

Ons herijkte ondernemingsplan voor de jaren 2025-2029





Voorwoord

“Veilig, prettig en gezond wonen in de gemeente Harlingen. De afgelopen jaren stond dat voor de Bouwvereniging centraal. In februari 2020 presenteerden we onze koers met de titel: Klaar voor de toekomst! Wie kon voorspellen dat een maand later door covid en twee jaar later met de energiecrisis de toekomst zo'n onverwachte wending maakte? Hoewel we nieuwe manieren van werken moesten vinden, bood ons ondernemingsplan houvast in deze periode.

Kijken we terug, dan zien we dat we veel hebben bereikt. Onze huurwoningen zijn ondanks de hoge inflatie de afgelopen jaren betaalbaar gebleven. We realiseerden nieuwe energiezuinige woningen in Harlingen, Midlum en Wijnaldum. De woningen van de Bouwvereniging behoren tot de meest energiezuinige sociale huurwoningen van Nederland. Daarnaast hadden we in samenwerking met bewoners en andere partijen aandacht voor en investeerden we in de leefkwaliteit.

Vanwaar dan de wens voor een herijking van de koers? Wat goed is, moet je houden. We omschrijven onszelf als 'lyts en krigel'. Klein maar dapper. Nog steeds, net als dat eigenwijze Gallische dorpje uit de bekende stripverhalen: eigenzinnig, veerkrachtig en niet bang om ons eigen pad te kiezen. “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”, zoals beschreven in ons eerdere ondernemingsplan. Het vormde de basis van ons succes. Dat veranderen we ook niet. Wel willen we op enkele punten onze formule verder ontwikkelen, breder maken. Onze toverdrank dus niet alleen herijken, maar vooral verrijken met nieuwe ingrediënten. Zodat we nog beter kunnen inspelen op wat belangrijk is voor veilig, prettig en gezond wonen. Dat zit bijvoorbeeld in de doorontwikkeling van onze communicatie en onze samenwerking met bewoners en partners.

We willen iedereen beter meenemen in wat we doen en waarom wij het (zo) doen. Dat betekent meer aandacht voor beleidskracht. We zijn doeners, aanpakkers. Dat is onze kracht. Onze uitdaging zit in het koppelen van deze kracht aan beleidskracht zodat we meer strategische doeners worden.

De woningmarkt is sinds 2020 sterk veranderd. Men spreekt over een wooncrisis in Nederland. Ook in onze regio merken we dit. Veel mensen wachten op de kans om een sociale huurwoning te krijgen. Een dak boven je hoofd is een belangrijke voorwaarde om je te ontwikkelen in het leven. Als woningcorporatie is het onze taak om hier werk van te maken. De komende jaren vormt een bredere beschikbaarheid van woningen een belangrijke doelstelling. Hoe zorgen we ervoor dat met onze inzet meer mensen veilig, prettig en gezond wonen? Dat wordt onze belangrijkste focus voor de komende jaren. Dat doen we door te bouwen, maar ook door maatregelen in te zetten om de doorstroming te bevorderen.

Deze focus op beschikbaarheid betekent niet dat andere thema's minder belangrijk zijn. Veilig, prettig en gezond wonen betekent dat de beschikbaarheid van woningen gepaard gaat met betaalbare, duurzame woningen in vitale wijken waar bewoners fijn wonen.

Ja, de wereld verandert en er wordt van ons als organisatie gevraagd om hier een antwoord op te bieden. Maar nee, dat betekent niet dat het roer volledig omgaat. We bouwen voort op onze belangrijke ingrediënten die leidden tot mooie prestaties. Deze ingrediënten helpen ons in de opgaven van de komende jaren. Door meer afstemming en intensievere samenwerking, kunnen wij nog effectiever zijn!”

Petra van der Wier
Directeur-bestuurder

NAAST HERIJKEN OOK VERRIJKEN



Onze herijking in hoofdstukken

Voorwoord	1
Onze herijking in hoofdstukken	2
Waar staan we nu: ons Gallische dorp versus de stormen	3
• Ons Gallische dorp: wat we de afgelopen vier jaar bereikten	3
• De stormen: onze uitdagingen voor de toekomst	5
Waar gaan we voor tot eind 2029: onze herijkte koers	7
• Missie en visie	7
• Veilig, prettig en gezond wonen	8
Hoe gaan we dit doen: van strip naar realiteit	10
• Onze toverdrank	10
• Onze eigenwijze manier van werken	11
• Onze spelregels	12
Slotwoord	13





