

Welkom thuis

Koersdocument
2024-2027



Voorwoord

Wij zijn Woningstichting Tubbergen. Onze opgave is het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen in de gemeente Tubbergen. Met ons team en onze samenwerkingspartners werken wij iedere dag met plezier en betrokkenheid aan deze maatschappelijk relevante opgave.

Samen op koers

Voor u ligt ons koersdocument voor de periode 2024-2027. Dit document is het resultaat van een actief voorbereidingstraject. Wij gingen in gesprek met onze huurders, zorg- en welzijnspartijen en de gemeente Tubbergen. Soms tijdens bijeenkomsten, zoals de Algemene Ledenvergadering van de Huurdersvereniging of een overleg met het College over de volkshuisvestelijke opgave, maar ook tijdens één op één gesprekken. De inzichten die we hieruit verkregen, hebben we verwerkt in dit koersdocument. Zo gaven onze huurders aan vooral veel aandacht te wensen voor duurzaamheid en betaalbaarheid de komende jaren. Samenwerkingspartners vroegen weer vooral aandacht voor beschikbaarheid van voldoende woningen voor doelgroepen. Veel dank aan iedereen die een bijdrage heeft geleverd aan de totstandkoming van dit koersdocument.

Landelijke ontwikkelingen

Naast de inbreng van onze stakeholders zijn ook de ontwikkelingen die landelijk, regionaal en lokaal spelen op woningmarktgebied van belang. De landelijke wooncrisis en de asielcrisis zijn omstandigheden die ook in Tubbergen voelbaar zijn en direct gevolgen hebben voor de invulling van onze maatschappelijke opgave. De Nationale Prestatieafspraken en de voorgestelde Wet Regie Volkshuisvesting bepalen mede onze richting en mogelijkheden.

Zichtbaar aanwezig

De afgelopen jaren hebben we in ons handelen al voorgesorteerd op hetgeen we in dit koersdocument aan het papier hebben toevertrouwd. Ons eerdere toekomstbeeld van krimp is gaandeweg veranderd in een koers van beperkte groei. Verduurzaming van woningen hebben wij al op grote schaal ingezet en daar gaan we ook de komende jaren mee door. Daarnaast is veel geïnvesteerd in het intensiveren van de relaties met onze samenwerkingspartners en verbetering van onze dienstverlening. We hebben onze kernwaarden opnieuw benoemd, kernwaarden die passen bij wie wij zijn en willen zijn. Deze kernwaarden willen wij ook meer uitstralen. Daarom pasten wij ook onze huisstijl en communicatiestijl aan en zullen wij meer zichtbaar zijn in de wijk.

Dit koersdocument geldt als richtinggevend voor ons handelen de komende jaren. Het geeft aan wie wij zijn en wat onze beleidslijnen zijn. Juist in een wereld die sterk in beweging is, geeft het helderheid wat van ons verwacht mag worden en vormt het basis voor ons werk. Ik hoop dat u het met interesse leest en zie uit naar uw reactie.

Hanneke de Rijter-Kupers
Directeur-bestuurder Woningstichting Tubbergen
September 2023

Inhoud

Plezierig wonen in Tubbergen.....	4
Welkom Thuis.....	6
Onze huurders.....	8
Ons werkgebied.....	9
Beschikbaarheid.....	10
Wonen met zorg.....	11
Betaalbaarheid.....	13
Duurzaamheid.....	14
Leefbaarheid.....	16
Organisatie.....	17
Tot slot.....	19



Woningstichting Tubbergen, plezierig wonen in Tubbergen

Woningstichting Tubbergen is een woningcorporatie in de gemeente Tubbergen. Wij beheren en verhuren 1050 sociale huurwoningen in de 9 dorpen van de gemeente.

Samen werken aan wonen

Met 15 medewerkers zetten wij ons dagelijks in om onze huurders een fijn en betaalbaar thuis in Tubbergen te bieden. Wij werken aan voldoende, betaalbare en duurzame woningen in een buurt waar het prettig leven is. Hierbij werken wij samen met lokale en regionale partners, zoals gemeente, zorg- en welzijnspartijen en collega corporaties. Als lokaal verankerde corporatie wordt veel van ons verwacht, wij streven naar een goede lokale en regionale inbedding.

