



De invulling van een half jaar Talent in Huis

Hieronder lezen jullie een samenvatting van de opdrachten en activiteiten waar trainees van editie 8 en 9 zich een half jaar mee bezig hebben gehouden. In totaal zijn de trainees 3x een half jaar werkzaam bij drie verschillende woningcorporaties.

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.

Friends-contracten en doelgroepenlabels

De trainee doet onderzoek naar de mogelijkheid om "friends"-contracten te gebruiken (twee afzonderlijke huurders in een woning op zelfde contracten, als vrienden), voornamelijk voor opvang van statushouders.

Daarnaast implementeert de trainee de notitie doelgroepenlabels: afschaffen van 1/3e van de gelabelde ouderen woningen en legt dit eerst voor aan Huurdersverenigingen, gemeenten, bewonerscommissies en bewoners.

Tevens is hij bezig met de voortgang in de prestatieafspraken te meten voor alle gemeenten (januari 2017).

Woonconcepten voor senioren

Op het gebied van strategie en beleid doet een trainee onderzoek naar wat senioren verstaan onder comfortabel wonen en wat voor woonconcepten er al bestaan die dit accommoderen/tegenwoordig komen. Met het beantwoorden van deze vragen kan er eventueel één (of meerdere) 'standaard' concept(en) worden ontwikkeld die de corporatie in zijn verschillende regio's kan aanbieden of toepassen. Daarnaast moet de status van seniorenwoningen in de verschillende regio's worden geëvalueerd: wat houdt het label in, waar is het op gebaseerd/hoe is het ontstaan en hebben ouderen er wel behoefte aan?

Rechterhand van de beleidsadviseur

De trainee ontwikkelt een visie op de rapportagestructuur van cluster Klant en Markt met vanuit deze visie ook een plan van aanpak om deze gewenste structuur te implementeren.

Verder ondersteunt de trainee de beleidsadviseur bij het moderniseren van het participatiebeleid en geeft een visie welke effectief is.

Daarnaast helpt de trainee de corporatie met het benutten van het klantenpanel bij een voor de corporatie relevant onderzoek. De trainee zorgt ervoor dat de uitkomsten van het onderzoek bekend zijn bij alle relevante partijen en dat eventuele acties die voortvloeien uit het onderzoek gestart worden.



Risicocomplexen

Een aantal maanden geleden is een lijst met risicocomplexen opgesteld. Er is echter nog onduidelijkheid over wanneer een complex als risicocomplex wordt aangemerkt, om wat voor risico's het gaat en hoe er met de lijst wordt omgegaan. Dient de lijst als hulpmiddel om in de praktijk mee te werken? Of is de lijst meer bedoeld voor het DT om het overzicht te bewaren? De onduidelijkheden omtrent zowel de definitie van de risicocomplexen als de doelen van de lijst vormen de aanleiding van deze opdracht. De trainee doet hier onderzoek naar.

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 werkgroep leider aan de slag met haar Lean kennis.

Verduurzaming

Aan de huurders wordt een keuzepakket aangeboden om hun woning (deels tegen huurverhoging) te verduurzamen. De trainee draagt bij aan het ontwikkelen van pakketten en maatregelen. Met de lijst energieverbeteringscomplexen gaat hij aan de slag en uitzoeken (met ondersteuning per regio) welk type ingreep mogelijk is en bij welk "treintje" (bijvoorbeeld zonnepanelen, individuele aanpak, met PO mee, renovatieproject met samenspraak, etc.) aangehaakt kan worden?

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 (en waar dit al is, verder uit te werken), 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?

Vitale buurten

Bij de afdeling sociaal beheer is net het programma vitale buurten gestart. Een trainee is betrokken bij:

1. Een algemeen format maken voor het maken van buurtvisies
2. Leefbaarheidsprogramma's integraal maken
3. De huurdersbeleving monitoren



Kosten onderhoud in beeld en zonnepanelen

Een trainee is gevraagd om de kosten voor bepaalde woningtypen in beeld te brengen. Aan de hand hiervan kan een scherpe meer jaren onderhoudsbegroting MJOB opgesteld worden die aan het investeringsmodel kan worden toegevoegd.

Tevens wil deze corporatie graag meergezinswoningen (gestapelde bouw) van zonnepanelen voorzien. De trainee moet in kaart brengen welke opties er hier voor zijn en hoe de corporatie dat het beste kunnen verrekenen.

