



Ondernemingsplan

2021 – 2025

In de kern betrokken: samen werken aan
een duurzame en leefbare woonomgeving

Colofon

Verantwoording

Behandeling Management Team	12 mei 2020
Voorlopige vaststelling Bestuurder	19 mei 2020
Huurdersvereniging Twee Onder Een Kap (TOEK)	2 juni 2020
Behandeling Raad van Commissarissen	28 mei 2020
Goedkeuring Raad van Commissarissen	8 oktober 2020
Definitieve vaststelling directeur-bestuurder	20 oktober 2020

Dit document is een uitgave van:

Woonstichting VechtHorst

Corporatienummer	L0661
Kamer van Koophandel	05047324
Bezoekadres	Raiffeisenstraat 2 7711 JH NIEUWLEUSEN
Postadres	Postbus 10 7710 AA NIEUWLEUSEN
Telefoon	0529 43 88 66
Email	info@vechthorst.nl
Website	www.vechthorst.nl
Datum	november 2020

Niets uit deze uitgave mag worden veeveelvoudigd, door middel van druk, fotokopieën, geautomatiseerde gegevensbestanden of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van woonstichting VechtHorst.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1 Betrokken, samen en wendbaar	4
Betrokken.....	4
Samenwerken.....	4
Wendbaar	4
2 De kernwaarden en de missie van VechtHorst	5
Betrokkenheid, samenwerken en wendbaar zijn.....	5
3 VechtHorst is betrokken en werkt samen.....	7
We zijn betrokken bij onze klanten	7
We werken samen met belanghebbenden	8
4 VechtHorst is wendbaar	11
Wendbaar in wet- en regelgeving.....	11
Wendbaar in ons vastgoed.....	12
Wendbaar als organisatie	14
Onze financiële wendbaarheid	14
5 VechtHorst maakt afspraken	17
Afspraken over wonen.....	17
Afspraken over vastgoed.....	19
6 Blik op de toekomst	21

1 Betrokken, samen en wendbaar

De afgelopen jaren hebben we ons ontwikkeld tot een klantgerichte, professionele, efficiënte en kostenbewuste organisatie. We zijn trots op wat we tot nu toe hebben bereikt. Dit hebben we gedaan met een relatief kleine organisatie van twintig medewerkers. En we werkten goed samen met de gemeenten Dalfsen en Staphorst en huurdersvereniging Twee Onder Een Kap (TOEK). Met dit nieuwe ondernemingsplan 'Betrokken in de kern' gaan we verder op de ingeslagen weg en voegen we een extra accent toe. We gaan ons nadrukkelijk richten op meer samenwerking. In het bijzonder samenwerking met klanten en maatschappelijke partners. Daarbij stellen we nieuwe kernwaarden centraal: betrokken zijn, samenwerken en wendbaar zijn. Deze nieuwe kernwaarden vormen ons DNA en bepalen onze manier van denken en doen.

Betrokken

De komende vijf jaar blijven we ons primair richten op onze kerntaak en onze belangrijkste doelgroep: het huisvesten van mensen die dit niet zelf in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien. We hebben extra aandacht voor mensen met een specifieke woonbehoefte. We willen maatschappelijke organisaties meer betrekken bij onze opgave op het gebied van wonen met zorg. Ook dragen we de komende jaren actief bij aan de leefbaarheid rondom onze woonruimte. We stellen een leefbaarheidsvisie op en integreren die in onze dagelijkse dienstverlening.

Samenwerken

Als organisatie halen we de komende jaren de banden met onze klanten en maatschappelijke partners verder aan. Dat doen we bijvoorbeeld door onze klanten meer te betrekken bij onze dienstverlening. Bijvoorbeeld met klantenpanels en huurdersparticipatie. In samenwerking met huurdersvereniging TOEK gaan we de huurdersparticipatie de komende jaren vernieuwen. Daarnaast gaan we onze maatschappelijke partners ook beter leren kennen. Zo willen we wederzijds begrip voor elkaars werk te krijgen. Het doel is met al onze partners een nauwe samenwerking te bereiken. Daarbij zetten we in op het uitdragen van onze kernwaarden. Ons doel is dat klanten, partners en alle andere belanghebbenden ons (her)kennen als een organisatie die betrokken is en op een goede manier samenwerkt.

Wendbaar

We hebben te maken met verschillende demografische ontwikkelingen en veranderende woonwensen. Dat betekent dat we in de toekomst betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen willen blijven aanbieden. 'Betaalbaar' betekent voor ons meer dan een lage huurprijs. We kijken naar de totale woonlasten. Ons uitgangspunt is dat we voldoen aan de toekomstige behoefte van onze klanten en ons aanbod op ze afstemmen. Het toekomstbestendig maken van woningen doen we op natuurlijke momenten, met bewezen technieken, tegen een acceptabele huurprijs. Het financiële voordeel dat het verduurzamen kan opleveren, zetten we in voor de betaalbaarheid van de woningen. Om op al deze ontwikkelingen in te kunnen spelen moeten we als organisatie wendbaar zijn. Onze organisatie is al jaren financieel gezond. Er is dus ruimte om te investeren in wonen met zorg, leefbaarheid en verduurzaming, zonder onze klanten daar de lasten van te laten dragen. Hoe we omgaan met de inzet van ons volkshuisvestelijk vermogen staat in onze visie daarop die we in 2019 opstelden. Deze visie is de komende jaren een belangrijke leidraad voor onze uitgaven.

