

KleurrijkWonenKoers

Ondernemingsplan 2011-2013

KleurrijkWonenKoers
schakel tussen mens en maatschappij



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Inleiding.....	3
Hoofdstuk 1 Korte verantwoording van het proces.....	4
Hoofdstuk 2 Externe en interne analyse.....	5
2.1 Een blik naar buiten.....	5
2.2 Een blik naar binnen.....	6
2.3 SWOT analyse.....	7
Hoofdstuk 3 Ambitie en doelen.....	8
3.1 Ambitie en doelen.....	8
3.2 Doelgroep.....	8
3.3 De doelen.....	9
Hoofdstuk 4 De werkwijze van KleurrijkWonen.....	12
4.1 Kernwaarden.....	12
4.2 De PDCA-cirkel.....	12
Hoofdstuk 5 Vervolgstappen.....	13

Inleiding

KleurrijkWonen is toe aan een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2011-2013. Zowel extern als intern bevinden we ons in turbulente tijden. Ontwikkelingen als de nieuwe Europese regelgeving, de aanhoudende economische recessie en het nieuwe regeerakkoord vragen om een herijking van de koers van KleurrijkWonen. Intern zijn we bezig met een organisatieverandering voor de afdeling Wonen en het zoeken naar nieuwe mogelijkheden om met beperkte middelen het optimale resultaat neer te zetten.

Als we terugkijken op ons oude strategische plan dan zien we een hele brede invulling van maatschappelijk ondernemen, een veelheid aan doelstellingen, hoge ambities en een verscheidenheid aan doelgroepen. Dit geeft veel ruimte maar scheidt te weinig duidelijkheid in tijden dat keuzes noodzakelijk zijn.

Het doel van het nieuwe ondernemingsplan is het bewust richten van de organisatie en haar koers om ervoor te zorgen dat we de resultaten ook daadwerkelijk realiseren. In het nieuwe strategische plan maken we keuzes, bieden we structuur en duidelijkheid en daarmee houvast voor alle medewerkers. Het nieuwe plan is actie- en resultaatgericht. De essentie van het strategische plan hebben we weten terug te brengen tot 1 A3tje (zie bijlage). Deze notitie is bedoeld om de totstandkoming van en achtergrond bij dit A3tje toe te lichten.

We starten met de verantwoording van het proces dat is doorlopen om tot het nieuwe ondernemingsplan te komen. Vervolgens schetsen we de context in een korte externe en interne analyse van KleurrijkWonen en haar omgeving. In het volgende hoofdstuk gaan we in op de ambitie en de doelen die we onszelf stellen voor de komende drie jaren. Het laatste hoofdstuk bespreekt de uitwerking en de implementatie van deze doelen in de organisatie.

Wij wensen u veel leesplezier!

Met vriendelijke groet,

Raad van Bestuur KleurrijkWonen



Jaap van Dam



Tjapko van Dalen

Februari 2011

Hoofdstuk 1 Korte verantwoording van het proces

Dit plan is tot stand gebracht in nauwe samenspraak met de medewerkers en onze stakeholders vanuit bewonersorganisaties, gemeenten, welzijn en zorg.

Met de medewerkers van de verschillende afdelingen en vestigingen is aan de slag gegaan om per doel te bepalen welke maatregelen nodig zijn om dat doel te realiseren. Gebleken is dat dit per gemeente verschilt: in de ene gemeente zullen we meer moeten werken aan kansen op de woningmarkt, in de andere gemeente meer aan energieprestaties. De medewerkers hebben met veel creativiteit en enthousiasme meegedacht over de invulling van de oplossingen en maatregelen. Na vaststelling van dit bedrijfsbrede document zal de uitwerking naar gemeenten verder worden opgepakt.