Verduurzamen, nieuwbouw en zichtbaarheid

Woningstichting Tubbergen heeft als financieel gezonde, kleine corporatie in een lokale markt een goede uitgangspositie om volkshuisvestelijk maximaal bij te dragen. De afgelopen jaren hebben wij dit vooral gedaan door te beheren. De komende jaren zullen in het teken staan van grootschalige verduurzaming, nieuwbouw en meer zichtbaarheid in de wijken.

Dit volkshuisvestelijk presteren ten dienste van onze huurders en woningzoekenden heeft gevolgen voor onze financiële positie en de inzet van onze medewerkers. Wij werken veelvuldig samen met andere partijen, zowel lokaal als regionaal. Dit bouwen wij de komende jaren uit. De uitdagingen voor deze komende jaren vragen om een open houding en goede relaties met samenwerkingspartners. Zo werken wij samen met collega corporaties, gemeente, zorgpartijen en welzijnspartijen. Alleen waar het moet, maar samen waar het kan.



Welkom thuis

Visie

Wij willen een thuis bieden aan mensen met een bescheiden inkomen, die graag in de gemeente Tubbergen willen wonen.

Missie

Daar dragen wij aan bij door voldoende, betaalbare en duurzame sociale huurwoningen te bieden in een buurt waar het prettig samenleven is.

Doelgroep

Onze doelgroep bestaat uit mensen met een bescheiden inkomen en/of een specifieke woonvraag, die aangewezen zijn op een sociale huurwoning.

Kernwaarden

Aan de basis van al ons handelen liggen onze 4 kernwaarden:

Welkom

We zijn toegankelijk en benaderbaar voor onze huurders en partners.

Betrouwbaar

We zeggen wat we doen en doen wat we zeggen. Huurders en partners kunnen op ons rekenen.

Dichtbij

We zijn zichtbaar en aanspreekbaar in wijk en dorp. We weten wat er speelt in de kernen en kennen onze huurders.

Oplossingsgericht

We zijn doortastend en praktisch.



Onze huurders

Wij zijn een sociale verhuurder. Wij willen een thuis bieden aan mensen met een bescheiden inkomen, die graag in de gemeente Tubbergen willen wonen. Dit kunnen verschillende doelgroepen zijn. Bijvoorbeeld jongeren die graag zelfstandig willen gaan wonen in onze gemeente of (eenouder)gezinnen. In toenemende mate zien we ook één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast bieden wij, vanuit onze volkshuisvestelijke opgave, ook een plek aan huurders die vanwege ziekte of kwetsbaarheid niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Dit zijn bijvoorbeeld ouderen die naar een zorggeschikte woning willen verhuizen, maar ook statushouders en mensen die eerder beschermd woonden of uitstromen uit de maatschappelijke opvang. We voelen ons betrokken bij al onze huurders en woningzoekenden en willen hen een passende woonplek bieden.

Bewoners praten mee

Onze huurders en woningzoekenden zijn onze belangrijkste belanghebbenden. Daarom willen wij graag weten wat zij van ons verwachten en wat hun (woon)wensen zijn. We hebben niet overal bewonersvertegenwoordiging in onze complexen. We zetten erop in dit verder te versterken. Ook gaan wij vaker en zichtbaar in de wijk aanwezig zijn, om in gesprek te zijn met onze huurders en om te horen wat er leeft en speelt. We zoeken aansluiting bij de bestaande vormen van kernvertegenwoordiging in onze gemeente. Hierdoor krijgen wij meer inzicht in wat er leeft in de kern en wat de woonbehoefte is.

Huurdersvereniging

Met de Huurdersvereniging Tubbergen overleggen we over beleid en overkoepelende zaken. De Huurdersvereniging zal de komende jaren actief ondersteund worden om zich nog meer te ontwikkelen tot een positief kritische, betrokken huurdersvertegenwoordiging. Wij onderzoeken de mogelijkheden om over te gaan tot een stichtingsmodel om stappen te zetten naar meer professionalisering. In overleg met de Huurdersvereniging willen we ook zoeken naar andere vormen van huurdersparticipatie, bijvoorbeeld voor bepaalde doelgroepen (jongeren, senioren).

- ▶ Wij zijn een sociale verhuurder.
- ▶ We zetten in op versterking van bewonersvertegenwoordiging en Huurdersvereniging.
- ▶ We zoeken naar nieuwe vormen van bewonersparticipatie, bijvoorbeeld voor jongeren.
- ▶ We zijn zichtbaar in de wijk aanwezig om te horen wat er leeft en speelt.
- ▶ We onderhouden contact met de bestaande kernvertegenwoordiging.