Waar staan we nu

Ons Gallische dorp versus de stormen

In ons vorige ondernemingsplan (2020-2024) vergeleken we onszelf met dat eigenwijze Gallische dorp uit het klassieke Asterix en Obelix-verhaal. En ook nu voelen we dit nog zo. We werken niet in isolement, maar kiezen bewust voor 'lyts en krigel' en houden daarbij onze grenzen open. In een wereld vol groei en versnelling blijven we bewust dichtbij en betrokken met onze bewoners. We sluiten bondgenootschappen, zonder onze identiteit te verliezen. En daar zijn we trots op. We blikken terug op waar dit ons de voorgaande jaren bracht. Daarbij kijken we vooruit naar de stormen die we trotseren. De stormen in ons verhaal vertegenwoordigen de complexiteit van de moderne samenleving. De ontwikkelingen die snel en onverwachts op ons af kunnen komen, maar waar we zeker niet aan voorbij gaan. Voor de uitdagingen die we aan moeten gaan en waar we ons op moeten voorbereiden. Ons Gallische dorp versus de stormen.

Ons Gallische dorp: wat we de afgelopen vier jaar bereikten

In de jaren 2020-2024 lag de focus op vier grote kernopgaven; betaalbaarheid, duurzame vernieuwing, verandering van de woningvoorraad en leefbaarheid. Deze kernopgaven gaven richting aan ons werk waarbij we doelen omzetten in daden. Nu, vier jaar later, kijken we met trots terug op hoe ons Gallische dorp zich ontwikkelde.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid vormde de hoogste prioriteit in ons ondernemingsplan voor de jaren 2020-2024. In deze vier jaar volgden we de (prestatie)afspraken vastgelegd door Aedes, Woonbond en Rijksoverheid. Daarnaast verbeterden we de betaalbaarheid waardoor een heel groot deel van onze woningvoorraad toe-

gankelijk is voor woningzoekenden met een laag inkomen. Bovendien liggen onze huurprijzen onder het gemiddelde van zowel Fryslân als Nederland.

We monitoren de betaalbaarheid van de totale woonlasten. Dit doen we door aan te sluiten bij het periodieke woonlastenonderzoek georganiseerd door de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW). Daarnaast kijken we met woningbehoefteonderzoeken of de opbouw van onze woningvoorraad afgestemd is op de diverse doelgroepen in Harlingen. In het strategisch voorraadbeleid voor de komende jaren bekijken we zowel de benodigde hoeveelheid woningen als de verschillende huurprijssegmenten opnieuw. We voeren een sociaal incasso-beleid en doen mee aan vroegsignalering, waardoor schulden worden voorkomen. Bij het ontstaan van huurschulden, zoeken we naar oplossingen en bieden maatwerk aan, met een bij de situatie passende betalingsregeling.

Duurzame vernieuwing

Met investeringen gericht op het verlagen van de energiekosten, zetten we een grote stap in de voorbereiding op zowel de warmtetransitie als de vermindering van CO₂-uitstoot. Dankzij onze duurzaamheidsmaatregelen ging een kleiner deel van het inkomen van bewoners naar de woonlasten dan gemiddeld in Fryslân en Nederland. Bovendien maakten we het eenvoudiger om onze woningen van het aardgas te halen, waardoor we in Nederland het dichtst bij de standaard voor de maximale warmtevraag per woning zitten.

Waar staan we nu

Ons Gallische dorp versus de stormen

Verandering van de woningvoorraad

In de jaren 2020-2024 kregen we een flinke bouwopgave voor elkaar. In 2020 leverden we 70 levensloopgeschikte appartementen op (Dukdalf). In 2022 bouwden we 26 woningen voor de Stichting Begeleid Wonen N.W. Friesland ter vervanging van de verouderde begeleid wonen-complexen in de wijk Almenum. Ook bouwden we in 2022 92 woningen in Plan Zuid (fase 3), waaronder appartementen, eengezinswoningen en studio's voor jongeren. In zowel Midlum als Wijnaldum voerden we herstructureringsprojecten uit. We vervingen verouderde woningen door in totaal 20 levensloopgeschikte woningen. Als laatste bouwden we eind 2024 de eerste 26 woningen van de in totaal 130 door ons te bouwen woningen aan de Sien van Hulstlaan.

