



Groei en Geluk

De koers van deltaWonen

Zwolle, november 2018

Inhoud

	Een nieuwe koers voor deltaWonen	1
	De wereld om ons heen	3
	Waarom we doen wat we doen.....	5
	Hoe we het doen	8
	Wat wij gaan doen	14
	Tot slot.....	18

Een nieuwe koers voor deltaWonen

In 2009 presenteerden we Durf en Duurzaamheid 1.0; het plan dat ons de afgelopen jaren houvast gaf bij de economische, sociale en ecologische keuzes die we maakten als woningcorporatie. De titel 'Durf en Duurzaamheid' refereert aan het feit dat wij als eerste woningcorporatie het lef hadden om te kiezen voor duurzaamheid als leidend principe. Duurzaam omgaan met people, planet en profit heeft vanaf de introductie van Durf en Duurzaamheid versie 1.0, het denken en doen binnen onze organisatie bepaald. Met een aanscherping van de strategische doelstellingen volgde in 2012 Durf en Duurzaamheid versie 2.0. Dit gaf ons een nog scherper focus op onze ambities en het heeft geleid tot mooie prestaties.

DeltaWonen in een notendop...

Begin 2018 hebben we 13.860 woningen in Zwolle, Kampen en Wezep. Die woningen bouwen, verhuren en onderhouden we vanuit de kennis die we hebben over onze huurders en de markt. Door onderzoek weten we wat er nodig is, wat huurders willen en hoeveel zij voor een woning kunnen betalen. In goede samenwerking met de 3 gemeenten, de collega-corporaties en andere maatschappelijke organisaties zorgen we voor de leefbaarheid in onze wijken. De kwaliteit van onze woningen meten we af aan onder andere de duurzaamheid ervan, maar wordt ook bepaald door de uitstraling van onze woningen. Inmiddels hebben we ruim 5.000 woningen verduurzaamd tot minimaal een label B en daarmee zijn we goed op weg om in 2023 al onze woningen op minimaal dit label te hebben. Maar ook hebben we inmiddels de eerste energieneutrale woningen en energie-nota-nul woningen kunnen verhuren. Huurders zijn tevreden over onze dienstverlening. DeltaWonen doet het al een aantal jaren goed. Maar ook de sector doet het goed, daarom zijn de scores die eerder voldoende waren om een A te scoren nu net niet genoeg. De daling is een mooie prikkel om verbeterinitiatieven te nemen. Voor de komende jaren is de ambitie gericht op verdere verbetering op alle prestatievelden. Door een efficiënte controlcyclus (ondersteund door een up-to-date business intelligence systeem), kunnen we vanuit assetmanagement goed sturen op directe en indirecte rendementen. Dat maakt van deltaWonen een financieel gezonde organisatie. Binnen deltaWonen werken we volgens de Lean werkmethode. Deze methode is inmiddels in de haarvaten van onze organisatie geworteld en geeft ons tot op de dag van vandaag handvatten om onszelf elke keer opnieuw te verbeteren.

En nu, anno 2018, komen wij met een nieuwe koers. Nieuwe tijden vragen om een herbezinning op onze positie en maatschappelijke meerwaarde als woningcorporatie; maar ook om een nieuwe koers. Omdat óók de huurder van de toekomst op ons moet kunnen rekenen. En omdat we klaar willen zijn om de kansen van morgen te pakken. Maar bovenal ook omdat er, door nieuwe technologieën en inzichten, nieuwe wegen te bewandelen zijn op weg naar de verwezenlijking van onze ambities.

Groei en Geluk

Groei en Geluk is het logische vervolg op Durf en Duurzaamheid 2.0. Geen revolutie, maar een evolutie. Met Durf en Duurzaamheid hebben we gewerkt aan belangrijke voorwaarden voor duurzame groei. Nu zetten we die groei verder door. Daarmee bedoelen we niet zozeer de groei van het aantal sociale huurwoningen (hoewel we ook blijven werken aan voldoende beschikbare huurwoningen bij een stijgende vraag), maar veel meer bedoelen we de groei naar een nieuwe samenleving, waarin circulariteit en inclusiviteit de belangrijkste maatschappelijke pijlers zijn. Daarbij sluiten we ook aan bij de regionale groeiambities. De regio Zwolle heeft groeiambities als het gaat om ondernemen, werken, leren en wonen. En we doelen hiermee ook op de (persoonlijke) groei van alle mensen die in onze huurwoningen hun leven vormgeven, maar zeker ook op de persoonlijke en professionele houding van onze medewerkers die elke dag weer klaar staan voor onze huurders.

Groei leidt tot geluk! Mensen kunnen groeien als zij hun basis in orde hebben; als zij een veilige woonplek hebben van waaruit zij hun leven kunnen opbouwen. Als zij mee kunnen doen in de maatschappij en sociale contacten hebben. Als zij het gevoel hebben dat er naar hen geluisterd wordt en dat ze er toe doen. In Durf en Duurzaamheid hadden we het over zingeving en plezier. In Groei en Geluk voegen we hier voldoening aan toe. Want zingeving, voldoening en plezier vormen de basis voor geluk.

Als woningcorporatie dragen wij met onze woningen en activiteiten bij aan de basis voor groei en geluk!

Met deze nieuwe koers zijn we klaar voor de toekomst, waarin we –net als vandaag- op professionele, respectvolle, verbindende en verrassende wijze zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met een smalle beurs en dragen we bij aan een gezond leefklimaat, nu en in de toekomst!

1

De wereld om ons heen

“DeltaWonen zorgt ervoor dat in de stad of regio waar ze bouwen de leefbaarheid toeneemt. Sec gezien zou je daar als woningcorporatie kunnen stoppen, maar deltaWonen zoekt altijd meerwaarde...”

Bert Beun, voorzitter van College van Bestuur Deltion College

De technologische, maatschappelijke en klimatologische ontwikkelingen vragen om een nieuwe focus op de toekomst.

Klimaat, energie en grondstoffen

Het klimaat ontwikkelt zich steeds sneller tot een slechtnieuwsscenario. Niet langer ver van hier, maar steeds vaker ook dichtbij. De kans dat we in Nederland en in onze regio te maken krijgen met overstromingen en extreem weer is steeds groter en de effecten hiervan hebben invloed op het leefklimaat in onze steden. Het is onze maatschappelijke verantwoordelijkheid om de woon- en leefkwaliteit te waarborgen. Oók in de toekomst. Duurzame keuzes blijven urgent om ons te wapenen tegen de verdergaande klimaatverandering. Dat betekent de transitie naar duurzame energie en afscheid nemen van fossiele brandstoffen. Ook als het gaat om het gebruik van grondstoffen wordt het steeds belangrijker om de goede keuzes te maken. Want hoewel we onze productieketen steeds efficiënter maken, neemt de druk op grondstofgebruik toch verder toe door welvaart, industrialisering en bevolkingsgroei. De grondstoffen worden daardoor schaarser en de prijzen voor woningontwikkeling en onderhoud stijgen.

Technologische ontwikkelingen

We leven nu al in een sterk geautomatiseerde maatschappij, maar de komende decennia zullen nieuwe technologische ontwikkelingen de wereld en onze samenleving in een steeds sneller tempo veranderen. Steeds meer apparaten, objecten, gebouwen en machines worden draadloos verbonden met internet en met elkaar gecombineerd en gekoppeld. Dit levert gigantische hoeveelheden informatie op (big data) waarmee allerlei maatschappelijke processen en stromen van personen en goederen steeds vollediger in beeld komen. Dit biedt kansen. Door de grote hoeveelheid beschikbare gegevens goed te analyseren, kunnen we in de nabije toekomst als woningcorporatie voortijdig inspelen op te verwachten ontwikkelingen. Zo kunnen we in de toekomst met behulp van gegevens zoals bijvoorbeeld zoektermen in Google naar wijken of steden of gegevens over verhuisbewegingen, de marktvraag en de woonbehoefte van onze (potentiële) huurders steeds beter voorspellen. Daarmee kunnen we gaan nadenken over systemen die de wachtlijsten op een sociale huurwoning aanzienlijk kunnen terugbrengen, omdat we tijdig een kwalitatieve match kunnen maken tussen woonvraag en aanbod. Zo krijgen huurders een woning die niet alleen past bij het inkomen en gezinssamenstelling, maar ook bij levensfase en leefstijl.

