



De toekomst maken we samen

Strategie Casade 2025-2028



casade
zo wil ik wonen



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
Missie	5
Onze visie op de opgaven	6
Wat zijn onze strategische ambities voor 2025-2028?	8
1. Mensen en hun buurten: onze ambities	9
2. Huizen: onze ambities	14
3. Samenwerking: onze ambitie	18
4. Casade: waar maken wij het verschil?	20
5. Hoe blijft Casade financieel gezond?	24
Over de uitwerking van onze ambities	27

Inleiding

De tijd vliegt. Het is een cliché, maar zo waar. Inmiddels ben ik ruim een jaar bestuurder bij Casade en heb ik een goede indruk gekregen van onze huurders, woningzoekenden, collega's, het werkgebied en samenwerkingspartners. Uit elk gesprek blijkt de lokale betrokkenheid en onderlinge verbinding. Mensen hebben hart voor de volkshuisvesting, voor het welzijn van onze doelgroepen voor wie we werken. Met trots laten ze me de vastgoedprojecten zien in de gemeenten Waalwijk, Dongen en Loon op Zand. Ze vertellen over huurdersparticipatie bij woningverbetering, over de samenwerking met aannemers en gemeenten, over hoe ze voor iedere vraag van een huurder een passend antwoord proberen te vinden.

Wat me opvalt in deze gesprekken is het belang dat wordt gehecht aan samenwerking. Niet alleen binnen Casade, maar ook met onze partners in de regio. Want de maatschappelijke uitdagingen zijn groot en de antwoorden worden juist gevonden door elkaar op te zoeken. Dat spreekt me enorm aan en is in mijn ogen de enige manier om de uitdagingen van de toekomst aan te gaan. Want dat we grote vraagstukken tegenkomen, daarover twijfelt niemand. Is dit nieuw? Nee, ruim 100 jaar geleden bij de start van Casade was dit al zo en dat blijft de komende vier jaar ook. In ruim een eeuw bleken de uitdagingen wel verschillend: van grote armoede tot een wereldoorlog, van een wederopbouw tot woningtekort, van energiecrisis tot klimaatcrisis.

Wat zie ik als de belangrijkste opgaven voor de komende jaren? Dat zijn er vijf.

1. Het verminderen van het tekort aan woningen

Je kunt geen krant openslaan of er staat wel een artikel in over het tekort aan woningen in ons land. Duizenden woningzoekenden staan te trappelen om een woning te krijgen. Om de druk op de woningmarkt iets te verminderen, moeten er tot 2031 in Nederland 981.000 woningen worden toegevoegd. Landelijk, provinciaal en gemeentelijk zijn plannen gemaakt en vastgesteld over waar die woningen gebouwd kunnen worden.

2. Het betaalbaar houden van sociale huurwoningen

Het leven is voor veel mensen de laatste jaren duurder geworden. Het betaalbaar houden van een sociale huurwoning is enorm belangrijk. Veel huurders hebben een bescheiden inkomen en de woonlasten zijn vaak een hoog percentage van hun vaste uitgaven. Hier aandacht voor hebben blijft een kerntaak van een corporatie als Casade.

3. Het verduurzamen van bestaande woningen

Casade heeft zich verbonden aan doelstellingen binnen de sector om onze woningen zo te verduurzamen dat ze allemaal CO₂-neutraal verwarmen. Dit hebben we vastgelegd in nationale en lokale prestatieafspraken. Maar het verduurzamen van woningen wordt steeds duurder. We gaan graag de uitdaging aan om het hoge niveau van verduurzamen ook op lange termijn waar te maken.

4. Het financieel gezond houden van Casade

Het financieel gezond houden van een woningcorporatie staat overal in het land sterk onder druk. Zo zijn de stichtingskosten van een nieuwe woning van Casade de afgelopen vier jaar met gemiddeld 27% gestegen. En naar verwachting blijven die kosten stijgen. De rente is met enkele procenten gestegen en dat heeft grote invloed. De investering in nieuwbouw komt niet volledig terug via de huur. Zelfs niet als deze meer dan 900 euro per maand zou zijn. Dit is financieel geen gezonde situatie.