Tot slot

Onze dank gaat uit naar iedereen die bij de totstandkoming van dit ondernemingsplan betrokken was. In het bijzonder de interne werkgroep met medewerkers uit verschillende disciplines, de externe deskundigen die meelazen met het plan en de klanten en organisaties die hebben meegedacht tijdens onze belanghebbendenbijeenkomsten in 2020. Zo is dit ondernemingsplan het resultaat van mooie samenwerkingen en betrokkenheid, precies het kompas waarop we de komende jaren gaan varen.

Robert Waarsing, directeur-bestuurder

2 De kernwaarden en de missie van VechtHorst

We liggen op koers. Dat blijkt uit de conclusies uit ons vorige ondernemingsplan, het visitatierapport 2019, ons Strategisch Voorraadbeleidsplan en de belanghebbendenbijeenkomsten van 12 februari en 9 september 2020. Maar we staan ook nog wel voor enkele uitdagingen zoals:

- De leefbaarheid in onze kernen optimaliseren
- Het afstemmen van onze woningen op de zorgvraag van onze klanten
- De samenwerking met onze maatschappelijke partners verder uitrollen.

Om aan deze uitdagingen te werken is het belangrijk dat we onze woonomgeving kennen. Die woonomgeving verandert steeds. Zo zien we dat het aantal 1-2 persoons huishoudens toeneemt, dat onze klantengroep verandert en dat de woningmarkt onder druk staat. Het coronavirus heeft ook een grote impact op onze omgeving. Het laat zien dat we ons als woningcorporatie moeten blijven aanpassen aan wat er in onze omgeving gebeurt.

Betrokkenheid, samenwerken en wendbaar zijn

In dit ondernemingsplan vertellen we wat we de komende jaren gaan doen. We vertellen ook hoe we dat gaan doen. Het is belangrijk om je te realiseren met welke kernwaarden je gaat werken. Deze kernwaarden geven richting aan de manier waarop we beleid formuleren, wat we als corporatie uit willen stralen en hoe we dit naar al onze partners willen uitstralen. De kernwaarden geven ons identiteit. Voor dit ondernemingsplan formuleerden we met collega's de volgende kernwaarden.

Betrokken omdat ...

We willen graag onze volkshuisvestelijke ambities waarmaken. Dat kunnen we niet alleen. Door interesse te tonen in onze partners en belanghebbenden willen we meer betrokken zijn. Dat betekent dat we onze klanten, partners en belanghebbenden meer gaan opzoeken. Want je kunt alleen betrokken zijn als je weet wat er speelt. De komende jaren zeten we daarom een stapje extra. We willen graag dat klanten in de toekomst goed in onze woningen kunnen wonen. Deze woningen moeten geschikt zijn voor klanten met een specifieke woonbehoefte. De basis van onze missie: er zijn voor mensen die niet zelf in een eigen woning kunnen voorzien, blijft hetzelfde. Maar keken we voorheen vooral naar de stenen, nu kijken we ook naar onze klanten en woonomgeving. Een van onze speerpunten is dan ook het leefbaarheidsbeleid. En we willen graag samen met onze belanghebbenden werken aan een leefbare woonomgeving.

We werken samen omdat...

We zijn de enige sociale volkshuisvester in de gemeente Dalfsen en Staphorst. Met uitzondering van de kern Lemelerveld waar ook Vechtdal Wonen huurwoningen heeft. Om voldoende beschikbare, betaalbare en duurzame woningen aan te bieden moet onze financiële huishouding op orde blijven. Alleen dan kunnen we blijvend investeren in een woontoeekomst. Samenwerken met onze maatschappelijke partners - zonder onze eigen identiteit te verliezen - vinden we heel belangrijk. We werken in hetzelfde werkveld, we hebben dezelfde doelen en we kunnen van elkaar leren. Daarom krijgt de samenwerking met onze partners de komende jaren onze aandacht.

Wendbaar omdat ...

De maatschappelijke ontwikkelingen vereisen dat we blijven vernieuwen en onze verantwoordelijkheid nemen. Dat vraagt om een wendbare organisatie. We zijn deskundig en vakbekwaam in ons werk. Dat betekent dat we onze medewerkers regelmatig cursussen en opleidingen laten volgen om hun werk goed te doen. We zijn nuchter, oplossings- en doelgericht in ons handelen. We proberen als een ondernemer ruimte te zoeken in beleid om daar op een goede en creatieve manier invulling aan te geven. We proberen bij vraagstukken vooral te denken in oplossingen en verder te denken dan het antwoord alleen. Dat maakt ons wendbaar.

We zijn professioneel en pragmatisch. We er zijn voor mensen die een huurwoning zoeken of die al een woning van ons huren. Zij zijn onze klanten. Voor hen maken we ons beleid. Daarom vinden we het belangrijk om te weten welke vraagstukken er bij onze klanten leven. Als we dat weten dan kunnen we ons beleid daar beter op afstemmen.

Kijkend naar onze kernwaarden hebben we de volgende missie vastgesteld:

Missie:

“We zorgen voor passende en betaalbare huisvesting voor mensen die niet zelf in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien. We werken actief aan **leefbaarheid** van hun woonomgeving. Met onze maatschappelijke partners **werken** we nadrukkelijk en *pragmatisch* **samen** aan woonvraagstukken. We hebben oog voor de woonbehoefte van onze klanten en we onderzoeken toekomstige woonwensen. Op basis van deze woonwensen passen we ons woning**bezit** aan. We zijn betrokken, we werken samen en we zijn wendbaar.