Ook ons werkleven gaat er binnen afzienbare tijd anders uitzien door verdergaande robotisering en ontwikkelingen op het gebied van kunstmatige intelligentie. Deze laatste ontwikkelingen zullen onder andere effect gaan krijgen op bouwmethodes en bouwprocessen, maar ook op gebieden als domotica en mobiliteit. Ontwikkelingen op dit gebied blijven we volgen en waar mogelijk dragen we hier actief aan bij.

Mens en samenleving

Urbanisatie blijft een gegeven. Het aantal mensen in onze samenleving blijft toenemen, de stad zal sterk blijven groeien en er zal meer druk op de woningmarkt ontstaan. Gelijktijdig zien we dat de kloof tussen arm en rijk verder gaat toenemen en de vraag naar goedkopere huurwoningen blijft stijgen. De toenemende ongelijkheid kan een gevaarlijke maatschappelijke ontwikkeling worden. Nu al zien we in veel (Europese) steden gebeuren dat arm en rijk steeds verder uit elkaar wonen, waarbij de goedkopere woningen steeds verder aan de randen komen te liggen. Mensen met de laagste inkomens dreigen hierdoor de aansluiting met de wereld om hen heen te verliezen. Contact

tussen mensen is een belangrijke voorwaarde voor sociale stabiliteit. De digitalisering kan daarbij helpen, mensen kunnen immers over allerlei kanalen en op allerlei sociale platforms contacten leggen met elkaar en met instanties. Hierdoor kunnen zij op een laagdrempelige manier vanuit huis participeren in processen van beslissen en creatie.

Geluk

Mensen zijn van oudsher op zoek naar zingeving, voldoening en plezier: naar geluk. Niet langer is deze zoektocht een persoonlijke en intieme aangelegenheid: geluksbeleving wordt vandaag de dag maatschappelijk gevoed en gesteund. De algemene vergadering van de VN heeft in 2011 een motie aangenomen waarin zij oproept om naast het bruto nationaal product ook het bruto nationaal geluk te gaan meten.

Om te begrijpen wat geluk is putten we uit bestaand onderzoek van de Erasmus Happiness Economics Research Organization.

Geluk gebruiken we voor verschillende ervaringen. Maar is dat altijd echt geluk? Wat is geluk eigenlijk? Een gevoel van geluk kan ontstaan door externe factoren (omgeving), maar ook door de inzet/ontwikkeling van je persoonlijke kwaliteiten (intern). Het geluk voortkomend uit externe factoren is vaak van voorbijgaande aard en geluk voortkomend uit jezelf is meer blijvend van aard. Daarnaast kun je een gevoel van geluk ervaren op verschillende terreinen van je leven of in het leven als geheel.

Genieten en plezier maken doe je op onderdelen van het leven. Het is vaak een kortstondig moment, bijvoorbeeld een mooie zonsondergang, een fijne avond met vrienden. Plezier is echter wat anders dan geluk. Het is wel een voorwaarde voor geluk. Topervaringen zijn intense belevenissen die van invloed zijn op je leven en die je steeds wilt herhalen. Een wereldreis, de Mount Everest beklimmen zijn voorbeelden van geluksmomenten. Maar een topervaring is nog geen geluk en zonder topervaring kun je ook gelukkig zijn. Sterker, te veel topervaringen kunnen leiden tot burn-out klachten.

Levensvaardigheid gaat over wat je zelf in huis hebt om wat van levensterreinen te maken. Het gaat om persoonlijke groei, om reflectie en wijsheid. Dit geluk is van meer duurzame aard, omdat het om persoonlijke kwaliteiten gaat. Levensvaardigheden pas je toe op bijvoorbeeld je werk; dan is er sprake van werkge-luk. Levensvaardigheden dragen dus bij aan geluk.

Levensvoldoening gaat over de mate waarin je voldoening scheidt in je eigen leven als geheel. Het gaat over de kwaliteit van je leven. In de wetenschap is dat de definitie voor geluk.

Geluk is de mate waarin je voldoening scheidt in je eigen leven als geheel (levensvoldoening).

Mindfulness, zingeving en meditatietrainingen zijn in de mainstream geraakt en ook binnen organisaties is steeds meer aandacht voor de geluksbeleving van medewerkers. Er zijn diverse factoren te benoemen die positief bijdragen aan de gelukservaring van mensen in de maatschappij. Eén van die factoren is sociale samenhang. Voor het ervaren van geluk en welzijn is het belangrijk dat mensen (persoonlijke) contacten kunnen leggen en onderhouden. We zien dan ook dat in buurten en wijken waar de sociale samenhang groot is en mensen vaak contact hebben met elkaar, bewoners meer geluk ervaren.

Ook de mate waarin mensen zeggenschap hebben of ervaren over eigen (levens)keuzes draagt bij aan het ervaren van geluk. We zien dan ook dat nu mensen steeds vaker afstand voelen tot (semi-) overheidsinstanties die van alles voor hen beslissen of waarvan ze afhankelijk zijn, de behoefte groeit om zelf (weer) te kunnen meebeslissen over zaken die voor hen belangrijk zijn. Ook als woningcorporatie merken wij dat steeds meer huurders graag met ons willen meedenken over beslissingen over hun woningen en woonomgeving. Zo zien we bijvoorbeeld bij renovatieprocessen dat steeds meer bewoners persoonlijke betrokkenheid tonen en actief willen meedenken over het proces.

2

Waarom we doen wat we doen

“De toekomst maken we samen; we moeten nú beginnen met veranderen om in de toekomst ook een leefbare samenleving te behouden... Samen moeten we onze schouders eronder zetten.”

Hans Bonten, directeur De Kern

Duurzame woon- en leefkwaliteit

Wij bieden duurzame en betaalbare woon- en leefkwaliteit in Zwolle, Kampen en Wezep; en dan vooral voor mensen die dat (om welke reden dan ook) niet zelf kunnen realiseren. Wij realiseren ons dat de keuzes die we vandaag maken, invloed hebben op de wereld en de samenleving van morgen. We willen die wereld gezond en leefbaar houden voor toekomstige generaties en kiezen daarom voor circulariteit en inclusiviteit als leidende principes in de keuzes die we maken.

Circulair is het nieuwe duurzaam

Duurzaamheid staat al jarenlang aan de basis van onze bedrijfsvoering. Als vanzelfsprekend hebben wij ons ook gecommitted aan het Klimaatakkoord en zorgen wij ervoor dat al onze woningen in 2050 CO₂ neutraal zijn. Door net even een stapje verder te gaan, wekken steeds meer van onze nieuwe woningen zelf energie op. Maar daarmee zijn we er niet. Door de klimaatverandering krijgen we in de komende jaren in toenemende mate te maken met warme en droge periodes en meer extreme regenval. Het gevolg hiervan kan zijn dat woningen oververhitten of schade oplopen door vocht.

Als we praten over integrale wijkverbetering, focussen we daarom de ontwerpen, bouwplannen en activiteiten niet alleen op de energietransitie, maar óók op het klimaatbestendig maken van onze woningen én de woonomgeving.

Toch is de maatschappelijke opgave die voor ons ligt breder dan alleen de energietransitie en klimaatadaptatie. Deze bieden namelijk geen oplossing voor andere vraagstukken zoals de grondstoffenschaarste en afvaloverschotten. Daarom moeten we naar de kern durven kijken; ons huidige economische systeem. Gebaseerd op een lineair proces (van grondstoffendelving naar productie, vervolgens naar gebruik en tenslotte naar vernietiging), is dit systeem niet langer houdbaar. Het werkt uitputting en vervuiling van de aarde in de hand, bovendien leidt het tot verdergaande prijsstijgingen. Als we geen maatregelen nemen zal dit uiteindelijk doorwerken in de prijzen voor nieuwbouw en onderhoud van onze woningen en invloed uitoefenen op de betaalbaarheid van wonen.

