

vivare

# Verbinden en samen werken

Strategie 2020-2025





## Inhoudsopgave

Inleiding	3
Missie & visie	4
Onze ambities	5
Onze kernwaarden	6
Onze kernkwaliteiten	6
Onze doelen	7
1. De huurder centraal	7
2. Voldoende en betaalbare woningen	9
3. Een prettige woonomgeving	11
4. Goede kwaliteit	11
5. Duurzaam	13
6. Financieel gezond	13
7. Werkplezier in een professionele organisatie	15
Verbinden en samenwerken	16
Onzekere tijd	17
Tot slot	18
In een notendop	19

## Inleiding

Vivare bestaat in 2021 20 jaar! In onze organisatie hebben we de afgelopen jaren een versnelling van onze interne ontwikkeling doorgemaakt. Nu is het moment om de blik weer meer naar buiten te richten. Meer dan ooit zijn we klaar voor de toekomst en samen met onze huurders en partners te werken aan de volkshuisvesting in onze regio. De Nederlandse volkshuisvesting is de beste van de wereld en dat willen we graag zo houden.

Onze “nieuwe” strategie komt daarom niet zomaar uit de lucht vallen. Onze ambities en doelen zijn een logische voortzetting van waar we eigenlijk altijd mee bezig zijn: doen wat nodig is voor onze huurders, hun woningen en de wijken. We gaan dan ook door op de koers die we de afgelopen jaren hebben ingezet. Voor de komende vijf jaar hebben we onze doelen aangescherpt door te kijken naar wat maatschappelijk actueel is en naar wat onze omgeving daarin van ons verwacht. Wie we zijn en waar we voor staan, zit al jaren in onze genen.

Wij hebben onze strategie “verbinden en samenwerken” genoemd. Het is de rode draad bij al onze doelen. “Verbinden en samenwerken” is de komende jaren ons overkoepelende thema en ons leidmotief bij het werken aan het realiseren van al onze ambities.

Tot deze strategie zijn wij gekomen door het voeren van intensieve gesprekken, het organiseren van bijeenkomsten, dialogen, workshops, vergaderingen, werksessies en online ontmoetingen met personen die zich nauw betrokken voelen bij Vivare, zowel van binnen als buiten de organisatie: huurders, samenwerkingspartners, medewerkers, commissarissen, directieleden en (externe) begeleiders. Wij bedanken graag iedereen die hier een bijdrage aan heeft geleverd. Wij hopen dat deze strategie voelt als de strategie van ons samen. Het realiseren ervan gaan we in ieder geval sámen doen.

**Eric Angenent**  
**directeur bestuurder**





## Missie & visie

### Hier gaan wij voor

#### Missie

Werken aan uw thuis, nu en later.

#### Visie

Wij geloven dat het hebben van een thuis het fundament is voor een fijn leven. Iedereen die vanwege een beperkt inkomen of kwetsbaarheid een beroep op ons doet, willen we helpen met passende huisvesting. Dat doen we met aandacht voor onze huurders en ieders verhaal. Zo dragen we bij aan een prettig bestaan, in een prettige omgeving.

Dit doen we met veel plezier en energie. Samen met collega's, huurders en samenwerkingspartners. Met slimme en duurzame oplossingen, maken we écht een verschil voor onze huurders. Dat vraagt om een ondernemende rol als woningcorporatie. Blijven ontwikkelen, durven, initiatief nemen en verrassen. Dat vraagt ook om een organisatie die staat als een huis.

Dat is waar wij 'JA' tegen zeggen. Zo werken we samen aan uw thuis, nu en later.



## Onze ambities

Hier gaan wij voor

### De huurder centraal

Onze huurders kunnen ons goed bereiken. Ze krijgen snel, passend en duidelijk antwoord. Onze huurders voelen zich gezien, gehoord, begrepen en betrokken. **Lees verder op pagina 7 >**

### Voldoende en betaalbare woningen

Voor onze huidige huurders en toekomstige huurders zijn er voldoende passende, betaalbare en beschikbare woningen. **Lees verder op pagina 9 >**

### Een prettige woonomgeving

Onze huurders voelen zich thuis in de woning en de wijk. De omgeving is schoon, heel en veilig. **Lees verder op pagina 11 >**

### Goede kwaliteit

Onze huurders zijn tevreden met de gebruikskwaliteit, veiligheid en het onderhoud van de woning. **Lees verder op pagina 11 >**

### Duurzaam

Samen met onze huurders, partners en medewerkers gaan we op weg naar duurzaam wonen en werken. **Lees verder op pagina 13 >**

### Financieel gezond

Om ons voor onze huurders blijvend te kunnen inzetten voor de volkshuisvesting hebben we een duurzaam verdienmodel en een wendbare en houdbare financiële positie. **Lees verder op pagina 13 >**

### Werkplezier in een professionele organisatie

Voor onze medewerkers staat prettig en goed kunnen werken centraal. We organiseren ons efficiënt en professioneel. **Lees verder op pagina 15 >**



## Onze kernwaarden

### Dit zijn wij

Vivare is een echte volkshuisvester, vanuit een sociale grondgedachte.

