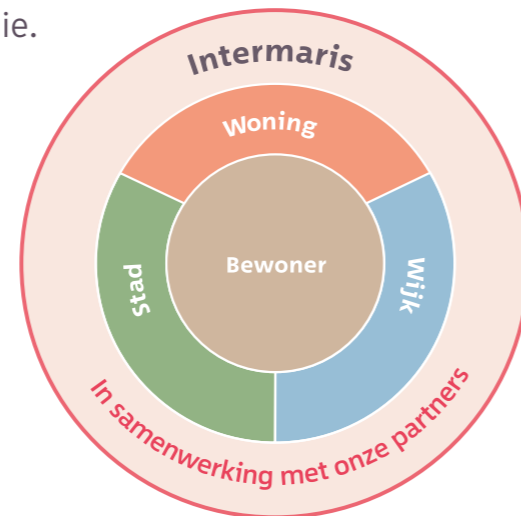


Addendum bij de Meerjarenvisie van Intermaris

Nieuwe uitdagingen en versterking van de koers

De Meerjarenvisie bepaalt de koers van Intermaris. Dit fundament, onze visie op de bewoner, zijn woning, zijn wijk en stad, staat als een huis. De Meerjarenvisie is dan ook terecht verlengd voor een volgende periode. En eigenlijk kent een visie in zijn basis niet echt een einddatum.

Tegelijk staat de wereld niet stil. Er zijn nieuwe trends, ontwikkelingen en inzichten. Welk effect heeft dat op onze visie? Dit is onderzocht en besproken. Conclusie was en is dat het aan onze koers 'bewoners centraal' niets afdoet. Wel geven wij graag met dit addendum inzicht in de belangrijkste nieuwe inzichten en de wijze waarop wij dat vertalen naar onze strategie.



Van visie naar strategie

Politiek maatschappelijk is er landelijk, maar ook regionaal en lokaal, veel beweging. De (politieke) kijk op vraagstukken verschilt soms en zeker niet op alle vraagstukken bestaat een voor ieder wenselijk of gelijklopend antwoord. Korte en lange- termijn belangen botsen soms. Dit maakt een duidelijke koers, werken vanuit de Meerjarenvisie van Intermaris mogelijk nog belangrijker.

Onze visie, onze koers, vertalen wij in strategieën. De strategische keuzes van Intermaris sluiten aan en volgen vanuit onze (hoogste) visie:

'Het bieden van een fijn thuis voor 'onze bewoners én toekomstige bewoners die geen woning kunnen verkrijgen op de vrije huur- en koopmarkt.'

Dit blijft onze overkoepelende opdracht en drijfveer voor ons. Door de tijd heen zien wij nieuwe trends. Er zijn nieuwe inzichten en (technologische) ontwikkelingen. Op basis van een uitgebreide omgevingsanalyse hebben wij vijf prioriteiten geïdentificeerd, die zijn uitgewerkt in onze meerjarenstrategie. Intermaris werkt aan de volgende thema's:

- Toekomstbestendige woningvoorraad (stad);
- Sterke bewoners door sterke wijken (wijk);
- Het ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders (bewoner);
- Goed ouder worden (bewoner); en
- Voldoende passende woningen (woning).

Intermaris transformeert

Klantverwachtingen rondom wonen veranderen. De verhoudingen tussen zorg en wonen wijzigen. Er is een wens en noodzakelijkheid om te investeren in verduurzaming en in nieuwe technologieën. De medewerkers, ons beleid en de activiteiten veranderen daarin mee. Om die reden is in de afgelopen periode de Portefuillestrategie geactualiseerd en zijn belangrijke thema's daaruit verder uitgewerkt in een Maatschappelijke Woonagenda en een Duurzaamheidsstrategie.

Nieuw denkkader

Bij het formuleren van onze strategieën hanteren wij een nieuw denkkader¹. Dit denkkader of model helpt ons bij het bepalen bij wat en waarom wij bepaalde dingen doen. Het verrijkt daarmee onze maatschappelijke visie en maatschappelijke rol die wij, als belangrijke toonaangevende Noord-Hollandse woningcorporatie, hebben en kunnen of moeten innemen.

De vijf thema's waar wij de nadruk op leggen in onze strategievorming vinden allemaal hun oorsprong in dit model.



Sociaal Fundament

Het model gaat ervan uit dat er voor ieder mens, voor iedere bewoner en iedere woningzoekende, voldoende plek is en er een veilige plek is in de maatschappij. Het model spreekt over het Sociaal Fundament. Een ondergrens waar we met elkaar voor moeten zorgen. Een eerlijke verdeling van huisvesting, maar ook van andere fundamentele waarden (gezondheidszorg, onderwijs, energie, werk en inkomen).