Daarnaast heeft de trainee een idee bedacht om de kwaliteit van advertenties te verbeteren zonder het verhuur/mutatieproces te verstoren. Op deze manier wordt de klantgerichtheid en de efficiëntie verbeterd.

Effecten van de wijkaanpak

De trainee gaat een uitgebreide analyse maken van de verschillende aanpakken binnen een wijk van de afgelopen jaren en de effecten daarvan in kaart brengen over een langere periode (denk aan waardeontwikkeling, imago van de wijk, leefbaarheid, sociaaleconomische situatie, etc.).

Een onderdeel van de opdracht is ook het organiseren van een sessie voor de 'buitenwereld' waarin de wijk-aanpak naar buiten wordt gebracht en de effecten ervan kunnen worden gedeeld.

Verder schrijft de trainee mee aan het nieuwe beleid voor agressie tegen medewerkers binnen de corporatie. Er bestaan op dit moment meerdere (verouderde) agressieprotocollen naast elkaar, wat voor onduidelijkheid zorgt.

Transformatie schoolgebouw

Er is een schoolgebouw die de gemeente Amsterdam te koop heeft aangeboden aan woningcorporaties. De corporatie is voor dit gebouw verantwoordelijk voor de transformatie tot 30-35 woonunits voor statushouders en eventueel nog andere doelgroepen. Wat dit project interessant maakt is dat het proces volledig in BIM zal plaatsvinden. Omdat de corporatie dit als nieuwe standaard toe wil passen moeten in de aanloop naar dit project ook verschillende documenten worden ontwikkeld en moet er een passend platform worden aangeschaft om de modellen en bestanden te kunnen opslaan en weergeven. Hiermee gaat de trainee aan de slag.

Daarnaast heeft de corporatie een groot aantal complexen met F en G labels. Speciaal voor de slechtste complexen is gestart met een duurzaamheidsaanpak. De insteek van de trainee ligt vooral op het aansluiten en meekijken. Dat is interessant en leerzaam, omdat verduurzaming één van de grootste opgaven is voor woningcorporaties.

Verder heeft de corporatie de afgelopen jaren zich wegens allerlei omstandigheden ontdaan van veel ontwikkellocaties. Nu de markt weer aantrekt en de vraag naar sociale woningen stijgt is acquisitie van groter belang geworden. Op dit moment ligt er een lijst met kansrijke locaties. Deze lijst moet nader worden bekeken. De trainee zal in samenwerking een aantal haalbaarheidsonderzoeken uitvoeren.

Visie op de rol van de woningcorporatie bij langduriger thuis wonen

In de gewijzigde Wmo worden wonen en zorg van elkaar gescheiden. Het doel van de wet is om personen langer in hun eigen woonomgeving te laten wonen, ook als zij te kampen hebben met lichamelijke, psychische en/of verstandelijke beperkingen.

Een deel van deze groep mensen die ondersteuning nodig heeft bij het langduriger thuis wonen is woonachtig in een woningcorporatiewoning. Welke rol moet een woningcorporatie op zich nemen om langduriger thuis wonen te faciliteren? Welke wijzigingen zijn nodig voor diverse gradaties van hulpbehoefte? De eerste doelstelling, het ontwikkelen van een visie op langer zelfstandig wonen, is de aanleiding van deze opdracht. Hoeveel aangepaste woningen zijn nodig om aan de



behoefte per doelgroep te voldoen? Er moet in kaart gebracht worden wat de verwachtingen zijn qua vraag per doelgroep. Er speelt nog aspect. De corporatie heeft het voordeel dat ze bij huurders achter de voordeur komt. Tijdens het contact dat er in die gevallen is met de huurder kan de werknemer van de corporatie zijn/haar sociale rol oppakken en een signaleringsfunctie inzetten. Er zal onderzocht worden of de corporatie haar sociale rol moet vergroten en in dat kader eventueel verdere samenwerkingen moet aangaan. De trainee schrijft een visiestuk.