De huurder staat bij ons centraal:

- We zijn betrokken
- We zijn betrouwbaar
- We zijn duurzaam
- We zijn in contact

Zo werken wij aan het realiseren van onze ambities en doelen voor de volkshuisvesting en de (toekomstige) huurders, samen met onze partners in de regio.

## Onze kernkwaliteiten

### Dit doen wij

Onze medewerkers voelen zich met hart en ziel verbonden aan ons aanbod, onze ambities en onze kernwaarden:

- Wij nemen verantwoordelijkheid
- Wij pakken aan
- Wij werken samen
- Wij zijn behulpzaam

## Onze doelen

### Dit realiseren wij

#### 1. De huurder centraal

Onze huurders kunnen ons goed bereiken en krijgen snel, passend en duidelijk antwoord. Onze huurders voelen zich gezien, gehoord, begrepen en betrokken.

- We zijn goed bereikbaar. Onze medewerkers staan dicht bij de huurders en hun omgeving.
- Elk contact met de huurder is in één keer goed. De huurder voelt zich persoonlijk aangesproken.
- Huurders kunnen ons ook digitaal goed bereiken en (self-service) processen makkelijk doorlopen. Onze website dient als een digitale huurderexpert.
- We stimuleren de kracht bij huurders om met ons mee te denken (participatie).

Zowel huidige als toekomstige huurders zien we als “onze” huurders. Alles wat wij doen draagt bij aan de tevredenheid van onze huurders. Met onze dienstverlening, waarin de huurder centraal staat, zorgen we voor een goede balans tussen luisteren naar het gemeenschappelijk belang en het individuele belang van een afzonderlijke huurder.

Onze dienstverlening is effectief en efficiënt. Iedere medewerker (van Vivare en van onze samenwerkingspartners) voelt zich hiervoor verantwoordelijk en stelt zich in een huurder-

contact actief op. We informeren onze huurders pro-actief en problemen pakken we samen met onze huurders aan.

Participatie van huurders bij ons werk helpt ons nog beter aan de wensen van onze huurders tegemoet te komen, zonder dat we daarbij onze (financiële) kaders uit het oog verliezen. De participatie van huurders bij onze (beleids) beslissingen gaan we verder ontwikkelen en we stimuleren de kracht bij huurders om zich te hiervoor te organiseren.





**Ambitie**  
 Huurders kunnen ons goed bereiken, krijgen snel en duidelijk antwoord en voelen zich begrepen en betrokken.

De kunt er wat van leren

Hallo?

Bevroren appeltaart

Vivare wil dienstverlening op orde maken en ze wil van de huurders weten hoe

Communicatie = cruciaal

Hoe maken we het contact persoonlijk?

Te veel wachtenden voor je bij bellen

Bezig met cijfers in plaats van helpen

Wat vervelend dat u een vochtplek heeft

Graag meedenken, meer empathie tonen

Huurders die niet bellen zijn een slecht teken

Hoe gaan we proactief problemen signaleren?

Proactief is prima, zolang het uitkomt en er niet wordt binnen gedrongen

Goed afstemmen en duidelijkheid scheppen

De huurders samenlevingsregels geven

Bewoners verantwoordelijk voor het gebouw samen met Vivare

Pakket 1 vs Pakket 2 (inclusief Vivare)

Hoe zichtbaar moet Vivare in de wijk zijn?

Een wijkmeester in de wijk is voordelig

"Vivare, kom kijken in de wijken"

Vivare moet terugkoppeling geven aan de wijken

Dit is een zere plek

Hoe kan Vivare digitaal gaan werken?

Is het niet te onpersoonlijk?

Voor korte, concrete zaken is de computer prima...

... voor emotionele zaken niet

De optie om te telefoneren moet blijven

We willen digitaal dan wel een snellere reactie

Zichtbaar vs Persoonlijk vs Digitaal

Proactief

#5: Vivare is niet de enige verantwoordelijke

Het is zo verweven dat je er niet slechts een kunt prioriteren

Het verbeteren houdt niet op bij het korter maken van de wachttijd

De problemen in de wijken zijn moeilijk op te lossen

Believe one hiervan op de hoogte houden

We kunnen het niet direct oplossen, maar we kunnen wel aan de slag gaan

Doelstellingen en uitdagingen

Ervaringen en wensen

Prioriteiten



## 2. Voldoende en betaalbare woningen

Voor onze huidige huurders en toekomstige huurders zijn er voldoende passende, betaalbare en beschikbare woningen.