5. Als organisatie het verschil willen maken

De uitdagingen die ik noem zijn stevig, maar niet onmogelijk. Dat vraagt om een organisatie die keuzes maakt, creatief is en wendbaar is. Zo ken ik Casade overigens ook. Dat betekent niet dat we achterover kunnen leunen. Als we echt het verschil willen maken in de lokale samenleving, dan zoeken we op een aantal gebieden opnieuw een balans. Tussen duurzaam dichtbij en een verdergaande digitalisering. Tussen standaardisering en maatwerk. Tussen eigenaarschap van de huurder en overnemen door een professional.

Tijdens mijn eerste jaar bij Casade ben ik me thuis gaan voelen. En dat is wat we ook willen voor onze huurders: dat ze zich thuis voelen. De opgaven zijn groot en complex. En we stappen een ander tijdperk binnen: die van digitalisering en kunstmatige intelligentie. Zij maken steeds meer een onderdeel uit van ons leven en werk. Sommigen spreken van een digitale revolutie. En dat is waar dit ondernemingsplan zich onderscheidt van de vorige strategische plannen: we gaan volop inzetten op de digitale transformatie omdat dit gaat bijdragen aan de realisatie van onze opgaven. We kunnen deze alleen aangaan door samen te werken. Onze medewerkers dragen hier vol enthousiasme aan bij.

De toekomst maken we samen!

Hassan Najja
Directeur-bestuurder Casade

Missie

Onze missie is dat de huurder prettig woont in een fijne buurt

Dat was altijd al de missie van Casade. En dat blijft het ook in de toekomst. Maar wat is prettig wonen eigenlijk?

- Prettig wonen betekent dat je woont in een huis dat bij je levensfase past;
- Prettig wonen is dat je je veilig voelt in de buurt;
- Prettig wonen is een woning die betaalbaar is voor je;
- Prettig wonen is wonen in een buurt waar men aandacht voor elkaar heeft.

Uiteraard geven de bewoners zelf invulling aan hoe ze willen wonen. Samen maken ze een fijne straat of buurt. Maar waar de persoonlijke en gezamenlijke veerkracht in de buurt er niet altijd is, moeten de bewoners kunnen rekenen op een netwerk van organisaties met kennis en middelen. Casade is daar een van. Zo maken we het verschil. Samen met onze huurders, buurtbewoners en partners als gemeenten, zorg- en maatschappelijke organisaties, bouwen we aan een aantrekkelijk toekomstperspectief. Ieder vanuit zijn eigen rol, maar wel met gezamenlijke doelen en in wederkerigheid.

Doelgroepen

Casade heeft al meer dan 100 jaar een maatschappelijke doelstelling: zorgen voor huisvesting voor mensen die een steuntje in de rug kunnen gebruiken op de woningmarkt. Concreet: huurders met een inkomen tot maximaal 54.847 euro en bijzondere doelgroepen vanuit een maatschappelijke ondersteuningsvraag of zorgvraag. Het gaat dan bijvoorbeeld om statushouders, mensen met een beperking, en dak- en thuislozen.



Onze visie op de opgaven

Er moeten meer woningen komen...

Het grote tekort aan woningen is overal voelbaar. Iedereen kent wel een starter die nauwelijks een kans heeft om een woning te huren of te kopen. Er staan duizenden mensen ingeschreven als woningzoekende en het aantal reacties op een vrijkomende woning is erg groot. De toegang tot de woningmarkt is niet alleen voor jonge mensen moeilijk. Zo is de slagingskans om een andere woning te vinden erg klein voor mensen die door persoonlijke omstandigheden, zoals een scheiding, hiernaar op zoek moeten. Eén van de oplossingen is het bouwen van nieuwe woningen. Dat is voor Casade prioriteit nummer 1. Ook omdat het aantal inwoners in ons werkgebied in de komende jaren toeneemt. Een andere manier voor het vergroten van de slagingskans voor woningzoekenden is stevig investeren in een doelmatigere doorstroming. Bijvoorbeeld een huurder die alleen in een grote eengezinswoning woont en naar een kleinere woning wil verhuizen, brengt een 'verhuistreintje' op gang. Hierdoor krijgen we meer en een ander aanbod beschikbaar.

