

*“Tempo maken
op de golven”*

Ondernemingsplan

2022-2026



Inhoud

1. **Doel en opbouw ondernemingsplan**
2. **Wonen**
Ontwikkelingen met impact op De Vooruitgang
3. **Visie en missie**
4. **Kernwaarden**
Typerend voor onze manier van samenwerken
5. **Koers**
Wie willen we in een notendop zijn?
6. **Beoogde resultaten**
van onze inzet, eind 2026
7. **Speerpunten**
 - 7.1 Passende nieuwe woningen bouwen
 - 7.2 Bestaande woningen verbeteren en verduurzamen
 - 7.3 Stevige partner en dienstverlener
 - 7.4 Krachtig en zelfstandige dienstverlener
8. **Strategiekaart 2022 t/m 2026**

1. Doel en opbouw

Doel

De Vooruitgang staat voor een betaalbaar thuis in de gemeente Edam-Volendam. We zitten middenin een wooncrisis en energiecrisis; een onstuimige zee. Van ons wordt verwacht dat we “tempo maken op de golven”. Veel mensen zoeken in de gemeente Edam-Volendam een betaalbaar thuis. In dit ondernemingsplan 2022 t/m 2026 maken we duidelijk waar we de komende jaren voor staan en voor gaan. We blijven wendbaar, dat wordt ook van ons gevraagd.

Vervolgstep in onze ontwikkeling

De afgelopen jaren was ons ondernemingsplan-credo “op weg naar de kanteling”. We hebben ten opzichte van 2017 mooie stappen gezet. We worden herkend als stevige netwerkpartner in de gemeente Edam-Volendam en zijn mee-gekanteld met maatschappelijke ontwikkelingen. De komende jaren wordt van ons vooral tempo verwacht in het bouwen en verduurzamen van woningen. Voldoende betaalbare woningen bieden vinden we topprioriteit. Dat doen we in een golvende zee: wooncrisis, energiecrisis, meer sturing vanuit het Rijk, spanningen in de maatschappij, hoge bouw- en energiekosten. Ontwikkelingen met impact op het leven en welzijn van onze huurders en ons werk.

Samen koers bepaald

Deze koers is bepaald met de input van medewerkers, onze huurdersvereniging Vereniging Huurders Volendam, samenwerkingspartners en de Raad van Commissarissen (RvC). De bijeenkomsten met hen bieden perspectief, inspiratie en een duidelijke uitdaging om ons werk (nog) beter te doen.

Opzet ondernemingsplan

Onze koers is gericht op 2026. We richten ons de komende jaren op ‘passende nieuwe woningen bouwen’, ‘woningen verbeteren en verduurzamen’ en ‘gedreven partner en dienstverlener’ zijn. Onze ‘stevige en zichtbare organisatie’ vormt daarvoor de basis. Het ondernemingsplan is de basis voor onze strategie. Jaarlijks maken we onze prioriteiten en activiteiten concreet in ons jaarplan en de prestatieafspraken met onze partners.



2. Wonen:

Ontwikkelingen met impact op De Vooruitgang

LOKAAL

Veel harde plannen en kansen om meer woningen te bouwen, onder andere met 30% sociale huur in De Lange Weeren. Veel grond in bezit projectontwikkelaars, vereist samenwerking.

Volendammer heeft voorkeur voor koop, huren wordt steeds meer noodzakelijk alternatief.

Behoeftte aan gebiedsgericht verduurzamen met partners, eerste stappen zetten naar CO2-neutraal in 2050.

Weinig doorstroming, tekort aan geschikte woningen voor starters (jonge gezinnen).

Ouderen en zorgbehoevenden kunnen niet anders dan langer zelfstandig thuis wonen. Dat vereist preventief en effectief werken met zorg- en welzijnspartners.

LANDELIJK

Verduurzamen wettelijke kerntaak, op tempo van slechte labels af. Gegroeid bewustzijn onder huurders: duurzaam wonen = minder noodzaak om veel gas en elektra te gebruiken.