- Meer kleinere en betaalbare woningen bouwen.
- Verruimen mogelijkheden toewijzen aan middeninkomens.
- Verlagen van de streefhuren voor lage inkomens.
- Verminderen van de woonlasten door isolatie of zonnepanelen.

Voldoende passende, betaalbare en beschikbare woningen, nu en in de toekomst (voor huidige en toekomstige huurders), voor mensen die zich niet zelfstandig redden op de woningmarkt, dat is ons doel. We richten ons vooral op de doelgroep binnen de wettelijke inkomensgrenzen van de volkshuisvesting. Maar ook de middeninkomens horen daar bij.

### (Om)bouwen

Het aantal kleine huishoudens groeit. Er is meer behoefte aan kleine woningen. Dit zorgt voor een transformatieopgave in de hele regio: van traditionele rijwoningen naar woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens (kleinere functionele woningen).

Mensen met een middeninkomen komen ook erg lastig aan een woning. Vivare wil de komende jaren, binnen de woningtoewijzingsregels, deze doelgroep meer kans geven. Om de slaagkans voor de andere woningzoekenden niet te veel terug te laten lopen, bouwen we extra woningen. We gaan de komende jaren met deze uitbreiding aan de slag. Dat is een kans om anticyclisch te investeren en de economie draaiende te houden. Ook zullen we, als dat mogelijk is, meer woningen naar niet-DAEB overhevelen om voor de middeninkomens meer woningen beschikbaar te maken.

### Woonlasten

Vivare richt zich in eerste instantie op het terugbrengen van de energievraag en daarna op energieopwekking. We willen huurders situationeel, in het kader van betaalbaarheid en het verminderen van de woonlasten, zonnepanelen aanbieden. Dit zijn complexen waar we verwachten de komende jaren geen duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren.

### Wonen en zorg

De combinatie van zorg en passende huisvesting voor de zorgcliënt is in ontwikkeling. Vivare is geen zorgorganisatie en bouwt geen zorgvastgoed. Maar in samenwerking met zorgorganisaties hebben we aandacht voor wat nodig is in de zorginfrastructuur en woningen voor mensen die zorg nodig hebben.



# vivare



**Ambitie**

Voor huidige en toekomstige huurders zijn er voldoende passende, betaalbare en beschikbare woningen.

Wat moeten we doen met onze woningvoorraad?



Beschermd wonen valt weg, dus vraag naar sociale huur neemt toe



Nadenken over andere woonconcepten



Vivare wil dat de huurder kan zeggen: "Hier woon ik en daar ben ik blij mee!"



Werk samen met zorginstellingen om leefbaarheid te scheppen



Meer vraag naar sociale woningen doordat ouderen langer thuis wonen

Ik heb een slechtere gezondheid dan de meeste Nederlanders



Sociale huurder



Deel kennis en inzichten



Gebruik netwerken

Brandende gedachten  
Proef tekort aan woningen

... Vooral voor starters  
Er is meer doorstroming nodig  
Herstructurering  
Toegankelijkheid voor invaliden



Het gaat alleen lukken als veel verschillende partijen samen komen



Hoe verdelen we de verantwoordelijkheid voor dit groepsproject



De regionale corporatie versus de lokale gemeente



Hoe kom je tot een flexibele woningvoorraad?



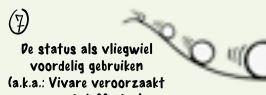
Senioren die langer zelfstandig thuis wonen versus doorstroming



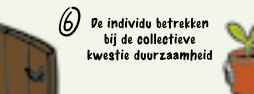
Hoe kunnen we het denken van mensen veranderen? Weer echt samenleven



Kleinschaligheid versus grootschaligheid



De status als vliegwiel voordelig gebruiken (a.k.a.: Vivare veroorzaakt sneeuwbal effecten)



De individu betrekken bij de collectieve kwestie duurzaamheid



Hoe kan Vivare inclusief verhuren?  
FACTUUR  
- HUUR  
- GAS  
- WATER  
- LICHT



Zichtbaar Vivare  
Mensen nieuwsgierig maken  
Elkaar kennen  
Positief belonen



We kijken naar wat er nodig is voor een flexibele voorraad...



Het denken veranderen door middel van het organiseren van projecten en ontmoetingen in de wijk  
Zorg voor een goede communicatie en ontmoet elkaar fysiek...