...in wijken waar het prettig wonen is...

Laten we als eerste benoemen dat de meeste inwoners in ons werkgebied met plezier wonen en werken. Heerlijk wandelen in natuurgebieden zoals de Loonse en Drunense duinen, fietsen door het waterrijke slagenlandschap en met een veilig gevoel de hond even uitlaten: het zal voor de meesten herkenbaar zijn. Maar toch. Vaak onzichtbaar en soms heel erg zichtbaar speelt er van alles in onze wijken en buurten. Buren die elkaar niet meer groeten, een hennepplantage op zolder, inwoners die zich eenzaam voelen, illegale onderhuur. We kunnen niet achteroverleunen als het gaat om het behoud van een fijne woonomgeving. Niet iedereen heeft namelijk dezelfde waarden en normen. En niet iedereen kan het hoge tempo van de moderne samenleving volgen.

Daar waar de zelfredzaamheid van inwoners en het gevoel van eigenaarschap dreigen te verminderen, staat de leefbaarheid van een buurt onder druk. We willen onze voelsprietten in wijken en buurten daarom nog beter hebben uitstaan zodat we deze signalen vroeg herkennen. Gewoon door zichtbaar te zijn in onze wijken. En hierop inspelen door samen te werken met de huurders en professionele organisaties.



...met goede en betaalbare woningen...

Daarbij is het vanzelfsprekend dat onze huurders in een kwalitatief goede woning wonen die betaalbaar en duurzaam is. We nemen dan ook afscheid van woningen die een energielabel E-F-G hebben door ze te verduurzamen, te slopen of te verkopen. En bij het verduurzamen van onze woningen hebben we aandacht voor de biodiversiteit en maken we zoveel als mogelijk gebruik van circulaire en natuurlijke materialen. We definiëren wat 'betaalbaar' is en leggen de aantallen vast in prestatieafspraken. Maar we willen ook eerlijk en transparant zijn: we hebben de huurinkomsten meer dan nodig om aan de belangrijkste opgave te voldoen: meer woningen bouwen en verduurzamen. Daarom volgen we de landelijke richtlijnen als het gaat om de huurverhoging.

...en een goede dienstverlening.

Dat de dienstverlening van Casade aan de huurders al jarenlang voldoet, blijkt uit de onderzoeken onder huurders en de certificeringen vanuit KWH. We zijn aanwezig in onze wijken en buurten en we werken intensief samen met huurders in onze vastgoedprojecten. Een Goeie Buur zijn, dat kenmerkt ons. En daar trainen we onze medewerkers ook in. We zien ook genoeg mogelijkheden om de dienstverlening aan onze huurders toekomstbestendig te maken. Informatie over hun woning die huurders gemakkelijk kunnen vinden, het kunnen volgen van een reparatieaanvraag, het sneller afhandelen van een vraag: het zijn allemaal voorbeelden waarbij de technologie de dienstverlening aan de huurder naar een hoger niveau kan brengen. Daarin gaan we de komende vier jaar investeren. Naast het persoonlijke contact natuurlijk. Want dat blijft warm en dichtbij.





Wat zijn onze strategische ambities voor 2025-2028?

1.

Mensen en hun buurten: onze ambities



Een goede dienstverlening

We willen dat onze huurders tevreden zijn en dat ze Casade als een Goeie Buur ervaren. Daar doen we alles voor! Het moet voor huurders niet uitmaken op welke manier zij contact zoeken met Casade. Ze zijn altijd welkom in ons kantoor. We komen ook bij de huurder thuis op bezoek als die dat wil. Voor veelvoorkomende vragen is de website actueel. De komende vier jaar willen we de digitale mogelijkheden voor onze huurders verder ontwikkelen.

Waarom?

Omdat we op deze manier de vragen van onze huurders sneller en effectiever kunnen beantwoorden. Zonder dat dit ten koste gaat van een warm en persoonlijk contact. We gaan daarom meer informatie beschikbaar stellen in Mijn Casade of in een app op een smartphone of tablet. Bijvoorbeeld informatie over onderhoud, woningaanbod, het volgen van een reparatieaanvraag, het gebruik van installaties in de woning of het gebouw. De huurder heeft zo altijd gemakkelijk de gewenste informatie, dag en nacht. Uiteraard halen we tijdig op waar onze huurders behoefte aan hebben. Zij kunnen hun stem laten horen via (digitale) huurderspanels, enquêtes en focusgroepen.