Hoge bouwkosten en inflatie, duurzaam bedrijfsmodel corporatie onder druk.

Koopkracht meeste huurders neemt af, hoge energieprijzen, hogere woonlasten doen pijn. Steeds verdere landelijke regulering van huurprijzen, gericht op huur naar rato van inkomen.

Verhuurderheffing afgeschaft: naar verwachting meer investeringsruimte, maar ook hogere verwachtingen door de Nationale Prestatieafspraken.

Bouwopgave landelijk 900.000 woningen t/m 2030, afspraak nieuwbouw 250.000 sociale huur t/m 2030. Groot tekort in de regio.

Iedereen wil een huis. Segregatie en frustratie worden steeds zichtbaarder. Aandacht nodig voor balans in buurten, met zorg, welzijn en andere partners.

Opgave met betrekking tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Huurder verwacht top digitale én persoonlijke dienstverlening. Meer datagedreven werken, nieuwe technieken.

3. Visie en missie



Onze missie:

We bieden huurders en woningzoekenden een betaalbaar (t)huis in de gemeente Edam-Volendam.



Onze visie:

Waarvoor zijn we er?

Wij bieden betaalbare en kwalitatief goede huurwoningen aan in de gemeente Edam-Volendam die passen bij de vraag van onze doelgroep.

Onze basis voor de lange termijn

- ✓ Woningcorporatie voor Volendam
- ✓ Sociaal hart, voor jong en oud
- ✓ Middenin de gemeenschap
- ✓ Partner voor een leefbaar Volendam
- ✓ Betaalbare huren en woonlasten
- ✓ Krachtig zelfstandig met een duurzaam bedrijfsmodel

4. Kernwaarden

Typend voor onze manier van samenwerken

Vooruitstrevend

We blijven onszelf ontwikkelen. We werken en leren samen met partners. We pakken kansen om te versnellen en verbeteren.

Vastberaden

We maken tempo. We behalen meetbaar resultaat. Met lef, krachtig en eigenwijs. Met onze partners werken we hecht samen: samen staan we voor het realiseren van onze opgaven.

Betrokken

We staan dichtbij de huurder én durven professionele afstand te bewaren. We verplaatsen ons in de situatie van de huurder. We denken mee, luisteren en werken op maat.

5. Koers:

Wie willen we in een notendop zijn?

We zijn een daadkrachtige zelfstandige woningcorporatie. We bouwen voor een brede doelgroep, dienstbaar aan de behoefte van de Volendamse gemeenschap.

We blijven wendbaar, scherp op de impact van nieuwe ontwikkelingen. We staan open voor (nieuwe) ideeën van betrokken huurders en werken in nauwe samenwerking met onze partners. Dit bereiken wij door iedere dag ons werk vooruitstrevend, vastberaden en betrokken uit te voeren.

We benutten onze financiële middelen om meer passende betaalbare woningen te bouwen, de behoefte is groot! De Volendamse jeugd heeft perspectief op een betaalbare eerste 'eigen plek' nodig. We willen onze wachtlijst niet verder laten oplopen en bij voorkeur dringen we de wachttijd terug. We moeten diverse woonproducten realiseren, aansluitend bij de vraag nu en in de toekomst. Woningen waar je lang zelfstandig in kan wonen, thuis in je netwerk en indien nodig met zorg dichtbij.

We verbeteren daarnaast de bestaande woningen. Verder (projectmatig) verduurzamen, zeker de woningen met de slechtste labels. Hiermee maken we belangrijke impact op woonlasten betaalbaar houden voor de huurder. We maken woningen comfortabel en van deze tijd. We staan voor een goede en uit te leggen balans tussen prijs en kwaliteit van de woning.

Randvoorwaardelijk is dat we een stevige partner en dienstverlener zijn. Stevig: met slagkracht, planmatig, basis op orde. Juist door onze samenwerking met partners -gemeente, collega-corporaties, zorg en welzijn- kunnen we zelfstandig van betekenis zijn in de gemeente Edam-Volendam. Huurders mogen rekenen op een stabiel goede dienstverlening: snel en eerlijk antwoord, persoonlijke én professionele benadering, gericht op het voorkomen van klachten.