Leefbaarheid

In het kader van leefbaarheid, dragen we via ons BetereBuurtFonds bij aan bewonersinitiatieven. Daarnaast houden we spreekuren in buurtcentrum Nieuw Zuid. We investeren in de fysieke woonomgeving en onze wijkbeheerder en woonconsulenten besteden aandacht aan sociale problematiek. We spreken steeds meer met onze bewoners en openden een laagdrempelige buurtkamer in de Karveelstraat. Dit breiden we nog meer uit door bewoners gewoon eens te vragen hoe het met hen gaat, hoe ze het wonen in hun wijk ervaren en hoe ze het contact met de Bouwvereniging ervaren. Dit doen we onder ons initiatief “Wat zegge jou'r van”.



Waar staan we nu

Ons Gallische dorp versus de stormen

De stormen: onze uitdagingen voor de toekomst

Dat de stormen in allerlei soorten en maten op ons af kunnen razen, werd ons mede door de covid-pandemie en energiecrisis duidelijk. Die periode liet ons zien hoe kwetsbaar en afhankelijk we zijn van invloeden om ons heen. En deze stormen hangen niet enkel ergens ver weg in de lucht. Soms breken ze onze schilden van binnenuit. We brachten ze in kaart en schetsen daarmee het vertrekpunt van onze herijkte koers.

De scheurtjes in het schild

Om onze scheurtjes in het schild te ontdekken, voerden we gesprekken met bewoners, Huurdersvereniging Harlingen, gemeente Harlingen, dorpsbelangen, Raad van Commissarissen en collega's. Ook verzonden we een online vragenlijst naar woningzoekenden, bewoners, ambtenaren van gemeente Harlingen, raadsleden en samenwerkingspartners. Dit bracht ons tot drie opvallende punten.

Communicatie

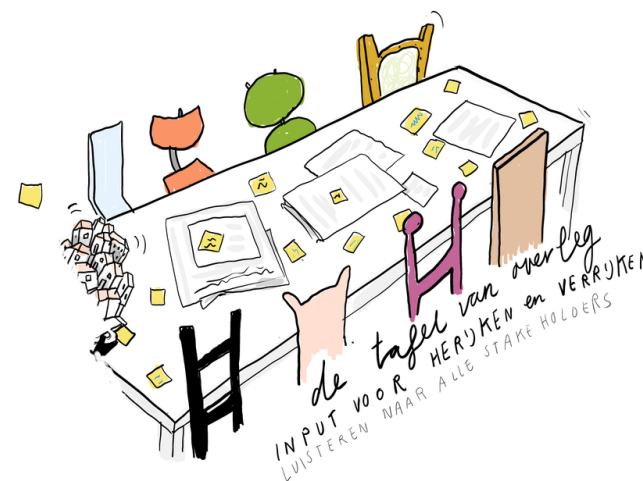
Zowel onze bewoners en woningzoekenden als partners kaarten aan dat er kansen liggen op het gebied van communicatie. Sterker nog, we zouden hier veel meer gebruik van moeten maken. Laten zien wat we doen, luisteren naar bewoners en daarmee onze communicatie verruimen. Hierdoor kunnen we nóg dichterbij en betrokken zijn bij onze bewoners. Uit gesprekken met bewoners bleek dat onze openingstijden geen knelpunt zijn, mits online duidelijk gecommuniceerd wordt wanneer we open zijn en hoe bewoners ons kunnen bereiken in geval van nood. Hierbij zijn de opvolging van vragen en de reactietijd belangrijke punten.

Strategisch/tactisch

We richten ons op resultaten behalen en omschrijven onszelf als doeners. Als we een knelpunt ervaren of een uitdaging zien, trotseren we deze met opgestroopte mouwen. Dat is wie we zijn en blijven. We missen echter een consistente aanpak. Om ons op strategisch/tactisch niveau te ontwikkelen, moeten we ons beleid actualiseren. In plaats van direct te handelen, moeten we nagaan of dit passend is binnen ons beleid. Hier zetten we een stap in door het opzetten van het team Beleid & Organisatie. Vanuit dit team leggen we de grenzen van het speelveld vast, waardoor medewerkers handvatten krijgen om acties te beoordelen.

Compacte organisatie

Onze kleine, zelfstandige corporatie maakt ons wendbaar en flexibel. We hebben korte lijnen en zijn aanspreekbaar. Onze compactheid is een kracht, maar maakt ons tegelijkertijd ook kwetsbaar. Want wat moeten we in geval van (onverwachts) uitval van een kracht, wanneer we functies niet delen? Door het stimuleren van bredere uitwisselbaarheid van taken, eventueel ook buiten onze organisatie, gaan we deze kwetsbaarheid zoveel mogelijk tegen.



