

6 Samenvatting koersplan 2009-2011

Herzien Ondernemingsplan

In 2007 heeft Parteon het Ondernemingsplan 2007 - 2011 opgesteld. Het is een bijzonder plan, zeker met betrekking tot de manier hoe het Ondernemingsplan is samengesteld. De gehele organisatie is intensief bij het plan betrokken geweest. De omslag met alle foto's de medewerkers van Parteon geeft dat treffend weer.

Het Ondernemingsplan staat nog steeds in hoofdlijnen overeind. Maar er is ook sprake van een aantal ontwikkelingen dat zich de afgelopen jaren heeft voorgedaan, die het noodzakelijk maakt het Ondernemingsplan te herzien. Er ligt een grote opgave op het gebied van bouwen en wonen. De economische ontwikkelingen zijn turbulent en we willen duurzaam financieel gezond blijven. Dat vraagt om een aantal gerichte keuzes.

In het koersplan wordt de strategie voor de periode 2009 – 2011 vastgelegd. Dit nieuwe Ondernemingsplan is geen spoorboekje. Er staat niet alles in over hoe we vanaf nu exact anders gaan werken. Met alle betrokkenen en medewerkers zullen we de uitgangspunten en de doelen vertalen naar het dagelijks werk. Dan wordt duidelijk wat we wel en wat we niet meer doen.

Missie

Onze missie luidt:

'Parteon is een maatschappelijke onderneming die zorgt voor plezierig wonen.'

De kerntaak van Parteon is:

'Het zorgen voor huisvesting voor hen die daar niet in kunnen voorzien'.

We bieden daarbij verschillende soorten woningen aan in verschillende prijsklassen in aantrekkelijk en gevarieerde wijken waar mensen plezierig kunnen wonen. Bouwen en verhuren van woningen is onze primaire taak. Parteon kan daarnaast investeren in maatschappelijk vastgoed en bijvoorbeeld in de woonomgeving. Dit gebeurt alleen als andere organisaties ook actief hun rol pakken. Parteon vindt immers dat op andere terreinen dan 'wonen' in eerste instantie andere organisaties verantwoordelijk zijn. Op het terrein van de wijk- en buurtaanpak, leefbaarheid of sociale en economische ontwikkeling investeert Parteon in de wijken waarin ze woningbezit heeft en doet dit gerelateerd aan het vastgoed.

Een belangrijk vereiste is dat we financieel gezond zijn om deze kerntaak ook duurzaam te kunnen uitvoeren.

Parteon is een maatschappelijke onderneming. We zijn er in het bijzonder voor mensen die een steuntje in de rug nodig hebben om plezierig te wonen. De wensen en behoeften van onze klanten staan daarin centraal. We werken nauw met onze partners samen en laten ons beïnvloeden in ons beleid door onze belanghouders. We gaan uit van de mogelijkheden en kansen die er liggen (empowerment). Dat geldt voor onze bewoners en ook voor onze eigen medewerkers. We willen transparant onze prestaties verantwoorden. Onze organisatie

wordt professioneel bestuurd en heeft een onafhankelijke Raad van Commissarissen als toezichthouder en raadgever.

Ons domein: wonen

We weten dat oplossingen voor mensen en wijken niet altijd gemakkelijk zijn. Er zijn meer mensen betrokken op verschillende terreinen. Ons kerndomein (werkterrein) is 'wonen'. Vanuit dit domein spreken we andere partijen aan ook hun rol te nemen en samen de zaken op te pakken. Bouwen, goed beheren, onderhouden en verhuren is onze primaire rol. Investeren in maatschappelijk vastgoed of in de woonomgeving doen we alleen als ook andere partijen (die daar ook primair voor verantwoordelijk zijn) daarin investeren. Daarnaast investeren we geld en menskracht in de ontwikkelingen van de wijken waarin we bezit hebben en waar dit direct aan de woningen verbonden is.