Voorstellen voor de transformatie van flatgebouwen

In het algemeen wil de corporatie graag meer inzicht krijgen in de woonvraag van kleine huishoudens. Welke wensen hebben zij t.a.v. de woning, het gebouw en de woonomgeving? Vervolgens zou de corporatie graag kennis nemen van woonconcepten (koop en huur) gericht op het huisvesten van kleine huishoudens. Ook neemt de corporatie graag kennis van concepten waarbij verschillende doelgroepen samenwonen en elkaar versterken (bijv. studenten en ouderen). Uiteraard willen zij ook leren van deze voorbeelden. Dit vraagt om inzicht in de succes- en faalfactoren. Verrijk bovenstaande met 'lokale informatie' door in gesprek te gaan met en informatie op te halen bij bewoners en (toekomstige) huurders. In een (beknopte) rapportage geeft de trainee inzicht in de referentieprojecten en de belangrijkste succes- en faalfactoren. De informatie uit algemene onderzoeken, de informatie opgehaald in de wijk en bij huurders en de resultaten van de gesprekken met voornoemde zorgorganisaties, ziet de corporatie graag terug in een rapportage. De opgedane kennis en inzichten verwerkt de trainee in concrete voorstellen voor de transformatie van flatgebouwen. In woord en in beeld.

Ontwikkelen van intervisieprogramma voor corporatiebestuurders

Tijdens het traineeship richt de trainee zich op het opzetten en organiseren van het intervisieprogramma voor corporatiebestuurders.

Werkzaamheden zijn:

- Een plan van aanpak ontwikkelen voor de opzet van het intervisieprogramma voor bestuurders
- Inventariseren wat op het gebied van intervisie voor bestuurders op dit moment in de sector wordt aangeboden en dit schriftelijk vastleggen.
- De criteria voor het programma opstellen en afstemmen met de leden en partners.
- Het inhoudelijk programma voor intervisie ontwikkelen en schriftelijk vastleggen.
- Een communicatieplan in samenwerking met de afdeling communicatie opstellen en uitvoeren.
- De kick off van het intervisieprogramma organiseren en uitvoeren.
- De intervisiebijeenkomsten voor 2017 inplannen

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.



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?

Leefbaarheidsmonitor

Het is veelal onduidelijk wat leefbaarheid precies is. Doel van dit project is om een concept monitor van leefbaarheid te ontwikkelen. Deze monitor dient tot resultaten en conclusies te leiden op basis waarvan de corporatie concrete acties in kan zetten en beleid doelgericht kan vormen en uitvoeren. Ook moet met de resultaten en conclusies het gesprek met gemeenten, huurdersvertegenwoordiging en andere partners het gesprek aangaan kunnen worden om tot betere afspraken te komen. De trainee werkt aan een concept leefbaarheidsmonitor in de vorm van een notitie en stappenplan doorontwikkeling en implementatie monitor. Daarnaast dient de bewonersparticipatie op tactisch en uitvoerend niveau geoperationaliseerd te worden. De betrokkenen weten niet wat van hen verwacht wordt (doelstelling en werkwijzen), er zijn geen structuren vastgelegd (overlegvormen, procedures) en beschikbare budgetten zijn niet gekoppeld aan resultaatafspraken. De trainee werkt mee aan een plan van aanpak zelfbeheer met activiteiten in 2017 en doorkijk 2018 en mogelijk verder en menukaarten zelfbeheer voor groenonderhoud en schoonmaak, vanuit zowel bewoner- als corporatieperspectief.

Bijzondere doelgroepen

De woningcorporatie heeft onvoldoende inzichtelijk welke bijzondere doelgroepen (zoals studenten, senioren, statushouders, daklozen, etc.) er in de stad in het heden en de toekomst leven, wat hun behoeftes zijn en in hoeverre de corporatie er voor deze groepen is. Het is opdracht van de trainee om een helder onderscheid te maken tussen verschillende groepen en te achterhalen in hoeverre zij (in de toekomst) aanwezig zijn in de stad. Daarnaast moet de trainee achterhalen wat hun behoeftes zijn als het gaat om huisvesting en in hoeverre de corporatie hierin voorziet.

Uitbesteden van onderhoud en renovatie?

De woningcorporatie wil op termijn hetzelfde aantal woningen gaan onderhouden en renoveren met een lager aantal FTE's. Het liefst wil de corporatie dit ook nog doen tegen betere kwaliteit en dienstverlening. Daarom gaat de trainee samen met haar opdrachtgever op zoek naar mogelijkheden om dit voor elkaar te krijgen. Zij verkennen middels gesprekken met het managementteam, het onderhoudsteam, andere corporaties, huurdersverenigingen en andere interessante partijen welke opties er zijn voor de corporatie, zoals competenties, leiderschap en processen. De trainee richt zich binnen de opdracht vooral op de mogelijkheid om op een andere manier om te gaan met uitbesteden. Is regisserend opdrachtgeverschap een optie? Past dat bij de corporatie? Wat zijn de nadelen, risico's en waar moet je op letten? Zijn er nog andere opties om met het opdrachtgeverschap om te gaan?