Onze ambitie:

De huurder waardeert onze dienstverlening met minimaal een 8.



De slagingskans voor woningzoekenden vergroten

Duizenden mensen staan ingeschreven voor een woning in ons werkgebied. Soms uit voorzorg omdat ze later een voor zorg geschikt appartement willen huren. Soms omdat ze met spoed een woning zoeken. Jaarlijks komen er ongeveer 700 woningen vrij bij Casade. Meestal is de inschrijftijd bepalend of iemand een woning toegewezen krijgt. Soms bieden we ook woningen aan via loting of een urgentieverklaring. Natuurlijk gaan we meer woningen bouwen zodat het aanbod voor woningzoekenden groter wordt. Toch zijn er ook kansen om nu al de slagingskans voor een woningzoekende te vergroten. Door bijvoorbeeld het aanbod slimmer te verdelen en de doorstroming naar een andere woning doelmatiger te begeleiden.

We willen andere vormen van huurcontracten aanbieden zoals 'vriendencontracten' of 'hospitacontracten'. En grotere woningen splitsen in kleinere woningen of woningen toevoegen via 'optoppen'. De ervaringen op andere plekken in het land zijn positief. We dagen de collega's uit om met creatieve ideeën te komen hoe we de slagingskans voor woningzoekenden kunnen vergroten via alternatieve woonvormen.

Onze ambitie:

We ontwikkelen minimaal twee nieuwe initiatieven om meer mensen te huisvesten in ons werkgebied.



Goeie Buur

Prettig wonen wil toch iedereen? Dat je een goed contact hebt met je burens, elkaar groet op straat, je echt thuis voelt in je eigen buurt? En als je buurtgenoten een helpende hand nodig hebben, dan wordt het met elkaar geregeld. Is dit een ideaalbeeld van de werkelijkheid? Zeker niet. Het zijn noodzakelijke onderdelen van een fijne en veerkrachtige buurt. En daar werken we graag aan mee! We combineren onze vastgoedopgave altijd met de sociale opgaven. 'Mensen en stenen' gaan altijd samen. Het doel is om een fijne buurt te hebben waarin iedereen meetelt. Wij staan voor een inclusieve samenleving. In de buurt stimuleren we dat mensen elkaar meer ontmoeten. We realiseren samen met hen en onze partners gemeenschappelijke ontmoetingsplekken in de wijk. In de buitenruimte en zeker ook in onze woongebouwen. Met zorgpartners maken we afspraken over hoe we samen invulling geven aan de toenemende zorgvragen. Want een belangrijke vraag is: hoe zorgen we er samen voor dat onze inwoners ook in de toekomst op een verantwoorde en veilige manier lang thuis blijven wonen? De sociale benadering is het vertrekpunt, niet de problemen met de gezondheid.

Tot en met 2028 bouwen we minimaal 120 nieuwe woningen speciaal voor mensen met een zorgvraag. Naast deze opgave zijn we in sommige buurten nadrukkelijker aanwezig omdat de leefbaarheid daar soms onder druk staat. Er is sprake van overlast, ondermijnende activiteiten en soms kwetsbare huurders. We sluiten onze ogen hier niet voor en staan dicht bij onze huurders en partners met wie we samenwerken. Dat wil niet zeggen dat dit ten koste mag gaan van de andere buurten en wijken. Ook daar blijven wij een Goeie Buur voor de bewoners.

Onze ambitie:

De huurder waardeert de inzet van Casade in zijn buurt met een 8.