3 VechtHorst is betrokken en werkt samen

We willen meer zijn dan een verhuurder van woningen. We tonen betrokkenheid bij onze huurder en omwonenden. Ook zetten we ons in voor leefbaarheid in de wijken. We hebben daarbij ook oog voor de belangen van de partners in de wijk. We gaan daarin de komende jaren een stapje extra zetten. We willen graag dat klanten in de toekomst goed in onze woningen kunnen wonen. Deze woningen moeten geschikt zijn voor klanten met een specifieke woonbehoefte. Ook deze klanten zijn gebaat bij een onderlinge betrokkenheid van de aanbieders van zorg en ons als verhuurder. De basis van onze missie: er zijn voor mensen die niet zelf in een eigen woning kunnen voorzien, blijft hetzelfde. Dat kunnen we niet alleen. En we willen graag samen met onze belanghebbenden werken aan een leefbare woonomgeving.

We zijn betrokken bij onze klanten

Als we willen weten wat er bij onze klanten speelt, dan moeten we daarvoor met ze in gesprek. We merken dat de woonvragen steeds gevarieerder worden, de situatie van mensen verandert. Daarom willen we voor een nog betere huisvesting zorgen. De komende jaren willen we het contact met onze klanten dan ook intensiveren. Ook gaan we meer in gesprek met de partners, zoals gemeenten en aanbieders van zorg en welzijnsinstellingen in de wijk. We willen meer samen met hen optrekken om de leefbaarheid in de wijken te versterken of te behouden. We trekken samen op om ons leefbaarheidsbeleid vorm te geven en uit te voeren.

We werken aan een klantvisie en een klantstrategie

We vinden het belangrijk dat onze klanten tevreden zijn over het wonen en onze dienstverlening. Daarom gaan we aan de slag met een klantvisie en een klantstrategie. In 2021 beginnen we aan het ontwerp van deze visie en strategie.

We luisteren naar wat klanten van ons vinden

Om ons contact met klanten te verbeteren is het goed om te luisteren naar wat ze ons vertellen. We doen elk jaar mee met een (vergelijkend) onderzoek naar het oordeel van de klanten over VechtHorst. Door een klanttevredenheidsonderzoek en door een klantenpanel in samenwerking met de klanten en TOEK toetsen we of klanten tevreden zijn met onze dienstverlening en wat er verbeterd kan worden.

We zoeken naar manieren om het onze klant gemakkelijk te maken

Er zijn klanten die het liefst alles digitaal met ons willen regelen. Andere klanten hebben liever persoonlijk contact met ons. We hebben de ambitie om een hybride dienstverlener te zijn. Dat betekent dat klanten op ons beide manieren kunnen bereiken. Ze kiezen de vorm die het beste bij ze past. Door meer digitaal te werken kunnen klanten wanneer ze dat willen contact met ons opnemen of zaken zelf regelen via 'Mijn VechtHorst'. Heeft een klant liever persoonlijk contact? Dan gaan we naar ze toe of we nodigen ze uit op kantoor.

We werken samen met belanghebbenden

Als woningcorporatie werken we aan wonen in de toekomst. Dat doen we niet alleen. Elke dag werken we samen met onze belanghebbenden. De gemeente Dalfsen, de gemeente Staphorst, huurdersvereniging TOEK, zorgorganisaties, wijkagenten en bewonerscommissies. Het is een kleine greep uit de instanties met wie we dagelijks te maken hebben. Samen met onze belanghebbenden maken en voeren we beleid uit dat gaat over wonen in de gemeenten Dalfsen en Staphorst.

De gemeenten Dalfsen en Staphorst als samenwerkingspartners

Met beide gemeenten hebben we veel contact. Dat gaat over hoe we in de toekomst willen werken aan voldoende en beschikbare woningen. Over waar we nieuwe woningen kunnen bouwen. En of we bestaande woningen of wijken kunnen vernieuwen of aanpassen. De grenzen van onze huurwoningen raken de grenzen van de gemeentegrond. We werken samen en we maken afspraken over wat we willen bereiken. Dat doen we in (woon)afspraken. Hoe die afspraken eruitzien staat in hoofdstuk 4 beschreven.

Huurdersvereniging TOEK

TOEK behartigt de belangen van onze klanten. Onze klanten kunnen voor een klein bedrag per maand lid worden van TOEK. Elk jaar overleggen we met TOEK over onderwerpen als huurverhoging, onderhoud en duurzaamheid. TOEK en de klanten hebben belang bij een goede en sterke vertegenwoordiger. De Wet op Overleg verhuurder/huurder faciliteert huurders daarin. TOEK staat heel dicht bij onze huurders en is daarmee hun spreekbuis. TOEK is bij het invullen van onze maatschappelijke opgave een belangrijke samenwerkingspartner. Daarom gaan we de samenwerkingsovereenkomst met TOEK vernieuwen. En ondersteunen we TOEK bij hun professionele ontwikkeling.

Huurdersparticipatie

We vinden het belangrijk om in gesprek te zijn met klanten. We weten dan beter wat er bij hen leeft en speelt en het helpt ons om draagvlak te ontwikkelen voor onze werkzaamheden. Huurdersparticipatie is een van de speerpunten voor de komende jaren. Met een duidelijke gezamenlijke visie op huurdersparticipatie willen we ons beleid in de toekomst aansluiten bij de behoefte van de klant. Dat doen we op zo'n manier dat we de voortgang van VechtHorst kunnen waarborgen.

Bewonerscommissies

In verschillende grote appartementencomplexen hebben we bewonerscommissies. De komende jaren willen we vaker met de leden van deze bewonerscommissies praten. Ook gaan we de commissies helpen om meer zelfstandig te werken.