Waar staan we nu

Ons Gallische dorp versus de stormen

De donkere wolken boven het Gallische dorp

Naast de scheurtjes in het schild, pakken donkere wolken zich samen boven het Gallische dorp. Ze symboliseren de externe krachten die ons beïnvloeden. De wolken bieden kansen, maar vormen soms ook bedreigingen. Om ons te wapenen voor dit soort bedreigingen, onderzochten we welke externe invloeden impact op ons kunnen hebben. Van maatschappelijke en technologische trends tot economische en politieke verschuivingen. Het resultaat is een weersvoorspelling van de drie grootste, meest impactvolle invloeden.

Grillig overheidsbeleid

Het verloop van het overheidsbeleid blijft onveranderd. Net als in ons eerdere ondernemingsplan omschrijven we deze als grillig. Beleid is onvoorspelbaar doordat het afhankelijk is van verkiezingsuitslagen en coalities. Hier hebben we als organisatie geen invloed op. We kunnen ons enkel goed organiseren, zodat we wendbaar zijn (en blijven). We blijven samenwerken en -lobbyen met andere corporaties, zowel regionaal, provinciaal (VFW) als nationaal (MKW en Aedes) om gezamenlijk een wendbare koers te varen en passend beleid vanuit de overheid af te dwingen.

Beschikbaarheid

Landelijk is er sprake van woningnood. Ook in Harlingen merken we dit: het aantal woningzoekenden neemt toe, terwijl de wachttijden langer worden. Weliswaar niet zo hevig als in andere delen van het land, maar ook hier merken we het tekort aan woningen. Dit is verklaarbaar door het groeiende aantal huishoudens, in combinatie met het krimpen van de gemiddelde gezinsgrootte. Om aan de groeiende vraag te voldoen, zetten we de komende jaren in op uitbreiding van de woningvoorraad.



Leefkwaliteit

Het aantal bewoners in een kwetsbare positie in onze wijken neemt toe. We werken aan een goede balans, om een evenwichtige opbouw in onze wijken te houden. Samen met de gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen en het gebiedsteam zorgen we voor een zachte landing in de wijken. In samenwerking met deze instanties stimuleren we positieve initiatieven die de leefbaarheid in onze wijken verbeteren. Dit doen we met het BetereBuurt-Fonds waaruit we deze initiatieven financieel ondersteunen. We streven ernaar dat iedereen zich thuis voelt in de wijken.

Waar gaan we voor tot eind 2029

Onze herijkte koers

De afgelopen vier jaar behaalden we waardevolle doelstellingen. En dit waren geen eenmalig bereikte ambities waar we nu niet meer naar omkijken. Deze prestaties vormen de basis waaraan we blijven werken. Zoals verwoord in het voorwoord; dit ondernemingsplan is niet alleen een herijking van het vorige ondernemingsplan. Het is eerder een verrijking van dat plan. We blijven focussen op het betaalbaar houden van onze woningen. We blijven investeren in duurzame oplossingen. We blijven aandacht houden voor onze bewoners en hun leefomgeving. We blijven werken aan wat goed is en we blijven bouwen in ons Gallische dorp. Echter hebben we ook oog voor wat er om ons heen gebeurt.

In gesprekken met bewoners, partners en medewerkers ontdekten we onze kwetsbaarheden: de communicatie kan sterker, strategische keuzes vragen om een beleidsmatige aanpak en we moeten onze werkzaamheden meer delen om onze compacte organisatie in haar kracht te laten. Tegelijkertijd zien we de invloed van externe krachten, zoals een grillig overheidsbeleid, woningnood en een toenemende druk op de leefkwaliteit in wijken. Dit vraagt om samenwerking. We openen onze poorten en steken onze hand uit. We verzetten de bakens en zoeken de interactie met de Romeinen nog actiever op. Door een uitgestoken hand te bieden, sluiten we bondgenootschappen. Zo helpen we de Romeinen niet alleen, we leren ook van hen. En zo verrijken we elkaar.