Hergebruik Zwols essenhout

De gemeente Zwolle is gestart met de kap van bijna 1.800 zieke essen in Zwolle. De gekapte bomen zijn gegund aan het Zwolse bedrijf Binthout. Dit bedrijf brengt (geheel circulair) het essenhout weer terug in de economie in Zwolle. Zij redden daarmee de bomen van de versnipperaar en zorgen voor hergebruik op verschillende manieren. Binthout werkt hierbij samen met mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Wij hebben ons voorgenomen een deel van dit hout af te nemen om te gebruiken in en voor onze woningen (bijvoorbeeld voor de gevelbekleding).

Berkum Energieneutraal

In Berkum startten we in 2017 met een zogenaamde energieproeftuin. Allereerst hebben we 46 woningen energiezuiniger gemaakt. Maar ook hebben we in de 9 verschillende woningblokken verschillende combinaties geplaatst van energiebespaarders, energie-opwekkers en energieopslagmethoden. Hiermee doen we onderzoek naar de meest ideale combinatie. Maar het gaat nog een stapje verder: Berkum wordt de eerste wijk in Zwolle die in 2025 helemaal energieneutraal is. Hierin werken de gemeente Zwolle, Enpuls, provincie Overijssel, Natuur en Milieu Overijssel, Hogeschool Windesheim, VNO/NCW, Unica, Enexis netbeheer, Rabobank en deltaWonen samen.

In Nederland is inmiddels een start gemaakt met het rijksbrede programma 'Nederland circulair in 2050'. In dit programma schetst het kabinet hoe we onze economie kunnen ombuigen naar een duurzaam gedreven, volledig circulaire economie in 2050. De SER definieert 'circulaire economie' als volgt: "Een economisch systeem waarin de waarde van producten, materialen en hulpbronnen in de economie zo lang mogelijk kan worden behouden en de afvalproductie tot een minimum wordt beperkt." (SER, 2016). In een circulaire economie ligt de nadruk dus op het hergebruik van grondstoffen en verminderen van afvalstromen en/of waardevernietiging en op het lokaal en regionaal behouden van werk en talent.

Als woningcorporatie kunnen en willen wij een belangrijke rol spelen in de transitie naar een circulaire (regionale) economie. We kijken daarbij uiteraard naar manieren hoe we onze eigen (interne) processen circulair kunnen maken, maar ook verwachten we van onze ketenpartners dat zij meedenken over innovatieve oplossingen met gebruik van duurzaam geproduceerde, hernieuwbare grondstoffen, hoogwaardige recycling en zo min mogelijk afval. We willen daarbij niet wachten totdat de paden daartoe zijn uitgestippeld maar, gedreven door onze maatschappelijke verantwoordelijkheid, zetten we circulariteit aan de basis van onze nieuwe strategie.

Circulaire organisatie

Circulariteit zien we ook terug in het werkgeverschap van deltaWonen. Medewerkers zetten hun kennis, vaardigheden en attitude in voor de huurder. Samen met hen streven we naar duurzame inzetbaarheid, door steeds te kijken of de medewerker nog steeds op de juiste plek zit om op een gezonde manier het beste uit zichzelf te halen en tegelijkertijd de organisatiedoelstellingen te behalen. Zij krijgen de kans zich te ontwikkelen of door te stromen naar een andere functie, waarbij gekeken wordt naar unieke talenten en kwaliteiten. DeltaWonen faciliteert de medewerkers en gaat uit van de eigen verantwoordelijkheid van medewerkers.

Wij streven er naar om de producten, onderdelen en grondstoffen/materialen die wij maken en gebruiken in en voor onze woningen zo veel en zo vaak mogelijk te hergebruiken. We richten onze processen zo in dat ze aansluiten in een (lokale) economische kringloop van reduce, re-use, recycle. Als we gebruik maken van nieuwe grondstoffen zijn deze duurzaam geproduceerd.

Inclusiviteit: iedereen telt mee

Op dit moment staan participatie en eigen verantwoordelijkheid van mensen hoog op de maatschappelijke agenda; iedereen moet meedoen is het adagium. Een goede en veilige woonplek is een belangrijke voorwaarde voor maatschappelijke participatie. Maar in onze woningen en wijken wonen ook mensen die om uiteenlopende redenen niet in staat zijn mee te 'doen' met de samenleving. Zij mogen de verbinding en het contact met andere mensen in de samenleving niet verliezen. Als woningcorporatie hebben wij invloed op het wonen en leven in de wijken waar wij bezit hebben. Met onze woningen en bijdragen aan de woonomgeving scheppen wij belangrijke voorwaarden voor het ervaren van geluk en welzijn voor iedere huurder.

Contact is de belangrijkste voorwaarde voor een inclusieve samenleving. Samen met onze huurders en samenwerkingspartners werken we aan sterke wijken waar mensen naar elkaar omkijken en met elkaar in contact staan. De wijken, de straten en de woningen waar(in) wij actief zijn, zijn allereerst het thuis van onze huurders. Wij juichen het daarom toe als zij willen meedenken en meebeslissen over zaken die op hun woning of woonomgeving betrekking hebben. Het is belangrijk dat iedere huurder op zijn eigen manier en op een zelf gekozen moment contact kan opnemen met deltaWonen: of dat nu is aan één van onze balies, via de telefoon of via het digitale huurdersportaal 'Mijn deltaWonen'.

Talentenplein: Samen werken aan een inclusieve samenleving

Aan het talentenplein in Zwolle realiseerde deltaWonen een gecombineerd huisvestingsconcept voor verschillende doelgroepen. In de 3 moderne studentenflats die we op deze locatie hebben gebouwd wonen studenten, maar is ook Tactus Verslavingszorg en het Leger des Heils gehuisvest. Zo werkt deltaWonen samen met belanghouders aan een inclusieve samenleving.

Inclusieve organisatie

Een (passende) baan draagt bij aan het ervaren van zingeving, voldoening en plezier. Daarom streven wij ook als werkgever naar inclusiviteit. Wij vinden het belangrijk dat iedereen de mogelijkheid heeft om werk uit te voeren dat bij hem of haar past. DeltaWonen biedt daarom kansen aan mensen die afstand ervaren tot de arbeidsmarkt. Dit verwachten wij ook van onze samenwerkingspartners en leveranciers. Daarnaast bieden wij studenten een interessante leer- werkomgeving waar zij hun kennis en ervaring kunnen ontwikkelen. Ook in onze organisatie telt iedere medewerker mee. Iedereen weet wat hij/zij kan bijdragen, zodat we als organisatie samen onze ambities en doelstellingen kunnen waarmaken.

DeltaWonen streeft naar een inclusieve samenleving waarin iedereen meetelt (ongeacht of iemand wel of niet in staat is om mee te 'doen').

3

Hoe we het doen

“Als je gaat voor het geluk van mensen moet je beginnen met een stevige basis en dat is een dak boven je hoofd. Door dat te doen voor álle portemonnees en door het nastreven van inclusiviteit, positioneer je je als woningcorporatie als: ‘Ik ben in de stad, ik ben voor de stad en ik ben ván de stad.’”

René de Heer (Oud-wethouder wonen Zwolle)

De ontwikkelingen zoals we die in hoofdstuk 1 hebben beschreven brengen nieuwe maatschappelijke en sociale vraagstukken met zich mee. Mogelijke oplossingen liggen in het streven naar een circulaire en inclusieve samenleving. Wij zijn een grote lokale speler als het aankomt op stedelijke gebiedsontwikkeling en wijkopbouw. Door de keuzes die wij maken (bijvoorbeeld bij aanbestedingen en de manier waarop we samenwerken met onze ketenpartners) kunnen we maximaal bijdragen aan de transitie naar een circulaire en inclusieve samenleving. Toch zijn circulariteit en inclusiviteit relatief nieuwe begrippen en volgen ontwikkelingen op deze gebieden elkaar nu nog snel op. Dat betekent dus dat we durven te experimenteren, dat we alleen kunnen leren door te doen en dat we ongetwijfeld ook eens fouten zullen maken.