Maatschappelijke organisaties

Het verhuren van een woning betekent ook dat we onze klanten een thuis bieden. Dat is meer dan stenen stapelen. Omdat we veel contact hebben met onze klanten zijn we ook in staat om zorgvragen te signaleren. Daarom werken we veel en intensief samen met zorgpartijen.

Voorbeeld

De huur van de woning drukt vaak zwaar op de maandelijkse lasten. Zien we betalingsproblemen bij een klant? Dan nemen we snel contact op. Is het een incident? Dan treffen we een passende betalingsregeling. Is het een langdurige kwestie? Dan schakelen we de hulp in van Thuisadministratie. Die helpt de klant dan verder met het op orde houden van zijn betalingen en administratie.

De Rijksoverheid legt het delen van informatie over onze klanten aan banden met de AVG-wetgeving. Dat maakt dat we voorzichtig en zorgvuldig omgaan met persoonlijke informatie van onze klanten. Als we denken dat een klant meer (zorg)hulp nodig heeft werken we samen met hulpdiensten. Zij hebben vaak meer bevoegdheden om klanten te helpen.

De komende jaren hebben we als speerpunt dat we als organisatie laagdrempeliger worden. Verder willen we graag dat we als VechtHorst meer zichtbaar zijn. Een goede samenwerking met regionale zorgpartijen helpt daarbij. Wat ook helpt is dat we zien dat er al veel goed gaat. Maar de komende jaren willen we net een stapje extra zetten.

Woningcorporaties zijn een belangrijke speler in het maatschappelijk domein. We pakken hier onze rol en verantwoordelijkheid in door te werken aan een leefbare woonomgeving. Dat gaat verder dan de buitenomgeving van de woning alleen. Het gaat er ook om wat zich binnen de woning afspeelt.

Klanten gaan meer de confrontatie met elkaar aan en vragen ons vaker om hulp bij overlastsituaties. Ook krijgen we steeds meer woonvragen van ouderen met zorgbehoeften en zien we vaker dat mensen met psychische problemen zelfstandig blijven wonen. We zien dat het aantal casussen met multiproblematiek stijgt. Daarom zorgen we ervoor dat onze collega's zijn toegerust om deze casussen om te gaan.

Samenwerken aan leefbaarheid

In onze missie en visie staat dat we graag willen dat onze woningen in een leefbare woonomgeving staan. Sinds 2020 werken we aan een visie op leefbaarheid die we vanaf 2021 gaan uitrollen. Dat gaat onze regisseur leefbaarheid doen. De regisseur leefbaarheid zal regelmatig overleggen met bewoners, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen en andere belanghebbenden over het wonen in de wijk. Met deze regisseur leefbaarheid hopen we een mooie sociale verbinding te leggen.

De aanpak van multiproblematiek

We willen niet alleen de verhuurder van de woning zijn. We zoeken meer naar verbinding met onze klanten. Zo kunnen we onze dienstverlening ook op de behoefte van de klant afstemmen. En dat reikt verder dan VechtHorst alleen.

Voorbeeld

We krijgen regelmatig overlastmeldingen binnen van burens. De overlast bestaat uit lawaai van kinderen, schreeuwen en schelden. In zo'n geval hebben we contact met de wijkagent en zorginstanties. Deze casus proberen we samen met de politie en de betrokken zorginstanties op te pakken.

Werken aan een prettige woonomgeving

Een prettige woonomgeving is meer dan een goed onderhouden woning. Het gaat er ook om hoe mensen met elkaar in een wijk wonen en de uitstraling en de aanblik van de wijk. Sinds 2020 plannen we regelmatig een wijkschouw. In deze wijkschouw bekijken we met huurdersorganisatie TOEK, de gemeenten, zorgpartijen en de politie naar de leefbaarheid in de wijk. Wat kunnen we gezamenlijk opknappen? Wat kunnen we verbeteren? We stellen jaarlijks een bedrag beschikbaar om de leefbaarheid in wooncomplexen en buurten te stimuleren.

Leefbaarheidsfonds

We hebben een leefbaarheidsfonds opgericht. Klanten kunnen het leefbaarheidsfonds inzetten voor bijvoorbeeld:

- Het opknappen van een speeltuin
- Een gezamenlijke schoonmaakactie
- Een straatactiviteit.

Voorbeeld

Een groep bewoners wil het aanzicht van de woonwijk verbeteren. Ze organiseren een dag waarop ze met elkaar aan de slag gaan met de tuin. Voor deze activiteit kunnen ze aanspraak maken op leefbaarheidsfonds. Wij kunnen deze actie ondersteunen met bijvoorbeeld het plaatsen van een container of het afvoeren van het groenafval.

Vanaf 2021 willen we klanten op de mogelijkheden van het leefbaarheidsfonds wijzen.

Samenwerken in de wijk

Woonwensen en woonbehoeften veranderen, daarom willen we meer oog hebben voor de samenstelling van bewoners in de wijken. We willen beter in kaart brengen wie er in de wijken wonen en wie er gaan wonen. Natuurlijk zijn we door regels van de overheid gebonden aan regels rondom toewijzing. Maar de ruimte die er is om te sturen op de leefbaarheid van wijken gaan we gebruiken. Leefbaarheid gaat ook over de uitstraling van de wijk. We werken actief mee aan het onderhoud van groen rondom onze complexen. Als het kan zoeken we naar een invulling van woonmaatschappelijk werk bij deze activiteiten.

