



KOERSPLAN

2024-2030

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Mens en organisatie volgens onze bedoeling	6
Mensen die ons nodig hebben	6
Leidende Principes	7
De Compaen gemeenschap.....	8
Wendbare organisatie.....	8
Ontwikkeling van mensen	8
ICT.....	8
Processen	8
Regionale samenwerking	9
Passend wonen.....	10
Betaalbaarheid	10
Verduurzamen zonder huurverhoging.....	10
Beschikbaarheid	10
Meerdere manieren	10
Middeninkomens.....	11
Koop.....	11
Transparant toewijzen.....	11
Duurzaam wonen en leven.....	13
Energie.....	13
Zonnepanelen.....	13
Klimaatadaptatie en vergroening.....	13
Biobased en circulair bouwen	13
Maatschappelijk verantwoord ondernemen	13
Gezondheid	14
Inclusief samenleven in leefbare wijken	15
Leefbaar.....	15
Veerkracht in de wijk.....	15
Integrale ondersteuning.....	15
Veilig wonen	15
Wonen en zorg	16
Financiële randvoorwaarden.....	17

Inleiding

We leven in een dynamische wereld die volop in beweging is. De vraagstukken die te maken hebben met ons klimaat zijn wereldwijd de afgelopen jaren alleen maar groter geworden. Oorlog bleek niet een kwestie te zijn van iets in andere werelddelen; ook dichtbij huis is het mogelijk. De honger in de wereld blijken we niet effectief tegen te gaan. Steeds meer mensen kampen met armoede. In Nederland hebben we te maken met stijgende huizenprijzen en stijgende energielasten, naast een flinke inflatie. De verzorgingsstaat is onbetaalbaar geworden. Ouderen wonen langer thuis terwijl we steeds ouder worden. Eenzaamheid blijkt niet alleen iets van ouderen te zijn, ook een groeiende groep jongeren ervaart eenzaamheid. We willen en moeten bijdragen aan de opgave die er ligt om mensen die uitstromen uit zorginstellingen te huisvesten. Zij zijn niet de enigen. Wereldwijd zien we migratie toenemen van mensen op zoek naar veiligheid, hoop en een betere toekomst. We zien dat een grotere groep een beroep doet op sociale huurwoningen en daarbij aandacht of zorg nodig heeft. De wijze van inrichting van de maatschappij maakt dat niet iedereen de kloof kan overbruggen om mee te kunnen doen. Kwetsbaarheid kan dan om de hoek komen kijken.

Dit vraagt wat van Compaen, van de medewerkers en van de samenwerking met onze partners. Dit alles betekent dat er meer huizen nodig zijn dan wel dat we het gebruik van het huidige bezit anders inrichten en dat we moeten nadenken over hoe we de zorg inrichten. We zien ook dat steeds meer huurders moeite hebben met rondkomen. Zij zijn blij als er 's-avonds een maaltijd op tafel staat, het lukt hen niet altijd de woonomgeving netjes te houden. Ook zien we steeds meer huurders met andere culturele achtergronden. Zij hebben allen een eigen manier van samenwonen in een buurt. Daarbij komt nog de toename van huurders met een zorgvraag. Al met al een diversiteit van mensen die samen zorgen voor een nieuwe dynamiek in wijken. Dit biedt kansen om met de juiste aandacht samen tot een nieuwe manier van samenleven te komen. De ervaring is dat dit niet vanzelf gaat en de sociale samenhang in wijken onder druk kan zetten.

Dat hoeven we als Compaen gelukkig niet alleen te doen: dat doen we gezamenlijk met de andere corporaties in de omgeving en met de gemeenten waar we actief zijn, Helmond en Geldrop-Mierlo. Binnen het netwerk van corporaties worden we steeds beter in de samenwerking. Samen staan we ook sterker om de opgave in te kunnen vullen waar we voor staan. Daarom willen we ons nadrukkelijk profileren als een netwerkpartner. Onze kennis delen we graag met anderen.

De richting van dit koersplan is ingegeven door de tijdsgeest: de wereld en de spelregels veranderen in een razend tempo. We houden rekening met een aantal actuele onzekerheden zoals een hoge inflaties, schaarste aan bouwmaterialen, hoge bouwkosten, oplopende rente en tekorten aan arbeidskrachten. Maar door de razendsnelle veranderingen weten we niet wat ons over een paar jaar te wachten staat. Daarom maken we gebruik van ons kompas: de kernwaarden. En we kijken naar wat nodig is om het goede te kunnen doen voor onze bewoners en toekomstige bewoners.