Gevolgen; kwaliteit, krimp, kosten verminderen

We hebben in 2008 geconstateerd dat we financieel gezond zijn, maar dat onze voorgenomen plannen op de langere termijn ervoor zorgen dat we kritisch moeten zijn om in de toekomst ook gezond te blijven.

De komende jaren zullen we steeds afwegingen moeten maken tussen wat we willen (streefbeeld vastgoed en leefbaarheid) enerzijds en wat we kunnen financieren anderzijds. Daarbij is de opgave die we hebben in de Zaanstreek leidend. We willen er zijn als maatschappelijke organisatie voor onze mensen en onze wijken. Als dat betekent dat Parteon daarvoor woningen moet verkopen (en dit ook mogelijk is zodat er wel voldoende betaalbare woningen in de Zaanstreek blijven behouden) dan is dat pijnlijk maar noodzakelijk. Net zo noodzakelijk als het omlaag brengen van onze bedrijfslasten en personeel



‘De molen gaat niet om met de wind die voorbij is.’

Gezegde

bezetting omdat we dichterbij onze kerntaak (wonen) willen blijven. Het kan echter niet anders is onze mening. De organisatie volgt het doel dat we uiteindelijk willen bereiken.

Ook zijn kostenbesparingen nodig. Vergeleken met andere corporaties liggen onze bedrijfslasten hoog.

We willen juist flink blijven investeren in de kwaliteit van onze woningen om de toekomst van ons woningbezit goed op niveau te houden voor de doelgroep. En we willen ook blijven investeren in de wijken met een goede dienstverlening. En we willen dat onze werknemers zich kunnen ontwikkelen. We willen dat Parteon een zelfstandige organisatie kan blijven. We geloven in lokale betrokkenheid in de Zaanstreek. Daar horen we thuis.

Doelen

Parteon richt zich op drie doelen, die ieder onderverdeeld zijn in subdoelen.

Ons doel ‘Plezierig wonen’ richt zich op bouwen, verhuren en verkopen en op het bezitten en beheren van woningen in een reële prijs-kwaliteitverhouding.

Plezierig wonen

Parteon bouwt, verhuurt en verkoopt

Speerpunten:

- De jaarlijkse bouwopgave is verwoord in het Jaarplan van de directie. Wanneer het strategisch voorraadbeleid door de directie wordt goedgekeurd is dit document het uitgangspunt;





- Bij minimaal 70% van de mutaties (voorraad en nieuwbouw) is de huurprijs van de woningen onder de bovenste aftoppingsgrens van de huurtoeslag;
- Parteon verkoopt bezit in de bestaande voorraad om daarmee huishoudens met een middeninkomen aan Zaanstad te binden en in te spelen op de woonwensen van starters. Parteon investeert ook in (sociale) koopwoningen, maar dit dient minimaal kostendekkend te zijn. Op de duurdere koop moeten we verdienen om nieuwe huurwoningen betaalbaar te maken;
- Gelet op het bouwjaar van de woningen van Parteon zal fors geïnvesteerd worden in de bestaande voorraad. Belangrijk is daarbij het milieuaspect.

Parteon heeft woningen in een reële prijs-kwaliteitsverhouding:

- Parteon streeft er naar dat alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de kwaliteitseisen Woonkeur en aan duurzaamheidseisen;
- In 2019 zullen alle woningen in de bestaande voorraad aan minimale kwaliteitseisen voldoen;
- Om in te spelen op de vraag zullen er meer woningen worden gebouwd met een huur of qua huur opgetrokken worden boven de hoogste aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Dat past binnen de woonvisie van Zaanstad.

Met ons doel 'Maatschappelijke verantwoordelijkheid' richt Parteon zich op maatschappelijk investeren in mensen en wijken en het buurt- en wijkgericht werken aan vitale wijken.