Als we vooruitkijken dan zien we dat er een behoefte is om in wijken en buurten meer contact te hebben. Die behoefte is er niet bij iedereen maar daar waar de behoefte er wel is dragen we daar graag aan bij. We onderzoeken of we kunnen bijdragen aan ontmoetingsplekken in de wijk. De regisseur leefbaarheid gaat aan de slag met buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling kan een oplossing zijn voor burenoverlast. Buurtbemiddeling is de eerste stap op de escalatieladder. Het neemt ons, politie, justitie, gemeenten en corporaties werk uit handen. Met als extra winstpunt dat het de zelfredzaamheid van bewoners in de wijk bevordert.

Samen werken aan leefbaarheid is een proces waar we de komende jaren intensief mee aan de slag gaan. We realiseren ons dat het in veel gevallen zal gaan om maatwerk. Maar juist omdat we een kleine corporatie zijn kunnen we dit inzetten als onze kracht: maatwerk leveren omdat we zo dicht bij de klant staan en betrokken zijn.

In gesprek met onze belanghebbenden

Als VechtHorst staan we middenin de samenleving. Daarom vinden we het belangrijk dat we in gesprek zijn en in gesprek blijven met onze belanghebbenden. Want samen werken we aan wonen. We organiseren daarom minimaal een keer per jaar een belanghebbendenbijeenkomst. Voor de totstandkoming van dit ondernemingsplan hebben we in 2020 zelfs twee keer met onze belanghebbenden gesproken. Tijdens de bijeenkomst van 9 september 2020 kregen we de volgende mooie focuspunten mee die heel goed passen bij onze nieuwe kernwaarden.

Focuspunten samenwerken

- Voer structureel gezamenlijk een gesprek met alle partners op wijkniveau waar concrete afspraken gemaakt worden. Dit betekent dat we vaker gesprekken voeren met bedrijven en instanties in de wijk en duidelijke afspraken willen maken.
- Werk meer structureel samen met samenwerkingspartners en belanghebbenden aan casussen.
- Werk samen met bedrijven en instanties aan gezamenlijke doelen in de wijk.

Focuspunten betrokken zijn

- De communicatie naar bewoners kan beter vinden onze belanghebbenden. Daarom gaan we vanaf 2020 aan bewoners meer vertellen over wat we doen.
- Wijs woningen toe met lef.
- Zet in op leefbaarheid

Focuspunten wendbaar zijn

- Breng bewoners dicht bij elkaar en ga meer met bewoners in gesprek om woonwensen te inventariseren
- Kijk bij het bouwen van nieuwe woningen naar differentiatie en diversiteit van de doelgroep.
- Bouw daar waar het mogelijk is nieuwe woningen en zoek actief naar geschikte bouwlocaties.

We hebben gezien dat we al aan veel van deze punten werken. De focuspunten hebben een plaats gekregen in onze jaarplannen. In de bewonerskrant die we vanaf het najaar van 2020 weer uit gaan geven gaan we onze belanghebbenden vertellen over hoe we werken aan deze focuspunten. Wat we leren van deze belanghebbendenbijeenkomsten is dat we niet alleen over alles zelf hoeven na te denken. Bewoners willen en kunnen ons vaak ook helpen. Dat vraagt dat we luisteren naar wat ze ons vertellen en het vraagt ons vertrouwen in onze bewoners en partners.

4 VechtHorst is wendbaar

Als woningcorporatie is het voor ons de uitdaging om te werken volgens de wet- en regelgeving, maar tegelijkertijd ruimte voor maatwerk te bieden. We hebben te maken met huidige klanten en toekomstige klanten en willen in kunnen spelen op (nog onbekende) ontwikkelingen. Kortom, we willen een wendbare organisatie zijn.

Wendbaar in wet- en regelgeving

Als woningcorporatie zijn we gebonden aan regels die de Rijksoverheid ons oplegt. Een van die regels is dat we jaarlijks minimaal 90 procent van de vrijgekomen woningen moeten toewijzen aan onze doelgroep: mensen met een inkomen tot en met € 39.055 (prijspeil 2020). De overheid ziet hierop toe. De ruimte die overblijft is beschikbaar voor:

- Het huisvesten van klanten met een inkomen hoger vanaf 39.055 euro (prijspeil 2020).
- Het huisvesten van niet-Nederlanders met een verblijfsvergunning. Dat doen we samen met de gemeenten Dalfsen en Staphorst.
- Huishoudens uit de maatschappelijke opvang en beschermde woonvormen.

Ondernemender toewijzen

Met de omgevingsanalyse in ons achterhoofd willen we de komende jaren meer ruimte nemen in het toewijzen van onze woningen. Op dit moment wijzen we nog strikt toe. Dat betekent dat we alle vrijgekomen woningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot € 39.055 (prijspeil 2020). Vanaf 2021 willen we meer gebruik maken van de ruimte om woningen toe te wijzen aan mensen met een hoger inkomen dan € 39.055 (prijspeil 2020). Zij zijn immers ook onze doelgroep.

Zoeken naar mogelijkheden voor spoedzoekers

We zien dat er veel mensen met spoed op zoek zijn naar een woning. Soms heeft dat te maken met een persoonlijke situatie. Er zijn ook mensen die op een tijdelijk woonadres wonen waar ze niet permanent kunnen verblijven. In afwachting van een huurwoning zoeken deze mensen vaak een klein, tijdelijk verblijf. We onderzoeken of en hoe we hier als woningcorporatie iets in kunnen betekenen en we gaan hierover met beide gemeenten in gesprek.

Door de toenemende vraag naar urgentie zien we dat ons urgentiebeleid aan vernieuwing toe is. In 2021 werken we aan het herzien van dit beleid. We willen dat het herziene beleid beter aansluit op de huidige woonvragen van mensen die met spoed op zoek zijn naar een woning.