Casade als sterke partner in buurtnetwerken

Bij de hoeveelheid vraagstukken die in een wijk zijn, hebben veel professionele partijen een rol. Soms vanuit maatschappelijk gebied, soms vanuit de zorg, soms vanuit politie en justitie. We zijn vaak afhankelijk van elkaar en werken intensief samen in het netwerk. Het is een mooie uitdaging om de aanwezige kennis en kunde in het netwerk te bundelen in een visie op elke wijk: wat gaat er goed en wat heeft deze wijk nodig aan ondersteuning? We dragen bij vanuit ieders perspectief naar kansen en uitdagingen, hoe we het eigenaarschap van bewoners kunnen stimuleren en welke rol van Casade verwacht mag worden. We zetten onze wijkmedewerkers in waar de veerkracht van een wijk of buurt in het geding is en versterkt kan worden. En vinden elkaar snel en gemakkelijk als dat nodig is binnen het professionele netwerk.

Ondersteunende data gericht op de bijdragen van Casade gaat ons daarbij helpen. De informatie is actueel en toegankelijk voor onze netwerkpartners en wordt ingebracht voor het opstellen en uitvoeren van een gezamenlijke wijkvisie. We monitoren de effecten van de inzet van onze wijkmedewerkers. En sturen bij waar nodig. Zitten we dan de hele dag te turen naar de dashboards? Nee, gelukkig niet. Het contact in de wijk met onze inwoners blijft het grootste kapitaal wat we hebben. Een persoonlijk en warm contact, een luisterend oor en soms een bemoedigende arm om de schouder: dat blijven de beste ingrediënten voor een veerkrachtige wijk!

Onze ambitie:
We hebben met onze
netwerkpartners een
gezamenlijke visie
op wijken met
ondersteunende
data van Casade.



2.

Huizen: onze ambities



Meer woningen

Dé uitdaging voor de komende jaren is om meer woningen toe te voegen. Dat is het middel om de druk op de woningmarkt te verlichten en meer (startende) woningzoekenden een sleutel van een woning te overhandigen. We weten dat er veel mensen zoeken naar een woning en daar lang op moeten wachten. En we weten door demografische cijfers ook dat er meer inwoners komen in onze regio. Alle reden om flink te bouwen en de bestaande woningen slimmer te verdelen. In onze regio (Hart van Brabant) moeten ongeveer 22.000 nieuwe woningen gebouwd worden. In de woondeal is opgenomen dat corporaties elkaar helpen als de opgave niet voldoende zelfstandig kan worden ingevuld. Casade twijfelt dan niet om actief contact te zoeken met collega-corporaties met de vraag wat zij kunnen betekenen binnen ons werkgebied.

Wat mogen huurders en woningzoekenden van Casade verwachten? We gaan 750 nieuwe woningen bouwen tot en met 2028. In Dongen zijn dat er 140, in Loon op Zand 270 en in Waalwijk 340. We verkopen 240 woningen. Die komen in eerste instantie beschikbaar voor de huidige huurders. Daarmee blijven deze woningen onderdeel van het totaal aantal betaalbare woningen in ons werkgebied. We verkopen woningen overigens om te kunnen investeren in nieuwbouw. Ongeveer 180 woningen slopen we door de matige kwaliteit. We voegen dus in vier jaar totaal 330 woningen toe aan onze eigen woningvoorraad. Dat kost jaarlijks gemiddeld 56,5 miljoen euro.

Onze ambitie:

In de periode 2025-2028
leveren we 750 nieuwe
woningen op.



Betaalbaar

Volgens het Nibud heeft een kwart van alle huurders in Nederland moeite om de rekeningen te betalen. Vaak redden ze het net om rond te komen. Boodschappen zijn duurder geworden, de zorgkosten stijgen, net zoals de energiekosten. Veel mensen doen er alles aan om uit de schulden te blijven en sommigen zakken daardoor onder het bestaansminimum. Woonlasten vormen een erg groot onderdeel van de uitgaven van huurders. In het verleden maakten we op verzoek van onze huurders een afspraak over de betaalbaarheid van het wonen: Casade zorgt dat er 9.000 woningen 'betaalbaar' blijven. Het gaat dan over woningen in zowel de bestaande voorraad als in de nieuwbouw.

Betaalbaar is natuurlijk voor elke huurder verschillend. Wij verstaan onder betaalbaar een huurwoning met een huurprijs onder de 731 euro per maand¹. We hebben ons aan deze afspraak verbonden en het is ons gelukt om deze waar te maken. Ook voor de komende vier jaar houden we minimaal 9.000 woningen betaalbaar. We volgen de landelijke sectorrichtlijnen als het gaat om de jaarlijkse huurverhogingen. En daar waar een huurder (dreigt) in betalingsproblemen te komen, staan onze medewerkers klaar om tot een passende oplossing te komen.

