

Klaar voor de toekomst

Ondernemingsplan 2020 – 2024



De Bouwvereniging

een gezonde TOEKOMST binnen handbereik

DUURZAAM DELEN & ZELFVOORZIEN

LEEFBAARHEID

TRANSITIE

BETAALBAARHEID

ZELFREDZAAM = met eigen kracht

Wij zijn doeners in VERTROUWEN op wat wij KUNNEN verbinden



Vooraf

Een nieuw ondernemingsplan; we zijn klaar voor de toekomst! We hebben er de afgelopen maanden samen hard aan gewerkt. Met collega's, externe partners en huurders. Veel mensen leverden waardevolle inbreng.

De inzet was een compact verhaal, dat de waarden en ambities van onze medewerkers en belanghouders 'ademt'. Geen verhaal om in de la te laten verstoffen, maar een inspirerend toetsingskader voor ons werk. Het was een spannende zoektocht met veel bijeenkomsten, bijzondere ontmoetingen en herkenbare ontboezemingen. We verzamelden zoveel informatie dat het een flink boekwerk zou kunnen worden. Maar we beloofden onszelf immers een beknopt document.

Op de volgende bladzijden staat wat ons betreft alles beschreven wat belangrijk is voor onze toekomst. Onze missie, de opgave waar we voor staan, de ontwikkelingen die we op ons af zien komen en de inzichten voor de organisatie waarmee we dat gaan doen. Een flinke kluit, dat zeker! We koersen de toekomst tegemoet als kleine, zelfstandige corporatie. Aan de rand van Nederland. 'Lyts mar krigel' in goed Fries: klein maar brutaal. Net als dat Gallische dorpje in de bekende strips. We vinden onze eigen route, samen met onze partners. Soms net even anders dan anderen het doen. Maar sterk en gedreven door wie we zijn en wat ons bindt. En met een open blik voor de ontwikkelingen om ons heen.

We hopen dat jullie dit ondernemingsplan met plezier lezen. Dat jullie je erin herkennen en uitgenodigd voelen om samen met ons op te trekken naar de toekomst. Wat ons betreft is het een dynamisch document: ordenend en richtinggevend, maar niet onveranderlijk. We gaan onze jaarplannen er jaarlijks aan toetsen en we blijven de koers met jullie iken.

Petra van der Wier
Directeur-bestuurder





Samen werken aan leefkwaliteit

Aan de noordelijke rand van Nederland, tegen het unieke waddengebied aan, werkt De Bouwvereniging aan haar missie om mensen met een bescheiden inkomen en een kwetsbare positie in de gemeente Harlingen een fijn thuis te bieden. Ruim 30 medewerkers staan dagelijks met grote passie en betrokkenheid pal voor die missie. We luisteren goed naar onze huurders, zodat we bijdragen aan veilig, prettig en gezond wonen. Op die manier huisvesten we, als kleine en zelfstandige woningcorporatie, zo'n 2.450 huishoudens.

Onze missie past als een warme jas

Het lijkt het begin wel van een klassiek Asterix en Obelix verhaal: alles viel onder het grote Romeinse rijk, behalve dat ene Gallische dorpje, waar de bevolking... En misschien karakteriseert het ons ook wel een beetje. Dat in een wereld waar alles groter en sneller wordt, wij een kleine zelfstandige woningcorporatie zijn, waar we elkaar en onze huurders goed kennen. Waar we met oog voor onze omgeving invulling geven aan nieuwe ontwikkelingen met behoud van onze identiteit. Dat is een bewuste keuze, die aansluit op onze ideeën over onze rol als dienstverlener: betrokken en dichtbij. En bedenk dat we een modern bedrijf zijn. Er gaat geen ontwikkeling aan ons voorbij. Ook wij hebben te maken met complexe uitdagingen die uit de samenleving op ons afkomen. We beseffen dat we de samenwerking met anderen hard nodig hebben om adequaat te reageren op al die ontwikkelingen. In die zin gaat de vergelijking met dat Gallische dorpje niet helemaal op. Daar waar de Galliërs de grens bewaken en alle vreemde invloeden weren, zien wij juist meerwaarde in verbinden. We zijn een netwerkpartner van belang. Onze omvang is daarbij een kracht, geen kwetsbaarheid. We zijn wendbaar, flexibel en op de toekomst gericht.