De basis voor de koers is gelegd met bewoners, de gemeentes, samenwerkingspartners, medewerkers en huurdersorganisaties. De thema's die we benoemd hebben, komen overeen met de thema's zoals we die in de samenwerking met collega-corporaties en gemeentes bepaald hebben. Dit zorgt voor verbinding en overzicht. Het gaat om de thema's:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- Inclusieve samenleving
- Duurzaamheid

Om goed in te kunnen spelen in een snel veranderende wereld willen we wendbaar zijn. Dat vraagt iets van de manier waarop we georganiseerd zijn. Uitvoering geven aan de koers, vraagt een financieel gezonde organisatie. Daarom beschrijft dit koersplan ook de wijze waarop we intern georganiseerd zijn en de financiële randvoorwaarden. Dat maakt het koersplan compleet.

Mens en organisatie volgens onze bedoeling

We werken vanuit onze 'bedoeling'. Werken volgens de bedoeling houdt in dat we bij wat we doen ons laten leiden door de reden van ons bestaan. De reden van bestaan van Compaen, en dus onze bedoeling, is:

'Samen zorgen voor een passend thuis voor mensen die ons daarbij nodig hebben'

Onze wereld hebben we in regels en processen gevat om er structuur aan te geven, om richting te hebben, om voor gelijkheid en rechtvaardigheid te zorgen en dus om houvast te hebben. Daarmee hebben we een complexe 'systeemwereld' gecreëerd. Deze systeemwereld is een eigen leven gaan leiden omdat we daarmee grip hebben op zaken zodat er een grotere kans is op een positief effect. Want dat hebben we het liefst in onze leefwereld. Maar standaardoplossingen voldoen niet in alle gevallen. De huidige tijd vraagt om meer maatwerkoplossingen, gebaseerd op die 'bedoeling'.

Mensen die ons nodig hebben

Mensen die ons nodig hebben, hebben steeds vaker, meer nodig van ons dan alleen een dak boven het hoofd. Ze hebben maatwerk nodig en aandacht. Of het nu gaat om jongeren, senioren, gezinnen, gescheiden ouders, statushouders of mensen die uitstromen uit een instelling. Maar wie het ook betreft, waar het om gaat is dat we een thuis bieden. Dat vraagt van Compaen dat we bewust inspelen op de specifieke vraagstukken van de doelgroepen. We gaan bij onze dienstverlening uit van de bewoner die aangeeft wat wil ik, wat kan ik en wat heb ik nodig. De beste manier om dit goed te organiseren is om deze principes ook in de eigen organisatie toe te passen. Al deze ontwikkelingen, wijken af van de traditionele dienstverlening van een corporatie en vergen andere competenties, vaardigheden en gedrag van onze mensen. De medewerkers van Compaen realiseren zich dat en staan op een open en positieve manier in het leven. Het zijn professionals en ze doen er alles aan om het doel te bereiken. Ze nemen collega's en bewoners en toekomstige bewoners serieus en staan open voor een goed gesprek en een verstandig advies. Medewerkers van Compaen werken graag samen om zo samen te verbeteren. Daardoor worden processen efficiënter en effectiever. De basis is vertrouwen in collega's en bewoners. Hierdoor zijn minder regels en procedures nodig. Samen met werken volgens de bedoeling zorgt dit ervoor dat we maatwerk leveren aan onze bewoners en toekomstige bewoners. De kernwaarden, die ons kompas zijn voor de koers, zitten in ons DNA. Het gaat om:

- Lef
- Betrouwbaar
- Samen

Lef

De regels en procedures in onze systeemwereld passen niet altijd bij wat onze bewoners en toekomstige bewoners nodig hebben. Wij hebben het lef om het anders te doen zodat we kunnen bieden wat onze bewoners vragen. Maar lef is ook, nee zeggen als het echt niet kan. We hoeven niet altijd voorop te lopen bij nieuwe ontwikkelingen. We maken daarin keuzes. Lef zit namelijk ook in volgen. Als je lef hebt, kan de uitwerking niet altijd de uitwerking zijn die je wilt. We zorgen ervoor dat we onze keuzes uitleggen, accepteren het als de uitwerking niet is wat we verwachtte en leren ervan.

Betrouwbaar

We doen wat we zeggen en we zeggen wat we doen. We komen onze afspraken na of vertellen op tijd als het door omstandigheden toch niet gaat lukken of we een andere weg moeten volgen. Bewoners, netwerkpartners en collega's weten wat ze aan ons hebben.