¹ Prijspeil 2025

Onze ambitie:

In 2028 zijn nog steeds
9.000 woningen
van Casade 'betaalbaar'.

Duurzaam

Hoewel de huurprijzen de afgelopen periode minder hard zijn gestegen dan de inflatie, zijn de huidige woonlasten voor veel huurders een bron van zorgen. Deze lasten bestaan niet alleen uit de huurprijzen. Ook de energieprijzen bepalen voor een belangrijk deel de hoogte van de woonlasten. Daarom investeren we als Casade in het verder verduurzamen van de woning. Want een lagere warmtevraag van de woning betekent lagere woonlasten voor de huurder. We nemen niet alleen afscheid van woningen met een E-F-G-energielabel. We gaan tot 2050 ook verder om alle woningen duurzaam te maken. Onze ambitie is om tot en met 2028 minimaal 1.000 woningen te verduurzamen. Deze woningen hebben dan een A++-label.

Zoals eerder gezegd hebben we hierbij aandacht voor herbruikbare en natuurlijke materialen en voor de biodiversiteit. Ook zien we de vastgoedopgave altijd in samenhang met de opgave op sociaal gebied. Een echte gebiedsgerichte samenwerking dus.

Het verduurzamen van onze woningen kost jaarlijks 20 miljoen euro.

Onze ambitie:

We verduurzamen tot en
met 2028 minimaal
1.000 woningen.



3.

Samenwerking:
onze ambities

We weten zeker dat meer digitalisering in de ketensamenwerking met onze wijkpartners, aannemers en installateurs, de dienstverlening aan de huurders en woningzoekenden verbetert. Dat klinkt misschien vreemd, maar dat is het zeker niet. Bij Casade hebben we veel informatie over onze woningen en installaties. Maar ook onze ketenpartners hebben informatie die voor ons en de huurder relevant is. Al die informatie willen we samenbrengen. Waar we dan naartoe groeien is een soort 'digitale tweeling' van elke woning van Casade: samen maken we van de woning een virtuele versie. Op deze manier kunnen we een woning slimmer onderhouden en beheren.

Digitalisering in de ketensamenwerking heeft niet alleen voordelen voor de huurder en voor het (voorspellend) onderhoud en beheer. We sluiten contracten af met onze ketenpartners en dankzij een verdergaande digitalisering en koppeling van systemen krijgen we ook beter inzicht in de werkprestaties, voortgang en planning. Onze ambitie is om een slimme voorloper te zijn in de sector. Dat betekent nogal wat. Voor onze processen, systemen, mensen en middelen. Dat beseffen we goed. En juist hiermee zorgen we voor nieuwe energie binnen en buiten Casade.

Onze ambitie:

We zijn digitaal, ook in de ketensamenwerking.



4.

Casade: waar
maken wij het
verschil



1. We investeren in onze medewerkers omdat... *de digitale transformatie ons kansen biedt*

Kunstmatige intelligentie, robotisering, automatisering: iedereen weet dat de technologische ontwikkelingen in hoog tempo door blijven gaan. Iedereen ervaart dit privé en in het werk. De stijging van deze technologische mogelijkheden heeft effect op ons werk. Niet alleen op hoe onze werkzaamheden gaan veranderen, maar ook op hoe we deze veranderingen ervaren. We zien de kansen van de digitale ontwikkelingen. Door ons geschreven brieven worden automatisch omgezet in begrijpelijke taal. Veel handmatige en routinematige werkzaamheden worden door softwarerobots geautomatiseerd. Steeds meer data waarmee we werken wordt betrouwbaar.

We zetten de komende jaren stevig in op een verdere digitalisering en automatisering van ons werk. We geloven dat de digitale transformatie van ons werk samen kan gaan met werkplezier. Zo creëren we meer ruimte voor persoonlijke huurderscontacten, innovaties en het bijdragen aan de maatschappelijke opgaven. Tegelijkertijd beseffen we dat we in deze digitale transformatie moeten zorgen dat alle collega's meegaan op weg naar de toekomst. Door met hen in dialoog te blijven, door hen de ruimte te geven om te leren en te ontdekken, en door jong en oud te laten samenwerken. Ook hier maken we de toekomst samen.

