan dan de strikte wettelijke formaliteiten en dat we als volwaardige partners willen samenwerken. Ons gezamenlijke doel is om mensen een prettig thuis te bieden voor hen die niet of moeilijk zelf in huisvesting kunnen voorzien. We doen dat elk vanuit een eigen perspectief en verantwoordelijkheid. Oosterpoort vanuit de verantwoordelijkheid voor de woningen en het woongenot. HV Woonbelang als vertegenwoordiger en belangenbehartiger van alle mensen die een woongelegenheid huren of willen gaan huren van Oosterpoort.

Een samenwerking waar transparantie, vertrouwen, discretie en waardering kernbegrippen zijn. De Overlegwet en Woningwet beschouwen we daarmee als ‘de letter’ van de samenwerking. Onze gezamenlijke beoogde participatie-opbrengst is meer inzicht en verdieping, meer draagvlak en representativiteit, meer betrokkenheid en eigenaarschap en meer aansluiting op het beleid van zowel de corporatie als van de huurdersorganisatie. We spannen ons samen in voor betere plannen.

Gemeenten

Oosterpoort heeft haar werkgebied in de gemeenten Berg en Dal en Heumen. Gezamenlijk staan we voor de opgave om te zorgen voor een Fijn thuis. Hierbij gaat het om voldoende woningen beschikbaar te hebben, maar ook om een prettige omgeving van het huis. Samen met de gemeenten en HV Woonbelang maken we prestatieafspraken om de volkshuisvestingsdoelen te bereiken. Het vraagt om wederkerigheid waarbij zowel de gemeenten als Oosterpoort zich inzetten om mensen een Fijn thuis te geven. Daar hebben we elkaar bij nodig.

Naast goed contact met ambtenaren en wethouders van de gemeenten, hebben wij aandacht voor de gemeenteraden. Belangrijke ontwikkelingen, zoals de grote nieuwbouw- en verduurzamingsopgave, de instroom van statushouders en vluchtelingen, de toename van kwetsbare bewoners, noodzaken tot het formuleren van een gezamenlijke opgave.

Zorg- en welzijnspartners

We werken samen met onze zorg- en welzijnspartners om onze doelen te bereiken. Wat onze huurders (in een kwetsbare situatie) nodig hebben voor een fijn leven kunnen we niet alleen. Wij kunnen een geschikte woning bieden, maar zorg leveren kunnen we niet. We zijn vaak de eerste die merken als het wat minder met mensen gaat. Dit signaal geven we dan door. Ieder levert vanuit eigen expertise de bijdrage die nodig is om voor iedereen een fijn thuis in een fijne buurt te creëren. We vinden het daarom belangrijk om onze stakeholders uit te leggen welke keuzes we maken en waarom we deze maken.

Om mensen die langer zelfstandig willen wonen een fijn thuis te bieden, kijken we breder naar 'wonen'. Dit vraagt afstemming met zorg- en welzijnspartijen over onder andere aanpassingen in woningen en ondersteuning van mensen. We spannen ons in om transparant te zijn over onze visie en beleid door regelmatig met zorg- en welzijnspartners hierover in gesprek te gaan. We investeren in onze netwerken in de uitvoering door het maken van concrete afspraken die zorgen voor een (langer en) fijn thuis van onze huurders in een kwetsbare situatie.

Ketensamenwerking

Wij werken samen met onze ketenpartners Klok en De Variabele als één bedrijf, vanuit de overtuiging dat samenwerken met de markt leidt tot minder kwetsbaarheid, risicobeperking en betere resultaten dan op de traditionele inkoopwijze. Hiermee kunnen wij de toekomstuitdagingen beter aan. Het sluit aan bij ons doel als maatschappelijke organisatie: meerwaarde creëren voor huurders en de maatschappij. Met andere woorden: we zorgen samen voor een fijn thuis.

De ketensamenwerking draagt integraal bij aan de realisatie van de portefeuillestrategie en de maatschappelijke prestaties van Oosterpoort.