Samen

We werken beter bewust samen voor mensen die ons nodig hebben. Beter met onze bewoners, collega's en partners. Want wij zijn ervan overtuigd dat je samen verder komt dan in je eentje. Wij zoeken elkaar vaak op. We bouwen aan bewustzijn en leren van elkaar. Samen ontdekken we wat werkt en wat niet werkt. We geven ruimte aan individueel talent en invulling van ieders fundamentele behoeften. Zo versterken we elkaar en vergroten we kwaliteit van werken en leven voor iedereen.

Compainers: 'is het vertrouwen of betrouwbaar? Vertrouwen kan je alleen winnen als je betrouwbaar bent'.

Leidende Principes

Onze kernwaarden gaan hand in hand met een aantal leidende principes. Ze vormen de basis waar vanuit we werken en zijn afgeleiden van onze kernwaarden.

Bewoner centraal

Uit onze bedoeling vloeit automatisch voort dat onze bewoners centraal staan in ons denken en doen. We willen waarde toevoegen. Het gaat om meer dan een huis wat we bieden. Het gaat om een veilig thuis in een buurt waar het prettig wonen is. Daar zetten we ons voor in.

Maatwerk mogelijk

Binnen onze processen is ruimte voor de medewerker om maatwerk toe te passen. Onze bewoners zijn allemaal mensen met eigen behoeften. De vragen die daar uit voortvloeien passen in grote lijn in onze processen, maar niet altijd. Als dat niet past, dan kijken we hoe het wel kan. Er vindt binnen het team een open gesprek plaats om de gezamenlijke lijn vanuit de 'bedoeling' te maken en te bewaken.

Huurdersorganisaties: 'we verwachten van Compaen dat we het samen doen'.

De medewerker gaat erover

De medewerker is deskundig en onze teams geven ruimte voor zelfregie. We verwachten dat iedereen meedenkt over oplossingen en het lef heeft deze toe te passen. We hebben het lef om samen keuzes te maken en daar naar te handelen. Vertrouwen is hiervoor een belangrijke voorwaarde.

Een lerende organisatie

In de steeds veranderende omgeving is Compaen een lerende organisatie. We werken er voortdurend aan om onze processen te verbeteren zodat we waarde toe kunnen voegen voor onze klanten en voor onszelf. Dat daarbij niet altijd alles loopt zoals je met elkaar bedacht had, is logisch. Daar leren we van. We benutten elkaars kwaliteiten en competenties en bespreken actief hoe we verbeteren.

We luisteren

Bewoners centraal stellen vraagt dat we echt luisteren. Met oprechte interesse. Dat zijn basisvoorwaarden voor goede relaties. Niet alleen dus bij bewoners, ook richting alle partijen waarmee we samenwerken. Daarom nemen we de tijd om de echte vraag te vinden, te ontwarren en te delen.

De Compaen gemeenschap

Er is bij Compaen een sterke focus op het gezamenlijke. Het team neemt initiatieven voor de beste bewonersbehandeling, voor verandering en voor het leggen van verbindingen. Het gesprek tussen medewerkers om van elkaar te leren over wat onze bewoners beweegt, wat ze nodig hebben en hoe hierop te reageren, is noodzakelijk. De kernwaarde 'samen' speelt hier een belangrijke rol. Om het goede te kunnen doen, is het ook nodig dat we in toenemende mate over de grenzen van het eigen team en de eigen professionaliteit kijken en dwars door de organisatie samenwerken aan oplossingen, die passen bij deze tijd en de bedoeling. Daarbij gaan we verder dan onze organisatiegrenzen. We bevinden ons in een netwerk waarin we met onze partners ernaar streven om een thuis te bieden aan bewoners en toekomstige bewoners.

Wendbare organisatie

In een snel veranderende wereld, is er behoefte aan een wendbare, daadkrachtige en innovatieve organisatie. Korte lijnen, informele sfeer, snelle besluitvorming, lerend vermogen en effectieve uitvoering zijn hiervoor belangrijke uitgangspunten. Een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering maakt het mogelijk om meer in te zetten op onze maatschappelijke prestaties. De efficiency die we realiseren kunnen we namelijk gebruiken om meer aandacht te hebben voor huidige en toekomstige bewoners.

