

'Betaalbaar en goed wonen,
thuis in de Meierij'



Koersplan 2017-2021
Kleine Meierij



Ons Koersplan is voor ons een reisgids. Geen boekje waarin staat waar we onderweg exact moeten zijn. Wel een boekje waarin de intentie van onze reis voorop blijft staan: zorgdragen voor betaalbaar en goed wonen en het bieden van een thuis in de Meierij. Dat is wat ons voort drijft. Wat daarvoor nodig is, is door veranderende omstandigheden, een voortdurende en gezamenlijke zoektocht. Het Koersplan is onze richtingwijzer die uitdaagt en onze creativiteit en ons improvisatievermogen prikkelt. Tijdens deze reis laten wij ons niet ontregelen door onverwachte situaties en ontmoetingen. Het zijn juist deze prikkels om van iedere situatie maatwerk te maken.

Simon Jansen MRE MRICS
directeur-bestuurder



Inhoudsopgave

SAMENVATTING	4
1. 'BETAALBAAR EN GOED WONEN, THUIS IN DE MEIERIJ'	6
1.1 INLEIDING	6
1.2 NIEUW KOERSPLAN	6
1.3 KOERSPLAN 2017 – 2021: LEVEND DOCUMENT	6
1.4 LEESWIJZER	7
2. DE WERELD OM ONS HEEN.....	8
2.1 INLEIDING	8
2.2 ONTWIKKELINGEN.....	8
2.3 HUURDERS, STRATEGISCHE PARTNERS EN MEDEWERKERS AAN HET WOORD	9
2.4 PRIORITEITEN	11
3. DRIJFVEER, VISIE EN DOELGROEP.....	12
3.1 INLEIDING	12
3.2 DRIJFVEER	12
3.3 VISIE	12
3.4 DOELGROEP.....	13
4. ONZE PRIORITEITEN: WAT WILLEN WE KOMENDE JAREN BEREIKEN?.....	14
4.1 INLEIDING	14
4.2 PRIORITEIT: INVESTEREN IN BETAALBAARHEID	14
4.3 PRIORITEIT: INVESTEREN IN ZELFREDZAAMHEID.....	15
4.4 PRIORITEIT: INVESTEREN IN LEEFBAARHEID	17
4.6 PRIORITEIT: INVESTEREN IN LEGITIMATIE.....	18
5. DE RESULTATEN: WAT MERKEN ONZE HUURDERS VAN ONZE PRIORITEITEN?	19
5.1 INLEIDING	19
5.2 PRIORITEIT – DOEL – STRATEGIE	19
6. ONZE INTERNE OPGAVE: WAT MOETEN WE DAARVOOR DOEN?	21
6.1 INLEIDING	21
6.2 TOE NAAR HET VOEREN VAN INTEGRAAL STRATEGISCH WOONBELEID	21
6.3 TRANSFORMEREN NAAR EEN BEHEER-PLUS ORGANISATIE	22
6.4 PARTICIPATIE INTEGREREN IN ONZE ORGANISATIE.....	23
6.5 PRIORITEIT – DOEL – STRATEGIE.....	23
7. DE VOORWAARDEN: WAAR MOETEN WE REKENING MEE HOUDEN.....	24
7.1 INLEIDING	24
7.2 GOVERNANCE.....	24
7.3 PRIVACY.....	24
7.4 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT EN VERMOGENSINZET	24
7.5 RISICOMANAGEMENT.....	25
7.6 INFORMATISERING EN AUTOMATISERING.....	25
7.7 SAMENWERKING EN PARTNERSCHAP.....	25
8. TOT SLOT	26



Samenvatting

'Betaalbaar en goed wonen, thuis in de Meierij'. Dat is waar woningcorporatie Kleine Meierij voor staat. Met een nuchtere en pragmatische kijk op wonen wordt met betrokkenheid gewerkt aan de volkshuisvesting in de gemeenten 's-Hertogenbosch (met name Rosmalen), Sint-Michielsgestel en Bernheze. Die volkshuisvestelijke opgave is divers en momenteel prangend. Jaarlijks maken we met onze woonpartners – gemeenten, andere woningcorporaties en onze huurdersorganisatie - prestatieafspraken. Op die manier houden we lokaal de vinger aan de pols. Op die manier werken we in gezamenlijkheid aan betaalbaar en goed wonen voor onze (toekomstige) huurders.

Kleine Meierij is van en voor huurders. We willen gezien worden als een lokaal gewortelde corporatie die aansluit bij de woonbehoeften en –wensen van huurders, gemeenten en maatschappij. Investeren in mensen staat daarbij centraal. De bouwstenen voor dit Koersplan hebben we samen met onze huurdersvertegenwoordiging (SHKM) voorbereid. We hebben met hen een huurdersconferentie georganiseerd. Daarnaast waren er dialoogtafels met strategische partners. Ook is met medewerkers en de Raad van Toezicht gesproken. Dit leidt tot de volgende prioriteiten die Kleine Meierij zich voor de looptijd van dit Koersplan stelt:

1. Investeren in betaalbaarheid
2. Investeren in zelfredzaamheid
3. Investeren in leefbaarheid
4. Investeren in legitimatie

Langs deze prioriteiten werken we aan de lokale volkshuisvesting. We hebben deze prioriteiten uitgewerkt in doelen, strategieën en prestatie indicatoren. Daarbij hanteren we enkele uitgangspunten. Onze betaalbare voorraad behouden we voor een brede groep. We dragen bij aan de ontwikkeling van energiezuinigere woningen. We voeren ons onderhoud duurzaam, efficiënt en huurder gestuurd uit. We zijn actief aanwezig in de gemeenten waar ons bezit ligt en blijven daar continu in gesprek met onze huurders. Op die manier werken we al jaren aan vitale dorpen en kernen. Specifiek voor de looptijd van dit Koersplan is het huisvestings- en woonvraagstuk van kwetsbare groepen. Dit vraagstuk manifesteert zich nu in de samenleving. We geven dit de komende jaren extra aandacht.

Om optimaal in onze prioriteiten te kunnen investeren, hebben we ook een interne opgave. We gaan een meer integraal strategisch woonbeleid voeren. Dat start met goed portfoliebeleid. We verankeren participatie in onze bedrijfsvoering; dat werken we uit in het participatiebeleid. Onze grootste opgave ligt echter in de transformatie naar een Beheer-Plus organisatie: we willen meer aandacht (tijd en geld) inzetten voor de huurder in ons werkgebied. Dit regelen we door onze organisatie anders te organiseren. We maken efficiency slagen in processen en gaan meer samenwerken met andere corporaties om kosten te besparen. Daarnaast verschuift het accent van een op uitvoering gerichte organisatie naar een op aansturing gerichte organisatie.



Met deze richting geeft dit Koersplan tot 2021 focus aan onze werkzaamheden. Het succes van onze inspanningen lezen we daarbij af aan de mate waarin onze huurders zeggen: "dat heeft Kleine Meierij naar onze tevredenheid gedaan."