Vervolgens zijn er 4 discussiebijeenkomsten gehouden met 4 groepen stakeholders: Bewoners, Welzijn, Zorg en Gemeenten. Tijdens deze bijeenkomsten zijn onze ambities en doelen voorgelegd en zijn we op zoek gegaan naar de raakvlakken met de ambities van andere samenwerkingsorganisaties. Na een korte schets van de nieuwe ontwikkelingen die op KleurrijkWonen afkomen is er een toelichting gegeven op de ambitie en doelen voor de komende drie jaar. Daarbij is ook uitgelegd waar we nu staan en wat dus de weg is die we nog moeten gaan. De deelnemers hebben vooraf een online vragenlijst ingevuld. Een paar highlights hieruit:

- Externe partijen geven een gemiddeld rapportcijfer van 7,3 voor onze ambitie en doelen. Vooraf had men vraagtekens bij de haalbaarheid van de ambities. Na de toelichting op de huidige situatie had men vertrouwen in het realiseren van de doelen. Partijen waarschuwen voor het hoge cijfer op de woonomgeving aangezien je eigen invloed soms beperkt is.
- De ambitie en doelen van KleurrijkWonen passen in grote mate (rapportcijfer 6,9) bij die van de stakeholders.
- Een greep uit de antwoorden op de vraag, wat kunt u als organisatie bijdragen aan de doelen van KleurrijkWonen?:
 - Gemeenten: meer over en weer over inhoud contact leggen en van elkaar leren
 - Zorg: aanbieden van diensten en producten om de leefomgeving te verbeteren
 - Bewoners: bewoners vragen kritisch te zijn, wat gaat goed/niet goed
 - Welzijn: aanvullend zijn op dienstverlening van KleurrijkWonen.

Het waren boeiende discussies met de stakeholders. De input is gebruikt om nog eens kritisch te kijken naar de ambitie en doelen en dat heeft geleid tot een aantal aanpassingen in het ondernemingsplan. De bijdragen en ideeën voor gezamenlijke activiteiten vanuit de stakeholders hebben wij gebruikt om de strategieën en maatregelen verder invulling te geven.

In het eerste kwartaal van 2011 worden de kritische succesfactoren met betrekking tot de doelen 1 en 2 benoemd en uitgewerkt in meetmethoden. Daarnaast worden in 2011 de doelen en maatregelen per gemeente uitgewerkt en geprioriteerd. Dit zal vervolgens resulteren in uitgewerkte wijk- en dorpsplannen per gemeente.

Hoofdstuk 2 Externe en interne analyse

In dit hoofdstuk gaan we in op de analysefase die vooraf gegaan is aan het benoemen van de ambitie en doelen. De analyse bestaat uit twee delen: de externe en interne analyse. De externe analyse heeft tot doel de relevante organisatieomgeving te analyseren teneinde kansen en bedreigingen voor de organisatie te kunnen identificeren. De interne analyse richt zich op de vaststelling van zaken waarin de eigen organisatie sterk en zwak is.