Ontwikkeling van mensen

Om deze veranderingen te realiseren, kiezen we voor een aanpak die gericht is op de ontwikkeling van onze mensen. Competenties en gedrag waarin onze kernwaarden duidelijk naar voren komen, realiseren we door de dialoog te voeren over of en hoe onze ambities aansluiten bij persoonlijke ontwikkeling. Daarbij is er oog voor de ouder wordende medewerker en de vitaliteit van iedere medewerker. Hiervoor is een programma van vernieuwing van waarden, cultuur, processen, competenties, gedrag en leiderschap nodig. De start daarvan is gemaakt met de nieuwe kernwaarden die voor dit koersplan benoemd zijn. Deze kernwaarden zijn geladen met alle medewerkers. In ons aannamebeleid krijgen de kernwaarden een duidelijke plek.

ICT

De digitale revolutie zorgt nog steeds voor ongekende mogelijkheden. Omdat deze revolutie niet te stoppen is, kiest Compaen ervoor om zich actief voor te bereiden op deze veranderingen zodat we meebewegen. We beseffen ons dat onze dienstverlening steeds transparanter wordt en dat proactieve communicatie met collega's en bewoners noodzakelijk is. We investeren in ICT-oplossingen, zodat we bijblijven bij de laatste ontwikkelingen, inspelen op de wensen van onze bewoners en onze digitale dienstverlening optimaliseren. We automatiseren standaard processen zodat we meer tijd overhouden voor echt persoonlijk contact. Digitaal waar mogelijk, persoonlijk waar nodig. Het aantal persoonlijke contactmomenten zal afnemen maar stijgen wel in waarde. Juist op deze momenten kan een Compaener het verschil maken. De technologische ontwikkeling biedt ook kansen om de gemeenschapszin en onderling contact in buurten en wijken een impuls te geven. We gaan actief gebruikmaken van de middelen (apps en websites) die op de markt worden aangeboden om de leefbaarheid te ondersteunen. Om data gedreven te kunnen werken, zorgen we voor ruim voldoende datakwaliteit.

Processen

Een groot deel van ons werk verrichten we vanuit processen. Deze ondersteunen ons in onze dagelijkse werkwijze. Dit zorgt voor een efficiënte en effectieve werkwijze. We gaan bewust met onze processen om. We stroomlijnen ze en stimuleren de resultaat- en procesgerichtheid van onze medewerkers op een manier die past bij het werken vanuit de bedoeling. Medewerkers zijn samen

verantwoordelijk voor een efficiënt en effectief proces wat moet leiden tot een optimale klantreis. Ze krijgen hierbij ondersteuning van de leidinggevende. Om voldoende dichtbij te zijn, handhaven we onze dienstverlening vanuit onze locatie. Wij bieden onze dienstverlening op een zodanige manier aan dat deze voldoet aan een ruim voldoende klantscore. Naast het procesmatig werken blijft uiteraard het leidend principe van maatwerk staan.

Regionale samenwerking

We zien dat de opgave in onze regio groot is. Er is een fors tekort aan betaalbare huisvesting. Steeds meer mensen in onze huizen en in die van onze collega corporaties hebben enige vorm van aandacht, ondersteuning en/of zorg nodig. Dit kunnen en willen we niet alleen doen. Daarom zet Compaen in op een verdieping en verbreding van de regionale samenwerking met collega corporaties, gemeentes, zorg- en welzijnsorganisaties. Zo hebben we gezamenlijk de WoonST woningen ingekocht en zetten we in op een vervolg, waarbij de 21 gemeentes in de regio ook aanhaken. Een WoonST woning is een standaardwoning die we afnemen tegen een vaste prijsafspraken, waarbij losse modules voor de woning het verschil maken. We zijn gestart met “van land naar pand” waarin we met alle 13 corporaties in de regio stappen zetten naar biobased isolatiemateriaal. Bepaalde functies in de organisatie zoals bijvoorbeeld die van controller ‘delen’ we met onze collega-corporaties. We verbreden en delen op die manier kennis van medewerkers. Met gemeentes en zorg- en welzijnsorganisaties werken we steeds beter en intensiever samen om de bewoners in de regio beter van dienst te zijn. We organiseren samen een mix van bewoners in wijken zodat ‘dragers’ en ‘vragers’ in evenwicht zijn. De woningzoekenden helpen we doordat inmiddels alle corporaties in de regio de huizen via Woonzie aanbieden. Compaen speelt hierbij een actieve rol en wil dat ook blijven doen.

Passend wonen

Lef: We vinden het belangrijk dat bewoners een passend thuis hebben. Dat gaat onder meer over de buurt, de woning, een woning passend bij de levensfase en woonlasten. Dat betekent bijvoorbeeld dat we ook durven kijken naar andere manieren voor passend wonen dan alleen sociale huur.

Samen: we werken samen met corporaties, gemeenten, bewoners en andere organisaties om een passend thuis te kunnen bieden.