Samen

‘Samen’ is een kernwoord in ons woordenboek. Net zoals ‘leefkwaliteit’ dat is. Leefkwaliteit betekent dat onze huurders veilig, prettig en gezond wonen. In gesprekken met huurders merken we dat ook zij van



ons die inzet verwachten. Waarschijnlijk is de groeiende aandacht en ruimte voor leefkwaliteit een resultaat van het feit dat we de kwaliteit van de woningvoorraad behoorlijk op orde hebben. Vanuit die hoge kwaliteit neemt nu de aandacht voor het sociale toe, de verbinding tussen mensen onderling en met hun omgeving. We verwachten dat dit in de toekomst sterker wordt. Het past één-op-één bij onze kerntaak als volkshuisvester. Dat we het samen met anderen doen is voor ons een uitgangspunt. Onze taken en kwaliteiten zijn het huisvesten van huurders. Anderen nemen het voortouw als het gaat om zorg, veiligheid, onderwijs of bijvoorbeeld ruimtelijke ontwikkeling. Deze netwerkpartners zoeken we actief op, om met hen samen een goede toekomst dichterbij te halen. Soms hebben wij daar een leidende of initiërende rol in. Op andere momenten staan anderen aan het stuur.

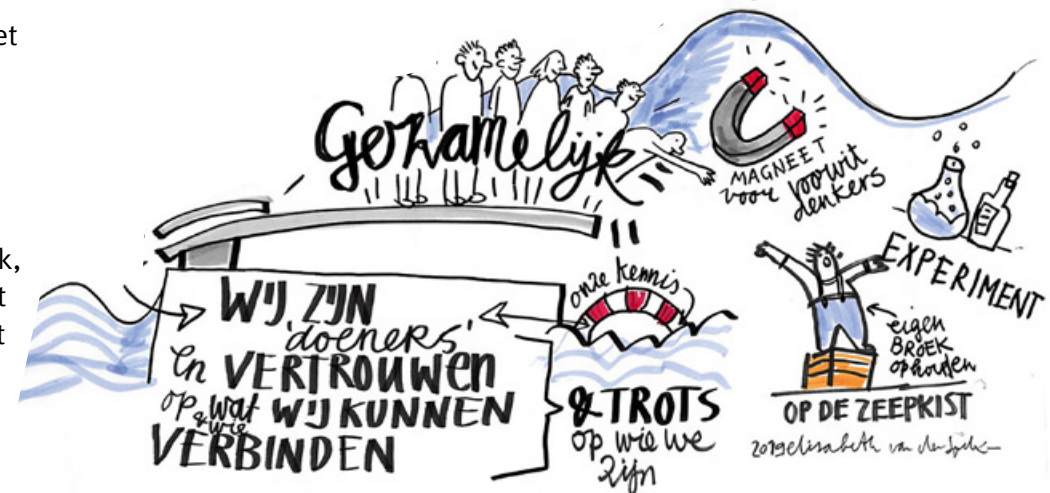
We zijn en blijven doeners

We zijn als team bij De Bouwvereniging op realisatie gericht. We zijn doeners. Als we een knelpunt ervaren of ergens een uitdaging zien, gaan we die tegemoet. We zijn meer van de uitvoering, dan van de dikke plannen. Dat past ook bij onze rol. We realiseren ons dat er op het speelveld van de volkshuisvesting veel regels en uitgangspunten zijn, waarmee we rekening moeten houden. Dat doen we uiterst zorgvuldig en we proberen tegelijkertijd alle ruimte op het speelveld optimaal te gebruiken.

Dat Gallische dorpje ontleende haar kracht aan een speciale toverdrank, waarvan de samenstelling nog steeds geheim is. Ook onze kracht komt voort uit de combinatie van bijzondere ingrediënten. Daar doen wij niet geheimzinnig over.

Onze ingrediënten

Betrokken	Wij halen buiten naar binnen, bieden een luisterend oor en wij begrijpen. Begrip is belangrijk in ons werk.
Eigenwijs	Wij gaan uit van eigen kracht en zoeken de grenzen van het speelveld op. We doen het soms net even anders.
Dichtbij	Wij hebben korte lijnen en zijn aanspreekbaar. Onze organisatie is elke dag een open huis.
Doeners	Wij zijn nuchter, oprecht en doen het gewoon. Onze daden spreken voor zich. We werken met opgestroopte mouwen.