Onze missie: We bieden huurders en woningzoekenden een betaalbaar (t)huis in de gemeente Edam-Volendam.

6. Beoogde resultaten

van onze inzet, eind 2026

Door onze inzet voor een betaalbaar thuis in de gemeente Edam-Volendam, horen we dit eind 2026 van huurders en partners:

“Yes! Ik heb een huurwoning toegewezen gekregen!”

“(Langer) zelfstandig wonen is mogelijk”.

“Dit is een goede verbetering ten opzichte van mijn vorige (eengezins)woning”.

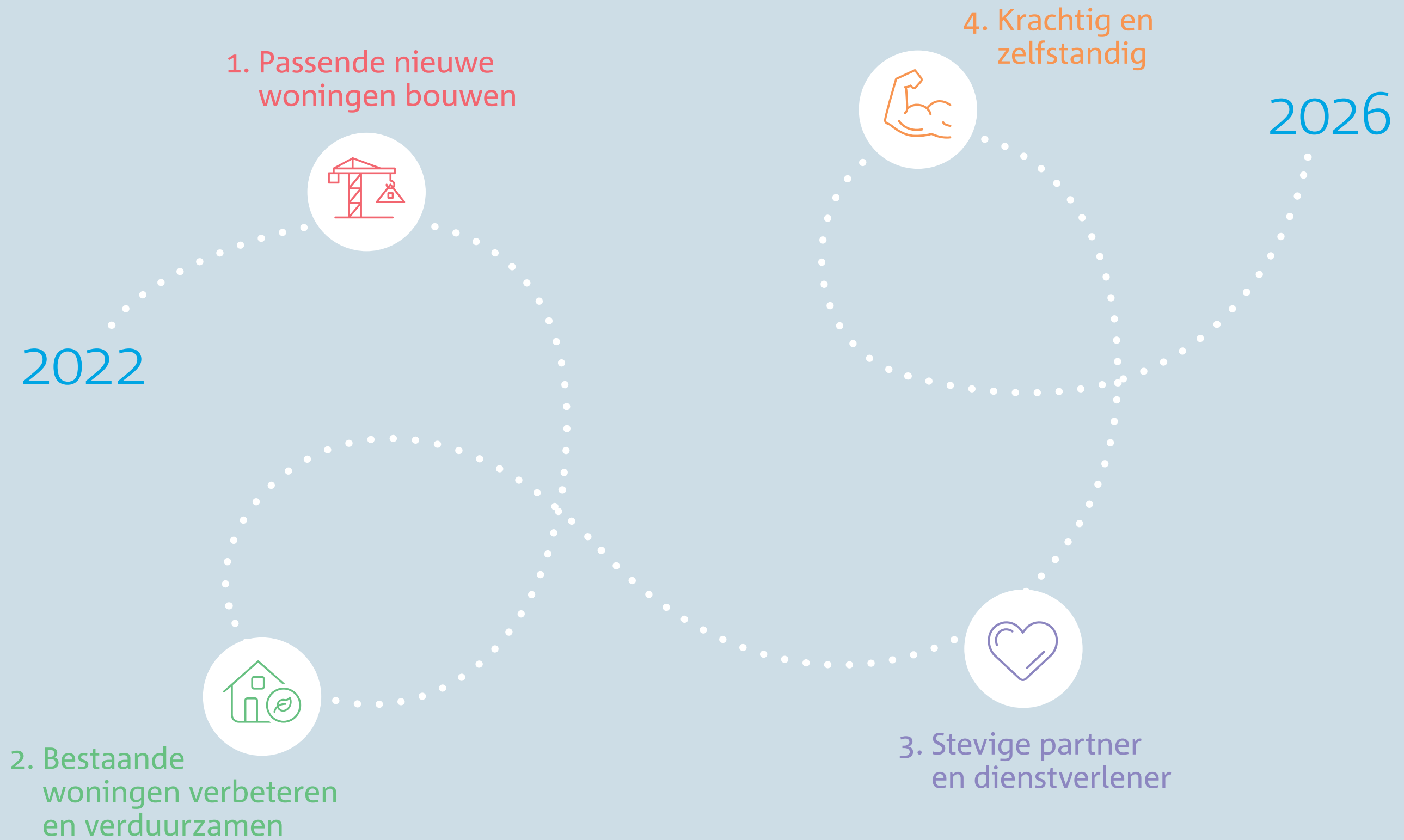
“Mijn huurwoning is betaalbaar, duurzaam en comfortabel”