Informatie van onze woningzoekenden actualiseren

Sinds 2017 blijft elke woningzoekende bij VechtHorst ingeschreven staan. We schrijven sinds dat jaar geen woningzoekenden meer uit. We willen onze lijst met woningzoekenden actualiseren. Daarom gaan we hiermee aan de slag. Met deze actie willen we inzicht krijgen in het profiel van onze woningzoekenden. Wie zijn onze woningzoekenden en wat zijn hun woonwensen? De antwoorden op deze vragen helpen ons bij het meer toekomstbestendig maken van onze woningen.

Het Landelijk Beleidskader Gemeentelijk Woonwagengebeleid (MBZK)

Vanaf juli 2018 moeten woningcorporaties en gemeenten in overleg met woonwagengebewoners hun woonbehoeftes inventariseren. Deze woonbehoeftes krijgen een plaats in de woonvisie en de prestatieafspraken. Met de beide gemeenten gaan we in gesprek om te inventariseren welke aanpassingen van het woonwagengebeleid noodzakelijk zijn om te voldoen aan het landelijk beleidskader.

We werken bij VechtHorst voor de (toekomstige) bewoners van onze woningen. Deze woningen (ons vastgoed) zijn een belangrijk instrument om aan de vraag naar woningen te voldoen. Nieuwe of andere woningen toevoegen is een kwestie van lange adem. Daarom kijken we vooral naar lange termijn ontwikkelingen: hoe ziet de samenstelling van huishoudens er in de toekomst uit en wat voor soort woning zouden ze dan nodig hebben. Op die manier kunnen we tijdig woningen toevoegen of veranderen. We zien nu bijvoorbeeld dat de vraag naar woningen voor kleine huishoudens groeit. We moeten onze woningen naar de toekomst toe dan zo ontwikkelen dat we die woningen voor kleine huishoudens ook beschikbaar hebben. In dit hoofdstuk beschrijven we waar ons vastgoed in de toekomst aan moet voldoen. En hoe we daar naartoe gaan werken.

Wendbaar in ons vastgoed

In ons strategisch voorraadbeleid hebben we onderzocht hoeveel woningen we nodig hebben, van welk type deze moeten zijn en in welk prijssegment ze liggen. We maken de komende periode de vertaling naar complexbeheerplannen. Daarmee weten we per kern en per buurt wat de beste aanpak is voor het vastgoed. Het uiteindelijke doel is dat we ook in de toekomst de huisvesting kunnen bieden aan mensen die daar zelf minder goed in kunnen voorzien. We vinden het daarbij belangrijk dat klanten onze woningen kunnen betalen. Betaalbaarheid is dan ook een van onze kerntaken. Het begrip betaalbaarheid is wat ons betreft breder dan alleen de huurprijs van de woning. We kijken vooral naar woonlasten: de huur van de woning en het energieverbruik.

Onze vastgoedambitie voor de komende jaren

Onze ambitie voor de komende jaren bestaat uit het blijven aanbieden van voldoende woonruimte tegen een redelijke prijs. Dat betekent dat we streven naar een balans tussen grootte, kwaliteit, duurzaamheid en prijs van de woning. We gebruiken daar zo nodig alle wettelijke ruimte die ons geboden wordt om de betaalbaarheid te garanderen. Dat betekent dat we zowel de huur als de energielasten zoveel mogelijk zullen beperken. Het verduurzamen van onze woningen moet vooral ten goede komen aan de betaalbaarheid. Dit houdt in dat we de huur van de woning in principe niet verhogen bij duurzaamheidsmaatregelen. Een mooi voorbeeld van hoe we onze woningen betaalbaar houden.

We blijven ons vastgoed goed onderhouden

We blijven ons vastgoed op een kwalitatief goed niveau onderhouden. Het is onze opvatting dat door goed onderhoud onze woningen langer en beter ingezet kunnen worden. Daarmee hebben we een toekomstbestendig woningbezit. We blijven ons conditiegestuurd buitenonderhoud en vraaggestuurd binnenonderhoud continueren én willen meer gebruik maken van datagedreven onderhoud. We gaan ons onderhoud meer integraal benaderen zodat er meer verbinding ontstaat tussen dagelijks-, mutatiecontract en planmatig onderhoud.

We bereiken onze doelen door meerdere acties op te pakken:

- We integreren het onderhoudsbeleid met de complexbeheerplannen. Van daaruit kunnen we gericht het conditiegestuurd onderhoud aan de buitenkant van onze woningen inzetten.
- Het Onderhoud naar Wens wordt door de klanten positief gewaardeerd. We geven de klanten daarmee ook enige zeggenschap in de kwaliteit en onderhoud van de woning.
- Om ervoor te zorgen dat de woningen goed blijven, blijven we veiligheidskeuringen aan onze woningen doen.
- We onderzoeken op welke manier we data kunnen inzetten om onderhoud meer integraal te benaderen. Hiervoor maken we gebruik van onze (nog te ontwikkelen) complexbeheerplannen.

Ons vastgoed is duurzaam

Sinds 2016 werken we gestructureerd aan het verduurzamen van onze woningen. Door slim aan te haken bij onze onderhoudscyclus ligt het tempo van de verduurzaming hoger dan gemiddeld in de sector en lopen we voorop.

Onze doelen blijven ongewijzigd:

- In 2020 hebben al onze woningen¹ gemiddeld energielabel B; en
- In 2025 hebben al onze woningen² minimaal energielabel B.