Staan voor onze opgave

In de kern is onze opgave een heel overzichtelijke; zorg voor een thuis voor mensen met een kleine beurs. In de afgelopen jaren heeft die opgave ook steeds grotendeels onze agenda bepaald. Voor de toekomst is dat niet heel anders. We zijn immers in het leven geroepen om die volkshuisvestelijke taak uit te voeren. Feitelijk zien we ook voor de toekomst de vier grote kernopgaven terug die in eerdere jaren centraal stonden:

- 1. Betaalbaarheid*
- 2. Verandering van de woningvoorraad*
- 3. Leefbaarheid*
- 4. Duurzame vernieuwing*

Met de actuele demografische ontwikkelingen en de uitdagingen op het gebied van energie en klimaat, gaan we in de toekomst nóg meer samenwerken om die te realiseren. In ons vorige ondernemingsplan noemden we dat 'Van ons naar wij'. De komende jaren zetten we daar nog meer actieve stappen in. Investeren in het netwerk, elkaar leren kennen en met elkaar leren werken, horen daar voor de toekomst als uitdaging bij.

Aandacht voor deze vier opgaven draagt ertoe bij dat De Bouwvereniging betaalbare en eigentijdse woningen heeft. De woningvoorraad is toekomstbestendig en draagt bij aan diversiteit in wijken en buurten. Trends en ontwikkelingen in de samenleving zijn voortdurend van invloed op de manier waarop we daar samen met anderen vorm aan geven. Wij willen de buitenwereld binnenhalen. Dat leidt tot een frisse blik op de toekomst.

- > We laten ons inspireren door experts en ervaringsdeskundigen.*
- > Wij staan open voor experimenten en voor professionals met een andere kijk.*



1. Betaalbaarheid

Prettig en gezond wonen is onmogelijk als er sprake is van geldzorgen. Wanneer je de maandelijkse lasten niet kunt voldoen, beheerst dat je leven. Betaalbaar wonen is van groot belang.

Het is geen eenvoudige taak om kwalitatief goede en betaalbare woningen aan te bieden. Allerlei ontwikkelingen zijn van invloed op de toename van kosten voor het bouwen en onderhouden van woningen. Stijgende bouwkosten zijn daar een voorbeeld van. Dit geldt ook voor de kosten van verduurzaming en de innovatieve inzet op het verwarmen van woningen. Betaalbare woningen zijn geen vanzelfsprekendheid, maar nadrukkelijke inzet van beleid. We maken keuzes in ons beleid, waardoor huizen betaalbaar blijven. Onze inspanningen op betaalbaarheid blijven in de komende jaren onverminderd hoog. Wij zoeken hier nadrukkelijk de ruimte op en denken ook buiten de gebaande paden.

- > *De relatie tussen woonlasten en inkomenscategorieën is de basis voor ons huurbeleid om huizen op maat te leveren.*
- > *Wij voeren het sociaal huurakkoord uit van de Woonbond en Aedes.*
- > *Onze inzet op communicatie en voorlichting over woonlasten is een belangrijke taak.*
- > *We signaleren vroegtijdig huurachterstanden en komen in actie.*
- > *Bij betalingsproblemen betrekken we andere partijen om een helpende hand te bieden.*
- > *Wij zetten duurzaamheidsmaatregelen in die de betaalbaarheid dienen.*



2. Verandering van woningvoorraad

Een dak boven je hoofd is een recht. Wij bieden mensen in de gemeente Harlingen niet alleen een dak boven hun hoofd, maar een thuis. Een woning die bij je past. Daarvoor zijn voldoende en geschikte woningen nodig. Door de individualisering in de samenleving en de verschraling van de zorg wordt wonen in de toekomst anders. Voor mensen die niet goed mee kunnen komen in de maatschappij hebben wij passende huisvesting. Wij willen graag dat mensen wonen in een veilige en een sociale omgeving. Daarvoor is creativiteit en inzicht nodig in de vraag naar woningen. Geen mens is gelijk, dus ook woonwensen zijn zeer divers. Vastgoed is doorgaans niet zo flexibel, maar hoe kunnen wij zoveel mogelijk tegemoetkomen aan de woonwensen van onze huidige en toekomstige huurders? En hoe vertalen we dat in ons strategisch voorraad beleid?