“Ik heb makkelijk contact met De Vooruitgang want ik weet hoe ik ze kan bereiken. De medewerkers van De Vooruitgang zijn zichtbaar en toegankelijk”.

“Wat een fijne partner om mee te werken, ze mogen trots zijn op hun prestaties”.

We hebben daarom de volgende speerpunten

7. Speerpunten



7.1 Passende nieuwe woningen bouwen



AGENDA 2022 T/M 2026

Woningaanbod met 170 woningen (13%) uitbreiden

We bouwen voor een brede doelgroep, vooral betaalbare sociale huurappartementen met lift die passen in de structuur van Volendam. Dit betreffen de woningbouwprojecten Kamperzand, Oude Seinpaal, Riepel en Maria Goretti.

Harde plannen maken voor meer woningen

In de periode 2027 t/m 2035 willen we ongeveer 200 woningen bouwen, eind 2026 moeten er harde plannen liggen. De Lange Weeren is daarbij de grootste kansrijke locatie. Wij werken nauw samen met de gemeente en Wooncompagnie om dit tot uitvoering te brengen. We bouwen een mix van woonproducten, kleiner en vooral sociale huur.

We benutten onze financiële middelen

In samenwerking met onze partners onderzoeken we de mogelijkheden om ook woningzoekenden met een middeninkomen te bedienen. Dit kan door het realiseren van huurwoningen voor deze doelgroep en/of het beschikbaar stellen van een duurzaam betaalbaar sociaal koopsegment (met bijvoorbeeld het gebruik van een terugkoopconstructie).

Inzet op doorstroming

Vorrang 75+ om door te stromen naar aanleunwoning, lokale doorstromers voorrang bieden om van groot naar passend wonen te gaan, regelmatig in gesprek en evalueren met partners (in de regio) en huurders of het doorstroomaanbod aansluit op de behoefte.

Bouwplannen maken voor vernieuwende zelfstandige woonzorgvormen

Vanuit de wetenschap dat wonen steeds meer zelfstandig moet, wél zorgen dat ouderen en zorgbehoevenden in woonvormen met gemeenschapszin en nabijheid van netwerk, zorg en (welzijns)voorzieningen kunnen wonen. We geven duidelijk de behoefte van de doelgroep en (met partners) onze wensen/eisen mee bij de ontwikkeling van De Lange Weeren.

7.2 Bestaande woningen verbeteren en verduurzamen



AGENDA 2022 T/M 2026:

Eind 2028 geen E-, F- of G energielabels meer

We versnellen en hanteren een meer projectmatige aanpak om zo snel mogelijk maar uiterlijk eind 2028 geen E-F of G energielabels meer te hebben.

Partner in route richting CO2 neutraal in 2050

We werken met de gemeente en andere partners gebiedsgericht en zoeken samen naar verantwoorde kansen om de energietransitie te versnellen.

Focus op eengezinswoningen in verduurzamen bestaande voorraad

We nemen no-regret maatregelen gericht op een goed geïsoleerde woning, we verduurzamen minimaal 100 eengezinswoningen t/m 2026.

Stimuleren duurzaam woongedrag

We voeren met partners actief campagne - huurders krijgen tips om het gas- en energieverbruik zo laag mogelijk te houden - en stimuleren overgaan op elektrisch koken.

Investeren in kwaliteit directe woonomgeving

We investeren met partners in een klimaatadaptieve woonomgeving die schoon, heel en veilig is.

