

Samen voor een wel (t)huis

Ondernemingsplan 2024 – 2028

Met een doorkijk naar 2033

Inhoud

Inleiding	3
Onze koers	4
Visie	4
Missie	4
Kernwaarden	4
Werkgebied	5
Klanten	5
Onze belanghouders	5
Wat willen we bereiken?	6
De klant	7
Beschikbaarheid	9
Betaalbaarheid	12
Duurzaamheid	15
Interne organisatie	17

Inleiding

We leven in een tijd waarin enorm veel gebeurt en waarbij het onvoorstelbare ineens werkelijkheid wordt. Denk hierbij aan de sterk gestegen energieprijzen, hoge inflatie, lange wachttijden voor een woning, vergrijzing, oorlog in Europa, vluchtelingenstromen en krapte op de arbeidsmarkt. Ook onze huidige en aanstaande huurders merken hier dagelijks direct of indirect de gevolgen van.

Welke koers kunnen wij als Stichting Eelder Woningbouw (hierna: SEW) inzetten om het doel van “Samen voor een wel (t)huis” te bereiken? Deze vraag is meer actueel dan ooit. En tegelijk is het antwoord op deze vraag natuurlijk per persoon verschillend. Er is echter ook een rode draad. Het begint met het hebben van een thuis, een plek om te wonen. Waar je kunt leven en genieten, en je je veilig en vertrouwd voelt.

Ons ondernemingsplan 2024 – 2028 met een doorkijk naar 2033 “Samen voor een wel (t)huis” is het resultaat van een mooi en interactief traject binnen en buiten onze organisatie. Samen met onze Huurdersbelangenvereniging Eelde-Paterswolde (hierna: HBV), medewerkers, Raad van Commissarissen en vertegenwoordiging van gemeente Tynaarlo hebben we tijdens workshops de ingrediënten verzameld voor dit ondernemingsplan. Dit ondernemingsplan is waar we als SEW voor staan, wie we zijn en wat we belangrijk vinden. We werken in een organisatie waarbij het centraal stellen van de klant een vanzelfsprekendheid is. We zijn trots op onze organisatie en de bijdrage die we leveren aan onze gemeenschap.

In dit ondernemingsplan richten we ons op 5 thema's die onze toekomstige inzet focus geven:

- De klant
- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Interne organisatie

Voor deze thema's hebben we ambities opgesteld en deze ambities zijn vervolgens vertaald naar concrete doelen die we de komende jaren willen realiseren. De doelen bestaan uit herkenbare onderwerpen als goede dienstverlening, uitbreiding van de woningvoorraad, betaalbare woonlasten en het zetten van flinke stappen in de verdere verduurzaming van de woningvoorraad naar gemiddeld label A. Hierbij kiezen we ervoor om onze financiële mogelijkheden optimaal te gebruiken. We blijven zichtbaar in het dorp, zodat we weten wat er speelt en we kunnen blijven bijdragen aan het prettig samenleven van een steeds gevarieerdere groep huurders.

We houden vast aan onze kernwaarden:

- Dichtbij
- Betrouwbaar
- Efficiënt & effectief

De ambities in dit ondernemingsplan zijn groot, passend bij de opgaven die er liggen. Het verwezenlijken van deze ambities vraagt om flinke investeringen. Wij maken hiermee het onderscheid.

We doen het gewoon!

Onze koers

SEW

- al ruim 105 jaar de sociale woningverhuurder in Eelde en Paterswolde;
- biedt met haar ongeveer 1.000 woningen onderdak aan ruim 2.000 inwoners;
- doet haar werkzaamheden met 10 medewerkers.

Visie

De visie geeft aan waar we voor gaan. We leggen hierin vast wat we willen bereiken.

- Iedereen moet goed en betaalbaar kunnen wonen.

Missie

De missie staat als een huis.

- SEW maakt goed en betaalbaar wonen mogelijk.
- Wij richten ons vooral op mensen met een smalle beurs en speciale doelgroepen. Samen met onze huurders en belanghouders zorgen wij voor een prettige leef- en woonomgeving.