2.1 Een blik naar buiten

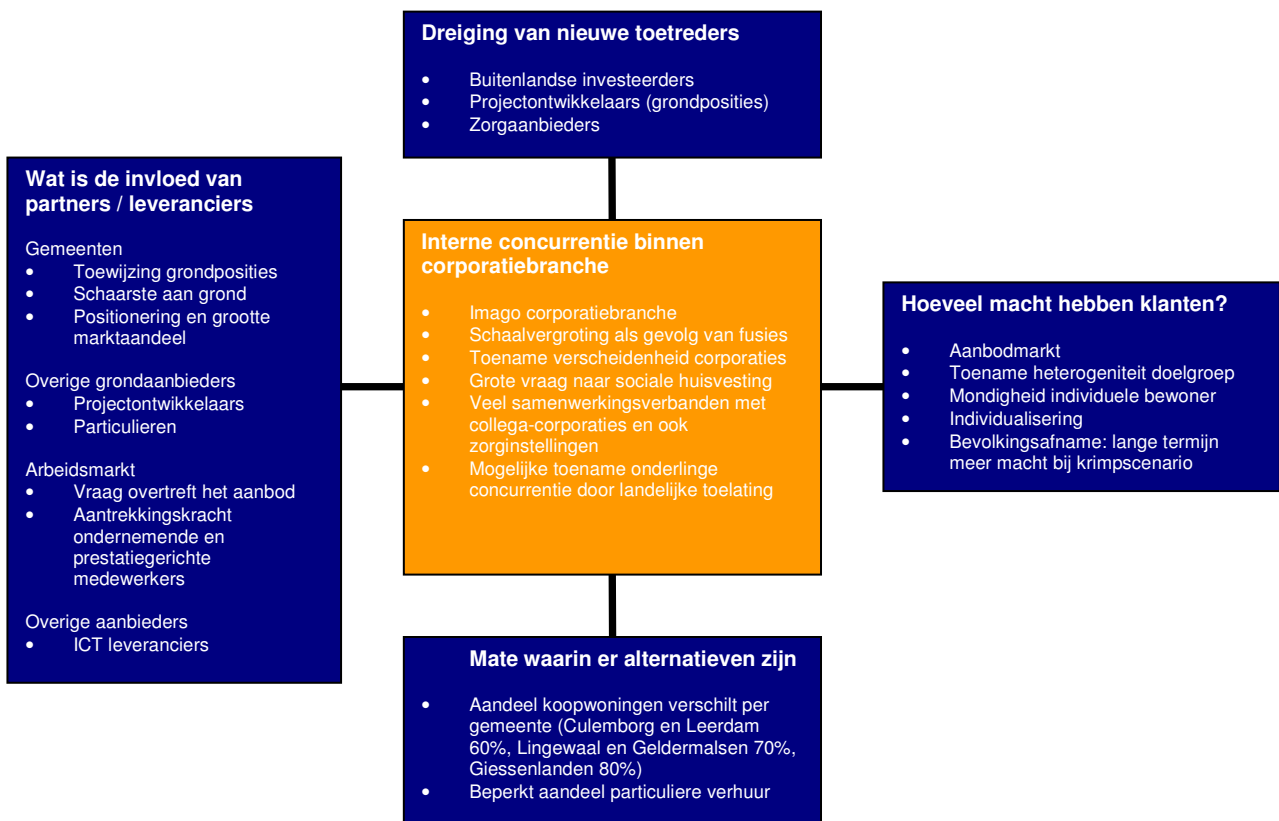
In de analyse van de externe omgeving hebben we gezocht naar de ontwikkelingen in de omgeving om inzicht te krijgen in de huidige en toekomstige succesfactoren van de branche en de eigen positie. In onderstaand schema geven we inzicht in de macro-omgevingsontwikkelingen zoals politieke, economische, sociale en technologische ontwikkelingen. Dit geeft een beeld van KleurrijkWonen en haar omgeving.



Zowel de politieke als economische ontwikkelingen hebben grote invloed op de financiële situatie van woningcorporaties. Het rijk doet een aanslag op de corporatiekas met extra heffingen en de strengere financieringsregels maken grote investeringen moeilijker. Daar komt bovenop het besluit van de EU, dat inhoudt dat woningen met een huur boven de €652 per maand (huurtoeslaggrens) niet meer gebouwd mogen worden met staatssteun. Daardoor vervalt een garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, waardoor de financiering van woningen duurder wordt. Er moet een hogere rente en daarmee ook een (veel) hogere huur worden betaald. Hier komt nog bij dat de inkomsten uit de verkoop van huurwoningen in gevaar komen door de aanhoudende economische recessie. Anderzijds worden de corporatieactiviteiten meer aan banden gelegd door de nieuwe EU-regelgeving. Op grond van deze eis moeten woningcorporaties jaarlijks minstens 90% van hun nieuwe en vrijgekomen sociale huurwoningen (met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens) toewijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot €33.614 bruto per jaar. Kortom de omgeving vraagt om keuzes en creatieve oplossingen.

Gerichte koers voor de toekomst

Als we inzoomen op de bedrijfstak waar KleurrijkWonen zich in begeeft, dan zien we het volgende beeld.



Dit beeld laat zien dat er niet alleen binnen de corporatiebranche veel beweging gaande is. Ook krachten van buiten kunnen grote invloed uitoefenen op het presteren van de corporatie. Denk aan een verhoging van de kosten van leveranciers in de bouw. Inzicht in bovenstaande krachten helpen om je als corporatie beter te positioneren in dit krachtenveld.