Maatschappelijke verantwoordelijkheid

Parteon: maatschappelijk investeren in mensen en wijken

- Parteon werkt samen met andere partijen actief aan Woonservicewijken in Westerkoog, Zaandam-Zuid,

Poelenburg, de Rosmolenwijk en in Wormerveer. Dit jaar gaat Zaandam NieuwWest van start en in 2011 Krommenie en Peldersveld/Hoornseveld; dat doen we primair vanuit het domein wonen en vanuit het besef, dat om zelfstandig te blijven wonen, goede woningen en welzijns- en zorgactiviteiten nodig zijn;

- Parteon investeert in de leefbaarheid waar dat leidt tot economisch of maatschappelijk rendement;
- Parteon bekijkt of zij een rol wil nemen in het beheer en de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed. In dat kader wordt een korte studie uitgevoerd. Het doel daarvan is het benoemen van de voorwaarden waarbinnen Parteon een rol wil vervullen.

Parteon; werkt buurt- en wijkgericht aan vitale wijken:

- Parteon werkt gericht aan buurten en wijken. De doelen die we ons daarbij stellen en de activiteiten die we daarbij uitvoeren worden medio 2009 geformuleerd (ook afbakening van sociale en economische doelen).

Het doel 'Parteon als onderneming' richt zich op het zijn van een financieel gezonde woningcorporatie, een goed georganiseerde corporatie en dat alle medewerkers excellente dienstverleners zijn.

Parteon als onderneming

Parteon: een financieel gezonde woningcorporatie

- Parteon voldoet aan de financiële criteria van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (borgwaarde) en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (A-status);
- Parteon heeft binnen drie jaar bedrijfskosten die vergelijkbaar zijn met collega woningcorporaties met een vergelijkbare opgave.

Parteon: goed georganiseerd:

- De cultuurwaarden ondernemend, professioneel en betrokken worden actief uitgedragen en vertaald in een meetbaar programma;
- Medewerkers van Parteon zijn tevreden medewerkers die het werk en de organisatie beoordelen met een ruime voldoende tot goed;
- Parteon werkt constructief samen met partners, is transparant en werkt proactief (plan- en beleidsvorming);
- Parteon gebruikt het INK-model (managementmodel) als organisatie- en ontwikkelingsinstrument.

Medewerkers van Parteon: excellente dienstverleners:

- Parteon voldoet aan het KWH-label;
- Parteon voldoet aan het Participatielabel.

Nieuwe kernwaarden cultuur

Naast een heldere koers is het belangrijk een cultuur te hebben die hierop aansluit. Cultuurverandering is geen doel op zich en dient in samenhang te staan met de koers en missie van de organisatie. Cultuur en kernwaarden die benoemd zijn bij de fusie tussen Saenwonen en De Woonmij Zaanstad zijn open, eerlijk en transparant. Ondanks dat deze waarden nog steeds van belang zijn, zijn er drie nieuwe kernwaarden benoemd:

- Ondernemend: verantwoordelijkheden laag in de organisatie, initiatiefrijk, kosten en baten, bewustzijn.
- Professioneel: open en eerlijk, samenwerking, resultaatgericht.
- Betrokken: trots, gemotiveerd, persoonlijk.

Deze nieuwe kernwaarden sluiten aan bij de aangescherpte koers en focus en de organisatie. Deze kernwaarden zullen in de komende periode verder worden uitgewerkt; wat is

hiervoor nodig? Welke middelen zetten we hiervoor in?

Hoe zorgen we dat deze waarden in de organisatie werkelijk worden toegepast?

Tot slot

De ontwikkelingen in de wereld om ons heen gaan snel. De kredietcrisis heeft ons land in een economische recessie gebracht en de eerste (massa)ontslagen zijn aangezegd. Dat brengt veel onzekerheid met zich mee. Maar juist in onzekere tijden, is het van belang dat Parteon een vangnet is voor kwetsbare groepen. Juist nu betekent dit dat we onze plannen in dit kader steeds moeten bezien.