Onze ambitie:

In 2028 zijn bedrijfskritische processen zoveel mogelijk geautomatiseerd en zijn de digitale vaardigheden van medewerkers vergroot.



... en we een leuke werkgever willen blijven

Als het coronatijdperk ons iets heeft geleerd dan is het wel het belang dat we hechten aan het elkaar ontmoeten. Het nieuwe kantoor biedt alle mogelijkheden om samen te werken, te verbinden en te ontspannen. En voor werkplezier! Hiermee bouwen we een sociale buffer op die ervoor zorgt dat we ook op moeilijke momenten of in verdrietige tijden ons staande kunnen houden.

Oog hebben voor elkaar is van groot belang. We hebben met elkaar afgesproken dat we werken op locaties waar de werkzaamheden het beste tot zijn recht komen. Dat kan op kantoor zijn, bij een huurder en ook thuis. We bieden meer regelruimte aan de medewerkers voor een gezonde werk-privébalans. Dit doen we zonder het belang van Casade en het belang van elkaar ontmoeten op kantoor uit het oog te verliezen.

Onze ambitie:

Medewerkers waarderen
het werken bij Casade
met een 8.



2. Door wendbaar te zijn

De samenleving is volop in beweging. Denk aan de druk op de woningmarkt en de gezondheidszorg, een krappe arbeidsmarkt en een verdergaande vergrijzing van de bevolking. Dit raakt ook Casade en geeft ons soms stevige uitdagingen. Tijdig anticiperen op deze uitdagingen, vraagt om wendbaarheid. Wendbaar is voor Casade dat wij:

- de maatschappelijke ontwikkelingen voortdurend duidelijk maken en de impact daarvan vergelijken met onze strategische ambities, missie en visie. Als het nodig is passen we deze aan de nieuwe werkelijkheid aan.
- betrokken medewerkers hebben met veel autonomie in hun werk.
- voor elk vraagstuk de juiste manier van werken en organiseren kiezen. En moeiteloos hierin kunnen wisselen als het probleem in een andere fase komt of als de situatie daar om vraagt.

Om wendbaar te zijn moet je onzekerheid ook omarmen. Daar ligt een schone taak voor onze leidinggevenden: in die situatie de juiste koers uitdragen, veiligheid bieden en de dialoog stimuleren over welke aanpak het beste werkt bij welk vraagstuk.

Het bestuur en leidinggevenden bij Casade hebben deze kwaliteiten en creëren een veilige omgeving waarin onze medewerkers (nog meer) tot bloei komen.

Onze ambitie:

Medewerkers ervaren de visie en koers van Casade als helder.

3. Door een cultuur te creëren die de bedrijfsdoelen ondersteunt

We willen een beweging maken die zich kenmerkt door vooruitgang, innovatie en betrokkenheid. Daar hoort een zakelijker organisatieprofiel bij dan we nu hebben. Zonder dat we het belang van sterke persoonlijke binding, warmte en plezier uit het oog verliezen. Er zal meer focus gelegd gaan worden op het bereiken van de ambities, op de wijze waarop we deze willen bereiken, en welke waarden we daarbij omarmen. Elke medewerker weet aan welke ambities hij of zij elke dag bijdraagt. Deze beweging is niet alleen van de managers en leidinggevenden. We doen dit samen, en we dragen daar gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor. Waarom we deze beweging maken? Het antwoord is simpel: de ambitie vraagt om een verandering van de huidige organisatiecultuur en werkstructuur. Daarom zetten we een doorlopend programma op gericht op leiderschap en organisatieontwikkeling.

Dit is het Casade wat we willen. Een warme en zakelijke organisatie waar iedereen voelt dat ze ertoe doet. Waar talent herkend wordt en een kans krijgt. Waar we streven naar collega's met diverse achtergronden en capaciteiten. Dat brengt unieke talenten met zich mee. Waar we elkaar uitdagen, stimuleren en feedback geven om samen tot prestaties te komen die alleen niet behaald worden. En waar we elke dag met plezier werken!