Hoe mooi zou het zijn als onze droom uitkomt dat iedereen een huur- of koopwoning heeft die betaalbaar en passend is.

Kernwaarden

Bij het werken aan onze missie gaat het niet alleen om wat we doen, maar ook hoe wij werken, onze houding en gedrag. We zijn een kleine, sterk met Eelde-Paterswolde verbonden corporatie, waar de huurder centraal staat. In onze kernwaarden komt dit tot uiting en deze blijven daarom ongewijzigd.

Dichtbij

Wij staan dichtbij onze huurders en belanghouders. Wij luisteren goed, kennen onze huurders en weten wat er speelt.

Betrouwbaar

We gaan respectvol om met onze huurders en zijn bereikbaar en behulpzaam. We maken heldere afspraken die we goed nakomen.

Efficiënt en effectief

We zijn kostenbewust en zuinig op het maatschappelijk geld.



Werkgebied

Het statutaire werkgebied van SEW omvat de gemeenten Aa en Hunze, Assen, Borger-Odoorn, Coevorden, Emmen, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Noordenveld, Tynaarlo, Westerveld en De Wolden.

SEW heeft een duidelijke maatschappelijke functie in gemeente Tynaarlo en richt zich hierbij in principe op Eelde-Paterswolde tenzij er zich een specifieke kans of vraagstelling voordoet waarbij een strategisch doel gediend wordt.

Klanten

De klanten van SEW zijn huurders met een smalle beurs. De huidige huurders en in principe alle woningzoekenden met een maximaal inkomen onder de vastgestelde inkomensnorm van € 44.035,- voor een alleenstaande en € 48.625,- voor een meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023).

We zijn ook verantwoordelijk voor goede en betaalbare huisvesting van diverse specifieke doelgroepen. Denk hierbij aan starters, senioren, urgent woningzoekenden en overige aandachtsgroepen waarover specifieke afspraken zijn gemaakt met onder andere gemeente Tynaarlo, zorgorganisaties en de andere Drentse woningcorporaties.

Onze belanghouders

Wij hechten bijzondere waarde aan de inbreng van onze huurders en samenwerkingspartners als HBV, gemeente Tynaarlo, Drentse collega corporaties, Zorggroep Drenthe, maatschappelijk werk, Politie en Neie Naober. Wij gaan graag met hen in gesprek om zo koers, beleid en uitvoering nog meer afgestemd op de behoeften te realiseren.

De mensen van de HBV zijn vertrouwde gezichten binnen onze organisatie. We spreken elkaar met grote regelmaat over nieuwe ontwikkelingen, projecten, voorgenomen beleidskeuzes en adviesaanvragen om zo te werken aan ons gemeenschappelijke doel "Samen voor een wel (t)huis".



Wat willen we bereiken?

We gaan ons de komende jaren richten op de volgende vijf thema's

- De klant
- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Interne organisatie

Dit geeft ons focus in de afstemming van onze plannen en activiteiten op de ambities, doelen en uitgangspunten van deze thema's. We houden daarbij uiteraard oog voor actuele vraagstukken die mogelijk in de toekomst op ons pad komen.

De klant

SEW heeft de volgende ambitie:

- We leveren maatwerk voorbij de voordeur, combineren digitale innovatie met persoonlijk contact, behouden en versterken de leefbaarheid in de buurt.

We zetten ons in om niet alleen huizen te verhuren, beheren en nieuwbouw te realiseren, maar om een warm en persoonlijk thuis te bieden aan onze huidige en toekomstige huurders. We focussen ons op onze huidige klanten en mensen die een sociale huurwoning zoeken in Eelde-Paterswolde.

Het aantal ouderen groeit en we hebben ook steeds meer te maken met huurders met een zorgvraag. Dit kunnen we niet alleen, maar vraagt samenwerking met gemeente Tynaarlo en zorg- en welzijnsinstanties.