Betrouwbaar: we zeggen wat we doen en we doen wat we zeggen. Onze partner weten waar ze aan toe zijn als ze met ons samenwerken. We werken volgens onze processen en kunnen ons maatwerk uitleggen.

Betaalbaarheid

Een dak boven je hoofd is een eerste voorwaarde om mee te kunnen doen in de maatschappij. De kosten van dat dak boven je hoofd zijn niet alleen de kosten van je huur en eventueel bijkomende servicekosten. Het gaat over het totaal van je woonlasten. Daar houden we dus rekening mee bij Compaen. Daarom verduurzamen we, maar daarover later meer. En we houden minimaal 80% van onze woningen betaalbaar voor mensen met een smalle beurs en recht hebben op huurtoeslag.

We werken met een aantal eenheidsprijzen: onze streefhuren. Dat houdt in dat we voor eenzelfde soort woning qua grootte en voorzieningen eenzelfde huurprijs vragen. Maar we differentiëren ook door bijvoorbeeld gebruik te maken van een tweehurenbeleid. Hierdoor kunnen we een mix van bewoners in een complex of buurt realiseren. En we maken gebruik van de ruimte die er is om te verhuren aan middeninkomens.

*Deelnemers Kompanendag:
Grotere villa's worden veel
appartementen.*

Verduurzamen zonder huurverhoging

Compaen kijkt ook naar de woonlasten. Dat betekent dat we voor onze bewoners investeren in zonnepanelen en verduurzamen. Voor de zonnepanelen betalen bewoners een maandelijkse bijdrage. Verduurzaming leidt vanaf 2023 niet meer tot een verhoging van de huur.

Beschikbaarheid

We werken in een heel populaire regio. Dat is mooi, maar leidt ook tot een fors tekort in het aantal beschikbare huizen. Bouwen, bouwen, bouwen dus. Tot en met 2030 moeten er in de regio circa 15.000 sociale huurhuizen bijgebouwd worden. Compaen is financieel gezond en wil het eigen aandeel in die opgave realiseren. Het gaat dan om ongeveer 500 woningen. We hebben nog niet voor al die huizen bouwlocaties, dus daar werken we samen met gemeentes en collega corporaties hard aan.

*Deelnemer Kompanendag:
'Kleiner wonen en samen delen,
kamperen bij ouders in de tuin in
een Tiny House zou mogelijk
moeten zijn'. Geef € 100.000
aan 25-jarigen. Dat schept
kansengelijkheid en verbreedt
gelijkheid. Je doet mee.'*

Meerdere manieren

Om beschikbaarheid te vergroten, is het niet altijd nodig om te bouwen. Met de gemeenten overleggen

we over kamerbewoning, friendscontracten en onderzoeken we de mogelijkheid om grotere woningen te splitsen. Verder bieden we senioren met een grotere woning de mogelijkheid om versneld door te stromen naar een kleinere woning. Dat noemen we in Helmond van 'Groot naar beter passend'. Bij nieuwbouwprojecten bieden we vaak een deel van de nieuw te bouwen woningen aan bewoners van Compaen die in de omgeving wonen. Het gaat dan bijvoorbeeld over van groot naar beter passend. Grotere eengezinswoningen komen dan vrij voor huishoudens die dat nodig hebben door de levensfase waarin ze verkeren. Ook op die manier bevorderen we doorstroming. We willen creatief omgaan, waar mogelijk, met het huidige bezit. Beschikbaar betekent ook dat we voldoende woningen moeten hebben voor bewoners met fysieke beperkingen. Bestaande bouw aanpassen is vaak lastig. Bij nieuwbouw houden we rekening met de doelgroepen waarvoor we bouwen. Woningen met een WMO indicatie houden we in eerste instantie bij mutatie voor de doelgroep beschikbaar.

Medewerker Compaen: 'Ons bezit kent behoorlijk veel grotere woningen. We zouden ook kunnen kijken naar kleinere eengezinswoningen!'

We zoeken dus creatief naar mogelijkheden om te zorgen voor beschikbaarheid. We houden daarbij goed in het oog hoe we onze prioriteiten stellen als het gaat om de ontwikkeling van projecten. Welke projecten zijn kansrijk? Wat is de hoeveelheid energie die we in de projecten moeten steken om ze tot ontwikkeling te brengen en op welke termijn kunnen we dan daadwerkelijk realiseren. Kortom, we stellen prioriteiten.