2.2 Een blik naar binnen

De belangrijkste vragen in de interne analyse zijn: Hoe effectief opereert KleurrijkWonen? Hoe efficiënt is de organisatie? En hoe groot is het vermogen van de organisatie om zich aan te passen aan de snel veranderende externe omgeving?

KleurrijkWonen is per 1 januari 2009 ontstaan uit een fusie tussen CWL Woningbeheer en Stichting BetuwsWonen. De afgelopen twee jaar is hard gewerkt aan het samenvoegen van de twee organisaties. We hebben gezocht naar efficiëncymogelijkheden over vestigingen en afdelingen heen. Dit heeft er mede toe geleid dat de afdelingen Wonen op dit moment geïntegreerd worden. De afdelingen Vastgoed en Financiën hebben deze integratie reeds achter de rug. Bij de integratie van Wonen is de versterking van het procesgestuurd werken een belangrijke doelstelling.

Uit een personeelsonderzoek blijkt dat de kracht van KleurrijkWonen zit in de bevologenheid en betrokkenheid van haar mensen. Dit leidt tot een professionele organisatie met een hoog innovatievermogen. KleurrijkWonen wordt ook door samenwerkingspartners gezien als een gedreven en kwalitatief sterke organisatie.

2.3 SWOT analyse

Een samenvoeging van de externe kansen en bedreigingen en de interne sterkten en zwakten leveren de volgende algemene SWOT analyse.



Met onze nieuwe ambitie en doelen benutten we onze sterkten om kansen te pakken en bedreigingen weerstand te bieden. In de realisatie van de ambitie en doelen is het wel nodig de zwakten om te buigen naar sterkten.

Hoofdstuk 3 Ambitie en doelen

3.1 Ambitie en doelen

Ambitie 2011-2013

Wij willen de corporatie zijn die vanuit een gezonde financiële basis aan huishoudens met een inkomen tot € 39.000 een betere kans biedt om betalbaar en naar tevredenheid te wonen in haar 5 gemeenten.

De ambitie komt voort uit de SWOT-analyse. Zowel de interne als externe druk op de financiële situatie vraagt om een gezonde financiële basis als randvoorwaarde voor ons handelen. We willen een betrouwbare financiële partner zijn en ons voortbestaan garant stellen. In de ambitie staat de doelgroep verwoord zoals toegelicht in paragraaf 3.2. De overige drie sleutelementen uit de ambitie zijn gericht op de klant. Wij willen op zowel beschikbaarheid, betaalbaarheid en tevredenheid een substantiële verbetering realiseren voor de klant ten opzichte van de huidige status quo.

3.2 Doelgroep

Met ingang van 1 januari 2011 hebben woningcorporaties te maken met de nieuwe EU-regelgeving over de invoering van criteria voor de toewijzingen van sociale huurwoningen. Op grond van deze eis moeten woningcorporaties jaarlijks minstens 90% van hun nieuwe en vrijgekomen sociale huurwoningen (met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens) toewijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot €33.614 bruto per jaar. Echter, huishoudens met een inkomen tot € 39.000,= kunnen zich ook geen woning boven de huurtoeslaggrens permitteren en hebben ook niet de middelen om een woning te kopen in de vrije sectormarkt. KleurrijkWonen is er primair voor de inkomensgroep tot € 39.000,=. De 10% die resteert, benutten we om de groep tussen de €33.614 en €39.000 te helpen. We zijn ons namelijk bewust van het feit dat alleen richten op de €33.614 groep een groot probleem gaat geven voor de middeninkomens van €33.614 - €39.000.

Genooddaakt door de regelgeving en de aanhoudende druk op de huurwoningmarkt gaan we ons voor wat betreft de goedkopere voorraad richten op mensen met een inkomen tot €33.614. In het segment tussen €554,76 en €652,53 bieden we ook woningen aan voor de groep €33.615 - €39.000. Ook bieden we deze groep nadrukkelijk, als alternatief voor een huurwoning, koopgarantwoningen aan. De verruiming van de doelgroep van €33.614 naar €39.000 zorgt dat de middeninkomens in de wijken behouden blijven. Dit zorgt voor een waardevolle mix van mensen in de wijken. Dit komt uiteindelijk het naar tevredenheid wonen van onze doelgroep ten goede. We zullen nieuwe experimenten ontwikkelen die de doorstroming stimuleren voor de hogere inkomensgroepen, zodat we meer woningen beschikbaar te krijgen voor de feitelijke doelgroep waar we voor staan.