Onze klantbenadering is gericht op maatwerk, waarbij wij in ons beleid streven naar oplossingen die zoveel mogelijk passen bij de individuele behoeften en wensen van onze klanten. We proberen ons zo goed als mogelijk te verplaatsen in de klant. Waar heeft de klant precies behoefte aan en hoe kunnen we hem of haar daarin het beste ondersteunen.

Altijd bereikbaar zijn via de telefoon is een integraal onderdeel van onze dienstverlening, waarbij huurders direct iemand persoonlijk aan de telefoon krijgen en hun vragen kunnen stellen.

Ons doel is tenminste het handhaven van de huidige huurderstevredenheid en continu verbeteren van hun leef en woongenot. Klanttevredenheid meten we niet alleen met statistieken van de Aedes benchmark, maar ook door actieve betrokkenheid van medewerkers als de ogen en oren in de buurt. We zorgen ervoor dat we signalen adequaat oppikken en aanpakken.



Wij willen ons daarnaast ook richten op verdere digitalisering van onze dienstverlening en de mogelijkheid bieden om informatie online te kunnen halen en brengen zonder het persoonlijk contact uit het oog te verliezen. We willen een huurdersportaal introduceren om de communicatie te stroomlijnen en zetten de buurtbemiddelingsprogramma's voort om een sociaal veilige en prettige leefomgeving in stand te houden. Door voortdurende de behoeften en signalen van onze huurders te onderzoeken, blijven we flexibel en anticiperen we op veranderingen in de vraag naar dienstverlening. »

De klant

Hier gaan we voor	Dit doen we in 2024 – 2028
Op maat gemaakte diensten aan huurders	• We blijven luisteren naar de klant, vragen door en analyseren als er meerdere signalen komen en gaan tot actie over. • We bieden huurders meerdere contactmogelijkheden aan zoals telefonisch, digitaal en bezoek aan kantoor. • We zorgen ervoor dat we continu (24/7) bereikbaar zijn. • We lanceren een huurdersportaal. • We communiceren met de (toekomstige) huurders op een manier die past bij de verschillende doelgroepen. We willen alle doelgroepen goed bereiken. • We betrekken huurders aan de voorkant bij grote ingrepen in hun woning.
Minimaal handhaven van de klanttevredenheid	• We onderzoeken de huurderstevredenheid over de dienstverlening bij mutatie van nieuwe- en vertrokken huurders en afwikkeling van reparatieverzoeken. • We vragen wat de huurders vonden van de uitvoering van de werkzaamheden. • We zetten onze medewerkers in als ogen en oren in de buurt om signalen tijdig op te vangen. • Op basis van bovenstaande onderzoeken stellen we verbetervoorstellen op en voeren we na overleg met onze HBV aanpassingen door in onze dienstverlening en klantbeleid.
Sociaal veilige en prettige leefomgeving in stand houden	• We zetten het buurtbemiddelingsprogramma samen met gemeente Tynaarlo, Woonborg en Neie Naober voort. • We gaan meer samen in de buurten doen, niet alleen SEW met gemeente Tynaarlo maar ook met huurders, HBV en andere organisaties als Neie Naober. • We stimuleren leefbaarheidsinitiatieven. • Bij toewijzing van woningen hebben we aandacht voor de leefbaarheid op straat- en buurtniveau.



Beschikbaarheid

SEW heeft de volgende ambitie:

- We zorgen voor groei van ons woningbezit en realiseren een gedifferentieerd aanbod voor de sociale doelgroep waarvoor we zijn.
- We richten ons daarbij primair op Eelde-Paterswolde.

Beschikbaarheid is een essentieel onderdeel van onze missie. Om aan de grote vraag naar goede woningen te voldoen, streven we actief naar ontwikkeling van nieuwe woningen van passende kwaliteit.

We hebben de ambitie om te groeien niet alleen in kwaliteit maar ook in kwantiteit.

Ons doel is om het percentage sociale huurwoningen binnen de grenzen van Eelde-Paterswolde te laten stijgen door bij nieuwbouw minimaal 30% sociale huurwoningen toe te voegen, met het oog op een diverse en inclusieve woonomgeving.