We verbeteren de duurzaamheid van ons bezit om ten eerste de woonlasten voor onze klanten te verlagen (betaalbaarheid) en daarnaast ook bij te dragen aan een schoner en beter milieu. Zo zorgen we voor lagere woonlasten en een duurzamere woonomgeving. Zowel het vastgoed als de bewoners hebben daar een belangrijke rol in. Waar verduurzaming binnen ons vastgoed al redelijk ingeburgerd is, verbreden we dit de komende jaren naar de organisatie en de klanten. We denken dan niet alleen in fysieke maatregelen, maar zeker ook in gebruik, verbruik, gedrag en bewustzijn. We zijn ervan overtuigd dat door de combinatie van fysieke maatregelen en bewust (woon)gedrag de bijdrage aan een schoner en beter milieu groot zal zijn.

Onze ambitie voor de komende jaren richt zich vooral op het verduurzamen op natuurlijke momenten met bewezen technieken tegen een acceptabele prijs. Bij nieuw vastgoed blijven we voldoen aan de minimale duurzaamheidseisen van het bouwbesluit. Voor de periode na 2024 zullen we de focus meer moeten leggen op CO2 reductie en duurzame energiebronnen. Om ons hierop voor te bereiden gaan we ervaringen opdoen met het proces en de technische marktinnovaties om verder te verduurzamen. We starten pilots die hieraan bijdragen.

- We gaan onze duurzaamheidsvisie uitvoeren. Duurzaamheid wordt een onderdeel in ons dagelijks denken en doen.
- We verduurzamen elk jaar een deel van ons woningbezit naar minimaal energielabel B.
- We gaan actief in gesprek met klanten om de bewustwording te vergroten.
- We starten een pilot om ervaring op te doen voor de volgende sprong; van B in 2025 naar CO2-neutraal in 2050.
- We voldoen bij nieuwbouw aan de minimale duurzaamheidseisen van het bouwbesluit, maar onderzoeken of we aan kunnen haken bij nieuwe (bewezen) bouwmaterialen en –methoden.
- We voldoen aan de nieuwe bepalingmethode voor de energieprestatie van woningen (NTA8800).

Ons vastgoed is afgestemd op de (toekomstige) vraag

De vastgoedportefeuille zal aan moeten sluiten bij de veranderende vraag uit de woningmarkt. In ons strategisch voorraadbeleid hebben we geconstateerd dat we twee grote opgaven hebben de komende 10 jaar.

De eerste is het uitbreiden van ons huidige vastgoed. We zien een toenemende vraag op ons afkomen; met name bij eenpersoonshuishoudens. De uitdaging voor de komende 3-5 jaar zal vooral liggen op het vinden van de juiste locaties om deze uitbreiding vorm te geven. Het gaat om zo'n 350 nieuwe woningen en daarbij hebben we onze partners hard nodig.

De tweede grote uitdaging ligt vooral voor de periode na 2024 maar daar zullen we nu alvast op willen voorsorteren. Deze uitdaging is het transformeren van een deel van de woningen naar een andere typologie en prijsklasse. De precieze uitwerking hiervan vindt plaats bij de ontwikkeling van onze complexbeheerplannen.

De veranderende vraag uit de (lokale) woningmarkt

In 2019 actualiseerden we ons Strategisch Voorraad Beleid (SVB) uit 2015. Daarbij maakte we gebruik van de actuele woonvisies en van het ABF-doelgroepenrapport. Dit rapport geeft inzicht in de verwachte ontwikkeling van de doelgroepen van het huurbeleid en hun huisvesting in ons werkgebied. Tot 2030 verwachten zowel ABF als beide gemeentes een verdergaande stijging van het aantal huishoudens. Daarnaast zien we in het rapport een forse toename van het aantal oudere één- en tweepersoonshuishoudens.

¹ Met uitzondering van de woningen die we willen slopen of verkopen.

Ons vastgoed aanpassen gaat langzaam maar gestaag

Ons vastgoed is één van onze belangrijkste bedrijfsmiddelen. Het is zowel de 'drager' van ons kapitaal als ook één van onze kerntaken; de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen voor onze verschillende doelgroepen. Ons vastgoed zien we als 'middel' om onze organisatiedoelen te behalen. Daarom meten we cyclisch in welke mate – een deel van – ons vastgoed bijdraagt aan deze doelen. VechtHorst wil in voldoende mate kunnen voorzien in de toekomstige vraag. Deze vraag is kwantitatief en kwalitatief van aard. We gaan dus in ieder geval onze groei- en transformatieopgave continueren. We gaan daarbij maximaal bijdragen aan het realiseren van de nieuwbouwoopgave in de woonvisies en actief meehelpen aan een plan van de gemeenten voor toekomstige ontwikkellocaties. Daarnaast willen we flexibel in kunnen spelen op de toekomst door meer differentiatie in ons woningaanbod aan te brengen.

Wendbaar als organisatie

We zijn een kleine organisatie met 20 collega's. Met elkaar verhuren we wekelijks woningen aan mensen die niet zelf in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien. De afgelopen jaren maakten we een flinke professionaliseringsslag. We verbeterden de kwaliteit van onze organisatie. Zo werkten we met **jaarplannen** en **afdelingsplannen** aan de doelen uit ons ondernemingsplan. Dat houdt ons scherp. We ontwikkelden ook de professionaliteit van onze collega's. Elke collega heeft een **persoonlijk ontwikkelingsplan** en we bieden collega's scholing aan.