Missie en visie

De Bouwvereniging staat voor veilig, prettig en gezond wonen. Dit doen we door mensen met een bescheiden inkomen een fijn thuis te bieden. Dat geldt ook voor een toenemend aantal mensen in een kwetsbare positie in de maatschappij. Een dak boven je hoofd is daarbij de eerste, onmisbare stap. Daarnaast zorgen we ervoor dat het merendeel van onze huren bereikbaar blijft voor mensen met een inkomen dat recht heeft op huurtoeslag. We houden andere woonlasten laag door te investeren in duurzaamheid. We zetten in op circulariteit en gebruiken duurzame materialen bij zowel nieuwbouw als bij planmatig onderhoud. We gaan voor een leefbare omgeving met een duurzaam betaalbaar woningbezit zonder nadelige effecten op de natuur, mens en het milieu.

In het voorgaande hoofdstuk stonden we stil bij de donkere wolken boven het Gallische dorp. Deze donkere wolken beperken zich niet tot 'ons dorp'. Ze pakken zich samen en vliegen grenzen over. De storm alleen trotseren is dan ook onverstandig. Zo wordt elke keer opnieuw hetzelfde overstroomde pad bewandeld. Samenwerking is de sleutel om uit deze herhaling te breken en een andere route in te kunnen slaan. Deze samenwerking begint bij elkaar ontmoeten; in de keuken kijken bij andere corporaties en kennis met elkaar delen. Soms vraagt de situatie om meer: om bondgenoten die samen de storm trotseren voordat deze aan kracht wint. Bijvoorbeeld door het meebouwen aan een dam elders, daar waar de nood het hoogst is.

Samenwerken is een voorwaarde om invulling te geven aan onze missie. We richten ons op veilig, prettig en gezond wonen. Of dit nu in gemeente Harlingen is, of hier buiten.



Waar gaan we voor tot eind 2029

Onze herijkte koers

Missie

“Mensen met een bescheiden inkomen een fijn thuis bieden. Dat doen we ook voor een toenemend aantal mensen in een kwetsbare positie in de maatschappij.”

Visie

“We gaan voor een leefbare omgeving met een duurzaam betaalbaar woningbezit zonder nadelige effecten op de natuur, mens en het milieu.”



Veilig, prettig en gezond wonen

We vinden het belangrijk om samen met bewoners, bewonerscommissies, gemeenten, zorg- en welzijnspartijen en andere partners tot een goede invulling van veilig, prettig en gezond wonen bij de Bouwvereniging te komen. De afgelopen jaren deden we dit door te focussen op betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en verandering van de woningvoorraad. Hier blijven we aandacht aan geven. Maar waar moeten we ons de komende jaren op richten? Zijn dit nog steeds onze enige prioriteiten, of past dit inmiddels niet meer bij onze organisatie? We spraken met (en luisterden naar) onze bewoners, woningzoekenden en partners en één duidelijke herijking op de vier punten kwam naar voren.

Ons speerpunt: de beschikbaarheid vergroten

Veilig, prettig en gezond wonen begint bij een dak boven je hoofd hebben. Een eigen plek die bij je past. In Nederland is er sprake van woningnood. Veel mensen wachten op een woning. En wachten op een woning betekent vaak ook wachten op een volgende stap in je leven. Jongeren die graag de stap naar zelfstandigheid willen maken maar geen eigen plek vinden. Stellen met een kindwens, maar hier nu een te kleine woning voor hebben. Ouderen die gelijkvloers willen wonen omdat traplopen steeds moeilijker wordt. Of mensen die een nieuwe baan of studie starten, maar met geen mogelijkheid een woning in de omgeving kunnen bemachtigen. Levens die ‘on hold’ staan omdat er geen passende woning is.

De komende jaren richten we ons op het vergroten van de beschikbaarheid van woningen. Dat doen we door alle mogelijkheden te verkennen en, waar mogelijk, in te zetten.

Waar gaan we voor tot eind 2029

Onze herijkte koers

Nieuwbouw

Door nieuwe woningen te bouwen, vergroten we niet alleen het aantal beschikbare woningen, we bevorderen ook de doorstroming. We werken samen met gemeente Harlingen aan locaties voor woningbouw, zodat we daar sociale huurwoningen kunnen bouwen. Een voorbeeld is onze bouw op het oude Spaansenterrein. Van belang is dat de woningen die we toevoegen aansluiten op de behoeften. Naast woningen voor starters zijn dit woningen waar zorg verleend kan worden.

Andere manieren om extra woonruimte te creëren

Naast nieuwbouw gaan we na of we ook op andere manieren extra woonruimte kunnen creëren. Dit doen we door te onderzoeken of we bestaande gebouwen of niet bewoonde gebouwen kunnen optoppen of splitsen in meerdere woningen. Tegelijkertijd denken we aan maatregelen die ervoor zorgen dat er meer mensen in een huis kunnen wonen, zoals de hospita-regeling en onzelfstandig huisvesten van meerdere mensen in een woning.