1. 'Betaalbaar en goed wonen, thuis in de Meierij'

1.1 Inleiding

Kleine Meierij is een woningcorporatie die woningen verhuurt in de gemeenten 's-Hertogenbosch (in het bijzonder Rosmalen), Bernheze en Sint-Michielsgestel. Kenmerkend voor onze organisatie is een nuchtere en pragmatische kijk op het wonen. We geven met grote betrokkenheid invulling aan onze werkzaamheden waarbij het woongenot van onze (toekomstige) huurders voorop staat. We willen complementair zijn aan de grotere corporaties in ons werkgebied die met name in het stedelijk gebied bezit hebben; Kleine Meierij blijft zich daarom richten op de dorpen en kernen waar zij al bezit heeft. Zorg dragen voor 'betaalbaar en goed wonen' op een plek die huurders 'Thuis' noemen, is de belofte die wij daarbij doen.

1.2 Nieuw Koersplan

In het Koersplan 2013 -2017 schreven we al 'onze toekomst vraagt om focus en partnerschap'. Daar hebben we afgelopen jaren stappen in gezet. Denk aan de prestatieafspraken die we met de gemeenten in ons werkgebied en de huurdersorganisatie hebben gemaakt over lokale woonthema's. Of denk aan de samenwerking die we hebben gezocht met partners. Ook hebben we veranderingen in onze organisatie doorgevoerd, zodat we beter kunnen reageren op de vragen die op ons afkomen.

Onze wereld verandert echter snel: zo zien we onder de groep starters op de sociale woningmarkt steeds meer kwetsbare huishoudens. Dit door toename van het aantal vergunninghouders en door de extramuralisering in de zorg. We zien dat de vergrijzing en huishoudensverdunding verder toeneemt, ook onder onze (toekomstige) huurders. Veranderingen in wet- en regelgeving leiden tot steeds wijzigende spelregels en randvoorwaarden waarbinnen we ons werk kunnen en moeten doen. Dat deze ontwikkelingen tegelijkertijd spelen, vergt veel van onze organisatie en van onze medewerkers en vraagt dus om keuzes en richting.

Met dit Koersplan brengen we tot 2021 focus aan in onze werkzaamheden. Die focus bepalen we door aansluiting te zoeken bij datgene waar onze huurders en strategische partners onze bijdrage verwachten. Het succes van onze inspanningen lezen we af aan de mate waarin onze huurders zeggen: "dat heeft Kleine Meierij naar onze tevredenheid gedaan."

1.3 Koersplan 2017 – 2021: levend document

Dit Koersplan is in samenspraak met onze huurders, strategische partners en medewerkers opgesteld. Hiertoe organiseerden we diverse dialoogtafels; de conferentie voor een brede groep huurders hebben we samen met Stichting Huurdersbelangen Kleine Meierij (SHKM) voorbereid. Ook de leden van de Raad van Toezicht hebben gedurende het proces in de verschillende bijeenkomsten geparticipeerd.



De resultaten van die brede consultatie hebben we aangevuld met de aanbevelingen uit de laatste visitatie en de woonvisies van de gemeenten waarin wij werkzaam zijn. Dat leidt tot dit Koersplan. We beogen voor onze organisatie een ontwikkelrichting uit te zetten die aansluit bij de behoefte en verwachtingen van onze huurders en partners. We noemen het een levend document omdat we de komende jaren meer met onze huurders en strategische partners in gesprek willen zijn en we tussentijdse evaluaties willen maken. Dit kan leiden tot bijsturing van de gekozen richting. Ook veranderingen in wet- en regelgeving kunnen tot bijsturing leiden. De huidige realiteit vraagt om een continue beoordeling of de gemaakte keuzes en gestelde richting nog aansluiten op onze omgeving.

1.4 Leeswijzer

Dit Koersplan is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. In het tweede hoofdstuk zetten we kort de ontwikkelingen op een rij die gedurende de looptijd van dit koersplan effect hebben op een aantal van onze huurders, de woningen waarin zij wonen en onze werkorganisatie. Daarbij geven we eveneens weer welke ontwikkelingen voor onze huurders en strategische partners prioriteit hebben. In het derde hoofdstuk geven we weer wie wij als onze doelgroep zien en wat ons drijft (missie). We zetten eveneens onze visie uiteen. In het vierde hoofdstuk lichten we de prioriteiten toe die de komende jaren de richting van onze koers gaan bepalen. Hoofdstuk 5 somt de strategieën op die we gaan inzetten om invulling te geven aan onze prioriteiten en de daarbij gestelde doelen. Deze strategieën actualiseren we jaarlijks bij de te maken prestatieafspraken met onze huurdersorganisatie en de drie gemeenten waarin we actief zijn. We actualiseren door met onze huurdersorganisatie en onze Raad van Toezicht de belangrijkste prestatie indicatoren te definiëren en de voortgang daarop te monitoren. Hoofdstuk 6 gaat over enkele interne doelen: om de strategieën uit hoofdstuk 5 daadwerkelijk goed uit te kunnen voeren, moeten we als organisatie in onze eigen ontwikkeling enkele stappen zetten. Deze lichten we dus toe in Hoofdstuk 6. Het zevende hoofdstuk gaat in op de voorwaarden en uitgangspunten die bepalend zijn voor de omvang van onze ambitie. Tot slot wordt kort vooruitgeblikt op de uitvoering.

2. De wereld om ons heen

2.1 Inleiding

Veel externe ontwikkelingen hebben invloed op ons dagelijks leven en de manier waarop we wonen. In onderstaande paragraaf sommen we kort enkele ontwikkelingen op die onze huurders, de woningen en de organisatie beïnvloeden en waarover we in dit koersplan keuzes maken. Vervolgens lichten we kort toe wat uit de gesprekken met huurders, strategische partners en medewerkers naar voren is gekomen.

2.2 Ontwikkelingen

- Betaalbaarheid van wonen is een actueel thema: Rijksbeleid doet uitspraken over wie in een corporatiewoning mag wonen en deels ook tegen welke prijs. Al dan niet recht hebben op huurtoeslag zegt daarmee enerzijds iets over een tegemoetkoming die huurders kunnen krijgen. Anderzijds zegt het iets over de maximale huurprijs waartegen zij kunnen huren. Rijksbeleid is erop gericht hogere inkomens te laten uitstromen.
- Duurzaamheid staat hoog op de agenda: Mondiaal, landelijk en ook lokaal worden veel afspraken gemaakt om het verduurzamen van de samenleving een impuls te geven. Recente jaren lag het accent bij woningcorporaties met name op energiebesparing en het stimuleren van een milieuvriendelijke manier om energie op te wekken. De duurzaamheidseisen bij nieuwbouw zijn zo aangescherpt dat op den duur alleen nog energie neutrale woningen zullen worden opgeleverd. De focus wordt nu van nieuwbouw verlegd naar de bestaande voorraad. Duurzaamheid heeft raakvlakken met betaalbaarheid, comfort van wonen en gezond wonen.
- Vergrijzing en huishoudensverdunding nemen toe: Doordat huishoudens uit steeds minder mensen bestaan, neemt de vraag naar woningen in Noordoost-Brabant nog steeds toe. Daarnaast zien we ook de vergrijzing toenemen. Mensen worden ouder en blijven langer zelfstandig thuis wonen. Dat stelt eisen aan de woning en de woonomgeving. Er zijn aangepaste, levensloopbestendige en wellicht kleinere woningen nodig in de bestaande voorraad en bij nieuwbouw. Maar de vergrijzing en de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens hebben niet alleen gevolgen voor de gebouwde omgeving. Een toenemend vraagstuk bij ouderen/eenpersoonshuishoudens is eenzaamheid. Sociale structuren en een goed voorzieningenniveau zijn daarbij eveneens belangrijke componenten om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen.
- Nieuwe groepen met een nieuw type vraag stromen in op de woningmarkt: de afgelopen periode kenden we een piek in het aantal vergunninghouders dat een woning zocht. We merkten dat we met ons huidige, starre aanbod niet goed kunnen voorzien in de snelheid waarmee deze mensen een woning en/of ondersteuning nodig hebben. Daarnaast zijn door de veranderingen in de zorg steeds meer kwetsbare huishoudens op zoek naar een sociale huurwoning. Voor al deze huurders is alleen het aanbieden van een woning niet voldoende. Nieuwe woonvormen en een duurzaam netwerk voor begeleiding en ondersteuning zijn nodig.