Middeninkomens

We zien dat de mensen met de lagere middeninkomens het steeds lastiger hebben op de woningmarkt. De stap van de sociale huurwoning naar een middenhuurwoning of een goedkope koopwoning is steeds moeilijker te maken. De middenhuurwoningen zijn te schaars. Goedkope

Medewerker Compaen: 'wijs woningen toe aan een specifieke doelgroep, zoals starters',

koopwoningen zijn nauwelijks voorhanden en in nieuwbouw vaak alleen voor de eerste koper goedkoop. Een goede balans tussen sociale huur, goedkopere middenhuur en goedkope koop, noemen we de "gouden driehoek". Dit is heel belangrijk voor de doorstroming op de woningmarkt en voor de kansen voor de lagere middeninkomens.

Koop

In ons werkgebied zijn er een aantal collega's die zich gaan inzetten voor de middenhuur. Aanvullend daarop onderzoekt Compaen of we een rol kunnen spelen in de goedkope koop. Hierbij willen we de goedkope koop structureel in wijken en buurten kunnen aanbieden. We willen dit inzetten in de wijken en buurten waar goedkope koop niet beschikbaar is. De verkoop van woningen wegen we steeds specifiek af. We kijken daarbij onder andere naar de staat van het bezit, het soort woning en de locatie. Uitgangspunt is dat we zuinig zijn op wat we hebben, want we willen over voldoende sociale voorraad beschikken.

Transparant toewijzen

We zijn aangesloten bij Wooniezie. Dit is het woonruimteverdelingsysteem in onze regio. Binnen Wooniezie maken we met de collega-corporaties afspraken over de wijze van toewijzen. Die afspraken gaan bijvoorbeeld over het percentage woningen dat we met loting willen toewijzen

omdat we ook woningzoekenden met een kortere inschrijfduur een kans willen bieden. We onderzoeken de mogelijkheden om naast inschrijfduur of loting ook andere criteria mee te laten wegen bij een toewijzing. Met de gemeenten in het werkgebied bepalen we in de prestatieafspraken hoe we het schaarse goed verdelen over woningzoekenden. De afgelopen jaren was het streven steeds dat 25% van de sociale voorraad toegewezen wordt aan bijzondere doelgroepen. Door onder andere de oorlog in de Oekraïne en de toenemende stroom vluchtelingen staat dit percentage onder druk. Uitgangspunt blijft dat iedere woning die we toewijzen verantwoord is in Woonniezie volgens de met elkaar afgesproken regels zodat het voor woningzoekende helder is waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt.

We onderzoeken, samen met collega-corporaties, de mogelijkheden om bij het toewijzen van woningen de toekomstige bewoner een bijdrage te laten leveren aan zijn omgeving. Of in ieder geval bewust te zijn van de omgeving waar hij of zij wil gaan wonen. Dat doen we onder andere door naar de motivatie te vragen voor de reactie op een woning en dat mee te laten wegen bij de toewijzing. Naast bijvoorbeeld de inschrijfduur.

*Deelnemers Kompanendag:
Motivatiefbrief (wat draag je bij
aan de buurt bijvoorbeeld)
leidend in plaats van
inschrijftijd, zeker om jongeren
meer kansen te bieden.*

Duurzaam wonen en leven

We bieden gezonde en duurzame woningen die bijdragen aan de benodigde CO₂ reductie. We wekken in onze wijken veel hernieuwbare energie op. Hiervan laten we bewoners mee profiteren en zo houden we wonen gezond, comfortabel en betaalbaar voor iedereen. We streven naar CO₂ neutraal in 2050.

Energie

We hebben een hoge ambitie. Onze sociale huurwoningen hebben gemiddeld label B en dat moet in 2030 minimaal label A zijn. Compaen is van het experimenteren om ervan te leren. Voor het op grote schaal toepassen van verduurzamingstechnieken in onze woningen kiezen we voor beproefde technieken. De verduurzamingsopgave bestaat vooral uit het energiezuinig maken van woningen. Dat betekent dat de schil van woningen energetisch wordt aangepakt en dat we woningen zo veel als mogelijk voorbereiden voor een gasloze woning in de toekomst. We houden rekeningen met toekomstige ontwikkelingen door voorzieningen te treffen om woningen in de toekomst te laten overschakelen naar andere, duurzame, energiebronnen. In onze wijken participeren we in de initiatieven van de gemeenten om de wijk gasloos te maken.

Zonnepanelen

We blijven voor bewoners investeren in onder andere zonnepanelen. We vragen daarvoor wel een financiële bijdrage aan bewoners. De bijdrage die de bewoner betaalt aan Compaen is minder dan de opbrengst van de zonnepanelen zodat de bewoner er financieel qua woonlasten op vooruit gaat.