Ons werkgebied

Ons werkgebied omvat de Gemeente Tubbergen in Twente in de woningmarktregio Oost Nederland. Wij hebben bezit in 9 kernen van deze gemeente. Tubbergen is een mooie gemeente met een dorps karakter. Het heeft een prachtig buitengebied en biedt een fijne, veilige woonomgeving. Zaken om te koesteren. Wij zijn als lokale corporatie nauw betrokken bij wat speelt in deze gemeente en werken graag en veel samen met onze lokale partners, zoals gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen en lokale bedrijven.

Lokaal, regionaal en landelijk

Tubbergen ligt echter niet op een eiland, we hebben ook te maken met regionale en landelijke ontwikkelingen. Waar de markt eerder voornamelijk lokaal was en de woningstichting zich in het verleden voornamelijk op de lokale behoefte richtte, zien we de sociale woningmarkt steeds meer regionaal worden. Het landelijke tekort aan sociale huurwoningen is ook in deze regio voelbaar. Daarnaast zijn er ook landelijke en regionale afspraken gemaakt over verdeling van aandachtsgroepen en aandeel sociale huurwoningen binnen de woningvoorraad. Wij zoeken daarin steeds meer afstemming en samenwerking met onze collega corporaties in Twente en met de gemeente.

- ▶ Ons werkgebied is de gemeente Tubbergen.
- ▶ Wij werken graag en veel samen met onze lokale partners.
- ▶ Wij hebben oog voor regionale en landelijke ontwikkeling.
- ▶ Wij zoeken regionaal naar afstemming en samenwerking.



Beschikbaarheid

Ten tijde van ons vorige visiedocument gingen wij nog uit van een forse krimp van het aantal sociale huurwoningen in Tubbergen. Inmiddels is dit volledig omgedraaid. Vanwege een toenemende vraag naar sociale huurwoningen koersen wij nu, in overleg met de gemeente Tubbergen, op een toename van het aantal sociale huurwoningen tot 2035 met ongeveer 105 woningen. Deze woningen bouwen wij de komende jaren bij voorkeur in de grotere kernen van onze gemeente (Tubbergen, Albergen, Geesteren, Mariaparochie/Harbrinkhoek). De woningen die wij toevoegen zijn bij voorkeur levensloopgeschikt, daarom vinden wij het belangrijk dat ze in de buurt zijn van voorzieningen.

Voor de realisatie van deze woningen zijn wij mede afhankelijk van de beschikbaarheid van locaties. Hiervoor is vooral de gemeente aan zet.

Toekomst (bestendig)

De meeste huizen van de toekomst staan er al. Daarom zetten wij in op het toekomstbestendig maken van onze bestaande woningen, zodat ook deze de komende decennia beschikbaar blijven voor huurders. Wij verkopen alleen incidenteel woningen, bijvoorbeeld omdat ze niet passen in onze toekomstige wensportefeuille, niet meer passen bij de behoefte van onze woningzoekenden of omdat verkoop wenselijk is in verband met de leefbaarheid.

Diversiteit aanbod

Bij nieuwbouw, toekomstbestendig maken en verkoop van woningen kijken wij naar de behoefte per kern wat betreft aantallen en woningtypen. Wij streven hierbij naar diversiteit in ons aanbod waar

mogelijk. Regionaal is gewerkt aan een gezamenlijk woonvindsysteem voor 13 corporaties, dat in maart 2023 in werking is gesteld. Door het nieuwe woonvindsysteem hoeven woningzoekenden zich maar één keer in te schrijven om te reageren op woningen. Daarnaast geeft het onder andere beter inzicht in de regionale woonvraag in relatie tot het aanbod.

- ▶ We zetten in op groei tot 2035 met ongeveer 105 woningen, voornamelijk in de grotere kernen.
- ▶ Onze nieuwbouw is zo mogelijk levensloopgeschikt en in de buurt van voorzieningen.
- ▶ We maken ons bestaand bezit toekomstbestendig.
- ▶ We kijken naar de behoefte per kern en streven naar een divers aanbod.
- ▶ We verkopen alleen incidenteel woningen.
- ▶ We houden onze lokale en regionale woningmarkt scherp in de gaten.