Het beschikbaar hebben van de juiste woningen is belangrijk. Dat bereiken we met vernieuwing, herstructurering en nieuwbouw. Zo kunnen we er bijvoorbeeld voor zorgen dat onze bewoners langer thuis blijven wonen als ze minder mobiel zijn. Wij gaan ook nieuwe woonvormen verkennen. We denken dat er een groep mensen is met een wat hoger inkomen die behoefte heeft aan een huurwoning. Verhuur van duurdere woningen kan eraan bijdragen dat we op andere plekken de huren laag houden.

Het is van belang dat er een juiste match is tussen woning en persoon. Daarbij wordt het begrip 'leefstijl' steeds belangrijker. In het proces van aanbieden van woningen en toewijzen gaan wij daar meer aandacht aan besteden.

- > *We volgen de ontwikkelingen in woonwensen.*
- > *We stellen een nieuw strategisch voorraadbeleidsplan op.*
- > *We experimenteren met nieuwe en andere woonvormen.*
- > *We richten ons aanbiedingsproces meer in op basis van leefstijlen.*



3. Leefbaarheid

We weten niet precies welke ‘staat’ bereikt is als er sprake is van leefbaarheid. We weten wel waar het in de kern om gaat: veilig, gezond, schoon en plezierig wonen. Om daaraan bij te dragen zetten we verschillende instrumenten in. We investeren in de fysieke woonomgeving. Onze wijkbeheerder en woonconsulenten hebben aandacht voor sociale problematiek en het waarborgen van het woongenot van onze huurders. Het behouden en versterken van leefbaarheid is een complexe uitdaging, maar zo belangrijk voor de toekomst van onze wijken en buurten. In de openbare ruimte heeft niet alleen De Bouwvereniging een verantwoordelijkheid, maar ook de bewoners, het gebiedsteam van de gemeente, de zorg- en welzijnsinstellingen en het onderwijs. Hier staan we samen aan de lat voor kwaliteit. Om positieve initiatieven te stimuleren hebben wij zelf het BeterBuurtFonds ontwikkeld, dat steeds beter door onze belanghouders wordt gevonden voor bijzondere activiteiten. Voor ons is het belangrijk dat er onder de huurders draagvlak en enthousiasme is voor de investeringen die we doen, zowel waar het gaat om fysieke ingrepen in de leefomgeving als bij sociaalmaatschappelijke activiteiten. Wij stimuleren de inzet van bewoners in de wijk en dat belonen wij. Bij de aanpak van de woonomgeving spelen we in op gezond, prettig en veilig wonen.

- > *Medewerkers van De Bouwvereniging laten zich zien in de wijken en dorpen, samen met andere partijen op het gebied van wonen, zorg en welzijn.*
- > *We benutten de oren en ogen van alle medewerkers die contact hebben met onze huurders en initiëren waar nodig acties.*
- > *We investeren in communicatie en voorlichting over de fysieke woonomgeving.*
- > *We faciliteren en stimuleren initiatieven en activiteiten die bijdragen aan de leefbaarheid.*
- > *Bij herinrichting van de woonomgeving betrekken we alle omgevingsfactoren.*



4. Duurzame vernieuwing

De Bouwvereniging heeft in de afgelopen jaren enorm geïnvesteerd in het verduurzamen van de woningvoorraad. Duurzaamheid en een gezonde leefomgeving vinden we van levensbelang. In een periode van zeven jaar zijn allerlei isolerende maatregelen uitgevoerd om in 2020 een gemiddeld energielabel B te bereiken, conform het convenant van Aedes met de rijksoverheid. Die werkzaamheden zijn uitgevoerd zonder huurverhoging voor de zittende huurders. In 2017 zijn we gestart met het plaatsen van zonnepanelen. Deze investering hebben we niet doorberekend aan de huurders, wat de betaalbaarheid van onze woningen ten goede komt. Met al die maatregelen is nu bereikt dat onze woningen gemiddeld energielabel A hebben. Daarmee lopen we vooruit op de ambities voor 2020. Voor de korte termijn zien we wel een uitdaging voor het deel van onze woningvoorraad dat uit de jaren 80 dateert. Bij groot onderhoud en woningaanpassingen kijken we meteen naar mogelijke duurzaamheidsmaatregelen, zoals koken op inductie in plaats van op aardgas. Vanaf 2020 passen we in onze bedrijfsvoering zoveel mogelijk circulaire bouwmaterialen toe.