... en we moeten het vanaf het begin samen doen



... en we gaan niet vergaderen, maar oplossingen zoeken



Maak een gereedschapskist om de drempels van het doorstromen te verlagen...



... kijk wat de behoeften van de huurders zijn



... kijk wat de behoeften van de huurders zijn

Ontwikkelingen & uitdagingen

Dilemma's & prioriteiten

Advies voor Vivare

### 3. Een prettige woonomgeving

Onze huurders voelen zich thuis in de woning en de wijk. De omgeving is schoon, heel en veilig.

- [Extra activiteiten en maatregelen in wijken die het nodig hebben.](#)
- [Nieuwe coalities met netwerkpartners voor een brede sociale impuls.](#)
- [Verruimen mogelijkheden toewijzen aan middeninkomens.](#)
- [Fysieke ingrepen in een omgeving die kunnen bijdragen aan prettig wonen.](#)

In een leefbare wijk voelen onze huurders zich thuis. Een prettige omgeving is een wijk waar de sociaalmaatschappelijke draagkracht en draaglast in balans is en een omgeving schoon, heel en veilig. Een leefbare wijk kent een mix van doelgroepen en inkomensgroepen. Vivare spant zich daarvoor in. Leefbaarheid is daarom verweven in al onze processen en maakt onderdeel uit van alle dagelijkse dingen die wij doen voor en met onze huurders: alles is leefbaarheid.

#### Samenwerken

Wij zien een toename van kwetsbare buurten. Dit vraagt van ons meer dan 'gewoon' samenwerken met netwerkpartners. Leefbaarheid is een gedeelde verantwoordelijkheid van bewoners, gemeentes, maatschappelijke

organisaties en van ons zelf als corporatie. De vraagstukken worden steeds ingewikkelder en vragen vaak een intensieve multidisciplinaire aanpak op alle niveaus. Het vraagt sector-overstijgend werken en nieuwe coalities met netwerkpartners om een brede sociale impuls te geven.

#### Mix in de wijken

We zien een toenemende instroom van kwetsbaren en huurders met de laagste inkomens. En we zien daarnaast een toenemende uitstroom van gezinnen met de wat hogere inkomens. De draagkracht en de samenhang van wijken neemt hiermee af. Om de balans in een wijk te bevorderen zoeken wij de ruimte van het wettelijke kader op. Bijvoorbeeld door het benutten van de maximale wettelijke vrije toewijzingsruimte om middeninkomens, gezinnen in wijken te huisvesten.

#### Dicht bij de huurders

Om leefbare wijken te realiseren is het van cruciaal belang dat we weten wat er speelt bij onze huurders. Natuurlijke (onderhouds)momenten benutten wij om achter de voordeur te komen. Naast de fysieke ingrepen aan de woning/omgeving pakt Vivare samen met het netwerk de eventuele problemen achter de voordeur duurzaam aan. We zijn ons er daarbij van bewust dat het voor (kwetsbare) huurders belangrijk is dat

wij zichtbaar en nabij zijn. Nabij door het besef bij onze medewerkers dat zij onderdeel van Vivare zijn en dus altijd een verantwoordelijkheid voor onze huurders dragen. Zichtbaar zijn wij door onder andere op huisbezoek te gaan, buurtbijeenkomsten te bezoeken, spreekuren te houden en digitaal bereikbaar en vindbaar te zijn.

#### 4. Goede kwaliteit

Onze huurders zijn tevreden met de gebruikskwaliteit, veiligheid en het onderhoud van de woning.

- [Op orde brengen van de kwaliteit van badkamers, keukens, toiletten.](#)
- [Aandacht voor veiligheid en gezondheid.](#)

De woningen zijn van dien kwaliteit dat de huurder er naar tevredenheid kan blijven wonen. Bovendien kunnen we de woning bij mutatie goed verhuren of verkopen. Op die manier kunnen we flexibel inspelen op toekomstige ontwikkelingen in de doelgroep en zijn we wendbaar. M.a.w. de (toekomstige) huurder is tevreden over de woning en de woning is courant.

Vivare heeft een aantal opgaves die te maken hebben met de kwaliteit van ons bezit. Denk hierbij aan het nemen van maatregelen in het kader van gebruikskwaliteit, veiligheid en onderhoud. De hiervoor benodigde

werkzaamheden worden zoveel mogelijk gecombineerd met reguliere onderhoudswerkzaamheden.

Het allerbelangrijkste vinden we dat onze huurders (brand)veilig en gezond wonen. Dat betekent concreet dat we voorrang geven aan complexen waar dit extra aandacht nodig heeft. We werken aan veiligheid door onder andere rookmelders te plaatsen en meterkasten te vervangen. Aan de gezondheid werken we door onder andere het binnenklimaat te verbeteren.