In de ambitie bakenen wij ons werkgebied af tot onze vijf gemeenten. Dit betekent dat wij geen expansie-ambities hebben voor de komende drie jaar.

3.3 De doelen

KleurrijkWonen stelt zich een viertal doelen om ervoor te zorgen dat de gestelde ambitie binnen nu en drie jaar gerealiseerd wordt. De doelen zijn kwantitatief geformuleerd zodat we tussentijds en achteraf kunnen meten in hoeverre we daadwerkelijk de doelen en daarmee de ambitie realiseren. De bovenstaande ambitie is meetbaar gemaakt in de volgende doelen:

1. 80% van de bewoners waardeert de woning en de woonomgeving met minimaal een 7;
2. We verhogen de slaagkans van de doelgroep met gemiddeld 2%;
3. 70% van onze woningen heeft minimaal energielabel C;
4. We voldoen aan de WSW/CFV normen voor een A/A1-corporatie en de WSW-normen voor financierbaarheid.

Hieronder volgt een korte toelichting op de doelen.

Ad 1. 80% van de bewoners waardeert de woning en de woonomgeving met minimaal een 7

Dit doel geeft invulling aan de ambitie dat we onze huurders naar tevredenheid willen laten wonen. We willen een zo groot mogelijk aantal mensen in ons hele werkgebied naar tevredenheid laten wonen. We stellen onszelf bewust geen gemiddeld rapportcijfer, omdat we niet accepteren dat huurders in de ene wijk wel naar tevredenheid wonen en in een andere wijk juist helemaal niet. We kiezen ervoor om niet te streven naar een hoger cijfer aangezien de baten niet opwegen tegen de noodzakelijke kosten die daarmee gemoeid gaan. Bovendien is de tevredenheid afhankelijk van een groot aantal factoren waar we als corporatie niet altijd invloed op kunnen uitoefenen.

Als we kijken naar de huidige status quo, dan scoren we als gemiddeld rapportcijfer wel hoog, maar bestaat er een groot verschil in tevredenheid voor de verschillende wijken/dorpen en gemeenten. Ook zien we een onderscheid in de scores per item. Het streven is dat elke wijk een basisniveau gaat scoren op zowel het aspect woning als woonomgeving.

TEVREDENHEID	Culemborg	Geldermalsen	Leerdam	Giessenlanden	Lingewaal
	% van de respondenten dat 7 of hoger scoort	% van de respondenten dat 7 of hoger scoort	% van de respondenten dat 7 of hoger scoort	% van de respondenten dat 7 of hoger scoort	% van de respondenten dat 7 of hoger scoort
Grootte	84%	83%	85%	87%	90%
Indeling	78%	77%	80%	80%	88%
Staat van onderhoud	70%	66%	70%	71%	80%
Buitenruimte	74%	79%	80%	81%	88%
Locatie	79%	85%	89%	86%	87%
Huurprijs	67%	60%	67%	72%	74%
Buurt	72%	82%	83%	79%	67%
	75%	76%	79%	79%	82%

Ad 2. We verhogen de slaagkans van de doelgroep met gemiddeld 2%

KleurrijkWonen wil de doelgroep een betere kans bieden op een woning. We stellen onszelf het doel om in de vijf gemeenten de slaagkans te verbeteren. Dit is voor een aantal gemeenten een ambitieus maar wel heel essentieel doel. De slaagkans zegt meer over de mate waarin we daadwerkelijk slagen in het bieden van een betere kans. Als we zouden kijken naar de wachttijd dan zegt dat te weinig. Wachttijd geeft namelijk geen inzicht in de mate waarin iemand op zoek is naar een woning. Een wachttijd van 5 jaar hoeft geen probleem te vormen voor de huurder als deze zich reeds lange tijd uit voorzorg had ingeschreven.