Bij herstructurering richten wij ons niet alleen op efficiëntie, maar ook op het terugbouwen van meer woningen op dezelfde locatie om de omvang van het woningbezit te vergroten en de gemeenschap te versterken. Wij onderzoeken de juiste keuzes voor nieuwbouw en richten ons op onderhoudsarme bouw. We maken de keuze tussen bijna energie neutraal gebouw (BENG) of nul op de meter (NOM) met een energieprestatievergoeding (EPV). We blijven zoeken naar de juiste prijs-kwaliteitsverhouding, zodat onze woningen er goed bijstaan, maar wel betaalbaar blijven. Het gewenste resultaat is een woningbezit dat geschikt is voor een breed scala aan bewoners in verschillende levensfasen.

Onze huurders mogen erop vertrouwen dat de basiskwaliteit van onze woningen op orde is. Hiermee bedoelen we dat onze woningen aan alle technische kwaliteitseisen voldoen en een veilig en gezond woonklimaat bieden.

We ontwikkelen daarom niet alleen een asbest-, basiskwaliteit- en onderhoudsbeleid, maar zetten ook actief in op bewustwording en educatie van onze huurders. We maken onze huurders energiebewust en informeren hen over energiezuinigheid om een goed leefklimaat te bevorderen.

We streven naar een gestage doorstroming binnen onze woningvoorraad en daarmee evenwichtige gemeenschap. Wij denken dit te kunnen bereiken door het inzetten op nieuwbouw en een doorstroomprogramma, waarbij we via ons toewijzingsbeleid met name kijken naar de omvang van het huishouden en ook naar de diverse doelgroepen. Wij gaan in gesprek met onze collega woningcorporaties om het regionale woningtoewijzingsbeleid meer te richten op het creëren van een evenwichtige gemeenschap.

Daarnaast erkennen we het belang van een doordachte verkoopstrategie van de versnipperde en niet passende woningen.

»

Beschikbaarheid (1/2)

Hier gaan we voor	Dit doen we in 2024 – 2028
Netto groei van 100 woningen tot aan 2030	• We zetten in op het verwerven van bouwlocaties tegen een sociale grondprijs. • We zetten in op groei van het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van de totale woningvoorraad in Eelde-Paterswolde en werken bij nieuwbouw toe naar een aandeel van minimaal 30% sociale huurwoningen. • Bij herstructurering verdichten we tot minimaal 150% voor zover dit past binnen de beeldkwaliteit van het dorp. • Nieuwbouw is flexibel en geschikt voor meerdere doelgroepen. • We realiseren alleen flexwoningen als het ook echt meerwaarde en tijdswinst oplevert.
Doorstroming binnen ons woningbezit	• We gaan in gesprek met onze collega woningcorporaties over de spelregels van woonruimteverdeling. • Bij nieuwbouw willen we doorstroming op gang brengen “van groot naar beter”. De woning beter passend bij de omstandigheden van de huurder. • We benutten de vrije beleidsruimte van toewijzing maximaal indien nodig. • We wijzen jaarlijks maximaal 20% van onze vrijkomende woningen toe aan urgenten. • We onderzoeken hoe we kunnen voorkomen dat grote woningen worden toegewezen aan kleine huishoudens. • We ontwikkelen samen met gemeente Tynaarlo en Woonborg een instrumentenkoffer om doorstroming te bevorderen. • We verkopen maximaal 1 tot 2 woningen per jaar van het versnipperde en niet passende bezit.