**Ambitie**

Onze huurders voelen zich thuis in de woning en de wijk. De omgeving is schoon, heel en veilig.



Word geen kokende kikker

Moeten we naar Den Haag stappen?

**Verkenning leefbaarheid**

Leefbaarheid is fijn naar huis gaan

Hoe gaan we samenwerken?

Wij zijn eenzaam!

Buurthuis weer terug brengen?

Probleem: we kunnen alleen mensen huisvesten die in overlevingsstand staan

Een sociale werkplaats is goed voor de buurt

Afgestudeerden krijgen voorrang op een woning als ze iets voor de buurt doen

Meer overlast

Leefbaarheid is een thuis van begin tot eind

**Verkenning mogelijkheden**

De kracht van de wijk is... voor elkaar open staan en elkaar helpen

Buren moeten elkaar weer leren kennen

In kaart brengen welke wijken overbelast zijn

Eigenaarschap geeft verantwoordelijkheid

Vragen wat de bewoners willen

Maatwerk, want leefbaarheid is relatief

Van verzuiling naar samenwerking

**Verkenning samenwerking**

Samen, werken?

Van "goed idee" naar echt DOEN

Budgetten met elkaar delen, dan moet je wel samen verder

Maak duidelijk wat het doel is

Sta open voor elkaar

Een keer per maand samenkomen om knelpunten te bespreken

Netwerk organiseren, lokaal en regionaal

Negeer signalen niet

Alleen ga je sneller

Maak samen kom je verder

## 5. Duurzaam

Samen op weg naar duurzaam wonen en werken.

- Aandacht voor klimaatadaptieve maatregelen in reguliere projecten.
- Eerst 'warme jas' en in pilots starten met 'nul op de meter' en aardgasvrij.
- Energietransitie: Het doel is CO2 neutraal in 2050.

Ons klimaat verandert. Dat vraagt enerzijds om een stelselmatige reductie van CO2 uitstoot vanwege de exploitatie van ons bezit en anderzijds om aanpassingen in wijken en buurten waardoor deze minder gevoelig worden voor extreme weersomstandigheden zoals hittestress. Dat doet Vivare niet alleen. Gemeenten, netbeheerders en particulieren spelen daar een grote rol in.

Vivare streeft naar een CO2 neutrale portefeuille in 2050 binnen onze financiële kaders. Vivare benut natuurlijke momenten zoals groot onderhoud en mutaties om klimaatadaptieve maatregelen te nemen (meekoppelkansen). Behalve aanpassing van bestaande situaties is er ook aandacht voor klimaatadaptie bij nieuwbouwontwikkelingen. M.a.w. een duurzame portefeuille: zo klein mogelijke CO2 footprint/klimaatneutraal.

De energietransitie is en blijft een uitdagende maatschappelijke opgave, die mooie kansen

voor verbetering maar ook grote financiële en organisatorische uitdagingen met zich meebrengt. We zijn, binnen onze financiële mogelijkheden, geïnteresseerd om de komende jaren te investeren in de verdere verduurzaming van ons woningbezit. Wij zetten in op het verbeteren van de energieprestaties van de huurwoningen, vooral door betere isolatie; de "warme jas". Waar mogelijk willen we ook al kansen benutten voor vergroting van het aandeel duurzaam opgewekte elektriciteit en warmte en vermindering van het aantal aansluitingen op aardgas. Warmtenetten of Nul op de meter (NOM)-woningen zijn voor ons geen doel op zich, maar een middel om te komen tot CO2-neutrale woningvoorraad in 2050. Om dit mogelijk te maken zoeken we graag samen met de gemeenten en andere betrokken partijen naar ruimte voor innovaties en werken we mee aan plannen voor wijkgerichte warmtetransities. Op basis hiervan kunnen we in goede samenwerking ook voor de lange termijn faseringsplannen gaan maken.

## 6. Financieel gezond

Vivare is en blijft een financieel gezonde organisatie.

- Een duurzaam verdienmodel.
- Een wendbare en houdbare financiële positie.
- Processen worden efficiënt en effectief uitgevoerd.

- Beslissingen nemen we op marktconforme basis met verantwoording op de maatschappelijke bijdrage.
- In de aansturing van de organisatie hebben we voortdurend aandacht voor risicomanagement.

Vivare is financieel gezond en wil een maatschappelijke bijdrage blijven leveren. Onze huuropbrengsten investeren we in betaalbaarheid & beschikbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid & klimaat. Zo komen we tot een wendbare en gedifferentieerde portefeuille en behouden onze woningen hun waarde.