DeltaWonen behoort al jaren tot de koplopers in de branche van woningcorporaties. Die positie willen wij behouden. Daarbij zit samenwerken en verbinden in ons DNA. In onze plannen, taken en verantwoordelijkheden werken wij dan ook nauw samen met onze belanghouders: van huurder tot zakelijke partner. Juist in het streven naar een circulaire en inclusieve samenleving is een goede samenwerking met maatschappelijke partnerorganisaties en huurders belangrijk. Daarom willen we komende jaren samen met onze belanghouders kijken naar nieuwe vormen van (keten)samenwerking en oplossingen voor nieuwe gezamenlijke vraagstukken.

Als woningcorporatie hebben we grote ambities en een brede maatschappelijke verantwoordelijkheid. Dit maakt deltaWonen tot een interessante werkgever voor (jonge) potentiële arbeidskrachten. Medewerkers krijgen volop kansen tot (door)ontwikkeling en zelfontplooiing, waarbij we oog hebben voor ieders persoonlijke talenten en passies. Want medewerkers die gelukkig zijn in hun werk zijn niet alleen waardevol voor deltaWonen, maar zeker ook voor onze huurders.

4 strategische pijlers

Onze organisatie is zo ingericht dat we ook in de toekomst in staat zijn om onze dienstverlening professioneel aan te kunnen bieden, ook bij veranderende behoeften van onze huurders en vraag in de markt. We blijven mogelijkheden zien om onszelf en de leefwereld van onze huurders continu te verbeteren. Binnen de 4 strategische pijlers (klant voorop, maatschappelijk betrokken, financieel gezond en medewerkerschap) kunnen wij het verschil maken voor onze huurders en de lokale samenleving.

1. Klant voorop

Strategische doelstelling: Wij leveren producten en diensten die waarde toevoegen aan het wonen en leven van onze huurders.

Wij streven naar een samenleving waarin iedereen meetelt. Dat passen we allereerst toe in onze eigen dienstverlening. Iedere klant telt mee! Huurders wonen vaak voor langere tijd in één van onze woningen. Wij gaan dus een lange klantrelatie met hen aan. In deze relatie staan wij open voor de wensen en behoeften van onze huurders, omdat we het belangrijk vinden dat zij zoveel mogelijk kunnen meebeslissen over zaken die er voor hen toe doen. Contact is een belangrijke voorwaarde om goed naar onze huurders te kunnen luisteren.

Een passende woning voor iedereen

Het is onze kerntaak om te zorgen voor voldoende beschikbare, betaalbare en kwalitatieve woningen. Een woning is immers voor ieder mens een basisvoorwaarde om zich te kunnen ontwikkelen. In de uitvoering van onze kerntaak vinden wij het belangrijk dat de woningen ook meerwaarde bieden aan het persoonlijke wonen en leven van onze huurders. Huurders vinden bij deltaWonen een passende woning voor elke levensfase en levenssituatie: van student tot eenverdiener, van gezinsleven tot senior, met of zonder zorgvraag. Een huurder moet niet alleen voor een woning kiezen op basis van beschikbaarheid, maar vooral ook omdat de specifieke woning en/of woonomgeving past bij zijn/haar levensfase en leefstijl. Onze bouw- en verhuuractiviteiten zijn erop gericht om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. Met behulp van 'big data' zijn we in staat om te kunnen voorspellen welke woonbehoefte iemand in zijn/haar leven gaat ontwikkelen. Door vervolgens in te zetten op een kwalitatieve match tussen vraag en aanbod van sociale huurwoningen, zien wij mogelijkheden om de lange wachttijden voor een huurwoning te temperen. Als woningcorporatie faciliteren we huurders maximaal, zodat ze - in elke fase van hun wooncarrière - een verantwoorde keuze voor een woning kunnen maken.

Vanuit wetgeving wordt de doelgroep van woningcorporaties bepaald door het inkomen. Mensen met een inkomen tot aan € 36.798,- (prijspeil 2018) behoren daarmee officieel tot onze doelgroep. In onze visie is onze doelgroep breder dan dat. Wij zien dat mensen die net boven de wettelijke inkomensgrenzen vallen, vaak ook moeite hebben om betaalbaar te wonen. Zolang marktpartijen niet voorzien in voldoende aanbod van huurwoningen voor de middeninkomens, willen wij ook huisvesting bieden aan mensen met een inkomen tussen € 36.798,- en € 41.056,- (prijspeil 2017).

Betaalbaar wonen

Een huurder kan pas een verantwoorde keuze voor een woning maken als de totale woonlasten van die woning voor hem transparant en inzichtelijk zijn. Want de huurprijs kan dan betaalbaar zijn, maar als de andere woonkosten (zoals bijvoorbeeld de energielasten) in die woning erg hoog zijn, kan het wonen nog steeds te duur zijn. Daarom werken wij bij deltaWonen niet alleen aan betaalbare woningen, maar vooral ook aan betaalbaar wonen. Bijvoorbeeld door onze woningen energiezuinig te maken, zodat een huurder lagere energielasten heeft. Juist ook door circulair te werken houden wij wonen in de toekomst betaalbaar. Hierdoor verminderen we het gebruik van nieuwe grondstoffen en hergebruiken we materialen waar het kan. Zo kunnen we de ontwikkelingskosten bij nieuwbouw en onderhoudskosten bij bestaande woningen laag houden.

Ruimte voor zeggenschap

Een huis is een thuis als het voor onze huurders de basis is waaruit zij zich kunnen en willen ontwikkelen. Een plek waar wonen, spelen, leren, werken, vrije tijd en zorg hand in hand gaan en waar kinderen opgroeien. Dat is het geval als huurders zich (mede-)eigenaar voelen van de woning en de woonomgeving. Wij vertrouwen op de eigen kracht en ontwikkeling van onze huurders. Zij weten vaak heel goed zelf wat zij nodig hebben om van hun huis, een thuis te maken. Daarom is (mede-)zeggenschap van grote waarde. DeltaWonen geeft ruimte aan eigen initiatief van onze huurders door zeggenschap te faciliteren.

Wij willen dat huurders de ruimte voelen en mogelijkheden ervaren om mee te kunnen praten/beslissen over hun woning en woonomgeving. Natuurlijk heeft niet iedere huurder evenveel belang bij zeggenschap. Dat hoeft ook zeker niet. Voor ons geldt echter wel: iedereen telt mee, en wie initiatieven wil nemen, bieden we ruimte, zodat zij van hun huis een thuis kunnen maken.

Knarrenhof Zwolle

In 2011 werd bij een aantal 50+'ers het idee geboren voor een gezamenlijk woningproject waar het gaat om meer dan wonen alleen: Knarrenhof. Naast wonen staan 'noaberschap', zelfredzaamheid en zelfstandigheid centraal. Inmiddels is -met medewerking van deltaWonen- de eerste Knarrenhof in Nederland werkelijkheid geworden. DeltaWonen realiseerde in Collectief Opdrachtgeverschap de bouw van 34 koopwoningen en 14 sociale huurwoningen in de wijk Aa-landen in Zwolle.

Zeggenschap begint met luisteren. Om goed te kunnen luisteren is het leggen en maken van contact met en tussen onze huurders belangrijk. Dat kan juist ook in de kleine contactmomenten, zoals bijvoorbeeld in een telefoonsprek of aan de balie.

2. Bijdrage aan de samenleving

Strategische doelstelling: Wij bouwen aan sterke en toekomstbestendige wijken, waar mensen op een goede en duurzame manier met elkaar kunnen samenleven.

Inclusieve wijken

Met onze samenwerkingspartners richten wij ons graag op (de totstandkoming van) een goede en gezamenlijk gedragen woonvisie. Door de totale woningmarkt in beeld te hebben, kunnen we een goed plan maken voor dat deel waar wij verantwoordelijk voor zijn.