Beschikbaarheid (2/2)

Hier gaan we voor	Dit doen we in 2024 – 2028
Bouwen en beheren van kwalitatieve woningen met een plus op het bouwbesluit	• We doen onderzoek naar duurzame nieuwbouwopties (onderhoudsarm (TCO), BENG of NOM met EPV). • We kiezen per locatie welke ontwikkelingsmogelijkheid het best past. De organisatie, locatie en markt is hierbij bepalend. • We stellen een asbest-, basiskwaliteit- en onderhoudsbeleid op, voor de buiten- en binnenzijde van de woning. • We informeren huurders actief over de opties om asbesthoudende daken van garages, bergingen en schuttingen te laten saneren in opdracht van SEW. • We ondersteunen huurders bij het realiseren van zelf aangebrachte voorzieningen, zolang deze geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en de veiligheid niet in gevaar wordt gebracht. • We hebben aandacht voor leefbaarheid in de wijken en huurders die niet meer in staat zijn om zelf het benodigde onderhoud aan tuinen, schuttingen en brandgangen uit te voeren.
Focus op kleinere huishoudens	• We hebben specifieke aandacht voor 1-2 persoonshuishoudens. • We hebben aandacht voor jongeren, ouderen en speciale aandachtsgroepen in de DAEB-sector. • We ontwikkelen niet voor grote gezinnen.



Betaalbaarheid

SEW heeft de volgende ambitie:

- We willen onze woningen betaalbaar houden voor
- mensen met een smalle beurs en kwetsbare doelgroepen,
- daarbij redeneren we vanuit de woonlasten voor de klant.

Betaalbaar wonen is *het* sleutelwoord in het vervullen van onze missie. We streven naar een optimale verdeling van de portefeuille naar huurprijscategorieën onder de aftoppingsgrenzen passend bij de vraag. Ons huurprijsbeleid is eerlijk en transparant. We onderzoeken en zetten ons actief in voor het terugdringen van woonlasten, met bijzondere aandacht voor huishoudens die te maken hebben met energiearmoede en/of een betaalbaarheidsrisico.

We voeren een gematigd huurprijsbeleid en bevriezen de huren niet, behalve bij de slechtste labels. We hebben deze financiële middelen hard nodig om onze nieuwbouw en duurzaamheidsambities waar te maken. We volgen het wettelijk kader rondom de jaarlijkse huurverhoging om de belangen van onze huurders te waarborgen.

Onze doelstelling is om een huurachterstand van minder dan 1% van de jaarhuursom te houden. In het geval van huurachterstanden gaan we verder dan standaardmaatregelen. We zetten in op persoonlijk contact in een vroegtijdig stadium en het maken van realistische betalingsafspraken. Onze inzet bij huurachterstanden getuigt van onze maatschappelijke betrokkenheid om huurders in financiële moeilijkheden te ondersteunen en hen onder de aandacht te brengen bij de juiste instanties. We zetten ons “laatste kans huurovereenkomstbeleid” voort. Dit is een tijdelijke huurovereenkomst waarbij de ontruiming wordt opgeschort. »

Betaalbaarheid (1/2)

Hier gaan we voor	Dit doen we in 2024 – 2028
Optimale portefeuilleverdeling naar huurprijscategorieën onder de aftoppingsgrenzen	• We behouden voor 2024 onze portefeuilleverdeling naar diverse huurprijscategorieën: ◦ minimaal 80% van de woningen heeft een huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens ◦ minimaal 92% van de woningen heeft een huurprijs onder de 2e aftoppingsgrens • Jaarlijks evalueren we of deze verdeling nog passend is bij de vraag. • We onderzoeken of we een rol willen spelen in de bediening van huurders voor de middenhuur.
Terugdringen van woonlasten	• We zetten in om in 2028 geen E, F of G label woningen meer te hebben. • We onderzoeken of verduurzaming van het woningbezit sneller mogelijk is en/of de volgorde van verduurzamen op basis van meerdere invalshoeken kan worden uitgevoerd – denk hierbij aan natuurlijke onderhoudsmomenten, labels of daar waar de nood het hoogst is. • We zijn actief betrokken bij de energieproject initiatieven binnen gemeente Tynaarlo. • We onderzoeken of het uitvoeren van een regelmatig woonlastenonderzoek op complexniveau gewenst is (nu 1x per 4 jaar) en gaan hierover in gesprek met collega corporaties.
Geen huurbevriezing	• We volgen het wettelijk kader. • We voeren huurverhogingen door omdat de financiële middelen nodig zijn voor het realiseren van de ambities van dit ondernemingsplan. • We voeren geen huurverhoging door bij woningen met een E-, F- of G-label.