Er is nog een flinke sprong te maken als we onze woningvoorraad in 2050 CO₂ neutraal willen hebben. We maken plannen om samen met onze bewoners naar een duurzame circulaire woonomgeving te komen. Daarbij rekening houdend met het warmte-transitieplan dat de gemeente in 2021 oplevert.

Op het gebied van duurzaamheid geven we meer voorlichting, waarbij we antwoord geven op vragen zoals: Wat kun je zelf? Hoe woon je duurzaam? Een energiecoach kan daarbij behulpzaam zijn.

- > *We geven de woningvoorraad uit de jaren 80 nog een duurzaamheidsslag.*
- > *We gaan de interne bedrijfsvoering verder verduurzamen.*
- > *We gebruiken waar mogelijk circulaire bouwmaterialen.*
- > *We verbeteren de voorlichting over duurzaamheid.*
- > *Samen met bewoners en andere partijen gaan we plannen maken en uitvoeren voor een duurzame, circulaire samenleving.*
- > *We passen ons strategisch voorraadbeleid aan, met als uitgangspunt CO₂ neutraal in 2050.*





Werken in een sterke dynamiek

Wat zou het allemaal eenvoudig zijn als je gewoon je beleid en opgave kan uitvoeren, zonder dat je rekening houdt met de dynamiek van buitenaf. Maar zelfs voor een kleine zelfstandige corporatie als de Bouwvereniging is dat geen werkelijkheid. Externe dynamiek is zeer van invloed op de manier waarop wij onze opdracht kunnen uitvoeren, welke richting die uitgaat en waar knelpunten of uitdagingen ontstaan. Ons voordeel is wel dat onze omvang ons wendbaar en flexibel houdt en dat we dicht op onze partners en huurders zitten. Samen kunnen we snel schakelen en we weten wat we van elkaar verwachten.

Als we kijken naar de trends en ontwikkelingen, zien we het volgende op ons afkomen:

- a. Veranderende samenleving*
- b. Demografische ontwikkelingen*
- c. Stijgende kosten*
- d. Grillig overheidsbeleid*



a. Veranderende samenleving

De samenleving is voortdurend in beweging en het is voor ons belangrijk dat we ons bewust zijn van die dynamiek en de betekenis voor onze opgaven. Er kunnen nieuwe woonwensen ontstaan, als gevolg van de aandacht voor sociaal wonen. Maar belangrijker is misschien nog wel dat wij in ons werk te maken hebben met sociale problematiek. In gesprekken met onze huurders merken we nu al dat dit een groeiend thema is. Grote ontwikkelingen in het sociale domein en in de demografie hebben een nadrukkelijke samenhang met de straat. Samen met bijvoorbeeld zorgpartijen en de gemeente hebben we meer aandacht voor dat sociale. We vinden een goede leefkwaliteit in onze wijken en buurten belangrijk. Dat is zoeken naar een nieuwe rol. Buurtbewoners zien vaker gesloten gordijnen in de straat en merken dat er minder ontmoeting is. Hoe komen we met elkaar in gesprek om deze dynamiek positief om te buigen? Zonder een pasklaar antwoord hebben we daarin wel een belangrijke signalerende rol.

b. Demografische ontwikkelingen

De manier waarop we onze voorraad vernieuwen en de verandering van de woningvoorraad uitvoeren heeft een nauwe samenhang met de bevolkingsontwikkeling in Harlingen. Een aantal kengetallen (uit 2018) zijn opvallend en mogelijk sterk van invloed op onze keuzes. Zo zien we bijvoorbeeld dat ongeveer 70% van de huishoudens in Harlingen bestaat uit één- en tweepersoonshuishoudens. Verder valt op dat 90% van de mensen die bij ons als woningzoekend staan geregistreerd, één of tweepersoonshuishoudens zijn. De verwachting is dat de demografische ontwikkeling er tot circa 2030 toe leidt dat we veel ouderen gaan huisvesten (55+) Na 2030 zijn de demografische ontwikkelingen onzeker. Het betekent dat we onze woningvoorraad moeten voorbereiden op flexibele inzet en variëteit in leefstijlen.