Onze ambitie:

We hebben een
organisatiecultuur die
warm en zakelijk is.



5.

Hoe blijft Casade financieel gezond?



De huidige maatschappelijke opgaven zijn groot. Om ook op de langere termijn als Casade bij te dragen is het noodzakelijk om een financieel gezonde organisatie te zijn en te blijven. Hoe doen we dat?

1. We zorgen dat we toegang blijven houden tot de kapitaalmarkt

We kunnen alleen geld lenen voor de vastgoedambities als we binnen de financiële normen blijven. We volgen daarbij het financiële normenkader vanuit de richtlijnen van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Op twee belangrijke normen zijn we iets voorzichtiger: De Loan to Value (LtV) en de Interest Coverage Ratio (ICR).

De Loan to Value geeft aan wat de verhouding is tussen onze schulden en wat we aan eigen vermogen hebben. De landelijke norm is maximaal 70%. Als Casade houden we intern een norm van 65% aan. De Interest Coverage Ratio is een financiële norm die aangeeft in welke mate Casade in staat is om de rente te kunnen betalen op haar leningen. De landelijke norm is 1.4. Casade houdt vast aan een interne norm van 1.7. Waarom doen we dit? Als we niet aan de normen voldoen lopen we het risico dat we direct moeten stoppen met investeren in nieuwbouw en woningverbetering.

2. Waarborgen van continuïteit

Het huishoudboekje van een corporatie is in de kern eenvoudig: er komen huurinkomsten binnen en er gaan kosten uit zoals beheerkosten, belastingen, rente, onderhoudskosten. Als we inkomsten en kosten tegenover elkaar wegstrepen, dan blijft er een bedrag over dat we kunnen gebruiken voor het verduurzamen van onze bestaande woningen. Nieuwbouw financieren we met de inkomsten uit de verkoop van woningen en nieuwe leningen. We kunnen dit alleen blijven doen als we de huurinkomsten optimaliseren en onze kosten beheersbaar houden. Op deze manier zorgen we ervoor dat we altijd kunnen blijven lenen en bouwen we voortdurend door naar een grotere en meer CO₂-neutrale woningvoorraad.

3. Zorgvuldig investeren

Onze investeringen in nieuwbouw en het verduurzamen van de bestaande woningen moeten te verantwoorden zijn naar de maatschappelijke opgaven die wij als woningcorporatie hebben. We zijn er tenslotte voor huurders met een bescheiden inkomen die een duwtje op de woningmarkt kunnen gebruiken. Dat betekent dat we niet uitgaan van rendementseisen die een commerciële vastgoedontwikkelaar vraagt. Wij beoordelen onze investeringen op de maatschappelijke meerwaarde, de technische kwaliteit en de financiële duurzaamheid. En met dat laatste bedoelen we dat we rendementseisen gebruiken waarmee we ook de toekomstige huurders en onze schuldeisers (lees de banken) kunnen bedienen.

Over de uitwerking van onze ambities

Het succes van een strategie wordt niet alleen bepaald door een ambitie. Dat zit juist in de kunst van de implementatie. Een van de allerbelangrijkste vragen die daarin beantwoord wordt is 'Hoe gaan we dit realiseren?'

Casade geeft een antwoord op de 'hoe-vraag' via een aantal strategische deelplannen. Bijvoorbeeld op wonen-welzijn-zorg, gebiedsgericht samenwerken, procesmanagement, data-management, IT-infrastructuur, enzovoort. En dat zullen geen vuistdikke documenten zijn. 'Kort en bondig geformuleerd, overzichtelijk gevisualiseerd', luidt het devies. Elk plan beschrijft op welke wijze bijgedragen wordt aan de ambities uit dit ondernemingsplan. Medewerkers worden uitgedaagd om elke dag te laten zien aan welke ambities zij werken. Op deze manier doorleven we dag in, dag uit, waarom we samen de toekomst maken.





Internet

www.casade.nl

info@casade.nl

Bel of whatsapp ons
0416 725 100

Post- en bezoekadres
Jan de Rooijstraat 43
5171 DR Kaatsheuvel