- Gevolgen veranderende wet- en regelgeving hebben grote impact: het afgelopen jaar implementeerden we de herziene Woningwet, en ook komend jaar zal nieuwe wet- en regelgeving in werking treden. Wijzigende regels betekenden het afgelopen decennium vele interne aanpassingen die onder een hoge tijdsdruk gerealiseerd moesten worden. De verwachting is dat dit komende jaren niet anders zal zijn.
- Lokale accenten worden vastgelegd in prestatieafspraken: we zijn in drie verschillende gemeenten actief waar telkens een ander aspect van de volkshuisvesting actueel is. In 's-Hertogenbosch werken we aan het verminderen van de druk op de lokale woningmarkt, streven we naar gelijke slaagkansen, werken we aan vitale, inclusieve wijken en aan het tegengaan van stijgende woonlasten. Er zijn afspraken over duurzaamheid in voorbereiding. In Bernheze en Sint-Michielsgestel hebben duurzaamheid en de toename van de bouwproductie prioriteit. In Sint-Michielsgestel is de huisvesting voor starters eveneens een centraal thema.
- Legitimatie is een thema in de corporatiesector: beleidsmatig is er veel veranderd voor woningcorporaties. Ook veranderingen in de welzijns- en zorgsector raken de werkzaamheden van corporaties. Dit leidt in het lokale maatschappelijke veld tot andere rol- en taakverdelingen. Dat is soms diffuus. Daarnaast liggen woningcorporaties nog steeds onder een vergrootglas. De manier waarop een organisatie handelt – in houding, gedrag en manier van doen – heeft invloed op het beeld dat huurders en strategische partners van een organisatie hebben. Negatieve beeldvorming of een organisatiemissie en visie die niet als zodanig ervaren worden, vormen een belemmering bij het efficiënt realiseren van organisatiedoelen.

2.3 Huurders, strategische partners en medewerkers aan het woord

Door middel van respectievelijk een klankbordgroep en conferentie, dialogotafels en een personeelsbijeenkomst zijn huurders, strategische partners en medewerkers gevraagd input te leveren voor ons Koersplan. Welke ontwikkelingen zien zij? Ieder van hen heeft een andere ervaring en beeld bij de opgave. Het met elkaar bespreken van deze ervaringen en het delen wat eenieder als grootste of belangrijkste opgave ziet, maakt dat we, in het licht van de hierboven beschreven externe ontwikkelingen, beter onze ontwikkelrichting kunnen bepalen. De resultaten van de consultatie hebben we vastgelegd. Een korte impressie.

Conclusies gesprekken Stichting Huurdersbelangen Kleine Meierij (SHKM):

Op basis van de gesprekken heeft SHKM 4 speerpunten benoemd:

- Beperking van woonlasten en aandacht voor betaalbaarheid.
- Behoud van persoonlijk contact met de corporatie voor de huurder en behoud van de menselijke maat.
- Zelfstandig blijven van Kleine Meierij.
- Wonen en zorg: aandacht voor vereenzaming van ouderen en realisatie van nieuwe woonconcepten.



Conclusies huurdersconferentie:

- Huurders vinden betrouwbaarheid, betrokkenheid, dienstbaarheid en inlevingsvermogen in wat de huurder nodig heeft, belangrijk. Met een goede dienstverlening bedoelen zij: het bieden van oplossingen voor problemen, goed luisteren en snel reageren. De huurders ervaren dat Kleine Meierij zeker op het gebied van onderhoud snel reageert en problemen oplost. Daarnaast wordt de persoonlijke benadering van medewerkers (zoals de huismeester) als prettig en belangrijk ervaren. Geef huurders een keuze, door maatwerk te leveren. De ene huurder is immers zelfredzamer dan de andere. De ene huurder heeft een grotere portemonnee dan de andere.
- Leefbare buurten zijn buurten waar mensen goed met elkaar kunnen samen leven en met elkaar overweg kunnen. Woningen zijn levensloopbestendig. Kleine Meierij en huurders werken samen aan vroegsignalering van problemen.
- Betaalbaarheid is belangrijk, maar woningen moeten een goede basiskwaliteit hebben. Huurders stellen 'goedkoop is duurkoop'. Het inkomen van de huurder mag de huurprijs beïnvloeden. Er zijn ook alternatieven nodig voor huurders die nu volgens de regels een te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoning.
- Duurzaamheid moet leiden tot lagere woonlasten. Huurders willen wel overtuigd worden dat de investeringen in duurzaamheid ook tot lagere woonlasten leiden.

Conclusies consultatie strategische partners:

- Met gemeenten en zorg- en welzijnspartijen is gesproken over het zelfstandig wonen voor kwetsbare groepen. Voor ouderen zijn passende woningen - naar woningtype en naar kwaliteit (levensloopbestendig) - en het tegengaan van eenzaamheid de belangrijke aandachtspunten.
- Voor kwetsbare jongeren zijn naast een woning, een zinvolle dag-invulling, het bieden van kansen en het mee mogen doen aan de samenleving belangrijk. Kortom: je thuis voelen is 'nabijheid' in een kern voelen.

Conclusies gesprekken medewerkers:

- Medewerkers zien verschillende ontwikkelingen in buurten en wijken. Zij zien een groot aantal kwetsbare huishoudens instromen. Hebben we het juiste aanbod (niet alleen de woning) voor deze groepen en wat betekent dit voor de druk op de wijken? Het is belangrijk om hier samen met partners in te blijven optrekken. De doorstroming van met name ouderen is beperkt. Er is meer aanbod voor starters nodig en voor de aanzienlijke groep huurders in het middensegment (met een inkomen tussen de € 36.165 en € 50.000); wat kan Kleine Meierij daarvoor doen? Verder benoemen medewerkers het belang van het betrekken van een brede groep huurders die meepraat. De multiculturele samenstelling van de samenleving is in de huidige huurdersvertegenwoordiging niet zichtbaar. Als tip voor de dienstverlening benoemen medewerkers het leveren van maatwerk aan huurders, het kennen van de huurder, brede inzetbaarheid van medewerkers, huisbezoek voor 65-plussers en een gratis servicepakket.



Medewerkers geven het advies aan Kleine Meierij als organisatie om zelfstandig te blijven en de kleinschaligheid en het eigen karakter van te behouden: 'Als je maar lang genoeg gewoon blijft, word je vanzelf bijzonder'.