c. Stijgende kosten

De afgelopen jaren zijn onze niet beïnvloedbare kosten sterk gestegen. Van grote invloed is de invoering van de verhuurdersheffing in 2013. Deze heffing is de afgelopen jaren flink opgelopen. Daarnaast krijgen woningcorporaties in de toekomst van de belastingdienst een aanslag voor de Vennootschapsbelasting (VPB). Ook de gemeentelijke belastingen nemen in hoogte toe. Dit heeft invloed op onze reservevorming en de mogelijkheden om te kunnen investeren. Er is meer aandacht nodig voor het hebben (en opbouwen na gedane investeringen) van een gezonde financiële positie. De stijgende kosten hebben we de laatste jaren goed kunnen opvangen door de verlaging van de rentestand die historisch laag was. Dit blijft niet voortduren. We zijn ons er van bewust dat wanneer de rente weer gaat stijgen en de heffingen vanuit de overheid niet dalen onze investeringsmogelijkheden afnemen.

Ook de bouwkosten zijn in de afgelopen jaren flink gestegen en de verwachting is dat die ontwikkeling zich in de toekomst voortzet. De bouwkosten stijgen door de eis van gasloos bouwen en de bovengemiddelde prijsindexering. Tegelijkertijd zien we dat de financierbaarheid van nieuwe projecten minder eenvoudig wordt. In het plannen van onze investeringen en prioriteren van onze ambities houden wij hier rekening mee. Hoe benutten we onze investeringsruimte? Kiezen we voor groen in de buurt? Gaan we voor hoge kwaliteit van de woningvoorraad of voor sociale samenhang? Wat voor invloed heeft dit op de betaalbaarheid van onze woningen? Betaalbaarheid moet wel betaald worden.

Op welke wijze berekenen we de kostenstijging door aan onze huurders? Allerlei dilemma's die van invloed zijn op onze keuzes. Een ondernemingsplan kan als gevolg van die ontwikkelingen alleen maar een dynamisch document zijn dat meebeweegt met ontwikkelingen. Onze missie en opgaven zijn leidend als toetsingskader.

d. Grillig overheidsbeleid

Net als iedereen in Nederland hebben we te maken met beleid van overheden en politieke keuzes die vaak combineren met bestuurstermijnen van vier jaar. Het overheidsbeleid is daardoor geen constante, maar kent een grillig verloop. We hebben daar slechts beperkt invloed op, behalve door zelf goed georganiseerd te zijn, onze ideeën proactief te delen en onze belangen goed te behartigen. Het is van belang om als organisatie wendbaar te zijn.



De basis op orde

Een adequate en wendbare organisatie vraagt een doorlopende investering in de kwaliteit van onze organisatie.

De basis moet op orde zijn om de toekomst tegemoet te kunnen. Dit betekent inzet op de medewerkers, de systemen, de kennis, de relaties en de financiën.



Organisatieontwikkeling

Het begint allemaal met goed werkgeverschap. De ruimte krijgen en ervaren om individueel en als team goede dingen te doen en daar waardering voor krijgen. Dit staat centraal in de manier waarop we naar de toekomst kijken. Dat zorgt er ook voor dat medewerkers graag bij ons willen werken en hun creatieve vermogens volop inzetten om een dienstverlenende organisatie te zijn. Daar hoort bij dat we investeren op het kennisniveau en de vaardigheden van de collega's, zodat zij hun taken goed kunnen uitvoeren. Aandacht voor het interne proces is daar onderdeel van. Zijn collega's op de juiste manier aangehaakt, wordt kennis en informatie goed gedeeld, zijn we voldoende geïnformeerd en gesteund in de uitvoering van het werk? Plannen we het werk handig en voor iedereen juist? Gaan we op een goede manier om met de kwetsbaarheid van ICT-systemen en zijn we voldoende voorbereid als zich daarmee een incident voordoet?

Intern en extern streven we daarom naar korte lijnen om samen slim te opereren. En om tijd te nemen voor reflectie en verdieping: doen we de goede dingen en doen we de goede dingen goed?