Doorstroming bevorderen

Door goed inzicht te krijgen in de redenen waarom mensen blijven in een woning die niet meer bij hen past, kunnen we maatregelen ontwikkelen die de belangrijkste obstakels wegnemen. Die redenen kunnen met geld te maken hebben of het feit dat men opziet tegen de rompslomp van verhuizen. Soms heeft het te maken met gebrek aan inzicht in het beschikbare aanbod op de woningmarkt. Ook kan het toewijzingssysteem dat we hanteren de doorstroming beperken. Voor de nieuwbouwwoningen aan de Sien van Hulstlaan vindt een pilot plaats waarbij 50% van de woningen met voorrang wordt toegewezen aan woningzoekende huurders van de Bouwvereniging. Zo dragen we stap voor stap bij aan een betere doorstroming en een woning die past bij elke levensfase.

Blijvende aandacht voor onze vier speerpunten

Beschikbaarheid is ons uithangbord en onze grootste opgave voor de komende vier jaar. Maar daarbij verliezen we de betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en een toekomstbestendige woningvoorraad niet uit het oog: ze vormen de stevige muren van ons Gallische dorp. Muren die nooit onvoldoende bescherming bieden, maar ook niet in de weg staan van onze belangrijkste opgave; de beschikbaarheid vergroten.



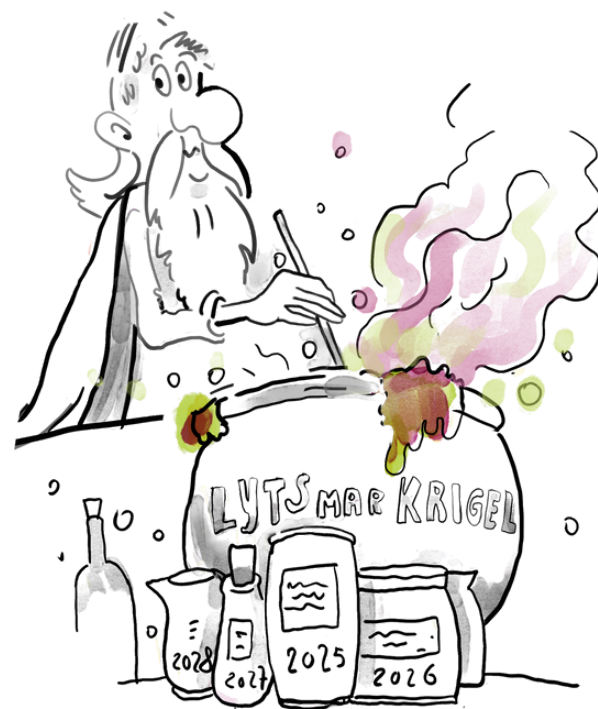
Hoe gaan we dit doen

Van strip naar realiteit

Met het aanscherpen van onze missie, visie en focus, hebben we de kracht om een dam te bouwen die zo stevig is dat geen storm haar kan breken. Zo spoelt veilig, prettig en gezond wonen niet weg, maar raakt het juist nog steviger verankerd. Dit doen we niet zonder slag of stoot. Dit doen we met onze toverdrank, volgens ons eigenwijsje, binnen onze spelregels.

Onze toverdrank

De afgelopen jaren brachten we een bijzondere mix van ingrediënten samen tot een toverdrank die werkte. Een zorgvuldig samengestelde formule van betrokken en dichtbij zijn, onze doeners en onze eigenwijze manier van werken. Deze krachtige combinatie laten we niet los. We brouwen verder en verrijken het met creativiteit en doelmatigheid.



Betrokken & dichtbij	Bewoners voelen zich gehoord en geholpen door 1) goede samenwerkingen met onze bewoners, partners en gemeente Harlingen, 2) toegankelijke dienstverlening, 3) duidelijke communicatie en 4) het actief luisteren naar wat ze nodig hebben. Zo krijgen we een inclusiever en diverser beeld van onze bewoners en woningzoekenden, waardoor we beter kunnen inspelen op hun verschillende wensen en behoeften.
Doeners	We komen in beweging en gaan aan de slag.
Eigenwijs	Soms lopen we tegen obstakels aan door systemen die niet meer aansluiten bij onze opgaven. We vermijden deze problemen niet, maar zoeken naar oplossingen om maatwerk te bieden.
Creativiteit	We kunnen de crisis op de woningmarkt niet verhelpen door vasthouden aan wat we al deden. We verkennen nieuwe wegen en slaan alternatieve paden in op zoek naar andere oplossingen.
Doelmatigheid	We hebben ons einddoel altijd voor ogen en sturen tijdig bij om onze middelen zo doelmatig mogelijk in te zetten voor veilig, prettig en gezond wonen.