2.4 Prioriteiten

Kleine Meierij kan elke euro maar een keer uitgeven. Elke geconsulteerde groep is gevraagd welke prioriteiten zij stellen. Onze huurders en strategische partners kwamen daarbij tot eenzelfde prioritering:

1. Investeren in betaalbaarheid
2. Investeren in zelfredzaamheid
3. Investeren in leefbaarheid



3. Drijfveer, visie en doelgroep

3.1 Inleiding

De drijfveer of missie is datgene waar Kleine Meierij voor staat en waar we al onze inspanningen op richten. Deze lichten we hieronder toe. Daaropvolgend zetten we onze visie uiteen: wie en wat voor organisatie willen we over vijf jaar graag zijn. In het laatste deel van dit hoofdstuk geven we weer wie in onze ogen onze (toekomstige) doel- of klantgroepen zijn.

3.2 Drijfveer

Als Kleine Meierij definiëren we onze missie als volgt:

'Betaalbaar en goed wonen, thuis in de Meierij'

- Betaalbaar en goed wonen

Ook mensen met een smalle beurs moeten in de Meierij een betaalbare, goede woning kunnen vinden. Tussen 'betaalbaar' en 'goed' zit een natuurlijk spanningsveld: wanneer is welke kwaliteit nog betaalbaar? Die vraag stellen we onszelf binnen Kleine Meierij telkens. En komende periode gaan we over deze vraag in gesprek met huurders en strategische partners. Uiteindelijk bepalen we in die gesprekken samen wat 'goed wonen' is. Uitgaande van onze missie, uitgaande van waar we aanspreekbaar op willen zijn, staat de betaalbaarheid van wonen voor onze doelgroep echter voorop.

- Thuis in de Meierij

Wat is thuis? Iedereen geeft daar zelf betekenis aan. Maar termen als 'je veilig voelen', 'jezelf zijn', 'ontspannen', 'woongenot' en 'gastvrij voelen' worden vaak geassocieerd met 'thuis'. En een thuis is belangrijk. Onderzoek leidt tot de conclusie: 'Thuis is de meest belangrijke plaats in ons leven; het bevordert onze fysieke en mentale gezondheid (Gifford, 2007)'. We vinden het daarom belangrijk dat voor onze huurders hun huis ook een thuis is. En daar kunnen wij aan bijdragen. Kleine Meierij wil bewoners ondersteunen om van hun woning ook echt een 'thuis' te maken. Dat betekent een woning die past bij de levensfase, die goed onderhouden is en die staat in een hechte sociale buurt. Wij voelen ons nauw verbonden met onze huurders en blijven daarom samen met onze partners aandacht houden voor het 'thuis voelen'.

3.3 Visie

Als we onze werkzaamheden op een rij zetten, de externe ontwikkelingen bezien en alle gesprekken die we intern en extern hebben gevoerd analyseren, dan komen we tot de volgende omschrijving van wie we als organisatie willen zijn:

'Kleine Meierij is van en voor de huurders. Betaalbaarheid in wonen voor een brede groep staat bij ons voorop. We dragen binnen het kader van betaalbaarheid bij aan de ontwikkeling van energiezuinigere woningen en voeren ons onderhoud duurzaam, efficiënt en huurder gestuurd uit. We zijn actief aanwezig en blijvend in gesprek met onze huurders.



Vanuit een betrokken en pragmatische houding werken we aan goed, zuinig en waar nodig ondersteund wonen. Hiervoor gaan we actieve partnerschappen aan met onze huurdersvertegenwoordigers, ketenpartners en leveranciers. Samen komen we tot een gedeelde agenda waar we elkaar aan houden. Samen investeren we in vitale dorpen en kernen. Daarbij vinden we nu 'leefbaar en zelfredzaam' de belangrijkste componenten van 'vitaal'. Accent en gemene deler van ons handelen is dat Kleine Meierij wil investeren in mensen.

Op deze manier geven we invulling aan onze visie een lokaal gewortelde corporatie te zijn die aansluit bij de woonbehoefte en – wensen van huurders, gemeente en maatschappij. Zo werken we aan een betaalbaar 'thuis' voor onze (toekomstige) huurders.'

3.4 Doelgroep

Het onderscheiden van doelgroepen is belangrijk, omdat niet voor iedereen dezelfde regels gelden. Denk bijvoorbeeld aan huurtoeslag of de regels voor woningtoewijzing. Kleine Meierij richt zich op de volgende doelgroepen:

Voor onze DAEB woningen

- Huishoudens met een inkomen tot € 40.349 (prijspeil 2017).
 - Onze huidige huurders
 - Onze toekomstige huurders
 - Urgent woningzoekenden (sociaal, medisch, sloop, maatschappelijk, vergunninghouders). Mensen die letterlijk zonder een 'dak boven het hoofd leven' of niet in hun eigen woningbehoefte kunnen voorzien.
 - Actief woningzoekenden. Dit zijn mensen die wel ergens wonen, maar op zoek zijn naar nieuwe woonruimte, zoals starters, werkverhuizers.
 - Wenszoekers. Deze mensen hebben een woning maar willen doorstromen naar een woning die beter aansluit bij hun situatie of woonwensen.

Voor onze niet-DAEB woningen

- Huishoudens met een inkomen boven de € 40.349 (prijspeil 2017).

4. Onze prioriteiten: wat willen we komende jaren bereiken?

4.1 Inleiding

De herziene Woningwet wijst thema's aan waar we als organisatie met gemeenten en huurders afspraken over *kunnen* maken. In de gemeenten waar we actief zijn hebben we met huurdersorganisaties, woningcorporaties en de desbetreffende gemeente *zelf* de thema's gekozen en de lokale agenda opgesteld. Over die thema's hebben we afspraken gemaakt. Afspraken die dus bijdragen aan een betere lokale volkshuisvesting.

Op het schaalniveau van de corporatie hebben we echter ook een eigen richting nodig. Ons bezit verschilt immers van dat van andere corporaties. Voortvloeiend uit onze drijfveer en visie, op basis van ontwikkelingen in onze omgeving en de resultaten van de consultatie stellen we in dit Koersplan de volgende prioriteiten voor Kleine Meierij:

- Investeren in betaalbaarheid
- Investeren in zelfredzaamheid
- Investeren in leefbaarheid
- Investeren in legitimatie

Deze prioriteiten vormen de leidraad voor ons handelen. Het is eveneens onze leidraad bij de voorbereiding van de prestatieafspraken:

4.2 Prioriteit: Investeren in betaalbaarheid

Als corporatie staan we voor 'betaalbaar en goed wonen'. Wat betaalbaar is, verschilt echter per individu en klantgroep. Ten aanzien van ons huurbeleid worden zittende huurders met een inkomen tot € 40.349 (prijspeil 2017) gedurende de looptijd van dit Koersplan niet geconfronteerd met grote huurstijgingen. Voor nieuwe huurders is er een woning met een passende huurprijs.

We investeren gedurende de looptijd van dit Koersplan in betaalbaarheid door te sturen op slaagkansen en door onze ambitie en mogelijkheden voor verduurzaming scherper te duiden.