Om een gezonde organisatie te blijven is er een duurzaam verdienmodel nodig. Dat betekent dat er voldoende financiële ruimte is om onverwachte tegenvallers - zoals rentestijgingen of extra heffingen - op te vangen en dat we onze maatschappelijke bijdrage ook op lange termijn deels met 'eigen geld' blijven leveren.

Als we een gezonde organisatie met een duurzaam verdienmodel willen blijven, hoort daar ook bij dat we (blijven) voldoen aan de (financiële) normen van onze toezichthouders. We werken efficiënt en zorgen ervoor dat iedere euro die we uitgeven raak is. We accepteren geen grote bedrijfsrisico's, ook niet als de omgeving daar om vraagt. We werken volgens de bedoeling van wet- en regelgeving en de bepalingen voor goede governance.

Een duurzaam verdienmodel houden is de komende periode een grotere uitdaging dan voorheen. De afgelopen jaren is een aanzienlijk deel van onze huurinkomsten via onder meer de verhuurdersheffing en andere nieuwe belastingmaatregelen weggelekt naar de Rijksoverheid. Onzeker is welke kant dit de komende jaren op gaat. Duidelijk is wel dat deze trend van stijgende lasten ons voor een ingewikkeld dilemma plaatst. Onze ambities en doelen komen voort uit de wensen uit de maatschappij, van onze huurders en van onze samenwerkingspartners. Zonder lastenverlichting zullen wij uiteindelijk keuzes moeten maken in het realiseren van al die maatschappelijke wensen. Dit wordt ook onderschreven in het onderzoek "Opgaven en middelen" van de ministeries van Financiën, BZK, EZK en Aedes.

**Ambitie**

Samen op weg naar duurzaam wonen en werken.

**Doelstellingen & uitdagingen**

Ik moet energieneutraal zijn in 2050...

... door middel van een warme jas en door gasloos te worden

De gemeente moet een visie hebben, zodat we weten wat we moeten gaan doen.

Het energienet kan de opgewekte stroom niet aan en we kunnen het nog niet opslaan

WC-eend adviseert wc-eend

Wat is ons gezamenlijke belang?

Als het moet, dan willen we het niet doen

De warmtewet stelt dat nieuwe ecologische ontwikkelingen moeten worden gelijkgesteld met oude systemen

We houden elkaar gevangen door allemaal op elkaar te wachten

Windmolens zijn beter voor Nederland dan zonnepanelen

Op een andere manier proberen te kijken

Wie wil windmolens in de achtertuin?

Per woning samen kijken wat het nodig heeft

Van een lineaire naar een circulaire economie

We moeten en, en, en. Een oplossing is niet genoeg

Is de opdracht te groot?

We moeten stappen nemen: alles in een keer doen kan niet

Als we met zijn allen gaan wachten op de oplossing, dan gaat hij niet komen

Bedrijven specialiseren in ecologische takken

Wat is de voetprint van verbouwen?

We weten nog niet hoe we de verduurzaming kunnen betalen

Subsidies moeten anders

Bijvoorbeeld minder overdrachtsbelasting voor groenere huizen

Zijn we bereid om in te boeten om ons doel te bereiken?

Wat is ons startpunt?

Ik kan het betalen, dus waarom zou ik niet het vleegtuijg nemen?

Langdurige commitment op basis van vertrouwen

Hoe kunnen we in 2050 energieneutraal zijn?

We komen er alleen samen uit

Bepalen wat de korrelgrootte is per gebied

Als het te groot is, slaat het dood

De no-brainers lukken wel

We moeten tempo maken

De gemeente wil daar aan trekken, maar alleen met partners

Laten we deze 80% eerst doen en daarna kijken we wel naar de 20% die moeilijk is

Let op de levensduur van woningen

Wat willen we, renoveren of vernieuwen?

Waar is het effect het grootst?

Plan beslismomenten

Houd elkaar gevoed

Er is een concrete routekaart nodig

Wie is verantwoordelijk voor wat? Iedereen draagt zijn steentje bij

Pas op voor hete aardappelen

Wie willen we in onze trein hebben?

Er zit veel kennis aan tafel. Nu nog goed met elkaar communiceren

Begin met kleine projecten met lerend vermogen

We moeten samen een besluit nemen

Verkenning duurzaamheid

Verkenning ambities

Verkenning samenwerking

## 7. Werkplezier in een professionele organisatie

Prettig en goed kunnen werken staat centraal.

- Onze basisinformatie is op orde en makkelijk toegankelijk voor onze medewerkers.
- In onze processen staan onze huurders centraal en de processen zijn efficiënt georganiseerd.
- Ons management faciliteert in kaders, voorwaarden en middelen om teams en medewerkers te laten excelleren.
- Medewerkers hebben binnen kaders ruimte en verantwoordelijkheid om de doelen te realiseren.