Hoe gaan we dit doen

Van strip naar realiteit

Onze eigenwijze manier van werken

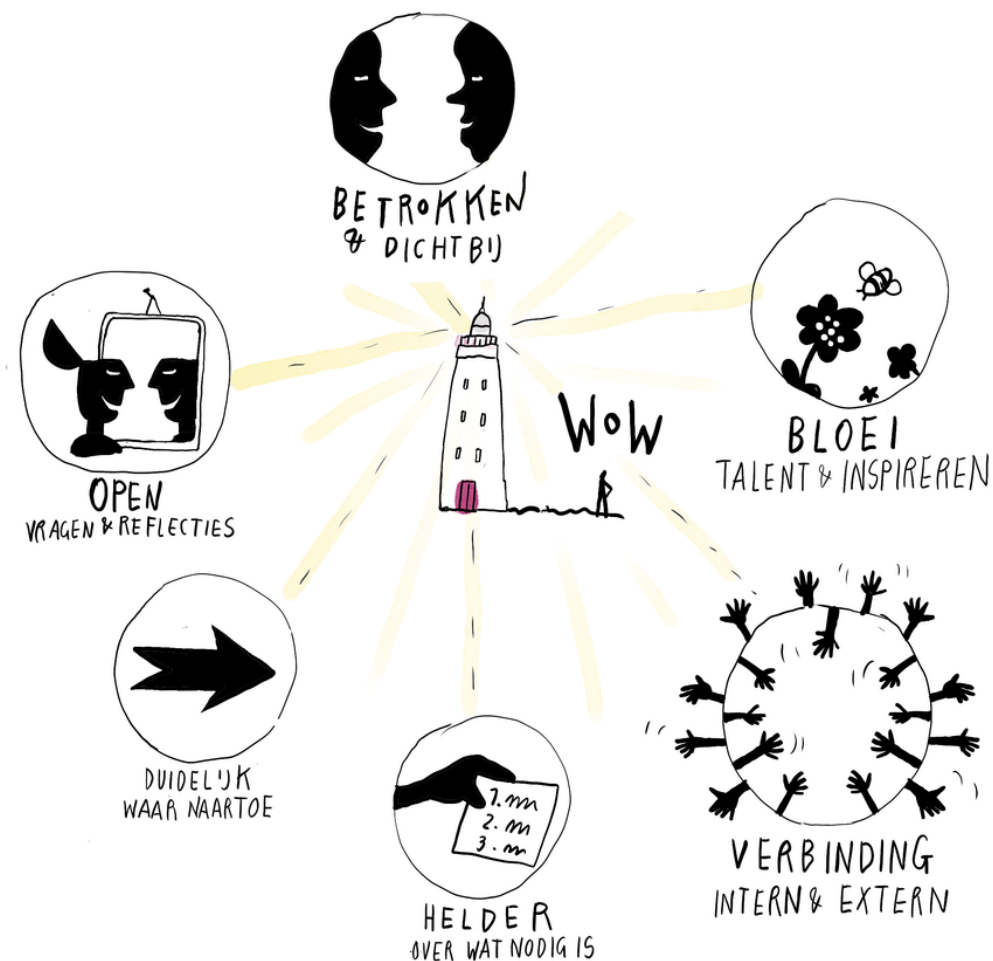
We werken binnen de Bouwvereniging niet enkel aan veilig, prettig en gezond wonen, maar ook aan veilig, prettig en gezond samenwerken. Binnen onze manier van werken, hebben we aandacht voor elke individuele medewerker waarbij ieders talent zo goed mogelijk tot uiting komt. We focussen ons op een duidelijk doel en zijn niet bang om data te gebruiken.

We omschrijven onszelf als doeners. Als we een knelpunt ervaren of een uitdaging zien, gaan we die aan. We zijn meer van de uitvoering dan van de dikke plannen. Toch realiseren we ons dat het ook belangrijk is om af en toe stil te staan bij wat we gedaan hebben en hoe we iets verder moeten aanpakken.

De manier van werken voor de komende vier jaar onderscheidt zich door het bijdragen aan onze organisatie (en medewerkers) om hen middelen te geven en zo de organisatiestrategie uit te voeren.