Als woningcorporatie hebben wij, door de keuzes die we maken, rechtstreeks invloed op het wonen en leven in de wijken waar wij bezit hebben. Door de manier waarop wij onze wijken opbouwen en vormgeven, faciliteren wij een inclusieve samenleving, want de fysieke stad is het fundament voor inclusiviteit. Als er wordt gesproken over 'inclusiviteit' gaat dit vaak over de integratie van bijzondere doelgroepen. Wij trekken het begrip breder. In een inclusieve samenleving telt iedereen mee en hoort iedereen erbij. Daarom gaat inclusiviteit wat ons betreft niet alleen over de 10% bijzondere doelgroepen, maar juist ook over de overige 90% van onze huurders.

Auto delen met je buurman

DeltaWonen heeft samen met BPO de voormalige verzorgingsflat 'Nieuwe Haven' aan de Hármsmeengekade in Zwolle verbouwd tot een modern wooncomplex met 65 appartementen (HSK). Bij dit complex is vanuit duurzaamheidsoogpunt niet gekozen voor een parkeergarage voor de bewoners, maar voor een deelautoconcept. Bewoners van de HSK kunnen straks samen met medewerkers van de nabijgelegen Rabobank gebruik maken van 1 van de 7 deelauto's. De auto's kunnen worden gereserveerd via een app en worden betaald per gebruik.

In een goed werkende stad wonen mensen door elkaar heen. Dat betekent dat in een binnenstedelijke ontwikkeling zowel goedkopere woonconcepten als vrije marktwohnungen een plek moeten krijgen.

Iedere wijk biedt ruimte voor verschillende mensen, rekening houdend met inkomen, huishouden, afkomst, opleiding of zorgbehoefte. Maar niet iedere buurt hoeft voor elke huurder even aantrekkelijk te zijn. Een huurder moet kunnen wonen in de wijk die bij hem past. Iemand voelt zich thuis in een buurt als hij of zij zich herkent in de levensstijl van zijn of haar buurtgenoten. Bij de wijkopbouw of -ontwikkeling houden we daarom rekening met de dominerende leefstijl en daarmee met de wensen en behoeften van de (potentiële) bewoners gekoppeld aan onze duurzaamheidsambitie en circulariteit.

Samen met de bewoners en onze samenwerkingspartners dragen we de verantwoordelijkheid voor het goed kunnen wonen en leven in een buurt of wijk. Iedereen moet zich er prettig kunnen voelen en iedereen draagt bij aan het schoon en veilig houden van de buurt of wijk. Als wij signaleren dat mensen zichzelf niet kunnen redden, werken wij samen met lokale maatschappelijke partners om ervoor te zorgen dat zij toch zo lang mogelijk kunnen blijven wonen waar zij wonen.

Circulaire wijken

Als woningcorporatie bouwen we met onze woningen ook fysiek de wijken op. We zijn een grote opdrachtgever voor de bouw- en materialensector. Dat betekent dat we ook een grote rol kunnen en willen pakken in de transitie naar een circulaire economie en samenleving. Veel circulariteitsprincipes staan nog in de kinderschoenen. Desondanks stellen we steeds de hoogst mogelijke eisen aan materiaalgebruik en kiezen we voor (technologische) oplossingen die maximaal bijdragen aan een circulaire inrichting van onze samenleving. Dat begint in onze wijken. En we zien het perspectief: van productie dichtbij, in een regionale economie, werkgelegenheid in de regio, verbinden van talent, van wijkbedrijven, en terugvloeiën van investeringen in betaalbaarheid van onze woningen.

Bij wijkvernieuwing of ontwikkeling op nieuwbouwlocaties werken we vanuit zogenaamde positioneringsstatements. Dit is een gezamenlijk gedragen visie met gemeenten en andere samenwerkingspartners op de (nieuwe) wijk en haar (potentiële) bewoners. Zo staat er bijvoorbeeld in beschreven welke leefstijlen zich straks thuis moeten voelen in de wijk of buurt en van daaruit worden keuzes gemaakt voor de te ontwikkelen of te vernieuwen woningen en woonvoorzieningen. Hierin komen investeringen in circulariteit en inclusiviteit samen.

3. Financieel gezond

Strategische doelstelling: Bij elke investering zoeken wij steeds naar het beste businessmodel waarin onze circulaire ambitie en ons langetermijndenken centraal staan.

De transitie naar een circulaire economie is een systeemuitdaging waar we allemaal onze verantwoordelijkheid moeten nemen. Nu al zien we dat er in rap tempo nieuwe producten, samenwerkingen en innoverende processen op de markt komen. Deze leiden tot vernieuwende manieren van organiseren en managen, maar ook tot andere businessmodellen. Neem bijvoorbeeld een slooproject. Daar waar we vroeger geld moesten betalen om een woningblok te laten slopen, betekent het bouwafval in een circulaire economie nieuwe grondstof en is dus van waarde. Investerings in circulaire producten en diensten kunnen ook andere afschrijvingstermijnen en andere kosten-batenverdelingen hebben. Hoewel de aanpassing naar een circulaire economie uiteindelijk ten goede zal komen aan de betaalbaarheid van onze woningen, kan het zeker in het begin óók betekenen dat we meer moeten investeren. We moeten dus voldoende financiële elasticiteit/armslag hebben om bij elke investering in een circulaire oplossing het juiste businessmodel te vinden of te ontwikkelen. Dat vergt het vermogen om over grenzen heen te durven kijken en nieuwe samenwerkingen aan te gaan: zowel binnen onze eigen organisatie als in ons opdrachtgeverschap. Als maatschappelijke organisatie hebben wij een grote verantwoordelijkheid voor onze financiële gezondheid. We werken met maatschappelijke gelden en willen ook in de toekomst onze kerntaken goed kunnen uitvoeren. Daarom houden we een scherp oog op mogelijke risico's en wegen we elke beslissingen goed af, waarbij maatschappelijk en financieel rendement even zwaar wegen.

4. Medewerkerschap

Strategische doelstelling: Wij investeren samen met onze medewerkers in zingeving, voldoening en plezier. Onze medewerkers weten wat zij bijdragen, groeien mee met de ontwikkelingen en zijn voortdurend bezig met de ontwikkeling van hun eigen kwaliteiten.

Medewerkers bij deltaWonen zetten zich elke dag in om het wonen en leven van onze huurders mogelijk te maken en te verbeteren. Om dat goed te kunnen doen is het belangrijk dat zij gelukkig zijn in hun werk. DeltaWonen faciliteert medewerkers hierin, zij blijven zelf echter verantwoordelijk voor hun eigen (werk)geluk. Hoe meer kansen een medewerker heeft om de eigen (levens)vaardigheden/persoonlijke kwaliteiten in te zetten in het werk, hoe groter de kans is dat hij/zij gelukkig is in het werk dat hij/zij doet.

