



### **Duurzaamheid**

Verduurzamingsconcepten verbeteren zodat zij goed aansluiten op hoe onze klanten de woning gebruiken, te bepalen welke gerichte actie te ondernemen op bepaalde doelgroepen, bepalen hoe wij de klant kunnen helpen/ondersteunen/informereren in omschakeling naar nieuwe concepten.

- inzicht in energieconsumptie gerelateerd aan huishoudentypen;
- inzicht in de wijze waarop de huishoudens van de nieuwe duurzaamheidsconcepten gebruik maken;
- inzicht in succes- en faal elementen van de concepten i.r.t. bewonersgedrag.

Het resultaat geeft tevens input voor de wijze waarop we onze verduurzamingstrategie willen uitrollen.

### **Digitalisering - Ontwikkelen huurdersportal**

De digitalisering neemt toe en (toekomstige) huurders zijn steeds meer gewend om 24/7 gegevens te kunnen inzien en aanpassen. Om deze groep tegemoet te komen en huurders meer gemak te bieden, wil de corporatie een huurdersportal ontwikkelen waarvoor een programma van eisen moet worden opgesteld. In de online omgeving van het huurdersportal kunnen huurders, zowel zakelijk als particulier, gegevens inzien en verschillende zaken regelen. Eventueel zou het ook door aannemers/onderhoudspartijen gebruikt kunnen worden. De corporatie heeft geen inzicht in de wensen en behoeftes van zowel de huurders als de organisatie. Een trainee gaat deze onderzoeken.

### **Gemeentelijke huisvestingsverordeningen**

X wil het optimale uit het woonruimteverdeelsysteem en toewijzingsbeleid halen om kwetsbare groepen te spreiden (onderdeel van meerjarig programma Inclusie). Om zo een clustering van problematiek in een complex, straat of buurt te voorkomen. Opdracht: formuleren wensbeeld wat de vernieuwde huisvestingsverordening te weeg brengt in de wijk, inventarisatie huidige huisvestingsverordeningen, probleemanalyse, oplossingsrichting verkennen, opstellen advies voor wijzigingen.

### **Zelfsturing/zelforganisatie**

De corporatie is in 2017 gestart met het begeleiden van de transitie naar zelforganiserende/zelfsturende teams. Hiervoor is een aantal kopgroepen geïdentificeerd die ruimte hebben om te experimenteren met zelfsturing: welke vrijheid in handelen helpt om je werk voor de huurder goed te doen? Welke processen/systemen belemmeren ons en hoe kunnen we dat als team samen organiseren? Opdracht: Eind 2018 advies aan het bestuur, waarin duidelijk wordt of zelfsturing een organisatieconcept is wat kan werken (of met welke elementen we verder willen). Opzetten van een format om de voortgang en monitoring van ons traject vast te leggen en opzetten van bijbehorende interne communicatie.

### **Bewonersgesprekken**

Problematiek in de wijk: te weinig sociale cohesie, veel criminaliteit en mensen voelen zich niet veilig. De trainee gaat gesprekken aan met de bewoners om te achterhalen waar dit aan ligt en wat de woningcorporatie daaraan kan doen. Wat willen de bewoners: technische verbeteringen, slopen of nieuwbouw? Waarom is er zoveel verloop en is dat erg? Wat te doen met leegstand?

### **Planning van renovatie en nieuwbouwprojecten**

Op het gebied van Asset Management en Vastgoed gaat de trainee zich bezighouden met de basisplanning van renovatie en nieuwbouwprojecten, zo hoopt de corporatie de voorspelbaarheid te kunnen verbeteren. Daarnaast houdt de trainee zich bezig met het duurzaamheidsbeleid m.b.t. zonnepanelen.



### ***Verjonging van de arbeidsmarkt***

Voor de afdeling Personeel & Organisatie onderzoekt de trainee hoe ze starters op de arbeidsmarkt aan de corporatie kunnen verbinden. Middels enquêtes naar zaken die jongeren belangrijk vinden bij het zoeken naar een werkgever wat betreft de bedrijfscultuur, het imago en de arbeidsvoorwaarden worden interviews afgenomen.

### ***Scrummen***

De Herziene Woningwet verplicht de corporatie om zich bezig te houden met haar kerntaak: het verhuren van sociale huurwoningen. Om te kunnen garanderen dat de staatsteun enkel wordt gebruikt voor maatschappelijke taken, worden deze Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB-activiteiten) gescheiden van de niet-DAEB activiteiten. Voor de werkgroep Governance heeft de trainee daarom onlangs het scrummen geïntroduceerd en probeert een overzichtelijke planning te maken van alle processtappen die nodig zijn. In de werkgroep Organisatie gaat de trainee samen met de werkgroepopleider aan de slag met haar Lean kennis.

### ***Verbeteringen vastgoed***

Het vastgoed van de corporatie moet een flinke verbetering doormaken. Dat doet de corporatie deels door transformatie van hun portefeuille (sloop/nieuwbouw, verkoop/aankoop, grootschalige renovaties). Het overige bezit kan met minder grootschalige maatregelen ook een sprong maken. Medewerking van stakeholders is hiervoor nodig. De corporatie vraagt de trainee voor deze complexen een programma/plan te maken (waar dit al is, verder uitwerken), waarbij duidelijk wordt:

- Welke energieverbeteringen zijn mogelijk ?
- Via welk programma kunnen deze worden aangebracht? en wanneer?
- Hoe betrekken we stakeholders en maken we gebruik van de juiste subsidies?

### ***Visie op de rol van de woningcorporatie bij langduriger thuis wonen***

In de Wmo worden wonen en zorg van elkaar gescheiden. Het doel is om personen langer in hun eigen woonomgeving te laten wonen, ook als zij te kampen hebben met lichamelijke, psychische en/of verstandelijke beperkingen. Welke rol moet een woningcorporatie op zich nemen om langduriger thuis wonen te faciliteren? Welke wijzigingen zijn nodig voor diverse gradaties van hulpbehoefte? Hoeveel aangepaste woningen zijn nodig om aan de behoefte per doelgroep te voldoen? In kaart brengen wat de verwachtingen zijn qua vraag per doelgroep. Bovendien heeft de corporatie er voordeel van als ze bij huurders achter de voordeur komt: tijdens dat contact kan de werknemer van de corporatie zijn/haar sociale rol oppakken en een signaleringsfunctie inzetten. Onderzoeken of de corporatie haar sociale rol moet vergroten en in dat kader eventueel verdere samenwerkingen moet aangaan. De trainee schrijft een visiestuk.

### ***Huurverhogingen als gevolg van woningverbeteringen***

Op het gebied van vastgoed zal de trainee een effectieve systematiek opzetten om huurverhogingen als gevolg van woningverbeteringen (vaak duurzaamheidsprojecten) door te voeren, die vanuit het klantperspectief begrijpelijk zijn. Welke systematiek past bij de corporatie? Welk verhaal vertelt de corporatie aan de huurder (marketing en communicatie)? Welke procesaanpassingen (intern en met externe partijen) zijn noodzakelijk?

### ***Uitbesteden van onderhoud en renovatie?***

De woningcorporatie wil hetzelfde aantal woningen gaan onderhouden en renoveren met een lager aantal FTE's, tegen betere kwaliteit en dienstverlening. De trainee gaat samen met haar opdrachtgever op zoek naar mogelijkheden om dit voor elkaar te krijgen, middels gesprekken met het managementteam, het onderhoudsteam, andere corporaties, huurdersverenigingen etc.