Betalbaarheid in relatie tot slaagkansen

Het behoud van een betaalbare woningvoorraad voor onze primaire doelgroep is een uitgangspunt. Rijksbeleid is gericht op doorstroming van hogere (midden)inkomens uit de sociale sector. We verkennen met gemeenten en huurdersorganisaties de komende jaren of we door het verder ontwikkelen van onze niet-DAEB portefeuille deze doorstroming kunnen bevorderen. Daarnaast hebben we financiële ruimte om ook de DAEB-voorraad met enkele tientallen woningen uit te breiden. Daarbij houden we rekening met de ontwikkeling dat met name het aantal kleinere huishoudens toeneemt. Kleine Meierij heeft met name grote eengezinswoningen in bezit.



Verder sturen we op slaagkansen door met de woonpartners beter te kijken naar de mogelijkheden die de woonruimteverdeling kan bieden.

Betaalbaarheid in relatie tot duurzaamheid

Duurzaamheid staat hoog op de maatschappelijke agenda. Een duurzame woning heeft weinig tot geen energielasten en is gemaakt van duurzame materialen. Maar een duurzame woning rendeert voor de huurder financieel pas echt als deze ook met de voordelen die de woning biedt kan omgaan. Bijvoorbeeld als er andere installaties dan een CV-ketel worden gebruikt. We investeren dus niet alleen in het verduurzamen van onze woningen, maar ook in de bewustwording bij huurders van de noodzaak en voordelen van duurzame woningen.

Kleine Meierij wil goed onderhouden, gezonde en zuinige woningen in bezit hebben. Onze woningen hebben een goede basiskwaliteit. We voegen daar de komende jaren met het oog op duurzaamheid kwaliteit aan toe. We stellen daarbij vooralsnog voorop dat bij onze keuzes in investeringen de effecten voor betaalbaarheid voor de huurder leidend zijn. Door sober beleid heeft onze financiële positie zich afgelopen jaren positief ontwikkeld. Maar als wet- en regelgeving verder wordt aangescherpt kan dat consequenties hebben voor onze ambities.

We zoeken in ieder geval naar een optimum voor de betaalbaarheid voor huidige en toekomstige huurders in relatie tot een kwaliteit van de woning die daarbij past; dit op een manier dat onze financiële continuïteit niet in het geding komt.

Betaalbaarheid in relatie tot passende woningen

Passendheid zegt in relatie tot de huurtoeslag iets over het inkomen van een huurder in relatie tot de huurprijs. In dit kader werken we aan behoud van onze betaalbare voorraad en zetten we onze woonlastenaanpak door voor wat betreft maatwerk, vroegsignalering en sociale incasso.

Passend kan ook verwijzen naar het woningtype of naar een woning die vooral snel te betrekken is. De komende jaren verwachten we onder onze huurders meer ouderen, meer eenpersoonshuishoudens, meer kwetsbare huurders, meer nieuwkomers en wellicht ook meer jongere starters te zien. Daarom houden we bij ons strategisch woonbeleid rekening met het ontwikkelen van woonzorgconcepten, starterswoningen (met name in Sint-Michielsgestel) en woningen voor kleinere huishoudens. We zijn inmiddels gestart met flexibelere woonconcepten zoals het toevoegen van tijdelijke eenheden. Ook omtrent flexibiliteit willen we daarom stappen zetten.

4.3 Prioriteit: Investeren in zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid faciliteren: passend aanbod en passende dienstverlening

Wij streven ernaar dat onze huurders 'zorgeloos en zelfstandig' kunnen wonen. Daartoe willen we gedurende de looptijd van dit Koersplan meer aandacht aan kwetsbare groepen geven: aan hun woonbehoefte, maar ook aan het samenleven in de wijk. Ten aanzien van de woonbehoefte vraagt dit aandacht voor nieuw uitgedachte woonconcepten.



Denk aan nieuwe woonzorgconcepten, maar ook aan meer flexibele woonconcepten die voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk zijn. Hierbij zullen we met partners afspraken maken over woonbegeleiding.

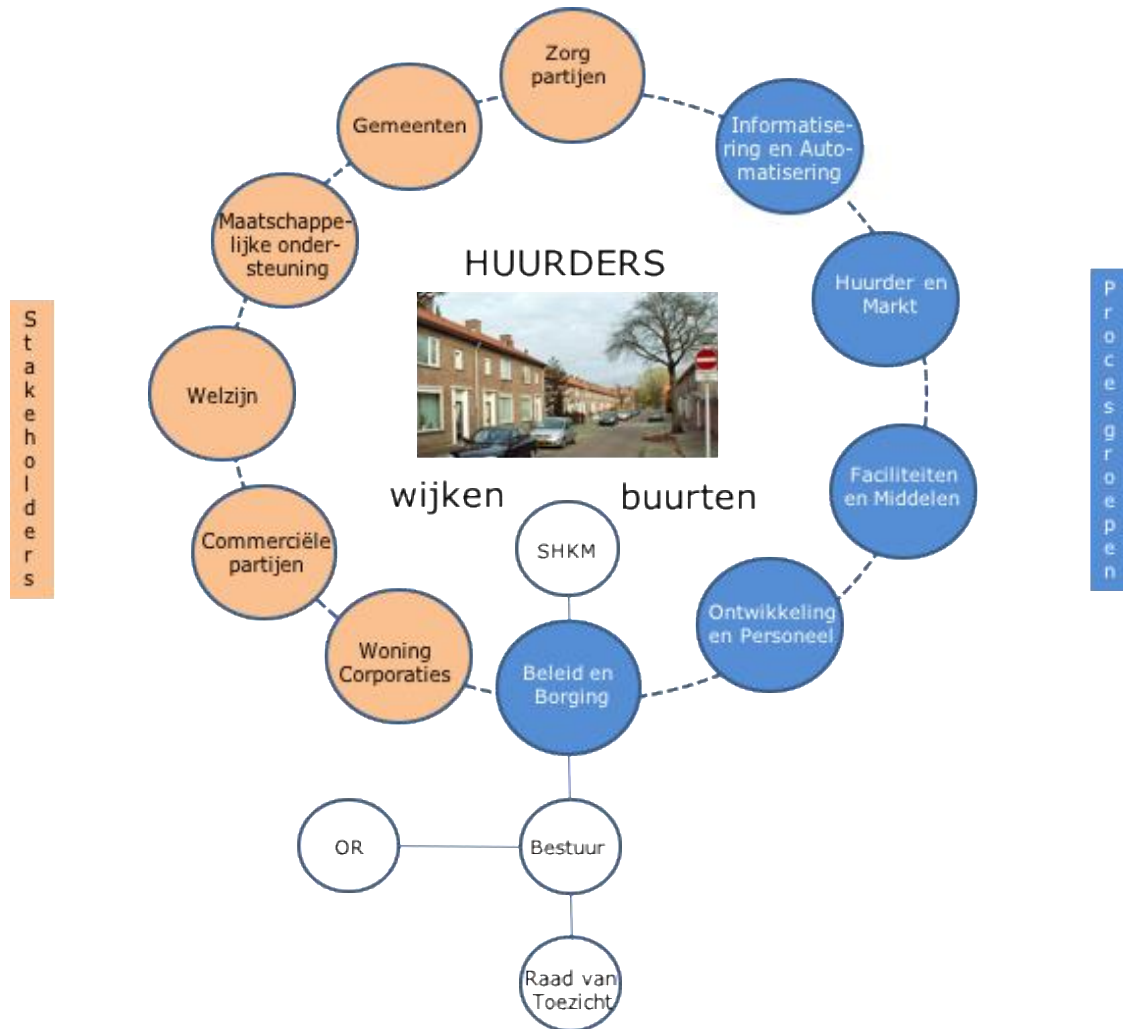
Zelfredzaamheid bevorderen: een steuntje in de rug