Wonen met zorg

Tubbergen is een gemeente met relatief veel oudere inwoners. Een groot deel van hen woont tot op hoge leeftijd zelfstandig, al dan niet in een sociale huurwoning. De komende decennia wordt het bieden van voldoende zorg, thuis of in een instelling, een behoorlijke uitdaging voor zorginstellingen. Als lokaal betrokken woningstichting voelen wij ons zeer verbonden met onze huurders, ook als zij ouder worden en zorg nodig hebben. Wij volgen de lokale vraagontwikkeling naar wonen met mogelijkheid voor zorg.

Levensloopgeschikt

Samen met de gemeente Tubbergen en met zorg- en welzijnspartijen proberen wij in te springen op de toenemende behoefte aan woonplekken met zorgmogelijkheden. Wij zijn jaarlijks in gesprek met lokaal werkzame zorgpartijen en onze nieuwbouw is zoveel mogelijk levensloopgeschikt. Binnen bestaand bezit denken wij mee met onze huurders hoe zij zo goed mogelijk kunnen blijven wonen. Wij hebben ontmoetingsruimtes in meerdere (ouderen)complexen en we proberen zorg- en welzijnspartijen te betrekken bij de benutting hiervan.

Een thuis voor iedereen

In Tubbergen zijn er meerdere locaties die wij verhuren, waar intramuraal zorg wordt verleend aan mensen met een beperking. We zien dat het voor zorginstellingen moeilijker wordt om de exploitatie van deze voorzieningen rendabel en verantwoord te houden, vaak door de kleinschaligheid van de voorziening. Met deze zorgpartijen kijken wij naar mogelijkheden om deze voorzieningen toch voor Tubbergen te kunnen behouden en de bewoners zo in hun vertrouwde omgeving

te laten blijven. Dit vinden wij belangrijk vanuit ons streven naar een thuis voor iedereen. Hierbij kijken wij naar toevoeging van appartementen of het verlenen van ambulante zorg vanuit deze voorziening naar “satellietwoningen” in de wijk. Soms is een locatie niet meer toekomstgeschikt. We maken dan met de zorgpartij een plan voor de toekomst.



Eigen beheer

Wij zijn niet goed toegerust om intramurale zorgcomplexen langdurig te beheren, mede vanuit de specifieke eisen en wensen. Waar mogelijk heeft het dan ook onze voorkeur dat zorgpartijen in eigen beheer hun vastgoed realiseren. Waar dat echt niet mogelijk is en de doelgroep wel aanwezig, nemen wij onze verantwoordelijkheid, mits dit financieel verantwoord is. Dit betreft dan altijd alternatief aanwendbare woningen, exclusief specifieke zorg gerelateerde voorzieningen.

- ▶ Wij volgen de lokale vraag naar wonen met mogelijkheid voor zorg voor onze doelgroepen en spelen hier waar mogelijk op in.
- ▶ Wij zijn jaarlijks in gesprek met lokaal werkzame zorgpartijen.
- ▶ Onze nieuwbouw is zoveel mogelijk levensloopgeschikt.
- ▶ Binnen bestaand bezit denken wij mee met onze huurders hoe zij zo goed mogelijk kunnen blijven wonen.
- ▶ Wij denken mee met zorgpartijen die van ons huren om de zorgvoorziening beschikbaar te kunnen houden voor Tubbergen.
- ▶ Bij voorkeur realiseren wij geen specifiek intramuraal zorgvastgoed maar zelfstandige woningen.

Betaalbaarheid

Betaalbaar wonen is een belangrijk uitgangspunt voor ons. Wij verhuren onze woningen voor een aangepaste prijs. Standaard hanteren wij een streefhuur van 70% van de maximale huur. Bij een groot aantal woningen wordt de huur nog verder verlaagd tot de zogenoemde aftoppingsgrens voor het passend toewijzen. Hierdoor past de huur bij het inkomen van de huurder. Huurprijsaanpassingen zijn inflatievolgend. In de Nationale Prestatieafspraken is voor de jaren 2023 tot en met 2025 een nog lagere huurverhoging afgesproken. Daarnaast kregen wij al twee keer te maken met een huurverlaging voor lage inkomens. Dit alles komt de betaalbaarheid van de huren ten goede, maar doet uiteraard wel iets met onze financiële huishouding.