Om de stap van strip naar realiteit te zetten, gebruiken we onze leiderschapsprincipes:

- > *Je bent betrokken en dichtbij*
- > *Je staat open voor vragen en reflectie*
- > *Je hebt duidelijk voor ogen waar je naar toe werkt*
- > *Je geeft aan wat je nodig hebt om je werk te doen*
- > *Je zorgt voor verbinding binnen en buiten de Bouwvereniging*
- > *Je laat talent tot bloei komen en helpt ieder diens eigenwijsje te spelen*



Hoe gaan we dit doen

Van strip naar realiteit

Onze spelregels

Financiële positie

Een blijvende goede financiële positie is onze voorwaarde voor veilig, prettig en gezond wonen. De afgelopen jaren bouwde de Bouwvereniging een sterke financiële positie op wat de mogelijkheid biedt om werk te maken van ons speerpunt. Eind 2024 maakten we een meerjarenbegroting op basis van de nationale prestatieafspraken. Ook in deze meerjarenbegroting is veel aandacht voor het beschikbaar stellen van woningen, waarvoor we financiële ruimte reserveerden.

Zoals geschreven, pakken donkere wolken zich samen boven de gehele volkshuisvesting en daarmee ook boven de Bouwvereniging. Het grillige overheidsbeleid en de mogelijkheid tot huurbevrozing brengen onzekerheden met zich mee. Lagere huurinkomsten leiden er vervolgens toe dat we meer moeten lenen. Het gevolg is dat we minder kunnen uitgeven aan nieuwbouw of verbetering van de kwaliteit en verduurzaming van woningen. We moeten dan afwegen welke projecten de prioriteit krijgen en uitvoeren waar de hoogste nood is. Ook als dit betekent dat dit niet in de gemeente Harlingen is.

Technologie

Informatie en communicatietechnologie (ICT) is onmisbaar voor de Bouwvereniging. Het is de basis van onze dienstverlening. Zonder ICT kunnen we geen woningen verhuren, wat ons afhankelijk maakt. Daarnaast is online communicatie niet meer weg te denken uit ons dagelijks leven. Informatie verspreidt zich sneller dan ooit. En dit beïnvloedt hoe we onze diensten aanbieden. We kunnen niet achterblijven en willen nieuwe onlinemogelijkheden inzetten. Denk aan een digitale assistent of een persoonlijke online-omgeving. Hier kunnen bewoners dan zelf veel regelen, zoals het inplannen van een reparatie of een vraag stellen over de betaling van de huur. Niet ter

vervanging van, maar als aanvulling op onze dienstverlening.

We moeten technologie slim en veilig gebruiken. Dat betekent goed nadenken over hoe we technologie inzetten. Tegelijkertijd staan we open voor nieuwe kansen. Zo kunnen we als organisatie flexibel blijven en onze bewoners nog beter helpen.



Slotwoord

“Met de herijking van ons ondernemingsplan blikken we terug op een proces waarin de verbinding met onze samenwerkingspartners, bewoners en woningzoekenden sterker werd. Het waren mooie, waardevolle gesprekken vol herkenning. Soms schurend en confronterend, maar vooral inspirerend!

Bedankt aan onze samenwerkingspartners die via de online vragenlijst hun beeld over ons deelden en hun visie gaven op de stappen die we kunnen zetten voor de toekomst. Bedankt aan Huurdersvereniging Harlingen, dorpsbelangen Midlum en Wijnaldum en gemeente Harlingen voor het ondersteunen van het belang van het vergroten van de beschikbaarheid in onze gesprekken. Bedankt aan onze bewoners en woningzoekenden voor hun eerlijkheid en toelichting door het delen van persoonlijke verhalen. Bedankt aan de Raad van Commissarissen voor het aanbrengen van de nodige scherpste. Bedankt aan Elisabeth van der Spek, wie onze herijking niet alleen krachtig wist te verbeelden, maar ons ook inspireerde voor het schrijven. Tot slot bedankt aan alle collega's voor het inzetten van hun talent, tijd en voor hun moed om te luisteren.

Met deze herijking bewandelen we een nieuw pad. We stelden de vernieuwde toverdrank samen, proefden ervan en zetten deze in om te komen tot onze koers voor de komende jaren: Veilig, prettig en gezond wonen bij de Bouwvereniging!”

Petra van der Wier
Directeur-bestuurder





Veilig, prettig en gezond wonen