Klimaatadaptatie en vergroening

We houden rekening met Flora en Fauna bij onze verduurzamingsopgave. Sowieso vanuit de wettelijke opgave die er ligt, maar we kijken verder dan dat. We bekijken met collega corporaties de mogelijkheden om in de verduurzamingsketen gebruik te maken van lokaal geteelde natuurlijke grondstoffen zoals hennep; dit zou een effect hebben op de landbouw in de omgeving. We zoeken hiervoor verbinding en samenwerking met andere partijen.

In de wijken waar we actief zijn, zetten we in op vergroening. Bij mutaties halen we verharding weg. We stimuleren bewoners om geen nieuwe verharding aan te brengen. Door middel van voortuinprojecten proberen we meer bewustwording te creëren bij bewoners.

Biobased en circulair bouwen

Voor ons bestaan woningen en producten uit kostbare grondstoffen. Grondstoffen die je opnieuw kunt gebruiken. Of het nu gaat om bouw materiaal of huisraad, wij maken recycling, hergebruik en delen mogelijk. Als we toch materialen moeten toevoegen, kiezen we voor gezonde en eerlijke materialen. We werken zo veel als mogelijk met natuurlijke materialen en we zorgen voor hergebruik. Daarbij houden we betaalbaarheid in de gaten. We gaan voor onze idealen, maar het hoogste ideaal is een betaalbare woning voor de mensen die ons nodig hebben.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Ons sociale hart gaat verder dan het zorgen voor sociale huurwoningen. We werken zo veel als mogelijk samen met partijen die net als wij een sociaal hart hebben. Partijen die werken met mensen die wat minder makkelijk mee kunnen doen in de maatschappij. We kijken naar 'social return', waarbij we onderzoeken of we mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt op projecten en voor opdrachten kunnen inzetten. Dat kan zijn voor onze bewoners, maar ook voor de organisatie van Compaen.

Voor onze interne bedrijfsvoering kijken we naar lokale partijen en kijken we naar duurzaam gebruik van materialen.

Gezondheid

Duurzaam wonen betekent ook gezond en veilig wonen. We willen voor onze bewoners en toekomstige bewoners een gezond binnenklimaat in onze woningen creëren. Naast zorg voor goed werkende ventilatiesystemen en het gebruik van Biobased materialen, hebben we aandacht voor wateropvang en het tegengaan van hittestress. Dat nemen we mee in ons onderhoud en bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten. Daarnaast zetten we in op voorlichting en communicatie over gezond en veilig wonen en leven.

Inclusief samenleven in leefbare wijken

We vinden het belangrijk dat bewoners in een gezond, comfortabel en betaalbaar huis wonen. Een woning waar ze zichzelf kunnen zijn en waar ze zich thuis voelen. Een plek waar bewoners de ruimte krijgen om te leven op een manier die bij ze past. In een veilige, aantrekkelijke en levendige wijk waar ruimte is voor iedereen om te wonen, te ontspannen en te ontmoeten.

Leefbaar

Als Compaen streven we naar een goed leven in onze wijken. We doen dan ook veel – samen met onze bewoners en partners - om de leefbaarheid in de wijken te verbeteren. Daarin geven wij extra aandacht aan bewoners voor wie dat niet zo vanzelfsprekend is. Als de eigen kracht van mensen niet groot genoeg is, zijn wij er met aanvullende ondersteuning die dichtbij, tijdig en op maat is. De samenwerking met de samenwerkingspartners is daarin cruciaal. We pakken de kans om daar een extra impuls aan te geven.

Veerkracht in de wijk

We willen de kracht van veerkrachtige bewoners en die zich in (willen) zetten voor de buurt, benutten. Zij kunnen veel betekenen voor de eigen wijk. Bij voorkeur is onze inzet ondersteunend en faciliterend: initiatief vanuit bewoners omarmen we, omdat de slaagkans en het resultaat vaak beter zijn als het vanuit de wijk komt. Plannen die wij zelf initiëren, pakken we vanaf het begin samen met wijkbewoners op. We werken samen met bewoners en partners aan de leefbaarheid van de wijken. Dit doen we proactief en gericht op het voorkomen een negatieve leefbaarheid.

In wijken met beperkte veerkracht bieden we samen met de bewoners, woonconsulenten, buurtbeheerders en maatschappelijke partners buurtbrede en langdurige buurtondersteuning. We stellen daarbij de bewoners en hun vragen centraal door echt te luisteren. Door te luisteren leren we onze bewoners echt kennen en kunnen we - waar nodig - maatwerk leveren. Op die manier kunnen we meer gerichte diensten leveren, passende woningen maken en de juiste ingrepen in de voorraad én in de leefbaarheid doorvoeren.