Betaalbaarheid (2/2)

Hier gaan we voor

Voorkoming van
betalingsachterstand

Dit doen we in 2024 – 2028

- We zetten in op persoonlijk contact en zitten “kort op de bal”.
- We continueren het “laatste kans huurovereenkomst” beleid.
- We maken realistische betalingsregeling afspraken.
- We ondersteunen huurders in financiële moeilijkheden door met hen in overleg te gaan.
- We brengen de huurder en instanties (zoals Eerste Hulp bij Geldzaken) met elkaar in contact, zodat zij de juiste hulp krijgen en geïnformeerd worden over de minimaregelingen van de gemeente en toeslagen op rijksniveau waarop ze recht hebben.



Duurzaamheid

SEW heeft de volgende ambitie:

- We verduurzamen onze woningen stapsgewijs en via spijtvrije maatregelen. We halen woningen geleidelijk en in overleg met gemeente Tynaarlo van het gas af en we richten ons ook op het gedrag van onze huurders.

Duurzaamheid is niet slechts een doel maar een levensstijl binnen SEW. We blijven vastberaden om bij te dragen aan het landelijke doel van CO2 neutraliteit in 2050. We zien de natuurlijke onderhoudsmomenten als kansen om verduurzamingsmaatregelen uit te voeren, zoals het plaatsen van zonnepanelen en het voorbereiden van keukens op gasloos bij keukenvervanging. Hierbij blijft het aan de huurder of hij of op gas of elektrisch wil koken.

Het uitvoeren van pilots voor het gasloos maken van woningen is voor ons meer dan alleen een experiment. Het is een leerproces waarmee we de benodigde kennis vergaren om ons volledige woningbezit te verduurzamen en bij te dragen aan de uitvoering van de Transitievisie Warmte van gemeente Tynaarlo.

Ons streven is dat onze woningen in 2033 een gemiddeld label A hebben. We begrijpen dat dit proces in samenhang moet plaatsvinden met de reguliere onderhoudscycli en natuurlijke onderhoudsmomenten. Om de weg te effenen van gemiddeld label A in 2033 en CO2 neutraal in 2050, nemen we de HBV en onze bewoners mee op deze duurzaamheidsreis.

We beseffen dat we bij ons dagelijks werk, nieuwbouw en verduurzaming veel materialen gebruiken. Op het gebied van circulariteit zijn we volgend en maken in de toekomst gebruik van beproefde concepten uit de markt.

Binnen de denkklijn over het verduurzamen op natuurlijke momenten, kijken we ook naar onze eigen bedrijfsvoering, zoals het verder verduurzamen van ons kantoor en het elektrificeren van ons wagenpark. »

Wat willen we bereiken?



Duurzaamheid

Hier gaan we voor	Dit doen we in 2024 – 2028
Ons bezit is CO2 neutraal in 2050	• We conformeren ons aan het landelijke doel van CO2 neutraal in 2050. • We zetten in op pilots voor transformatie naar gasloos om hiervan te leren. • We onderzoeken hoe het woningbezit van gemiddeld label A (2033) naar CO2 neutraal (2050) gebracht kan worden. • We onderzoeken hoe we appartementen meenemen in de energietransitie. • We helpen elkaar als er zich een kans voordoet om Rijkssubsidies op het gebied van duurzaamheid te verzilveren.
Ons woningbezit heeft gemiddeld label A in 2033	• We zorgen ervoor dat het verduurzamingstraject in samenhang verloopt met de onderhoudscycli. • Bij mutatie worden waar mogelijk en als het rendabel is voor de huurder zonnepanelen aangebracht. • Huurders worden er op geattendeerd om zonnepanelen aan te laten brengen. • Bij vervanging van de keuken bereiden we deze voor op elektrisch koken. • In 2028 zijn er geen woningen meer in bezit met een E-, F- of G-label.
Onze huurders zijn energiebewust	• Bij nieuwbouw en na verduurzaming informeren we huurders specifiek over het comfort van energiezuinige woningen. • We informeren huurders over de beschikbare energiecoaches. • We zetten de beschikbare energiecoaches vanuit gemeente Tynaarlo gericht in.