Voor betaalbare woonlasten

Ons uitgangspunt is dat na verduurzaming de woonlasten niet stijgen. Daarnaast voeren we conform Rijksbeleid een gematigde huurverhoging, houden voldoende woningen beschikbaar om toe te wijzen aan onze diverse doelgroepen en staan voor een passende prijs-kwaliteit verhouding.

7.3 Stevige partner en dienstverlener, samen met partners en huurders



AGENDA 2022 T/M 2026

Hoge waardering dienstverlening

Huurders beoordelen de dienstverlening van De Vooruitgang gemiddeld met een 8. We blijven in verschillende vormen met huurders in gesprek om te kijken hoe het beter kan.

Open en communicatief

We communiceren zo informeel als mogelijk en doelgroepgericht. We zijn zichtbaar en aanspreekbaar in het dorp en gaan naar de huurder toe. Het kantoor wekt een open indruk en op afspraak pakken we verzoeken van huurders op.

Partner in het lokale en regionale netwerk

We werken tot tevredenheid nauw samen met gemeente, welzijn, zorg, collega-corporatie, VHV en andere partners. We zijn primair voor Volendam mét een open blik naar de regio, zo blijven we vernieuwen en verbeteren!

Middenin de Volendamse samenleving

We zetten met lokale partners een coalitie op tegen eenzaamheid, zijn betrokken in de buurtteams, stimuleren ontmoeting en participatie met onze welzijnspartners en ondersteunen WelzijnWonenPlus en BeterBuren.

7.4 Krachtig en zelfstandige dienstverlener



AGENDA 2022 T/M 2026

Next Level dienstverlener

Ons "Next Level" dienstverlening wordt business as usual. Wij zijn een professionele partner. We hanteren strakke reguliere werkprocessen, we verbeteren en leveren waar mogelijk maatwerk.

Versterking op vastgoedontwikkeling

Slagkracht vergroten met het oog op de forse omvang van nieuwbouw- en duurzaamheidsprojecten. Zodat we de regie over het onderhoud, verbeteren en bouwen hebben met betrouwbare lokale en regionale aannemers.

Versterking op bedrijfsvoering

Eind 2023 op kracht, zodat we onze planning & controlcyclus op een constant niveau kunnen houden en snel kunnen (bij)sturen.

Data op orde

Wij hebben onze data op orde, de informatie is inzichtelijk, bruikbaar en goed beveiligd.

Financiële middelen benutten om te bouwen

mooie maatschappelijke prestaties in Volendam blijven leveren, met een duurzaam bedrijfsmodel als basis.

8. Strategiekaart

2022 t/m 2026

1. Passende nieuwe woningen bouwen

- Woningaanbod met 170 woningen (13%) uitbreiden
- Harde plannen maken voor meer woningen
- We benutten onze financiële middelen
- Inzet op doorstroming
- Bouwplannen maken voor vernieuwende zelfstandige woonzorgvormen

2. Bestaande woningen verbeteren en verduurzamen

- Eind 2028 geen E-, F-, G- energielabels meer
- Partner in route richting CO2-neutraal in 2050
- Focus op eengezinswoningen in verduurzamen van bestaande voorraad
- Stimuleren duurzaam woongedrag
- Investeren in kwaliteit directe woonomgeving
- Voor betaalbare woonlasten

3. Stevige partner en dienstverlener

- Hoge waardering dienstverlening
- Open en communicatief
- Partner in het lokale en regionale netwerk
- Middenin de Volendamse samenleving

4. Krachtig en zelfstandig

- Next level dienstverlener
- Versterking op vastgoedontwikkeling
- Versterking op bedrijfsvoering
- Data op orde
- Financiële middelen benutten om te bouwen

Kantoor

Julianaweg 190
1131 DL Volendam

Postadres

Postbus 30
1130 AA Volendam

Telefoon

0299-399960

E-mail

info@devoortgang.com

Volendam, 3 oktober 2022

www.devoortgang.com