In ons ondernemingsplan is onze opgave voor de komende jaren uitgewerkt. Dit geeft richting aan de kennis en vaardigheden van onze medewerkers. Hebben wij voldoende capaciteit en kunde om onze opgave te realiseren? Waar liggen ontwikkelingsmogelijkheden? Dit vertalen wij in onze Strategische personeelsbeleid.

De huurders vertegenwoordigd

De samenwerking met huurdersvertegenwoordigers houdt niet op bij het opleveren van goede woningen. We merken in onze huidige communicatie dat we reageren op basis van een 'piepsysteem; er is iets en we komen in actie. De ontwikkeling naar een nieuwe manier van communiceren is in gang gezet en bouwen we de komende jaren uit. We gaan sneller met de huurder over zijn ervaringen en behoeften in gesprek. Wij hebben hier met 'FF Buurten' een begin mee gemaakt. We ervaren dat als inspirerend en halen goede ideeën op. Van huurders ontvangen wij positieve reacties.

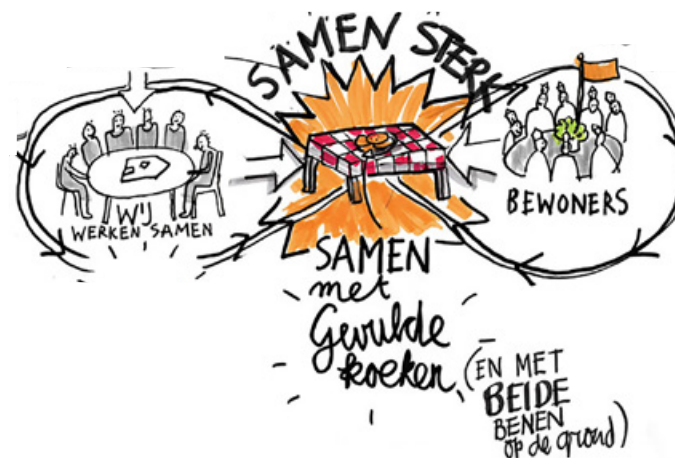
Er is afstemming met bewonerscommissies en de huurdervereniging over praktische zaken. Zoals het beheer van de steeg en het erf of de planning van groot onderhoud. We treffen de huurdersvereniging jaarlijks ook als actieve partner aan tafel bij het maken van de Prestatieafspraken. We zijn trots op de betrokkenheid van die vrijwilligers, omdat ze belangeloos zeer actief met ons meedenken. We ervaren dat er vanuit de huurders op deze manier nieuwsgierigheid naar ons is en een sterke bereidheid om in cocreatie met ons de toekomst dichterbij te halen.

Gezonde financiële basis

Om alle ambities waar te maken is het belangrijk dat er een financieel gezonde organisatie staat. We hebben voor de toekomst een duurzaam verdienmodel nodig, waarmee we zowel maatschappelijk opbrengsten bereiken, als financieel rendement.

Vanwege onze belangrijke maatschappelijke taak kunnen we ons niet zomaar 'gekkigheden' veroorloven. Investeringen moeten doordacht zijn en onze reserves op orde. We voldoen aan de vereisten van het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw). Zij hanteren kengetallen als het gaat om solvabiliteit, liquiditeit en kasstromen. Sinds 2019 staat dit onder druk. De invloed van stijgende kosten vraagt ons om op een andere manier naar de investeringsruimte en bedrijfsvoering te kijken. Mogelijk zijn er ook andere investeerders nodig voor volkshuisvestelijke activiteiten en verbeteringen in de woonomgeving.

We investeren alleen in zogenaamde Diensten van Algemeen en Economisch Belang (DAEB). Ons bezit bestaat voor bijna 100% alleen uit Daeb-bezit en we bouwen waar dat bedrijfseconomisch verantwoord is ons niet-Daeb bezit nog verder af.