Interne organisatie

SEW heeft de volgende ambitie:

- We waarborgen duurzame financiële continuïteit door aan de financiële ratio's van de organisatie/branche te voldoen en borgen dat we vooraf de uitvoering van onze ambities organiseren.

Binnen SEW beseffen we dat de kracht van onze interne organisatie bepaalt of we onze ambities kunnen bereiken. We begrijpen dat onze medewerkers de drijvende kracht zijn achter ons succes en daarom leggen we de focus op het binden en boeien van ons personeel. Daarnaast is ook onze samenwerking met belanghouders, het benutten van kansen die zich voordoen, inclusief het gebruik maken van beschikbare (subsidie)regelingen van essentieel belang.

Periodieke evaluaties van de strategische personeelsplanning stellen ons in staat om flexibel in te spelen op veranderingen en zorgen ervoor dat we beschikken over breed inzetbare medewerkers met brede functies. We erkennen het belang van een gezonde bedrijfscultuur en besteden aandacht aan de balans tussen werk en privé, de werkdruk en de ontwikkeling van onze medewerkers.

“Scherp aan de wind” varen betekent voor ons niet alleen financiële efficiëntie nastreven, maar ook dat we ons maatschappelijke vermogen optimaal benutten. We zoeken de grenzen van de ratio's omdat we geloven dat dit noodzakelijk is om onze ambitieuze doelen te realiseren. Door onze grenzen te verkennen, dagen we onszelf en onze medewerkers uit om innovatief, vooruitstrevend en in controle te zijn in het leveren van maatschappelijke waarde en duurzame woningen voor al onze huurders.

»

Wat willen we bereiken?



Interne organisatie

Hier gaan we voor	Dit doen we in 2024 – 2028
SEW neemt initiatief op samenwerking met de belanghouders in het werkgebied (HBV, gemeente Tynaarlo, zorg, politie, collega corporaties, etc.)	• We zorgen ervoor dat de overlegstructuur tussen belanghouders en eventueel nieuwe op te zetten overlegstructuur voor wonen en zorg aanwezig is en in stand gehouden wordt. • We zetten menskracht in om de overlegstructuren te behouden en eventuele nieuwe initiatieven te ondersteunen. • We benutten intensievere samenwerking met collega-corporaties – we staan tenslotte voor een gemeenschappelijke opgave.
We zetten in op het zijn en blijven van een aantrekkelijke werkgever	• We zorgen ervoor dat onze medewerkers voorzien zijn van alle middelen die nodig zijn voor hun werk. • We bevragen onze medewerkers tijdens de voortgangsgesprekken wat nodig is ten aanzien van het binden en boeien. • We evalueren tweejaarlijks de strategische personeelsplanning. • We zetten in op brede functies voor breed ontwikkelde medewerkers. • We hebben aandacht voor cultuuraspecten, werkdruk en ontwikkeling. • We zorgen ervoor dat bij de ERP-vervangingskeuze gekeken wordt naar meer procesgericht werken en optimale ondersteuning van de bedrijfsprocessen.
“Scherp aan de wind” varen en financiële continuïteit op de langere termijn	• We voeren de wettelijke kaders door ten aanzien van de huurverhoging. • We zetten ons maatschappelijke vermogen zo optimaal mogelijk in. • We zoeken de grenzen van de ratio's op.



Dit ondernemingsplan legt de basis voor de duurzame klant, woning-beheer en vastgoedontwikkeling van SEW. Waarbij klanttevredenheid en afgestemde dienstverlening, beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en interne organisatie hand in hand gaan.



Contact

🏠 Stichting Eelder Woningbouw
Industrieweg 2
9765 BL Paterswolde

☎ 050 309 5215

✉ info@seweelde.nl

🌐 www.seweelde.nl

