

# Samenvatting Visitatierapport

**Thús Wonen 2019 – 2022**

Thús Wonen heeft voor de periode van 2020 tot 2024 een ondernemingsplan opgesteld.

In dit ondernemingsplan staan de plannen voor deze periode. De visitatiecommissie heeft in gesprek met verschillende belanghebbenden van Thús Wonen gekeken in hoeverre Thús Wonen haar plannen tot nu toe heeft waargemaakt. Welke ontwikkelingen zijn doorgemaakt en op welke onderdelen zou ze nog meer moeten of kunnen gaan ontwikkelen? Dit document biedt een kernachtige vertaling van het visitatierapport.



# Het startpunt

## De uitgangspunten van het ondernemingsplan op een rijtje

Thús Wonen wil haar bewoners een fijne woonplek bieden waar ze zich thuis voelen. Daar werken we aan vanuit onze waarden, onze rollen en onze strategische doelen. De uitgangspunten zijn volledig beschreven in het kerndocument 'Thús voor iedereen'.

Eenvoudig

Oplossingsgericht

Verbonden

### Leefbaarheid

We streven ernaar dat huurders tevreden zijn met hun woonomgeving.

### Inspelen op krimp

Blijven zorgen voor een gebalanceerd woningaanbod in krimpgebieden.

### Beschikbaarheid

- Werken aan betaalbare woningen.
- Inzetten op verlagen woonlasten.
- Een prettige en passende woonomgeving.
- tegemoet komen aan wensen van huurders.
- Woningzoekenden binnen een jaar een woning.

### Dienstverlening

- Huurders tevreden over woning & dienstverlening.
- Betrouwbare partij voor huurder.

### Kwaliteit van ons bezit

- Huurders tevreden over kwaliteit van de woning.
- Werken aan een gevarieerde woningportefeuille.
- Adequate afhandeling reparatieverzoeken.

### Duurzaamheid

- Verbeteren en verduurzamen woningbezit.
- Laten zien dat we geloven in duurzaamheidsopgave.

### Presteren naar vermogen

Wij houden onze organisatie financieel stabiel en gezond.

### Verhuurder

Wij gaan voor betaalbaar, prettig en duurzaam wonen, zodat de huidige en de volgende generatie zich thuis voelt in Noordoost-Fryslân.

### Netwerkpartner

- Invloed sterke regionale speler benutten.
- Nauwere samenwerking in keten wonen en zorg.
- Prestaties laten zien en staan voor onze visie en rol.

### Opdrachtgever

- Prestaties laten zien, staan voor onze visie en voor onze rol als werkgever.
- Vergroten professionaliteit en sturen op schaalvergroting en inkoopvoordeel.
- We laten onze verbondenheid met de regio zien.

### Werkgever

- 'Grutsk' zijn en blijven op organisatie en collega's.
- Onze medewerkers zijn en blijven duurzaam inzetbaar.
- Investeren in maatschappelijk verantwoord ondernemen.
- Flexibel en wendbaar zijn.
- Een lerende organisatie zijn.
- Verbeteren van betrouwbaarheid van gegevens.
- Reparatieverzoeken voorkomen of zo snel mogelijk oplossen.

Onze rollen

Strategische doelen



<< Vorige

Volgende >>

2/5

# De essentie

## De kern van het visitatierapport in één beeld gevat

Eén beeld zegt meer dan duizend woorden. We willen het volledige visitatierapport natuurlijk niet te kort doen, maar wanneer het om de absolute essentie gaat durven we wel te zeggen dat dit beeld het samenvat!

Van  
**Betrouwbaar en Gedegen**  
2019-2022

**De complimenten**



Naar  
**Betrouwbaar en Dynamischer**  
2023 en verder

**De ontwikkelingen**

# De complimenten

## Uitgesproken gewaardeerd

Iedereen heeft behoefte aan een fijne woonplek waar je je thuis voelt. Thús Wonen biedt mensen met een bescheiden inkomen een betaalbare woning en draagt bij aan buurten en wijken waar het fijn wonen is. En dat doet Thús Wonen naar behoren. Gewoon; betrouwbaar en gedegen, met een 'doe maar gewoon en dat is al gek genoeg'-mentaliteit.

### Waarnemingskracht

Thús Wonen is zich bewust van de volkshuisvestelijke opgaven en dynamiek die, ook in Noordoost-Fryslân, toeneemt en dwingt tot oriëntatie en samenwerking.

### Verbeterkracht

Er wordt ingezet op het doorbreken van verticale silo's om te komen tot de gewenste dynamiek, adaptiviteit en vitaliseren van samenwerking.

### Verbindingskracht

Verbinding met partners is op operationeel niveau goed vormgegeven.

### Realisatiekracht

De realisatiekracht van Thús Wonen is op orde.