Eigenaarschap

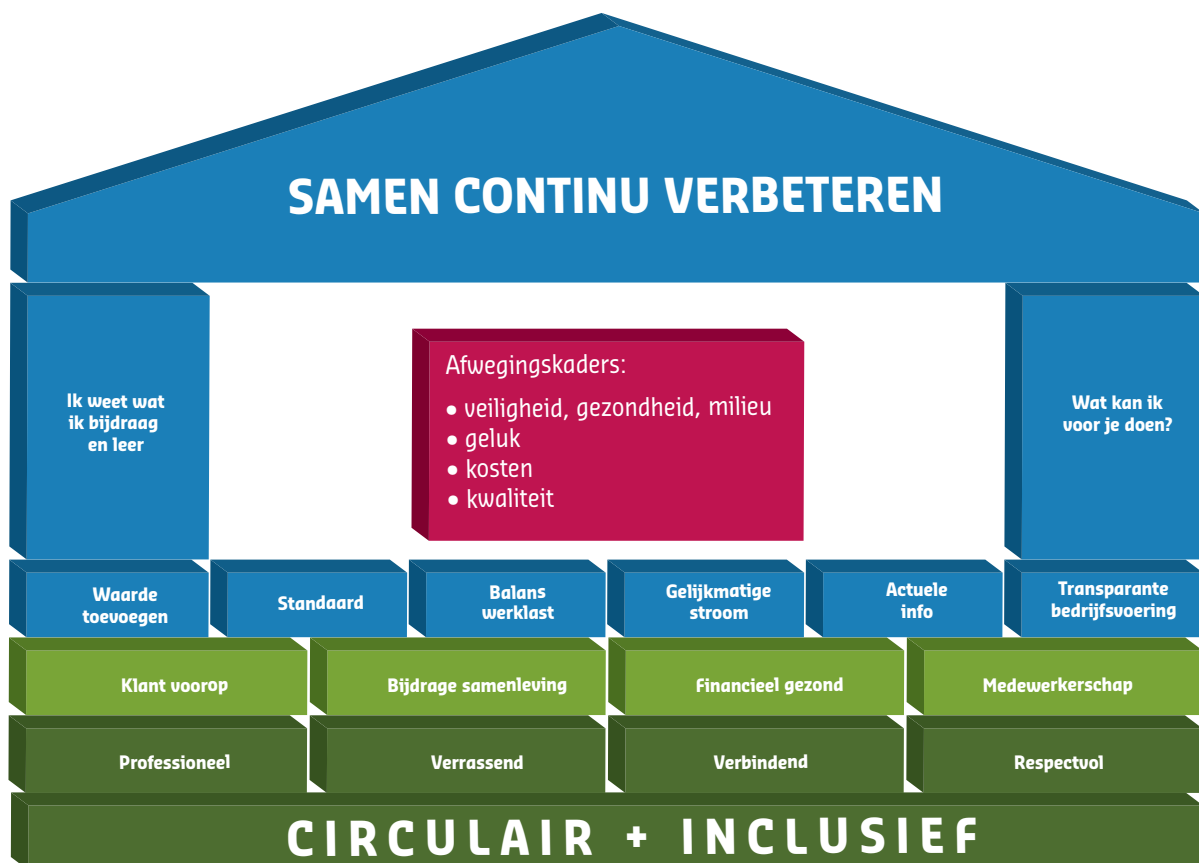
De vraag 'Wat kan ik voor je doen?' is kenmerkend voor onze dienstbare houding zowel binnen als buiten onze organisatie. Maar wie deze vraag stelt, moet ook de verantwoordelijkheid voor het antwoord kunnen en willen nemen. Wie deze vraag stelt moet dus eigenaarschap tonen. Dat kan alleen als je weet wat je kan bijdragen en als er voldoende ruimte is om te experimenteren (leren) en buiten de gebaande paden te denken. Eigenaarschap gaat ook over vertrouwen, weten waar je goed in bent en verbinding zoeken met anderen. Eigenaarschap helpt ons om onze dienstverlening samen te blijven verbeteren en is dan ook een belangrijk thema binnen de cultuur bij de deltaWonen. Medewerkers ervaren dat er vrijheid is om ondernemerschap te tonen, keuzes te maken en om te leren.

Leiderschap

Medewerkers zijn zelf verantwoordelijk voor hun werkgeluk en voor het tonen van eigenaarschap. Dit kan alleen in een veilige en gezonde werkomgeving waarin vertrouwen centraal staat en waarin de bedrijfsprocessen op orde zijn. Zo'n werkomgeving creëren we samen. Een belangrijke voorwaarde is dat leiderschap coachend en stimulerend wordt ingevuld. Leidinggevend en stellen het eigen belang in dienst van het belang van het grotere geheel: waarom we doen wat we doen en het team. Medewerkers zijn zelf verantwoordelijk voor het nakomen van afspraken en deadlines; leidinggevend ondersteunen en faciliteren. Medewerkers worden door leidinggevend gestimuleerd om zelf beslissingen en verantwoordelijkheid te nemen en om zich voortdurend te ontwikkelen. Leidinggevend realiseren zich dat zij hierin zelf een voorbeeld zijn en hierop aanspreekbaar zijn.

De deltaWonen manier

Inmiddels werken we al weer 5 jaar volgens de Lean werkmethode. En ook nu we een nieuwe koers gaan varen, biedt deze werkwijze ons opnieuw volop kansen en mogelijkheden om onze ambities te verwezenlijken. Verbeteren doen we samen; medewerkers bij deltaWonen werken elke dag samen aan verbetering van onze dienstverlening. En samen met onze huurders en ketenpartners in de markt maken we het wonen en leven van onze huurders beter. Natuurlijk op de deltaWonen manier die men van ons gewend is: met professionele kennis, verrassende oplossingen, respectvolle omgang met elkaar maar bovenal door verbindende contacten.



Samenwerken en verbinden

Circulariteit, inclusiviteit en geluk zijn grote thema's. In de uitwerking van deze thema's is samenwerking en verbinding met belanghouders van grote waarde. In plaats van achteraf verantwoording af te leggen over het gevoerde beleid, kiezen we ervoor onze belanghouders proactief te betrekken. We zijn regievoerder en brengen door onze expertise en uitgebreide netwerkpartijen samen. Want door co-creatie bereiken we met elkaar meer.

Stakeholdersdiagram

Met behulp van ons zogenoemde Stakeholdersdiagram bepalen wij welke stakeholders we moeten, willen of kunnen betrekken. We hebben belanghouders die móeten worden geïnformeerd over zaken als beleid, jaarrekening, visitatie (denk dan aan de wethouders, zorg- en welzijnspartijen, onderwijsinstellingen en de bewonersraad), belanghouders die afhankelijk van het onderwerp kunnen worden geïnformeerd en worden gevraagd als sparringpartner (denk hierbij vooral aan samenwerkingspartners) en tot slot belanghouders die incidenteel worden gevraagd op specifieke thema's mee te denken. Op basis van ontwikkelingen bekijken we periodiek welke stakeholders tot welke categorie behoren.

Ook in onze projecten (nieuwbouw, verbouw en leefbaarheid) trekken we nauw op met onze belanghouders. Huurders betrekken we bij modernisering en herstructurering, maatschappelijke, politieke en commerciële partijen betrekken we op basis van hun expertise bij onze projecten. Dit leidt tot betere dienstverlening aan onze huurders en gezamenlijke klanten. Bovendien geven we hiermee gezamenlijk vorm aan de ketensamenwerking in onze werkgebieden. Doordat we huurders meer zeggenschap willen geven over hun woning en woonomgeving, kan de samenwerking ook tot stand komen op initiatief van huurders.

Centrale Bewonersraad

De Centrale Bewonersraad is de huurdersorganisatie van deltaWonen die bewoners vertegenwoordigt. Zij zijn voor deltaWonen een belangrijke partner. De samenwerking met de Centrale Bewonersraad verloopt open en transparant. We winnen bij strategische beslissingen standaard advies in van de Bewonersraad. We gaan in de samenwerking altijd uit van het gezamenlijke belang.

Prestatieafspraken

In onze werkgebieden Zwolle, Kampen en Oldebroek werken we met prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. In deze afspraken wordt vastgelegd wat iedere partner bijdraagt in de realisatie van de lokale volkshuisvestelijke doelstellingen.

Raad van commissarissen

De raad van commissarissen (RvC) van deltaWonen heeft in haar visie op toezichthouden zichzelf een vierde rol toegedicht. Naast de rol van toezichthouder, klankbord en werkgever ziet de RvC ook een belangrijke rol in de verbinding met de belanghouders. Om een strategie te kunnen goedkeuren, beleid te kunnen beoordelen en bestuur te kunnen laten reflecteren, moet de raad van commissarissen óók kennis hebben van de belanghouders; binnen en buiten de organisatie. Daarom laten de commissarissen van deltaWonen zich regelmatig informeren door de interne en externe belanghouders.