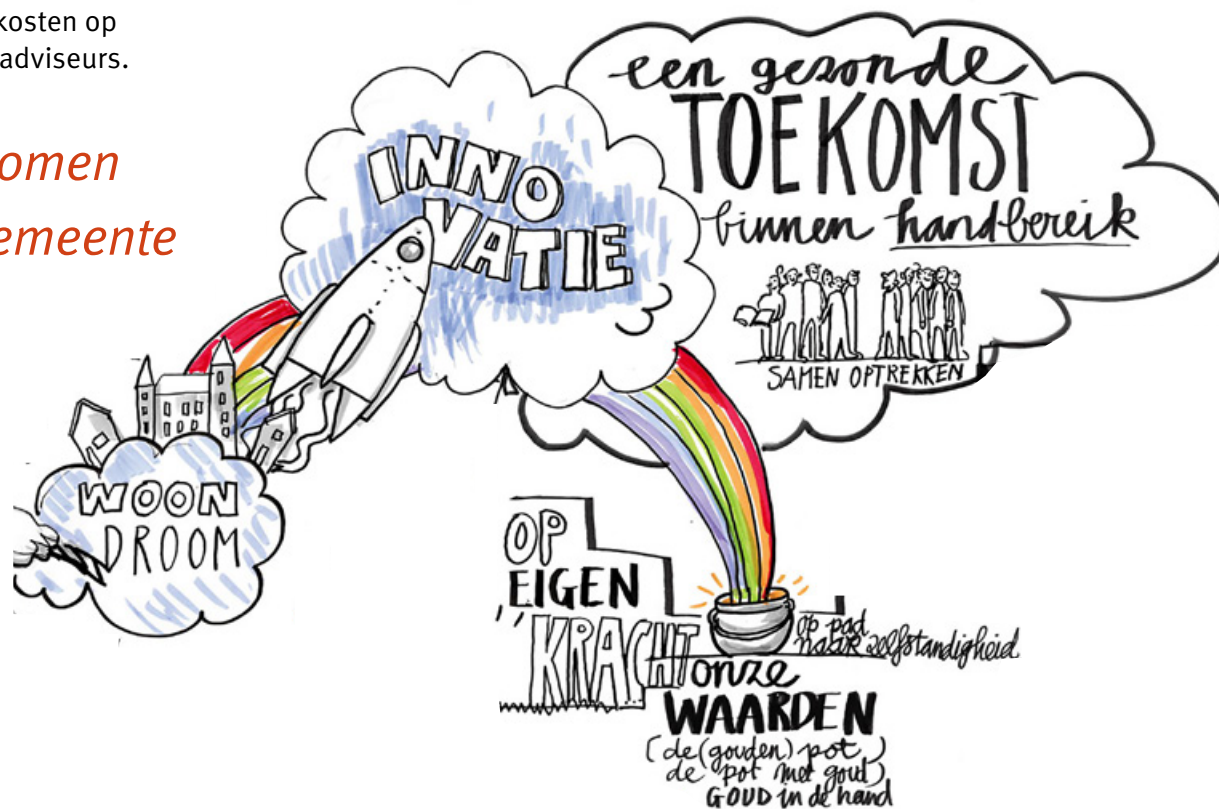


Effectief werken

Het werk van woningcorporaties ligt onder een vergrootglas. Dat is niet zo vreemd, want we werken aan een belangrijke maatschappelijke opgave, met behulp van maatschappelijk kapitaal. Hiervoor moeten we veel verantwoorden aan onze toezichthouders en deels aan onze stakeholders. Dit kost tijd en geld. De Bouwvereniging wil een effectieve organisatie zijn, waar zoveel mogelijk tijd en middelen ingezet worden voor onze missie. Bij al onze keuzes in de bedrijfsvoering wegen wij af welke actie hier het beste aan bij draagt.

Door samenwerking met collega corporaties besparen we kosten op bijvoorbeeld de inkoop van materialen en het inhuren van adviseurs. Er ontstaat meer tijd en energie voor onze missie:

‘Mensen met een bescheiden inkomen en een kwetsbare positie in de gemeente Harlingen een fijn thuis bieden’.



Colofon

Bijdragen

Anja, Arnold, Gerard, Janneke, Jenny,
Petra, Piet, René, Rob en Tjitte
Jaap Jepma, Noordtij

Illustratie

Elisabeth van der Spek, Atelierspek

Fotografie en film

Ewold Kooistra, By Ewold

Vormgeving

Dorèl Xtra Bold

Datum

December 2019



► Bekijk hier het filmpje van de ontbijtsessie van De Bouwvereniging en de samenwerkingspartners.

Voor het laatste nieuws blijf ons volgen



De Bouwvereniging