Kleiner, betaalbaar en levensloopgeschikt

We zien steeds meer één- en tweepersoonshuishouden met een laag inkomen in onze woningen. Onze woningen zijn echter vooral relatief grote eengezinswoningen met bijbehorende onderhoudskosten. Bij nieuwbouw zetten wij daarom in op kleinere, betaalbare en waar mogelijk levensloopgeschikte woningen.

Financiële grenzen

In deze tijd van hoge energieprijzen is betaalbaarheid zeer duidelijk gelinkt aan duurzaamheid van woningen. Een duurzame woning met een lage energiebehoefte heeft direct invloed op de hoogte van de totale woonlasten. Mede hierom investeren wij fors in de verduurzaming van onze woningen.

Omdat de kosten van deze verduurzaming niet terugkomen in de huurprijzen, lopen wij hierbij op termijn wel tegen onze financiële grenzen aan.

- ▶ Onze huurprijzen zijn betaalbaar voor onze doelgroep.
- ▶ Bij nieuwbouw zetten wij in op kleinere en betaalbare woningen. We maken ons bestaand bezit toekomstbestendig.
- ▶ Wij investeren in verduurzaming en daarmee in beperking van woonlasten voor de huurder.

Duurzaamheid

Wij zijn al jaren bezig met de verduurzaming van ons bezit. Al in 2021 hadden onze woningen gemiddeld label A. Daarmee zijn we echter nog niet op het gewenste toekomstige niveau.

CO2 Neutraal

We zetten ons ervoor in dat al onze huurders, uiterlijk in 2050, volledig CO2-neutraal wonen. Wij zijn al goed op weg met onze verduurzaming en gaan hiermee gestaag verder. Dat doen we voor betaalbare woonlasten voor onze huurders, voor een duurzaam milieu en voor de toekomstbestendige waarde van ons bezit. Wij zien de verduurzaming dan ook als een vanzelfsprekend en belangrijk onderdeel van onze maatschappelijke opdracht.

Besparing woonlasten

Als wij investeringen doen in duurzaamheid, willen wij dat onze huurders hier in principe ook financieel voordeel van hebben. Dat wil zeggen dat een eventuele bijdrage of vergoeding lager is dan de besparing die het de huurder naar verwachting, bij gelijkblijvende voorwaarden en gedrag, oplevert. Uiteraard spelen externe factoren hierbij een rol, zoals regelgeving, de tarieven en de salderingsregeling.

Voor de verduurzaming van ons bestaande bezit hanteren wij een aantal uitgangspunten. Deze hebben wij verder uitgewerkt in onze duurzaamheidsvisie.

Complexmatige aanpak

Wij kiezen op dit moment voor een complexmatige aanpak. Dit omdat wij zo efficiënt mogelijk met onze beschikbare middelen willen omgaan. Zoveel mogelijk sluiten wij aan bij de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB), waarbij groot onderhoud van het complex wordt gecombineerd met verduurzaming. Voor installaties sluiten wij aan bij natuurlijke vervangingsmomenten.

Isoleren naar niveau van de standaard

Waar mogelijk isoleren wij onze woningen naar het niveau van de standaard. De warmtevraag van de woning wordt hierdoor beperkt, zodanig dat de woning in principe gasloos gemaakt kan worden, al dan niet met beperkte extra aanpassingen. Wij isoleren (of na-isoleren indien nodig) eerst alle woningen tot het bouwjaar 1992 die wij in exploitatie willen houden. Vanaf het bouwjaar 1992 is de isolatie in principe voldoende voor gasloos.

Zonnepanelen en warmtepompen

Woningen die wij verduurzamen, voorzien wij standaard van zonnepanelen als de huurder dit wil. Waar mogelijk en economisch haalbaar voorzien wij de woning van een gasloze warmtepomp, maar waar dat (nu nog) niet kan, gaan wij tenminste voor hybride warmtepompen. Ons beleid om bij afgeschreven cv-ketels waar mogelijk en wenselijk standaard een hybride of all electric warmtepomp en zonnepanelen aan te bieden, zetten wij voort. Vanaf 2026 wordt dit ook de landelijke standaard.

Keuzevrijheid voor de huurder

Isolatiemaatregelen achten wij noodzakelijk en voeren wij complexmatig uit. Zonnepanelen en warmtepompen bieden wij ook complexmatig aan, maar het is aan de huurder of hij/zij er gebruik van wil maken. Wij bieden de huurders van eengezinswoningen hierin keuzevrijheid. Bij mutatie worden de aanpassingen dan alsnog doorgevoerd.