Tegelijkertijd zien we dat, met alle veranderingen in de zorg, het niet vanzelfsprekend is dat deze huishoudens hun plek in een huis, buurt, kern of dorp vinden. We willen daarom dicht bij onze huurders staan en samen met gemeente, collega-corporaties, zorg- en welzijnspartijen en bewoners een vangnet voor kwetsbare groepen vormen. We kunnen dit niet alleen. En alleen het organiseren van woonbegeleiding is wellicht niet voldoende. De grote vraagstukken en ontwikkelingen bij zelfstandig wonen kunnen alleen een antwoord krijgen als diensten op elkaar aansluiten. Kleine Meierij streeft daarom naar een sluitend partnernetwerk.

Zelfredzame dorpen en kernen

We willen enerzijds zelfredzaamheid van onze huurders bevorderen, anderzijds bezien we dit vraagstuk ook vanuit de sociale draagkracht van een kern of dorp. Daarom nemen we het initiatief om met onze partners een maatschappelijk bestemmingsplan op te stellen. In dit maatschappelijke bestemmingsplan definiëren we opgaven, stellen we prioriteiten en bepalen we de gezamenlijke inzet. Op die manier ontstaat tussen woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen een meer strategisch partnerschap. We zijn realistisch in wat we zelf kunnen bieden, staan open voor dialoog en denken oplossingsgericht mee.

Schematisch de verbinding met partners, organisatie en opgave in wijken en buurten:



4.4 Prioriteit: Investeren in leefbaarheid

Thuis voelen is: eigenaarschap onder huurders stimuleren en faciliteren

We richten ons expliciet op de leefbaarheid in de kernen en dorpen en de rol die de huurder daar zelf in speelt. We zijn daartoe actief aanwezig. Bewoners hebben een eigen verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid van hun woonomgeving. Zij kunnen zelf een wezenlijke bijdrage leveren aan de hechtheid van de wijk door goed nabuurschap en een oplettend oog. Dat draagt bij aan een 'thuis'.

Als Kleine Meierij willen we daarom dit eigenaarschap stimuleren en faciliteren. Denk daarbij aan het beschikbaar stellen van ruimte voor ontmoeting of het stimuleren van investeringen van bewoners in de uitstraling van de woonomgeving. Het stimuleren van nabuurschap behoort eveneens tot de mogelijkheden. Een voorbeeld hiervan is het in natura-huurcontract: de huurder draagt in ruil voor huurkorting een aantal uren per week bij aan de maatschappelijke hulpverlening.



4.6 Prioriteit: Investeren in legitimatie

Versterken invloed huurders op beleid

Legitimatie is ons bestaansrecht in de ogen van onze huurders en stakeholders. Wij zetten ons in voor de volkshuisvesting en de huurders in ons werkgebied. We willen gezien worden als een lokaal gewortelde corporatie die aansluit bij huurders, gemeenten en maatschappij. Kleine Meierij is van en voor huurders en we vinden het belangrijk dat dit ook door huurders en stakeholders zo ervaren wordt. Onze prioriteit ligt daarbij de komende periode, conform de wet- en regelgeving, op het versterken van de invloed en zeggenschap van huurders en de SHKM. We zoeken actief de verbinding met de individuele huurder. In de looptijd van dit Koersplan wordt in principe iedere huurder door ons bezocht. Inzet is eveneens om met huurders te bepalen hoe we de huurderstevredenheid gaan monitoren.

Versterken invloed strategische partners

De versterking van de invloed bij onze strategische partners moet voortkomen uit onze werkwijze rondom de prestatieafspraken: we analyseren met onze woonpartners telkens gezamenlijk de lokale vragen, maken afspraken, monitoren en sturen bij.

5. De resultaten: wat merken onze huurders van onze prioriteiten?

5.1 Inleiding

Uiteindelijk stellen we prioriteiten en doelen om onze middelen zo goed als mogelijk in te zetten voor de lokale volkshuisvesting. Maar dat is ook een vraag van hoe te ordenen. Het is vooral ook interessant te weten wat Kleine Meierij gaat doen. Daarom zetten we in onderstaande de prioriteiten en abstracte doelen op een rij en vermelden we daarachter hoe we daaraan gaan werken. Deze strategieën worden jaarlijks verder geconcretiseerd in het jaarplan respectievelijk de prestatieafspraken. Deze leiden tot concrete maatregelen die voor de huurder zichtbaar of toepasbaar zijn.

5.2 Prioriteit – doel - strategie

Prioriteit Koersplan	Doel	Strategie
Investeren in betaalbaarheid	Behouden betaalbare huurvoorraad voor primaire doelgroep.	Voeren passend huurbeleid en individueel maatwerk.
	Sturen op slaagkansen.	Toevoegen van tijdelijke wooneenheden voor nieuwe Nederlanders en jongeren.
		Toevoegen (kleine) sociale huurwoningen.
		Bevorderen doorstroming uit sociale woningvoorraad o.a. door inzet woningen uit niet-DAEB segment.
	Ambitie duurzaamheid duiden en verankeren in vastgoedsturing.	Streven naar gemiddeld energielabel C in het bezit in 2021.
		Nieuwbouw energieneutraal en NOM-ready opleveren.
		Bewustwording huurders voordelen/toepassing duurzame woningen.
	Verlagen energielasten door woning, prijs, gedrag.	Bewust inkoopbeleid.
	Betere aansluiting woningaanbod bij de woningbehoefte en –vraag.	Uitwerken nieuwe woonconcepten.
Investeren in zelfredzaamheid	Zelfredzaamheid onder huurders faciliteren en stimuleren.	Ondersteunen bij inkomensdaling/ meewerken aan financieel passende huisvesting.

		Met partners een maatschappelijk bestemmingsplan ontwikkelen.
		Versteving ketensamenwerking maatschappelijke partners (vangnet).
Investeren in leefbaarheid	Stimuleren van eigenaarschap onder huurders m.b.t. de eigen leefomgeving.	Faciliteren bewonersinitiatieven.
		Actief aanwezig zijn in dorpen en kernen (zichtbaar en toegankelijk zijn).
		Optimaliseren Thuisgevoel.
Investeren in legitimatie	Versterken invloed huurders op beleid.	Intensiveren huurdersparticipatie door het bieden van ruimte voor dialoog, keuzes en beïnvloeding.
		Actief contact zoeken met huurders.
	Versterken invloed strategische partners.	Prestatieafspraken worden in goede, onderlinge samenwerking opgesteld.

Voor deze strategieën hebben we prestatie indicatoren gedefinieerd. Op die manier monitoren we of we de gewenste resultaten behalen.