## Sterk aan Thús!

- + Eenvoudig en verbonden.
- + Vertrouwen binnen en buiten de organisatie in de organisatie en haar beleid.
- + Drive om verder te ontwikkelen.
- + Vernieuwing woningvoorraad in nauwe samenhang met de historie van de desbetreffende kern.
- + Nieuwe en stimulerende bestuurder.

- ✓ **De maatschappelijke waarde is naar behoren**  
Thús Wonen heeft de basis op orde. De woningen worden tegen een zo laag mogelijke prijs verhuurd. Er wordt veel geld besteed aan de kwalitatieve verbeteringen van de woningen en de verduurzaming, met aansprekende resultaten.
- ✓ **De maatschappelijke capaciteit is naar behoren**  
Vanuit financieel oogpunt kan Thús Wonen samen met haar partners gestaag verder werken aan het toekomstbestendig maken van de portefeuille.
- ✓ **De maatschappelijke verankering is naar behoren**  
Er is een unanieme waardering bij alle partners voor de kernwaarden. Een voedingsbodem voor transitie binnen het wonen-zorg-participatie-welzijn domein komt in beeld!
- ✓ **De besturing is naar behoren**  
De betrokken, binnen de lokale cultuur verankerde en organische wijze van strategievorming en sturing is goed.





# De ontwikkelingen

## Er is altijd ruimte voor verbetering

De beweging van betrouwbaar en gedegen naar betrouwbaar en dynamisch vraagt erom dat we als Thús Wonen actief aan de slag gaan met een aantal aandachtsgebieden die de visitatiecommissie ons heeft meegegeven.

### Ontwikkelen in maatschappelijke waarde

Een deel van de organisatie is terughoudend naar nieuwe woonvormen. Thús Wonen kan, door te experimenteren, ontdekken hoe wonen zich verder kan ontwikkelen. Thús Wonen zou op dit gebied iets meer lef mogen tonen.

### Ontwikkelen in maatschappelijke capaciteit

De uitdaging voor de komende periode ligt er in om met de belanghebbenden de maatschappelijke opgaven in het werkgebied helder te maken. Dit vergt een doorontwikkeling naar een netwerkorganisatie en verbinding en afstemming op alle niveaus met de belanghebbenden.

### Ontwikkelen in maatschappelijke verankering

Er is (nog) geen sprake van een daadwerkelijk samenhangende koers die het gezamenlijke beeld van doorontwikkeling moet borgen.

### Ontwikkelen in besturing

De visitatiecommissie bemerkte een zekere terughoudendheid om de balans tussen de moeizaam bereikte interne veiligheid en de noodzaak tot een zekere mate van verzakelijking en dynamiek (veranderingen) te verstoren. Het kost nog moeite om vanuit de betrokken medewerkers op de teamoverschrijdende dossiers samenspraak en samenhang te realiseren.

## In ontwikkeling

- **Durf om verantwoordelijkheid te nemen en te experimenteren.**
- **Inhoud geven aan aan de vitaliteit en het ritmisch samenwerken met partners op strategisch niveau.**
- **Strategische samenwerking tussen bestuur, toezicht en organisatie vanuit focus op ambities en doelen.**
- **Pro-actief betrekken van breed scala aan belanghebbenden, bij het formuleren en snel realiseren van een toekomstgerichte aanpak maatschappelijke opgave, rekening houdend met jongeren en langer thuiswonende ouderen.**
- **Benutten goede verstandhouding met gemeenten om te experimenteren.**
- **Benutten van spelfunctie op maatschappelijk vlak.**
- **De operatie meer meenemen in organisatieontwikkeling.**
- **Minder vanuit eigen cocon werken**

### Waarnemingskracht

Bij een ontwikkeling naar een meer dynamische organisatie is het loslaten van 'het oude' doorgaans een aandachtspunt. De visitatiecommissie beveelt aan om hierover in gesprek te gaan.

### Verbeterkracht

Van elkaar leren (ook van anderen buiten de eigen afdeling) is noodzakelijk. De organisatie moet eraan wennen om ook te leren op een andere wijze dan men gewend was; bijvoorbeeld door het verder en nog nadrukkelijker aansporen en inspireren en door te experimenteren, te reflecteren, maar vooral te doen.

### Verbindingskracht

Binnen de organisatie is nog te vaak sprake van schuttingen. Het doorbreken ervan is een focuspunt.

### Realisatiekracht

De beschikbare capaciteit vanuit de gemeenten vormt een knelpunt. Om te zorgen voor realisatie van de opgaven, via vitale netwerken, moeten alle partijen capaciteit inbrengen. De naar verwachting toeneemende opgave beschikbaarheid vergt voldoende formatie in de gemeenten, die net zoals die van Thús Wonen randvoorwaarden vormt bij de aanpak daarvan.