*Deelnemers Kompanendag:
'denk eens aan het invoeren van
een dienstplicht in je wijk.' 'zorg
voor een mix van bewoners in
de wijk.' Zoek als
woningcorporatie de ruimte op
om buiten/binnen de regels zelf
te bepalen en te ontwikkelen.
Toon lef!*

Integrale ondersteuning

Ondersteuning voor de (kwetsbare) bewoner vereist dat alle betrokken partijen optimaal in hun kracht zitten en we de samenwerking bevorderen. Naast een buurtbrede aanpak, houden we aandacht voor het individu. Zodat bewoners met een ondersteuningsvraag kunnen rekenen op effectieve en goede ondersteuning.

Veilig wonen

Naast preventieve acties in het kader van leefbaarheid, zetten we in op handhaven en treden we op als bewoners zich niet aan de afspraken houden. We tolereren geen sociale onveiligheid vanuit onze bewoners. We voelen ons verantwoordelijk en doen er samen met politie en gemeente alles aan om de omstandigheden te verbeteren als hiervan sprake is.

Wonen en zorg

Aandacht, ondersteuning en zorg is nodig voor een steeds groter deel van onze bewoners. Mensen worden geacht langer zelfstandig thuis te blijven wonen. We zien afnemende zelfredzaamheid en toenemende eenzaamheid in wijken en buurten. Deze trend is al een tijdje gaande. Het aantal thuiswonende ouderen met een zorgvraag neemt nog verder toe tot 2040. En dit gaat alleen nog maar over ouderenzorg. In de jeugdzorg en verpleegzorg zien we ook problematiek: meer zorgvragers, te weinig professionals. In de wonen/zorg/welzijn visies van Helmond en Geldrop-Mierlo beschrijven we samen met onze partners de noodzaak om te werken aan samenredzaamheid en veerkracht in wijken en buurten. We zullen wonen en zorg naar de toekomst anders moeten organiseren. Daar zijn we ook al mee bezig. Kijk maar naar leefhuis Stiphoudt en Dorpsplein Mierlo-Hout. Met de gemeenten kijken we naar gemengde woonvormen daar waar het passend is.

Financiële randvoorwaarden

Om ons koersplan te varen en onze doelstellingen te bereiken, is financiële continuïteit een harde voorwaarde. Financieel gezond zijn is ook een voorwaarde om op de geld- en kapitaalmarkt geld aan te kunnen trekken. Op die manier garanderen we dat we voldoende middelen hebben om nieuwe woningen te bouwen en bestaande woningen te onderhouden en te verduurzamen.

Die financiële continuïteit meten we onder meer aan de hand van de normen van onze toezichthouders. We meten bijvoorbeeld:

- onze solvabiliteit
- de waarde van ons bezit in verhouding tot de leningenportefeuille (Loan-to-Value)
- de mate waarin we onze rente kunnen betalen uit onze operationele kasstroom (Interest Coverage Ratio)

Daarbovenop hanteren we een eigen signaleringsnorm die aangeeft waar we ons vermogen maximaal inzetten. Zo kunnen we tijdig bijsturen als het nodig is.

Maar er zijn natuurlijk grenzen aan de financiële middelen die we hebben en die we kunnen aantrekken. Daarom is het belangrijk dat we onze financiële middelen optimaal inzetten voor de volkshuisvesting. Dit doen we door:

- Voortdurend te sturen op efficiënte en effectieve bedrijfsvoering
- Goed aandacht te hebben voor ons bezit en de risico's die er zijn. Dit noemen we assetmanagement.
- Zo efficiënt mogelijk realiseren van nieuwe woningen. WoonST is hier een voorbeeld van. Deze woning hebben we ontwikkeld met aannemers, collega-corporaties en gemeenten.
- Het efficiënt onderhouden en verduurzamen van de bestaande voorraad. Hiervoor hebben we kaders en normen opgesteld. Deze liggen vast in het investeringsstatuut en het financieel beleidskader.
- Samenwerking, slim inkopen, slim ontwikkelen en aanbesteden en optimaal gebruikmaken van innovaties en subsidies.
- Het sturen op het beheersen en beperken van financiële risico's.

Hiermee sturen we erop om het niveau van onze bedrijfslasten laag te houden en verhogen we onze inkomsten waar mogelijk te verhogen en daarmee maximaal ruimte te hebben om onze gewenste koers te varen.