6. Onze interne opgave: wat moeten we daarvoor doen?

6.1 Inleiding

Jaarlijks evalueren we met SHKM en de Raad van Toezicht of de gestelde doelen en de verwoorde strategieën nog steeds het beste bijdragen aan de ontwikkelingen die we op de geprioriteerde thema's zien. Indien nodig stellen we bij. Onze strategieën concretiseren we in prestatieafspraken.

Om de huidige strategieën die in de tabel (paragraaf 5.2) zijn opgenomen, goed uit te kunnen voeren, hebben we echter ook intern een opgave te realiseren. Deze bestaat voor de looptijd van dit Koersplan uit drie trajecten:

Ten behoeve van 'investeren in betaalbaarheid':

- Toe naar het voeren van integraal strategisch woonbeleid

Ten behoeve van 'investeren in zelfredzaamheid en leefbaarheid'

- Transformeren naar een Beheer-Plus organisatie

Ten behoeve van 'investeren in legitimatie'

- Participatie integreren in de organisatie

6.2 Toe naar het voeren van integraal strategisch woonbeleid

Of een woning betaalbaar is voor een huurder hangt met veel aspecten samen, zoals: de huurprijs, de energielasten, het inkomen en vermogen van de huurder, de (landelijk geldende) spelregels rondom woningtoewijzing en de beschikbaarheid van de woning. Als corporatie kunnen wij deze aspecten deels beïnvloeden door de keuzes die we ten aanzien van ons vastgoed maken (facetbeleid). Denk aan huurbeleid, een kwaliteitsverbetering of het verduurzamen van de woning. Bijna alle facetten hebben een eigen wettelijk kader: zo krijgen we jaarlijks een kader voor de huurverhoging, is vastgelegd hoeveel WWS punten een kwaliteitsverbetering waard is en is voor duurzaamheid regelgeving in voorbereiding om de eisen verder aan te scherpen. Op bijna alle facetten zijn de regels de afgelopen jaren gewijzigd of aangescherpt. Dat heeft consequenties voor onze financiële huishouding.

Daar komt bij dat de Rijksoverheid ook aan de financiële en administratieve kant veel heeft gewijzigd wat impact heeft op onze handelings- en investeringsruimte; denk bijvoorbeeld aan de verhuurdersheffing, de regels DAEB/ niet-DAEB en het waarderen tegen marktwaarde. Daarom wordt het steeds belangrijker om onze vastgoedkeuzes vanuit onderlinge afhankelijkheid en samenhang te maken. Ook hierbij geldt dat Kleine Meierij een euro maar één keer kan uitgeven. We stellen daartoe strategisch woonbeleid op. Eerste stap daarbij is het uitwerken van portfoliebeleid. Dit fungeert onder andere als kader voor keuzes in onderhoud, kwaliteitsverbetering, duurzaamheid, verkoop, vervanging en nieuwbouw. We werken het portfoliebeleid uit in visieplannen voor gebieden, waarbij een gedifferentieerd woningaanbod het uitgangspunt is.



6.3 Transformeren naar een Beheer-Plus organisatie

Investeren in zelfredzaamheid en leefbaarheid betekent dat we meer aandacht gaan geven aan de opgave die er op dit vlak ligt. De extra menskracht en middelen die daarvoor nodig zijn, organiseren we door aan de ene kant meer en beter samen te werken met onze partners. Aan de andere kant ontwikkelen we in de horizon van dit koersplan onze organisatie naar een 'Beheer-Plus' organisatie. Dat houdt in dat we met een gelijkblijvende formatie meer tijd en geld vrijmaken die we aan de huurder in de dorpen en kernen gaan besteden. Denk daarbij aan extra aandacht voor kwetsbare groepen (zoals meer levensloopbestendige woningen en een goede inbedding van deze groepen in kernen en dorpen door woonondersteuning.)

Naar een (proces gestuurde) Beheer-Plus organisatie

Kleine Meierij heeft een bescheiden en doelmatig werkapparaat, maar is sterk op de uitvoering gericht. Wij verwachten juist flexibeler te kunnen zijn en efficiency te realiseren als we dit accent verleggen naar het meer gericht zijn op de aansturing van werkzaamheden. De ontwikkeling naar een Beheer-'Plus' organisatie raakt alle punten van de organisatie: proces, medewerker en structuur.

- **Proces.** Kleine Meierij werkt reeds doelmatig, heeft een sobere bedrijfsvoering en staat hoog in de benchmark in vergelijking met andere corporaties. Kortom, onze primaire processen zijn op orde. Toch zien we dat we door digitalisering ons verhuurproces, reparatieproces en de bijbehorende administratie nog efficiënter kunnen inrichten. Door ketensamenwerking en integrale vastgoedsturing, verwachten we structureel 5 procent te besparen op onze onderhoudsbegroting.
- **Medewerker en structuur.** We willen dat het accent sterker op aansturing van werkzaamheden ligt en de werkzaamheden zelf door middel van een flexibele schil worden uitgevoerd. De organisatie bestaat uit brede generalisten op sleutelposities, specialisten op ondersteunende functies en een flexibele schil van specialisten buiten de organisatie. Daarbij hebben we meer aandacht en kunde nodig voor enkele punten die door huidige ontwikkelingen tot onze 'core business' gaan behoren:
 - Sociale incasso, vroegsignalering en woonondersteuning bij kwetsbare groepen
 - Portfoliobeleid en financiële sturing
 - Beleidsontwikkeling en samenwerking met gemeenten, huurders, collega corporaties en zorg en welzijn
 - Compliance en verantwoording

Organisatieontwikkeling van onderop

We willen veranderen naar een Beheer-Plus organisatie, omdat onze (toekomstige) huurders daar in onze ogen in deze tijd het meeste baat bij hebben. Medewerkers zijn echter de belangrijkste kracht om dit succesvol te laten zijn. En veranderen naar een Beheer-Plus organisatie raakt hun ook. We geven de transformatie naar Beheer-Plus organisatie daarom met onze medewerkers en OR vorm. Competenties, kernwaarden, normen en uitgangspunten voor gedrag ontwikkelen we samen met medewerkers en leidinggevenden.



Samenwerking

Extra menskracht en geld voor huurders in wijken genereren we ook door samenwerking en goed opdrachtgeverschap. Kleine Meierij werkt nauw samen met de corporaties in het werkgebied. Niet alleen in prestatieafspraken waardoor we tot een betere invulling van de volkshuisvestelijke opgave komen. Ook door gebruik te maken van elkaars kennis en werkorganisatie kunnen we kosten besparen, ontwikkeling van medewerkers stimuleren en strategischer opereren.

Daarnaast willen we onze leveranciers medeverantwoordelijk maken voor de woonkwaliteit van onze huurders. Dit door langdurige contracten en gezamenlijke ontwikkeling en innovatie. Zij hebben kennis en expertise die onze huurders dienen. Hiermee ontstaat grotere kwaliteit, efficiency en vernieuwing.

6.4 Participatie integreren in onze organisatie

De vierde prioriteit die we onszelf stellen is het werken aan legitimatie, het draagvlak bij onze huurders. Dat doen we onder andere door meer in contact te zijn met (toekomstige) huurders. We willen ruimte bieden voor dialoog, keuzes en beïnvloeding. De resultaten hiervan borgen we in onze organisatie. Hiertoe werken we ons participatiebeleid verder uit.