Materiaalgebruik

Bij verduurzaming kiezen wij zoveel als (technisch en economisch) mogelijk voor materialen met een zo laag mogelijke CO2 belasting (bijvoorbeeld bio based) en een hoge mate van circulariteit. Bij gelijke kosten of geringe meerkosten gaat onze voorkeur uit naar dergelijke materialen.



- ▶ Wij streven er naar dat onze huurders uiterlijk in 2050 CO2 neutraal kunnen wonen, maar wachten niet af. Jaarlijks zetten wij stappen in de verdere verduurzaming van ons bezit.
- ▶ Betaalbare woonlasten voor onze huurders is voor ons een belangrijk doel bij verduurzaming.
- ▶ Wij vervangen afgeschreven cv ketels door een (hybride of all electric) warmtepomp in combinatie met zonnepanelen.
- ▶ Wij kiezen bij verduurzaming bij voorkeur voor circulaire materialen en voor materialen met een zo laag mogelijke CO2 belasting.

Leefbaarheid

Onderdeel van de ervaren kwaliteit van het wonen zijn een prettige leefomgeving en leefbaarheid van wijk of buurt. Tubbergen scoort altijd goed in leefbaarheidsonderzoeken, er is geen sprake van grote leefbaarheidsproblemen of achterstandswijken. Leefbaarheid in onze kernen gaat met name over behoud van voldoende voorzieningen en een leefomgeving die schoon, heel en veilig is.

Wijkgericht werken

Vanaf 2023 versterken wij het wijkbeheer en sociaal beheer. Onze klantconsulenten werken wijkgericht en komen bij onze huurders thuis als hier aanleiding voor of behoefte aan is. Gezien de toename van kwetsbaarheid bij huurders, steken wij meer tijd en geld dan voorheen in het aanpakken en voorkomen van leefbaarheidsproblematiek. Meestal is dat op het niveau van de individuele huurder, soms ook op complex- of buurniveau. Door hier gericht medewerkers op in te zetten, hopen wij onze huurders nog beter te leren kennen, zodat wij samen met hen kunnen werken aan een fijne woonomgeving.

Buurtbemiddeling

In 2021 zijn wij in samenwerking met Stichting Welzijn Tubbergen Dinkelland (SWTD) begonnen met Buurtbemiddeling voor onze huurders en hun burens. In 2023 zijn gemeente en politie hierbij aangehaakt, waardoor Buurtbemiddeling nu voor alle inwoners van Tubbergen beschikbaar is. De komende jaren zetten wij dit voort, daarnaast willen wij samen met wijkpartners meer zichtbaar en aanspreekbaar zijn in de dorpen. Buurtbewoners met vragen ontmoeten en deze gezamenlijk oppakken met wijkpartners en bewoners.

Ontmoeting

Over het algemeen voelen mensen zich prettig en veilig in een woonomgeving waar je elkaar kent. Om ontmoeting te stimuleren bieden wij in verschillende woongebouwen ontmoetingsruimtes aan. Vaak organiseren bewoners hier zelf activiteiten en ontmoeting. Soms is ook SWTD betrokken bij de organisatie, verder dragen wij met de Buurtwaardebon bij aan buurt- of huurdersinitiatieven. Het gezamenlijke belang en de gezamenlijke wens van burens staan hierin centraal. De Buurtwaardebon is beschikbaar voor alle huurders. In de commissie die deze aanvragen beoordeelt, is ook de huurdersvereniging vertegenwoordigd.

- ▶ Wij versterken ons wijkbeheer en sociaal beheer.
- ▶ Wij zijn zichtbaar en aanspreekbaar in de wijk en voor individuele huurders
- ▶ Wij dragen bij aan Buurtbemiddeling in de gemeente Tubbergen in samenwerking met SWTD en gemeente.
- ▶ Wij bieden onze huurders mogelijkheden voor ontmoeting.
- ▶ Wij stimuleren buurtinitiatieven waar onze huurders bij betrokken zijn, onder andere met de Buurtwaardebon.



Organisatie

Onze organisatie is compact van opzet met 15 betrokken medewerkers (11 fte). Als zelfstandige, kleine corporatie wordt veel van ons gevraagd. Als team zetten wij ons dagelijks in voor onze huurders in de gemeente Tubbergen. Als medewerker van Woningstichting Tubbergen kun je het verschil maken.