Gerichte koers voor de toekomst

Het gaat er om hoeveel kans iemand maakt om de woning te bemachtigen die hij/zij graag wil op het moment dat hij/zij wil. De slaagkans is een indicator die hier goed inzicht in geeft. De slaagkans wordt berekend door het aantal verhuringen in een bepaalde periode te delen door het aantal actief woningzoekenden in dezelfde periode. De slaagkans geeft aan hoeveel kans je hebt op de woning als je actief deelneemt.

We verwachten dat de nieuwe regelgeving zijn invloed zal hebben op de slaagkansen. Enerzijds zal het aantal actief woningzoekenden waarschijnlijk afnemen, omdat mensen met een inkomen hoger dan € 39.000 niet meer in aanmerking komen voor huurwoningen onder de huurtoeslaggrens van € 652. Anderzijds kan de doorstroming stagneren, doordat huurders met een hoger inkomen niet geneigd zijn te verhuizen. Ook voor de wachttijden geldt dat we moeten afwachten wat de consequenties zijn van de nieuwe regelgeving op de bewegingen op de woningmarkt.

Ad 3. 70% van ons woningbezit heeft energielabel C

Het doel om een groot deel van ons woningbezit op energielabel C te krijgen heeft te maken met het onderdeel betaalbaarheid in onze ambitie. Betaalbaarheid zegt iets over de totale woonlasten van een huurder, dat wil zeggen dat we kijken naar zowel de huurprijs als de energielasten. De economische ontwikkelingen leiden tot een onzekerheid en problemen in de betaalbaarheid bij klanten. Een groot deel van de huurders heeft op twee manieren last van de economische situatie: snel stijgende energielasten en een afname van de koopkracht.

De woonlasten van de huurder worden in steeds hogere mate beïnvloed door de energielasten. De betaalbaarheid van een woning is steeds minder afhankelijk van de huur van die woning en steeds meer van de totale woonlasten. Bovendien is de huurstijging slechts inflatievolgend. Als de energielasten in 2008 van een gezin in een grondgebonden woning €185 zijn, dan zullen die bij gelijkblijvend gebruik in 2013 stijgen naar €278 en in 2018 naar €420 per maand (stijging 127%).

Van groot belang is te weten dat huurtoeslag alleen wordt berekend over de huurprijs. Woningen met een hogere huur vanwege een onderhoudsgreep met verbetering, of omdat er sprake is van een nieuwbouwwoning, zullen gemiddeld lagere energielasten hebben.

KleurrijkWonen ziet duurzaamheid dus niet als doel op zich, maar juist in het kader van de betaalbaarheid voor de doelgroep. Het verbeteren van de energiezuinigheid van de huurwoningen moet leiden tot een beperkte verhoging in energielasten voor de toekomst. We beseffen dat dit mede samenhangt met het gedrag van de bewoners in energiebesparing. We nemen in de uitwerking een strategie op om het gedrag van huurders in energiebesparing te stimuleren.

Huidig aantal woningen in label A t/m C	Aantal	%
Culemborg	2.526	66%
Geldermalsen	1.277	55%
Leerdam	1.157	34%
Lingewaal	374	29%
Giessenlanden	348	27%

Uit de cijfers blijkt direct het grote verschil tussen de energieprestaties van de woningen in de vijf gemeenten. Dit vraagt om een gerichte inzet van de middelen.

Ad 4. We voldoen aan de WSW/CFV normen voor een A/A1-corporatie en de WSW-normen voor financierbaarheid

De financiële positie van woningcorporaties wordt beoordeeld door een tweetal instanties:

- WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw): beoordeling van de financierbaarheid van de activiteiten;
- CFV (Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting): aan de hand van bepaalde parameters wordt vooral de vermogenspositie van de corporaties beoordeeld.

WSW

Het WSW zorgt er voor dat woningbouwcorporaties tegen gunstige rentetarieven geld kunnen lenen door het geven van garanties aan de financiers. De corporaties bouwen hierdoor tegen zo laag mogelijke kosten, sociale woningbouwprojecten en maatschappelijk vastgoed; de financiers krijgen maximale zekerheid.