Onze medewerkers dragen bij aan de tevredenheid van onze huurders doordat zij de ruimte krijgen hun kennis en kunde in te zetten in een professionele en prettige werkomgeving. Medewerkers hebben plezier in hun werk en zijn omgevingsbewust. Er is ruimte voor zelfontplooiing, medewerkers krijgen verantwoordelijkheid en nemen die ook. Medewerkers werken samen in processen en in teams om de doelen van Vivare te behalen.

In hun teams ontmoeten medewerkers elkaar, delen ze kennis en expertise en werken ze aan hun ontwikkeling. Elke medewerker is goed bereikbaar voor huurders en collega's. Wij houden van actieve en duidelijke communicatie naar onze huurders en naar elkaar.

We hebben de juiste kennis en vaardigheden in huis. We volgen actief de trends en ontwikkelingen op het gebied van technologie, informatie en communicatie en beoordelen welke invloed deze kunnen en moeten hebben voor onze manier van werken en organiseren.

Leiderschap binnen Vivare is gericht op het maken van de verbinding, intern en extern. Het management daagt uit, faciliteert en geeft het goede voorbeeld. Zo kunnen de individuele medewerkers hun rol optimaal pakken en kunnen we als Vivare in ons netwerk onze rol ook optimaal invullen.



## Verbinden en samenwerken

De titel van onze strategie is “verbinden en samenwerken”. Dat is niet voor niets en is de rode draad door onze strategie. Het overkoepelende thema en ons leidmotief bij het werken aan onze ambities.

De uitdagingen in het maatschappelijke speelveld van onze sector zijn groot. Niet alleen voor ons, maar ook voor alle anderen die hierin actief zijn, en die wij ontmoeten bij het werken aan onze opgaven. Voor het realiseren van de ambities en doelen die wij in onze strategie hebben beschreven, en ook voor die van onze samenwerkingspartners, hebben wij elkaar meer dan ooit nodig.

Ook een goede verbinding met onze huurders is nodig voor het realiseren van onze strategie. Ook met hen is een goede samenwerking van groot belang om de (nabije) toekomst van de volkshuisvesting veilig te stellen. Niet voor ons eigen bestaan maar vooral om ervoor te zorgen dat onze huurders nu en in de toekomst een prettig thuis hebben en houden.

Ook werken we aan duurzame samenwerkingsrelaties met onze ketenpartners die ons helpen in het realiseren van onze doelstellingen, zowel in het vastgoed, als in onze wijken en in onze bedrijfsvoering.

Tot slot is natuurlijk ook intern verbinden en samenwerken met elkaar, in alle mogelijke dwarsverbanden tussen processen, teams en afdelingen voorwaarde nummer één om onze ambities, en daarmee beloften aan onze huurders waar te kunnen maken.

In de komende jaren ontwikkelen we ons daarom steeds verder naar een netwerkorganisatie. We zijn zichtbaar in onze wijken. We communiceren en zijn in gesprek met onze huurders, onze samenwerkingspartners en elkaar. We zijn transparant, we hebben inzicht in ons netwerk, en maken verbindingen effectief. In onze regio signaleren we en agenderen we actief de belangrijke volkshuisvestelijke thema's en nemen initiatieven om deze samen met onze samenwerkingspartners op te pakken.

**Al met al hebben we onszelf voor het “verbinden en samenwerken” expliciet een aantal doelen gesteld:**

- We werken integraal samen binnen Vivare met vooraf afgesproken resultaten.
- We werken integraal samen met onze externe partners met vooraf afgesproken resultaten.
- We hebben een duidelijke visie en verwachtingen t.a.v. de samenwerking en spreken die naar elkaar uit.
- We spreken elkaar en onze externe partners aan op de resultaten van de samenwerking.
- We gaan coalities aan in onze netwerken die bijdragen aan het realiseren van onze doelen en die van onze samenwerkingspartners.
- We staan open voor pilots en experimenten en nemen waar mogelijk een leidende rol.
- We initiëren en/of steunen samen met andere belanghebbenden actief een collectieve lobby om het slagen van de energietransitie en de overheidsondersteuning die daarbij nodig is te realiseren.
- We zijn een “grote” corporatie. We willen een actieve rol spelen in- en invloed uitoefenen op de algemene landelijke dynamiek in de volkshuisvesting.





## Onzekere tijd

Financieel gezond blijven is een grote uitdaging omdat de (fiscale) lastendruk de afgelopen jaren groter is geworden en het onzeker is welke kant dit de komende jaren opgaat.