6.5 Prioriteit – doel – strategie

Prioriteit Koersplan	Doel	Strategie
Investeren in betaalbaarheid	Meer integrale benadering van vastgoedsturing	Opstellen portfoliobeleid
		Ontwikkelen van visieplannen voor gebieden en eventueel complexen wat leidt tot divers woningaanbod in de verschillende kernen en dorpen.
Investeren in zelfredzaamheid en leefbaarheid.	Meer flexibiliteit in handelen, tijd en geld genereren voor huurders in dorpen en kernen.	Transformeren naar een Beheer-Plus organisatie.
Investeren in legitimatie	Meer invloed van huurders en partners op beleid Kleine Meierij	Uitwerken en borgen participatiebeleid.



7. De voorwaarden: waar moeten we rekening mee houden

7.1 Inleiding

Kleine Meierij wil daadkrachtig aan de gestelde prioriteiten werken. Daarbij nemen we wel telkens enkele voorwaarden in acht. Dit gaat enerzijds om verplichtende kaders zoals governance en privacywetgeving. Anderzijds gaat het om voorwaarden die wij als basis zien om succesvol te kunnen zijn: financieel gezond, goed risicomanagement, informatisering en automatisering en de wens tot samenwerken. De huurder en onze strategische partners mogen ervan uitgaan dat Kleine Meierij bij al haar werkzaamheden aan deze voorwaarden voldoet.

7.2 Governance

Met 'good governance', oftewel goed bestuur, bedoelen we dat een onderneming goed, efficiënt en verantwoord geleid wordt. Daarnaast wordt over het gevoerde beleid richting haar belanghebbenden verantwoording afgelegd.

- **Governancecode**

Als lid van koepelorgaan Aedes onderschrijft Kleine Meierij de Governancecode. De Aedes-code van weleer is hierin opgegaan. De code bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing bij woningcorporaties. Kleine Meierij onderschrijft de code en leeft haar na.

- **Integriteit**

Onze huurders, belanghouders, partners en onze omgeving moeten erop kunnen rekenen, dat wij ons aan wetten en regels houden en ons integer en fatsoenlijk gedragen. Zij moeten vertrouwen kunnen hebben in onze organisatie en in alle personen en bedrijven die daarin en daarbij een rol spelen. We hebben een integriteitscode, klokkenluidersregeling en een meldpunt ingesteld.

7.3 Privacy

De privacywetgeving stelt steeds meer eisen aan het omgaan met de persoonsgegevens van huurders en medewerkers. Zorgvuldigheid en risicobesef zijn daarbij sleutelwoorden. Wij zorgen ervoor dat wij aan de gestelde voorwaarden voldoen.

7.4 Financiële continuïteit en vermogensinzet

Financiële continuïteit is de belangrijkste randvoorwaarde voor het uitvoeren van het Koersplan. Kleine Meierij is een financieel gezonde corporatie. De afgelopen jaren is er sober en doelmatig beleid gevoerd; daardoor zijn wij nu voorzichtig in staat te investeren in sociale nieuwbouw.

De autoriteit Wonen (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kijken naar onze vermogenspositie en kasstromen, en hanteren hiervoor strikte normen die periodiek worden beoordeeld. Aan deze kengetallen van het AW en het WSW wil Kleine Meierij vanzelfsprekend blijven voldoen. Daarnaast hanteren wij intern dezelfde normen met een opslag, zodat tegenvallers (bijv. heffingen vanuit het rijk) er niet voor zorgen dat wij onze plannen niet uit kunnen voeren.



Vanaf 2016 is de waardering van ons vastgoed tegen marktwaarde in plaats van de bedrijfswaarde. We blijven de bedrijfswaarde gebruiken om transparant te zijn in wat onze maatschappelijke bijdrage is.

7.5 Risicomanagement

De gevolgen van ongewenste en ongeplande gebeurtenissen kunnen het behalen van de doelstellingen uit het Koersplan bedreigen. De zogeheten risico's. De bewustwording en beheersing van deze risico's, het risicomanagement, is daarom een vast onderdeel van de dagelijkse besluitvorming. Momenteel wordt het risicomanagement verder uitgebreid. Jaarlijks wordt vastgesteld wat de belangrijkste risico's (inclusief kans en impact) en hun bijbehorende beheersmaatregelen zijn. In de 4-maands rapportage wordt gerapporteerd over de effectiviteit van deze beheersmaatregelen. Dit met als doel een nog verdere verbetering van de interne beheersing.

7.6 Informatisering en automatisering

Informatisering en automatisering staan de komende jaren hoog op het prioriteitenlijstje van Kleine Meierij. Een goede informatievoorziening is cruciaal voor het versterken van de relatie met onze huurders en de interne afstemming. Gedurende de looptijd van dit Koersplan werken we gericht aan het optimaliseren en ontwikkelen van ICT-toepassingen. Het resultaat moet bijdragen aan een efficiëntere bedrijfsvoering; dit door het optimaliseren van informatiemanagement en door het eenvoudiger te maken om te sturen op processen. Daarnaast resulteert een betere informatisering en automatisering in een betere communicatie met huurders. Dit merken huurders onder andere doordat zij in de toekomst digitaal afspraken kunnen maken voor reparaties.

7.7 Samenwerking en partnerschap

En als laatste, maar zeker niet minder belangrijk, gaat Kleine Meierij uit van samenwerking. We maken onderdeel uit van een maatschappelijk netwerk. Om de 'Thuis in de Meierij' voor onze (toekomstige) huurders te kunnen borgen, is samenwerking noodzakelijk. Alle mogelijke vormen van samenwerking moeten bijdragen aan de belangen van de huurders, waarbij de focus ligt op het dorpse gebied.

Vertrekpunt is het denken vanuit de opgave en daar vervolgens het antwoord omheen organiseren.

- Sturen op volkshuisvestelijke doelen en prestaties met gemeenten, corporaties en SHKM
De gemeenten, corporaties en de huurdersorganisaties zijn onze primaire en natuurlijke partners. Hiermee stemmen we onze volkshuisvestelijke doelen af. We monitoren gezamenlijk onze prestaties en sturen gezamenlijk bij. Dat doen we bij de jaarlijkse cyclus van prestatieafspraken en in bilateraal overleg.
- Belangenbehartiging huurders
De SHKM is de huurdersorganisatie van Kleine Meierij en is de verbinder en spreekbuis voor de belangen van de brede groep huurders. Samen met hen starten we een traject om een bredere groep huurders te betrekken door communicatie en extra activiteiten zoals (digitale) panels en dialogotafels. SHKM heeft daarin de regie en wordt actief ondersteund door Kleine Meierij.



8. Tot slot

We stellen in dit Koersplan prioriteiten, geven aan hoe we daaraan werken en wat we daar zelf als organisatie voor moeten ontwikkelen. Met onze huurdersvertegenwoordiging, de Raad van Toezicht en onze samenwerkingspartners spreken we af hoe we onze prestaties monitoren en wanneer we tevreden zijn. Daarnaast willen we dat dit Koersplan een levend document is: indien nodig moet er ruimte zijn om bij te sturen of aan te scherpen. Daarvoor evalueren we jaarlijks met onze partners. Dit nemen we onder andere mee in het proces rondom het bod voor prestatieafspraken.

We stellen dat we tevreden zijn, als onze huurders dat ook zijn.