In verband met de (toekomstige) activiteiten van corporaties, is het van groot belang deze borging te behouden: zonder deze achtervang wordt het moeilijk de activiteiten te financieren.

Het WSW stelt vast of de corporatie op korte en lange termijn aan zijn verplichtingen kan voldoen.

Belangrijke norm van het WSW, voor het bepalen of de activiteiten van een woningcorporatie financierbaar zijn, is een positieve kasstroom. De operationele kasstroom is het saldo tussen de reguliere inkomsten en uitgaven. Voor de woningcorporatie zijn de belangrijkste posten enerzijds de huurinkomsten en opbrengsten bij verkoop en anderzijds de bedrijfslasten als beheer en onderhoud. Het is dus van belang vooral de bedrijfslasten beheersbaar te houden. In de begroting van 2011 zijn daarom al de nodige bezuinigingstaakstellingen verwerkt. Via een strakke budgetdiscipline zal deze taakstelling ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Daarnaast moeten, als gevolg van de EU-beschikking, de activiteiten van de corporaties worden gesplitst in DAEB en niet-DAEB activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang). Niet-DAEB activiteiten mogen niet meer met staatssteun gefinancierd worden. Hiervoor dient commerciële financiering te worden aangetrokken, zonder de borging van het WSW. Het is op dit moment nog niet duidelijk welke consequenties dit kan hebben voor de financiering van de corporaties.

CFV

Het CFV is het toezichtorgaan van het Rijk dat beoordeelt of de corporaties zich houden aan de wettelijke voorschriften zoals het BBSH.

De term A-status is gereserveerd voor woningcorporaties die (ruim) voldoende weerstandsvermogen hebben. Dat wil zeggen, de norm die aangeeft hoeveel 'Eigen Vermogen' corporaties moeten hebben in relatie tot de portefeuille en (toekomstige) taken.

De ambitie van KleurrijkWonen blijft, ook voor de volgende jaren, de A-status te handhaven. Daarom wordt bij elk projectbesluit een overzicht bijgevoegd met een doorrekening van de consequenties voor de begrote financierbaarheid en het - vermogen.

Hoofdstuk 4 De werkwijze van KleurrijkWonen

4.1 Kernwaarden

KleurrijkWonen heeft bij de fusie besloten om te werken vanuit vier kernwaarden. Deze waarden geven een beeld van onze bedrijfsfilosofie: hoe we omgaan met collega's, klanten, partners en overige betrokkenen. De kernwaarden zijn een kompas voor ons handelen. Alle medewerkers proberen zoveel mogelijk hun werk in te vullen volgens de volgende vier kernwaarden:

Kleurrijk

Wij staan open voor de grote variëteit aan achtergronden en leefstijlen. We zorgen dat we voor de verscheidenheid aan vragen een passende oplossing vinden. Hiervoor durven we nieuwe wegen in te slaan op zoek naar de maatwerk-oplossing.

Kansen biedend

We zijn initiatiefrijk in het signaleren, creëren van kansen en we handelen ernaar. Onze huurder is kansrijker dan iemand die niet bij ons huurt.

Doelgericht

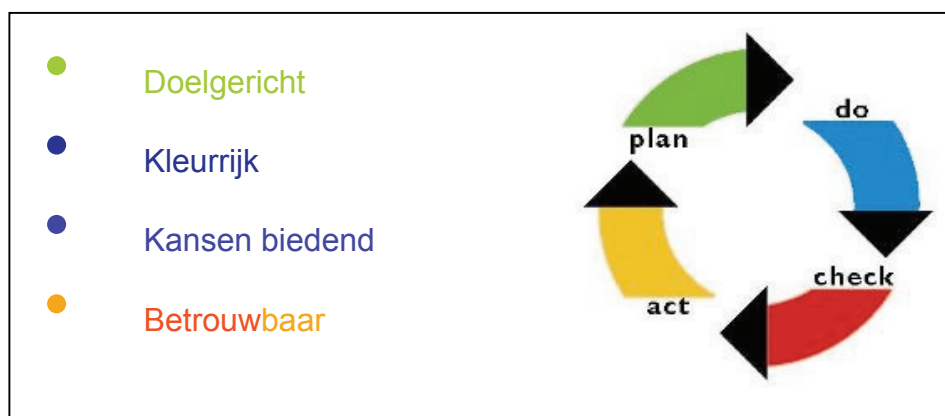
We zijn aanspreekbaar op resultaten. We handelen resultaatgericht en halen onze doelen binnen de gestelde kaders kwalitatief goed en op tijd.