Ecologisch Plafond

Tegelijk brengt dit model een grens aan aan 'wat kan': het Ecologisch Plafond. We zullen er met elkaar voor moeten zorgen dat we 'de aarde' niet verder verpesten. Ergo: dat we onze uitstoot aan CO₂, Stikstof en wat dies meer beperken en terugbrengen, naar wat 'de planeet' aan kan.

De theorie gaat uit van een algemeen maatschappelijk belang en een daaraan verbonden langetermijnvisie. Intermaris herkent zich sterk in dit denkkader. We verrijken hiermee onze visie. We stellen als het ware kaders, normen en waarden, bij de dingen die we doen bij het bereiken van onze visie:

'Het bieden van een fijn thuis voor onze bewoners én toekomstige bewoners die geen woning kunnen verkrijgen op de vrije huur- en koopmarkt.'
In de vertaling van visie naar strategie komt dit telkens terug.

Van visie naar praktijk

Vanuit onze centrale visie gericht op de Bewoner Centraal in relatie tot de door ons uitgevoerde omgevingsanalyse hebben wij een vijftal thematische sporen benoemd waarlangs wij onze strategie in beleid en uitvoering handen en voeten geven. Wij hebben daarin de volgende centrale thema's benoemd:

Toekomstbestendige woningvoorraad
de bewoner en zijn stad

Sterke bewoners, Sterke wijken
de bewoner en zijn wijk

Voldoende passende woningen
de bewoner en zijn woning

Ondersteunen kwetsbare huurders
de bewoner centraal

Goed ouder worden
de bewoner centraal

De thema's sluiten overigens naadloos aan op de tekst van de bestaande meerjarenvisie. Een korte duiding van deze thema's volgt hierna.

Ondertussen vindt uitwerking van de meerjarenvisie plaats in daaruit voortvloeiende strategieën en beleid. Dit leidt tot strategienota's en beleidsdocumenten waar de neerslag per onderliggend beleidsterrein in staat. Daarin is per onderwerp een uitwerking te lezen van wat de belangrijkste onderwerpen zijn waar wij de komende jaren aan gaan werken. De koers van Intermaris wordt daarin naar de praktijk vertaald. Strategienota's en beleidsdocumenten kennen een kortere levenscyclus dan onze meerjarenvisie.

Handelen vanuit de vijf thema's

Bij Intermaris volgen we een 15-maandscyclus, waarin het jaar wordt opgedeeld in een beeldvormingsfase (van oktober tot maart), een oordeelsvormingsfase (van april tot augustus) en een besluitvormingsfase (van september tot december).

Op deze manier worden relevante veranderingen in de omgeving geïdentificeerd en wordt de meerjarenstrategie daarop aangepast. Wijzigingen vinden hun beslag in de meerjarenbegroting, die is ingedeeld op basis van de vijf centrale thema's. Jaarlijks verantwoorden wij ons handelen op deze thema's eveneens aan de hand van deze thema's in het jaarverslag.

¹ Dit denkkader is gebaseerd op de theorie van de Donut Economie van Kate Raworth.

Toekomstbestendige woningvoorraad



Doel

Intermaris draagt naar vermogen bij aan het in stand houden van de buitenkant van het ecologisch plafond. Dat doen we door in te zetten op het beperken van CO2-uitstoot en door negatieve gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan.

Onze aanpak

- We werken aan een routekaart om al onze woningen gasloos te verwarmen.
- We maken optimaal gebruik van daken om zonnepanelen te plaatsen.
- We zorgen ervoor dat onze woningen bestand zijn tegen het veranderende klimaat (hitte, droogte en extreme neerslag) door passende maatregelen te nemen.
- We streven ernaar om zo veel mogelijk circulair te bouwen.



Sterke bewoners, sterke wijken



Doel

We werken aan samenredzame, inclusieve en sterke wijken, buurten en complexen. Zodat de verschillen tussen sterke en zwakke wijken afnemen.

Onze aanpak

- Intern en extern gebiedsgericht samenwerken.
- Sturen op gemengde woningvoorraad en huurderssamenstelling.
- Bevorderen van, en aanspreken op goed huurderschap.
- Versterken van de sociale cohesie en eigenaarschap van bewoners.
- Monitoren leefbaarheid in wijken en buurten en prioriteren van onze inzet.



Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders



Doel

We leveren onze bijdrage aan het vergroten van de zelfredzaamheid van bewoners die (tijdelijk) moeite hebben op het vlak van wonen, rondkomen, meekomen en vooruitkomen in de samenleving.

Onze aanpak

- Preventie van dakloosheid, woonoverlast, armoede en betalingsproblemen.
- Samen met onze partners voorlichting en dienstverlening aanbieden.
- Mensen met een beperking wonen zo zelfstandig mogelijk. We bieden huisvesting passend bij de mate van zelfstandigheid, passend bij de buurt en er is ondersteuning en welzijn in de wijk aanwezig.
- Pilots woonvormen voor mensen met GGZ-problematiek en multiproblematiek
- Inzetten op samenredzaamheid bewoners.
- Creëren participatie- en werkkansen.



Goed ouder worden



Doel

Het is goed ouder worden bij Intermaris! Onze oudere huurders wonen in een geschikte woning of in een gemengde woonvorm die past bij hun behoeften. Ze ontvangen goede zorg en ondersteuning aan huis en zijn sociaal verbonden aan de samenleving.

Onze aanpak

- Geschikt maken en toevoegen seniorenwoningen.
- Nieuwe woonconcepten voor ouderen van nu en van de toekomst. Zorg- en welzijnsconcepten en (gemengde) gemeenschappelijke woonvormen.
- Toekomstbestendig maken van bestaande seniorencomplexen, dichtbij voorzieningen.
- Goede spreiding van woonvormen zodat mensen ouder kunnen worden in de eigen wijk.
- Bevorderen doorstroom.
- Ondersteunen in het voorkomen van eenzaamheid en stimuleren actieve deelname aan samenleving.
- Samen met onze partners dienstverlening wonen, zorg, welzijn en veiligheid voor ouderen aanbieden.

Voldoende passende woningen



Doel

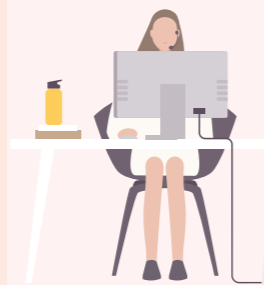
We zetten extra in op het vergroten van de huisvestingskansen van groepen die in de knel zitten op de woningmarkt.

Onze aanpak

- Purmerend: 1800 woningen toevoegen
- Hoorn: Transformatie van groot naar klein, + 600 woningen toevoegen.
- Doorstroomkansen vergroten: wooncarrièreplan en doorstroomlabels.
- Vergroten woonkansen voor jonge huishoudens.
- Werken aan oplossingen voor urgente en tijdelijke woonproblematiek.



Betrokken, betrouwbaar en ambitieus



Doel

We willen onze bewoners en partners kennen en een goede relatie met ze hebben. Zodat onze dienstverlening blijft aansluiten bij de veranderende woonbehoeften.

Samen met onze bewoners en partners blijven we onze dienstverlening verbeteren.

Onze aanpak

- We streven naar tevreden huurders, door ze te leren kennen en naar ze te luisteren.
- Invloed van bewoners (participatie) is een belangrijke basis bij besluitvorming.
- We optimaliseren onze (online) dienstverlening en communicatie.
- We verstevigen de verbinding met onze samenwerkingspartners.
- In de verbetering en vernieuwing van onze organisatie staat werkplezier voorop.
- We tonen persoonlijk leiderschap.
- We bewaken onze financiële gezondheid en blijven maximaal investeren in onze doelen.



Aansluiten op woonbehoeften



De vernieuwde prioriteiten hebben ook gevolgen voor de organisatie van Intermaris. Deze moet blijven aansluiten op de veranderende woonbehoeften door nog betere dienstverlening. We behouden wat goed is én vernieuwen waar nodig. De ambitie van Intermaris vraagt om slim kijken naar passende oplossingen op vaak complexe vraagstukken. Dit vraagt om een robuuste organisatie, waar je op kan vertrouwen.

En om flexibiliteit en wendbaarheid op nieuwe ambities en uitdagingen waar nodig. Een organisatie die haar bewoners kent en met wie zij een goede relatie heeft.

Tot slot

We verwachten met dit addendum bij onze meerjarenvisie een heldere samenvatting te hebben gegeven van waar Intermaris voor staat en op welke wijze wij telkens bijsturen als omstandigheden daarom vragen. Tegelijkertijd staat is onze koers hiermee verstevigd. We komen goed op stoom! We kijken ernaar uit de komende periode verder te werken aan de maatschappelijke opgave van Intermaris. **Samen met U!**

Met vriendelijke groet,

Cees Tip
Bestuurder