In het publieke domein ziet de raad de behoefte onder belanghouders toenemen om meer invloed te kunnen uitoefenen op de corporatie. Daarom oriënteert de raad zich ook op wat er speelt onder de stakeholders in het lokale werkveld van de organisatie. Op de jaarlijkse deltaWonen stakeholdersevents ontmoeten zij de belangrijkste belanghouders en gaan ze met hen in gesprek over actuele onderwerpen en ontwikkelingen. Informele dialogen tussen de gemeenten, de bestuurder en de raad van commissarissen maken het voor alle betrokkenen mogelijk om kennis en ervaring uit te wisselen, die nodig zijn om aangehaakt te blijven op actuele ontwikkelingen en nieuw ontstane wensen en behoeften.

4

Wat wij gaan doen

“Circulariteit en inclusiviteit brengen nieuwe concepten met zich mee. Dat betekent: niet automatisch meer kiezen voor zekerheden, maar juist durven experimenteren. Dat kan je als organisatie niet alleen, daar heb je elkaar voor nodig.”

Antje de Groot (directeur Trebbe Bouw)

Groei en Geluk is geen revolutie. Het is een evolutie. Het is een logisch vervolg van samen continu verbeteren. Wat we gaan doen ligt dan ook in de lijn met wat we al deden. De focus ligt alleen meer op circulariteit, inclusie en geluk.

Klant voorop

Om producten en diensten te leveren die waarde toevoegen aan het wonen en leven van onze huurders richten wij ons de komende periode op (onder andere) de volgende activiteiten:

H-corporatie

Door het gebruik maken van verschillende vormen van communicatie met de huurder, kan de huurder kiezen welke vorm het beste bij hem past. Zo voelen huurders zich echt welkom bij de corporatie.

We zijn duidelijk in onze klantbelofte en de huurder weet wat er van hem wordt verwacht. Door de klantreis in kaart te brengen kunnen we onze processen nog verder ontwikkelen en weten we waar we waarde voor de huurder kunnen toevoegen.

Woningzoeker op leefstijl

Door doorstroom ontstaat minder druk op de woningmarkt. Met de slimme combinatie van gegevens en publieke data kunnen we een voorspellend en gewenst/passend aanbod doen aan zittende en nieuwe huurders. Hierdoor is er doorstroom in de markt en voelen huurders zich thuis in hun wijk.

Stimuleren zeggenschap

Wij bieden ruimte aan huurders die initiatief willen nemen in hun woon- en leefomgeving. Daarvoor gaan we het gesprek aan met onze huurders en denken graag met hen mee over zaken die waarde toe kunnen voegen aan het wonen en leven in onze woningen of wijken. Wij staan open voor het experiment en laten ook zaken over aan onze huurders.

Samenwerken en verbinden

We betrekken huurders en belanghouders op onze jaarthema's (bijvoorbeeld betaalbaarheid, leefbaarheid en zeggenschap). We organiseren periodiek bijeenkomsten voor huurders en stakeholders om actuele onderwerpen te bespreken. In 2019 starten we met lunchbijeenkomsten voor huurders om mee te praten over de koers van deltaWonen. Huurders en belanghouders houden we met nieuwsbrieven op de hoogte van de ontwikkelingen binnen en buiten deltaWonen.

Bij de Bewonersraad winnen we bij strategische beslissingen standaard advies in. Jaarlijks vindt er een themadag plaats, waarbij de Bewonersraad en de directie van deltaWonen gezamenlijk de agenda bepalen. Op vastgestelde momenten evalueren wij onze samenwerking.

De RvC faciliteert brede ontmoetingen tussen raad, bestuur, MT, Ondernemingsraad en Centrale Bewonersraad. In het toezicht dat zij uitoefenen bewaken en stimuleren zij de openstelling van de organisatie voor medezeggenschap en nieuwe samenwerkingsconstructies.

Bijdragen Samenleving

Wat doen wij de komende periode om een sterke en toekomstbestendige wijk te bouwen? Wijken waar mensen op een goede en duurzame manier met elkaar kunnen samenleven?

Goede klant = goede buur

Door huurders zeggenschap te geven in beheer- en buurtaangelegenheden dragen we bij aan het verhogen van de leefbaarheid in wijken. Door wijkgericht te werken in meervoudige disciplinaire teams kennen medewerkers hun wijk en huurders nog beter. In deze teams combineren we werkzaamheden rondom verhuur, inspecties, beheer en duurzaam wonen.

Kansen voor iedereen

Bij inclusie gaat het om kansen voor iedereen. Wij geven hier onder andere vorm aan met ons project 'laaggeletterdheid'. In Nederland hebben 2,5 miljoen volwassenen grote moeite met lezen, schrijven en/of rekenen. Door hier aandacht aan te besteden bij onze huurders, kunnen we huurders die hier moeite mee hebben doorverwijzen naar instanties die hen kunnen helpen. Wanneer zij leren lezen, schrijven en rekenen is de kans om uit de schuldsanering te blijven groter, de kans om in een sociaal isolement te komen kleiner en zijn de kansen op de arbeidsmarkt groter.

Een ander project waarbij het gaat om kansen voor iedereen is de realisatie van een Raad van Kinderen voor deltaWonen samen met initiatiefnemer de Missing Chapter Foundation. Met de Raad van Kinderen denken Zwolse kinderen structureel met ons mee over strategische en maatschappelijke vraagstukken. Door samen te leren wint iedereen: kinderen leren mee te denken over de wereld om hen heen en wij ontdekken onverwachte mogelijkheden en denkrichtingen.

E-renovatie en sociale innovatie hand in hand

Renovatieprojecten vormen een aangrijpingspunt voor verbinding in de buurt en signalering van knelpunten. In samenwerking met ketenpartners zoals Travers/wijkteam vormt renovatie het aangrijpingspunt om niet alleen te investeren in de stenen, maar ook in de mensen, nabuurschap en in de voorlichting over verbetering van de duurzaamheidsprestaties van de woning.

Energieneutraal

Met onder andere de gemeente, provincie, Enexis, diverse bedrijven en de wijkvereniging Berkum zijn we de samenwerking 'Berkum Energieneutraal 2025' aangegaan. We onderzoeken hoe we naast het verbeteren van de woningen, ook gezamenlijk oplossingen kunnen vinden voor de energietransitie op de vlakken energiebesparing, energie-opslag, energie-opwekking en energiebewustwording. Dit doen we in de proeftuin duurzaamheid, bestaande uit diverse woningen in Berkum. De data die we op deze manier verzamelen delen we met anderen, zodat iedereen hiervan kan leren. De proeftuin duurzaamheid speelt een belangrijke rol in de doorontwikkeling van Berkum Energieneutraal.

Circulair bouwen en ontwikkelen

We gaan het thema circulair verbinden op onze rol als opdrachtgever van nieuwbouw en verduurzamingsprojecten. Hiervoor gaan we een prijsvraag uitschrijven om de markt hierop uit te dagen. Dit kan zowel op producten als diensten van toepassing zijn. Onze renovaties gaan we inzetten op CO2 neutraal, nu de komende jaren de ambitie van gemiddeld label B in zicht komt.

Een voorbeeld hiervan is het hergebruik van het Zwols essenhout. Binthout brengt de 1.800 gekapte Zwolse essen geheel circulair weer terug in Zwolle. Wij gaan een deel van het hout afnemen voor bijvoorbeeld gevelbekleding van woningen. Deze vorm van samenwerking willen we met meerdere lokale/regionale ondernemers opzetten.

Samenwerken en verbinden

We sluiten aan bij 'De Zwolse Aanpak', een samenwerking tussen woningcorporaties, marktpartijen, gemeente en provincie om vanuit een gezamenlijke gedeelde toekomstvisie voor Zwolle de Zwolse woningmarkt kwalitatief en kwantitatief te ontwikkelen.