Betrouwbaar

We zijn integer: we doen wat we zeggen en handelen daar consequent naar. We kunnen alles uitleggen. We staan voor onze organisatieopvattingen, principes en idealen.

4.2 De PDCA-cirkel

Voor de invulling van de ambitie en doelen zijn we volgens onze vier kernwaarden op zoek gegaan naar mogelijkheden om deze invulling te geven. Zeker op het niveau van de maatregelen bleken de kernwaarden een nuttige leidraad om activiteiten te bedenken in de vier fasen van plan-do-check-act. Waar doelgericht vorm krijgt in het plannen van bepaalde activiteiten, helpen kleurrijk en kansenbiedend in het uitvoeren van activiteiten en is betrouwbaar een waarde die tot uitdrukking komt in het evalueren en bijsturen van de activiteiten.



Daarom is in dit plan nadrukkelijk nagegaan of “de cirkel rond is” bij de formulering van de maatregelen waarmee we de doelen willen bereiken. In het verdere proces van uitwerking en uitvoering zal hieraan steeds nadrukkelijk aandacht worden gegeven.

Hoofdstuk 5 Vervolgstappen

De 4 doelen zijn uitgewerkt in strategieën: oplossingsrichtingen om te komen tot de realisatie van het doel. We hebben creatief gezocht naar strategieën die zelfs meerdere doelen dienen. In een volgende stap zijn de strategieën doorvertaald naar concrete maatregelen.

Zoals uit het voorgaande hoofdstuk duidelijk wordt, verschilt de huidige situatie voor de eerste drie doelen sterk per gemeente. Elke gemeente kent zijn eigen prioriteiten. Waar in Culemborg het verhogen van de slaagkans inspanning vraagt, is in Giessenlanden veel werk in het aanbrengen van energiebesparende maatregelen. Vanwege deze grote verschillen worden de doelen per gemeente vastgesteld, die gemiddeld moeten leiden tot de bovenliggende organisatiedoelen. Voor elke gemeente zullen samen met medewerkers de doelen worden uitgewerkt in passende maatregelen die vervolgens zo nodig zullen worden vertaald in concrete wijk- of dorpsplannen. In dit proces worden onze belanghouders opnieuw betrokken. Een breed draagvlak bij het maken van de concrete plannen is van wezenlijk belang voor een succesvolle uitvoering.

Voor de uitwerking van de doelen tevredenheid woonomgeving en verhogen van de slaagkans, hebben we een nauwe samenwerking met externe partijen nodig. Vooral in acties gericht op het verhogen van de tevredenheid over de woonomgeving is samenwerking met bewoners, gemeente, zorg en welzijn van essentieel belang. Uit de belanghouderssessies bleken partijen een aansluiting te zien op hun eigen ambitie en doelen. We zijn sterk afhankelijk van elkaar in het boeken van resultaten in de wijk. Voor wat betreft het terugdringen van de wachttijd is bijvoorbeeld een nauwe afstemming met de gemeente noodzakelijk als het gaat om bijvoorbeeld versoepeling van de toewijzingsregels en grondposities.

Planning

In de komende periode tot eind april werken wij de diverse kritische succesfactoren en meetmethoden met betrekking tot de doelen 1 en 2 verder uit. In mei gaan we de nodige metingen uitvoeren. Vervolgens worden in de periode juni tot september de ADSM-doelen per gemeente nader uitgewerkt. Dit gebeurt op basis van de uitkomsten van de metingen en in nauwe samenwerking met de stakeholders. De ADSM-doelen per gemeente vormen de basis voor de wijk- en dorpsplannen. Deze plannen zijn eind november 2011 gereed.