Verder zitten we ten tijde van het “vaststellen” van deze strategie ook middenin de coronacrisis. Een onzekere tijd die een flinke stempel drukt op onze maatschappij. Zowel op onze huurders, onze samenwerkingspartners als onszelf. Het is voor iedereen onzeker wat de crisis (ook financieel) nog meer gaat betekenen.

Verbinden en samenwerken is ook ontmoeten en zichtbaar zijn. Dat is door de fysieke beperkingen in de coronacrisis een extra uitdaging. Onze strategie, onze inhoudelijke ambities en doelen, blijven wat ons betreft ook in deze crisistijd fier overeind staan. De manier waarop we invulling kunnen geven aan onze strategie, de wijze waarop we onze ambities en doelen kunnen realiseren, kent door de crisis extra uitdagingen. En ook het tempo waarin we het kunnen doen is onzeker. Ook omdat de financiële consequenties nog niet duidelijk zijn. Zolang de crisis voortduurt en de beperkingen van kracht blijven, kijken we goed naar de mogelijkheden die er wel zijn. Zodat we het contact met onze huurders, onze samenwerkingspartners en met elkaar op een plezierige en zinvolle manier kunnen blijven onderhouden. We kunnen elkaar uitdagen om daarvoor met creatieve oplossingen te komen.

## Tot slot

De strategie beschrijft onze ambities en doelen. Die zien wij niet als louter voor onszelf. Ze zijn belangrijk voor onze regio. We staan voor een gezamenlijke maatschappelijke opgave en doen daarom een beroep op alle spelers in het veld van de volkshuisvesting in de regio. Geef ons de mogelijkheden en zorg er samen met ons voor dat we die maatschappelijke opgave kunnen realiseren. Dat is van belang voor de volkshuisvesting en voor de huurders, niet alleen voor Vivare.

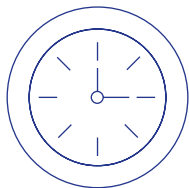


**Ik ben (toekomstig) huurder van**

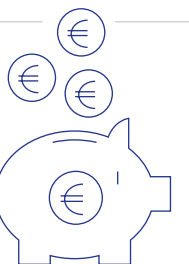
**Vivare en dit kan ik verwachten**



Ik krijg snel en duidelijk een reactie van Vivare



Ik kan Vivare makkelijk vinden en bereiken



De woning en de huur passen bij mijn situatie en mijn inkomen

Ik vind binnen afzienbare tijd een geschikte woning

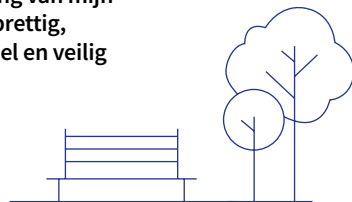


Vivare vraagt regelmatig naar mijn mening



De badkamer, keuken en het toilet van mijn woning zijn netjes

De omgeving van mijn woning is prettig, schoon, heel en veilig



**Ik werk samen met Vivare en dit kan ik verwachten**

Vivare gaat met ons een actieve en duurzame verbinding aan



Vivare bespreekt met ons welke resultaten we gezamenlijk behalen



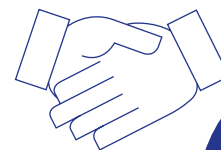
**Vivare levert een bijdrage aan voldoende, passende en betaalbare woningen in onze regio**

Vivare helpt mee naar het zoeken van oplossingen voor de diverse bijzondere doelgroepen



De projecten van Vivare dragen bij aan duurzaamheid en het streven naar klimaatneutraal

Vivare is een betrouwbare partner en financieel gezonde organisatie



Vivare werkt mee aan sociale projecten in wijken die dat nodig hebben

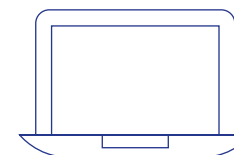
**Ik ben medewerker van Vivare en dit kan ik verwachten**

Mijn leidinggevende geeft mij kaders en eigen verantwoordelijkheid



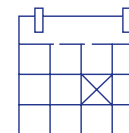
Ik werk met plezier en kan mijzelf ontplooien

De informatie die ik nodig heb is op orde en makkelijk te vinden



De processen waarin ik werk zijn efficiënt georganiseerd

**Ik ben medewerker van Vivare en dit wordt van mij verwacht**



Ik neem verantwoordelijkheid voor de afspraken die ik maak en de ruimte die ik krijg



Ik ben bereikbaar en duidelijk in mijn contacten met huurders, relaties en collega's

**Ik ben altijd Vivare en heb altijd een verantwoordelijkheid**