Lokaal en betrokken

Wij blijven werken aan het verder verbeteren van ons werk en van onze organisatie en willen onze meerwaarde als lokaal ingebedde corporatie nog meer zichtbaar maken. Komende jaren zetten we in op deze meerwaarde en verbetering van de dienstverlening. Dit vraagt een naar buiten gerichte en flexibele houding van al onze medewerkers. Intensieve samenwerking met maatschappelijke partners en een andere inzet van onze medewerkers zijn noodzakelijk. We zetten meer in op zichtbaarheid en aanwezigheid in de wijk en onze maatschappelijke opdracht wordt duidelijker en bepalender. Wij verwachten betrokkenheid van onze medewerkers hierbij en helpen en ondersteunen onze medewerkers om hier invulling aan te geven.

Blijven ontwikkelen

Zoals alle corporaties hebben wij te maken met snel opvolgende wijzigingen in het overheidsbeleid en een toegenomen verantwoordingsdruk en vastlegging. Dit alles vraagt veel van onze kleine organisatie. De hoeveelheid werk neemt toe, de verwachtingen van huurders veranderen, de inhoud van het werk verandert en vraagt andere kennis en kunde van onze medewerkers dan voorheen. Wij werken samen vanuit eigen verantwoordelijkheid, verbinding en vertrouwen.

Functies, bezetting en manier van (samen)werken worden hierop afgestemd en medewerkers worden gestimuleerd om zich te blijven ontwikkelen.

Samenwerkingen

Wij kunnen en willen niet alles zelf doen. Waar mogelijk werken wij samen met collega corporaties en andere partners, samen kom je verder. Vooralsnog blijven wij zelfstandig, zolang dit meerwaarde biedt voor onze stakeholders. Onze organisatie staat ten dienste van onze maatschappelijke bijdrage en onze huurders. Als het zelfstandig blijven op de langere termijn ten koste gaat van onze maatschappelijke bijdrage, zullen wij een nieuwe afweging maken. Wij doen dit liever tijdig en vanuit visie, dan vanuit noodzaak.



Thuis voelen

Wij zetten in op een prettige werkomgeving voor onze medewerkers. Een goede ruimte om elkaar te ontmoeten en als volledig team samen te werken, ontbreekt in ons kantoor. Daarom passen wij ons kantoor aan om een volwaardige ontmoetingsruimte/overlegruimte te realiseren. Deze ruimte kan ook voor anderen van meerwaarde zijn. Hiermee halen we “buiten” ook naar binnen. Tegelijkertijd pakken we dan ook onze ontvangstruimte voor huurders aan, waarin het Welkom Thuis meer gevoeld gaat worden.

Onze kernwaarden Welkom, Betrouwbaar, Dichtbij en Oplossingsgericht maken we zichtbaar in onze nieuwe huisstijl, die warmer en toegankelijker is. Dit gaat verder dan alleen nieuwe kleuren en een logo. Zowel onze digitale als schriftelijke uitingen worden aangepakt, we zetten nog meer in op begrijpelijke en heldere communicatie. Medewerkers worden hierin getraind en ondersteund.

- ▶ Onze meerwaarde als lokaal ingebedde corporatie is zichtbaar en merkbaar, wij zijn onderdeel van de lokale gemeenschap.
- ▶ Onze organisatie staat ten dienste van onze maatschappelijke bijdrage en onze huurders.
- ▶ Wij richten onze blik naar buiten en werken graag en intensief samen met anderen.
- ▶ Onze medewerkers zijn ons fundament. Wij bieden hen een prettige werkomgeving die gebaseerd is op eigen verantwoordelijkheid, verbinding en vertrouwen.

Tot slot

Dit koersdocument bevat een basis en leidraad voor ons handelen de komende jaren. We toetsen ons beleid en ons handelen hieraan, terwijl wij tegelijkertijd voldoende wendbaar blijven om in te spelen op ontwikkelingen. Tweejaarlijks herijken wij onze prestatieafspraken met de gemeente Tubbergen en de Huurdersvereniging en jaarlijks stellen wij een jaarplan op met concrete stappen om de doelen als benoemd in dit koersdocument te realiseren.





Waldeckstraat 1
0546 62 23 12
info@wstubbergen.nl

www.wstubbergen.nl