Financieel gezond

Investeringsstatuut

Om financieel gezond te blijven zoeken we steeds naar het beste businessmodel waarin onze circulaire ambitie en langetermijndenken centraal staan. Dat vraagt mogelijkwerwijs dat we eerst meer investeren en dat op een later moment de kasstromen door investeringen lager worden. Dit door hergebruik van grondstoffen of hogere opbrengsten. De financiële elasticiteit die dit vraagt onderzoeken we aan de hand van concrete businesscases.

Businesscases toetsen we aan de hand van ons investeringsstatuut. In het investeringsstatuut zijn de randvoorwaarden gesteld waaraan een investering moet voldoen, met als doel voldoende financiële middelen in de vorm van kasstromen en eigen vermogen op te bouwen waarmee ook toekomstige ambities worden gerealiseerd.

Meerjarenbegroting

De koers van deltaWonen vertaalt zich in een meerjarenbegroting en de meerjarenbegroting past binnen het financieel toetsingskader. Het financieel toetsingskader is door eigen onderzoek tot stand gekomen en past binnen de toetsingskaders die externe toezichthouders als WSW en Aw toepassen.

Prestatieafspraken

Onze ambitie leggen we vast in de prestatieafspraken met de gemeenten. In elk van de gemeenten waarin wij werkzaam zijn maakt deltaWonen samen met andere corporaties meerjarige prestatieafspraken waarin kwaliteit en voortgang jaarlijks in jaarschijven wordt geëvalueerd en bijgestuurd waar nodig. Met deze methodiek van meerjarige afspraken kunnen we langetermijnambities beter en meer 'Lean' sturen en flexibeler inspelen op actuele ontwikkelingen en investeringen.

Medewerkerschap

Wij investeren samen met onze medewerkers in zingeving, voldoening en plezier. Onze medewerkers weten wat zij bijdragen, groeien mee met de ontwikkelingen en zijn voortdurend bezig met de ontwikkeling van hun eigen kwaliteiten. Maar hoe helpen wij onze medewerkers daarbij?

Inzetbaarheid

Het behouden van goede, bekwame en gemotiveerde medewerkers en van gelukkige en gezonde medewerkers is van belang om onze ambitie waar te maken. Vanuit het gedachtegoed circulariteit en inclusiviteit gaat het dan om inzetbaarheid van de medewerker. Iedere werknemer voegt vanuit zijn specifieke vaardigheden, kennis en attitude waarde toe aan deltaWonen. Met ons inzetbaarheidsbeleid werken we samen met medewerkers aan de eigen ontwikkeling, aan het op de juiste manier en op de juiste plek inzetten van hun talenten en kwaliteiten. We willen bevorderen dat medewerkers over mogelijkheden en voorwaarden beschikken om in huidig en toekomstig werk met behoud van gezondheid en welzijn te functioneren. Dat vraagt om eigenaarschap, waarbij de eigen regie over leven en loopbaan centraal staan. Ook als een medewerker door welke reden dan ook tijdelijk minder inzetbaar is.

PVB

Het P&O-beleid en de bijbehorende instrumenten zijn bedoeld om medewerkerschap te bevorderen. Dit betekent bijvoorbeeld dat we ons systeem van plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken anders gaan inrichten. Medewerkers maken zelf afspraken over hun bijdrage, over wat voor hen zingeving is en waar zij voldoening uithalen, wat voor hen bijdraagt aan (werk) geluk, over hun ontwikkeling en de samenwerking.

De nieuwe arbeidsmarkt

De nieuwe generatie werknemers vraagt om andere manieren van werven en selecteren. Zij hechten aan modern werkgeverschap, keuzevrijheid, betekenisvol werk, voldoening, ontwikkeling, feedback en inspiratie. We ontwikkelen een nieuwe manier van werven, die past bij de nieuwe generatie. Dus meer via social media, platforms en netwerken. Meer gericht op wie wij zijn en wat onze bedoeling is. We gaan onze focus verleggen van functiecompetenties naar de toegevoegde waarde van de medewerker voor deltaWonen nu en in de toekomst. En we bekijken ons arbeidsvoorwaardenpakket: sluit dit nog voldoende aan bij eisen als ontwikkeling, keuzevrijheid en voldoening. En tot slot zoeken we naar een arbeidscontractvorm die bij deze tijd aansluit.

Leerlingen, stagiaires

Als maatschappelijke organisatie zijn we een interessante omgeving voor leerlingen en stagiaires. Zij leren van ons en wij van hen. Bovendien zijn zij de nieuwe generatie medewerkers. Voor ons dus belangrijk om hen goed op te leiden en te inspireren. Naast stage- en leerplekken in ons bedrijf willen we ook meer de samenwerking met het onderwijs aangaan. Daarbij willen we de verbinding met het praktijkonderwijs versterken en nieuwe projecten opstarten in lijn met de Dijkwoningen in Frankhuis (Stadshagen). Een bijzonder project waarbij studenten van Deltion College 4 woningen voor ons hebben gebouwd in samenwerking met de Bouwcombinatie Stadshagen. Zo investeerden wij in de vakmensen van de toekomst.

5

Tot slot

HOW

Klant voorop

We leveren producten en diensten die waarde toevoegen aan het wonen en leven van onze huurders

Bijdrage aan de samenleving

We bouwen aan sterke en toekomstbestendige wijken waar mensen op een goede en duurzame manier met elkaar kunnen samenleven.

Financieel gezond

Bij elke investering zoeken we steeds naar het beste businessmodel waarin onze circulaire ambitie en lange termijn denken centraal staan

Medewerkerschap

Wij investeren in zingeving, voldoening en plezier voor medewerkers. We stimuleren hen verantwoordelijkheid te nemen voor hun eigen (werk)geluk. Alle medewerkers krijgen de mogelijkheid om eigen vaardigheden en persoonlijke kwaliteiten in te zetten in het werk.

WHY

Iedereen verdient een passend thuis. In een omgeving waar iedereen meetelt. Een veilige plek waar mensen naar elkaar omkijken en een stem hebben. Een passend thuis is ook een huis dat betaalbaar en toekomstbestendig is. Want wij geloven dat de groei van en naar een duurzame samenleving de basis is voor een gezonde en leefbare wereld van morgen.

WHAT

Klant voorop

- Communicatie, kanaalsturing en blijvende optimalisatie van processen
- Woningzoeker op leefstijl
- Stimuleren en faciliteren van zeggenschap
- Samenwerken en verbinden van huurders en stakeholders op jaarthema's

Bijdrage aan de samenleving

- Verhogen van de leefbaarheid in wijken
- Kansen voor iedereen; laaggeletterdheid en een Raad van Kinderen
- E-renovatie en sociale innovatie
- Energieneutraal
- Circulair bouwen en ontwikkelen
- Samenwerken en verbinden van woningcorporaties, marktpartijen, gemeente en provincie

Financieel gezond

- Blijvend kiezen voor het beste businessmodel
- Prestatieafspraken met gemeenten
- Voortgangsbewaking en bijsturing

Medewerkerschap

- Faciliteren en stimuleren van duurzame inzetbaarheid
- Andere inrichting van de pvb-cylus, het arbeidsvoorwaardenpakket en de arbeidscontractvorm
- Ontwikkelen en implementeren van een andere manier van werven en selecteren van nieuwe werknemers
- Opleiden en inspireren van leerlingen en stagiaires



1200511218

Klik op de afbeelding om naar de How, Why en What te gaan.

Groei en Geluk is de nieuwe koers van deltaWonen waarin wij aangeven waarom we wat op welke manier doen; bovenstaand schema laat dit nogmaals beknopt zien. Groei en Geluk is gemaakt met medewerkers en stakeholders en sluit aan bij de huidige tijdsgeest. Het is echter ook een document dat continu in ontwikkeling zal zijn, omdat we het steeds actueel willen houden. Voortschrijdende inzichten moeten een plek kunnen krijgen, evenals nieuwe activiteiten die bijdragen aan ons bestaansrecht. Dat betekent dat we Groei en Geluk continu blijven verbeteren en aanvullen samen met de collega's en stakeholders.

Postbus 604, 8000 AP Zwolle
038 851 02 00
www.deltawonen.nl