De komende jaren gaan we met deze werkwijze verder. Enerzijds omdat we graag willen dat we als bedrijf werken aan de kernwaarden: *betrokken zijn*, *samenwerken* en *wendbaar zijn*. Anderzijds ook omdat we graag zien dat collega's zich blijven ontwikkelen. Zowel op de werkvloer als daarbuiten.

We blijven ons ontwikkelen

In hoofdstuk 2 formuleerden we de kernwaarden. Hieronder leggen we uit wat deze kernwaarden betekenen voor VechtHorst als organisatie.

We zijn betrokken, werken samen en zijn wendbaar...

... en willen dat klanten en partners de kernwaarden van VechtHorst herkennen. Daarom helpen we collega's om deze kernwaarden in hun werk door te laten klinken. We zetten onze collega's duurzaam in en we stimuleren ze om hun eigen verantwoordelijkheid te nemen. Als organisatie vinden we het belangrijk dat collega's gezond blijven, zich betrokken voelen bij wat we doen en zich blijven ontwikkelen.

- We willen graag weten of onze kernwaarden door anderen worden herkend. Daarom gaan we een imago-onderzoek doen.
- We blijven in gesprek met onze belanghebbenden. Bij sociale vraagstukken over wonen nemen we verantwoordelijkheid. Dat doen we door oplossingen aan te dragen of verbeteringen aan te brengen in onze werkwijze, als dat noodzakelijk is.
- We ondersteunen onze collega's bij hun ontwikkeling op de kernwaarden. Bijvoorbeeld door ze coaching aan te bieden of een training of opleiding te laten volgen. Om de betrokkenheid onderling te vergroten stimuleren we collega's om mee te doen aan werkgroepen.
- Initiatieven van collega's ondersteunen we van harte! We stimuleren collega's ook om zelf initiatief te nemen. Als ze hier hulp bij nodig hebben kunnen ze een beroep doen op het management.
- Om collega's goed te kunnen helpen ontwikkelt het management zich continu. Om te meten of de samenwerking tussen management en collega's goed is organiseren we elke drie jaar een medewerkerstevredenheidsonderzoek.

Onze financiële wendbaarheid

Onze financiële huishouding is op orde. Dit willen we zo vasthouden. Dat betekent dat we ervoor moeten zorgen dat er continuïteit zit in onze financiën. Daarnaast is het belangrijk dat we kijken hoe we de kosten van de organisatie kunnen optimaliseren.

Om de financiële continuïteit te waarborgen hebben we randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zorgen ervoor dat we een gezonde liquiditeits- en vermogenspositie hebben. De basis

voor deze randvoorwaarden zijn de financiële richtlijnen die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen. Voorbeelden hiervan zijn:

- De beleidsregels financieel toezicht Aw uit 2016
- Het gezamenlijke beoordelingskader van het WSW en Aw uit 2019
- Het strategisch programma van het WSW uit 2020.

Financiële continuïteit

Om onze financiële continuïteit te volgen en inzicht te krijgen in de financiële gezondheid van VechtHorst werken we met drie financiële ratio's:

1. Solvabiliteit: De verhouding tussen het eigen vermogen en de totale activa. Beide gewaardeerd op basis van de beleidswaarde.
2. Interest Coverage Ratio (ICR): De ICR geeft aan in welke mate we de rente op leningen kunnen betalen vanuit de operationele kasstromen.
3. Loan to Value (LTV): Dit is het percentage van de uitstaande leningen (nominaal) ten opzichte van de (beleids)waarde van het bezit.

Het is belangrijk dat we blijven werken binnen de financiële kaders die Aw en WSW stellen. Op basis van deze financiële kaders hebben we voor onszelf signaleringsnormen opgesteld. Deze signaleringsnormen zijn strakker dan die van Aw en WSW. Dat geeft ons ruimte en tijd om in te grijpen voordat we de normen van Aw en WSW bereiken. Zo verkleinen we financiële risico's.

<u>Kengetallen</u>	<u>WSW/AW-norm</u>	<u>Signaleringsnorm</u>
Solvabiliteit	> 15%	WSW/AW-norm + 5%
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,4	WSW/AW-norm + 0,1
Loan to Value (LTV)	< 85%	WSW/AW-norm - 5%

Continu sturen op onze uitgaven met de begroting

We willen maximaal bijdragen aan de lokale volkshuisvesting. Door kostenbewust te denken en te doen kunnen we meer geld inzetten. Er ontstaat dan meer financiële ruimte voor de volkshuisvesting. Om de kosten van VechtHorst te optimaliseren zijn er twee zaken belangrijk: een scherpe begroting en een gedegen interne controle.

Een scherpe begroting

Bij VechtHorst hebben we te maken met verschillende geldstromen. We krijgen ons geld binnen door huurinkomsten. Dat geld zetten we in voor onderhoud en verduurzaming van onze woningen. Daarnaast willen we ook graag dat we nieuwe woningen kunnen bouwen. Om ons hier financieel goed op voor te bereiden werken we met een uitgebreide begroting. De uitkomsten van deze begroting komen weer overeen met de hierboven genoemde kengetallen waar we volgens het WSW en AW aan moeten voldoen. Door op deze kengetallen te sturen – en deze zelfs nog wat strikter aan te houden – zorgen we ervoor dat we in de toekomst financieel gezond blijven.

Hoe kunnen we ons geld inzetten?

We zijn een financieel zeer gezonde organisatie. We kunnen aan onze financiële verplichtingen voldoen en onze volkshuisvestelijke ambities realiseren. Dan houden we nog steeds financiële ruimte over om nog meer te doen. Om te kunnen bepalen wat we nog meer kunnen doen, hebben we een visie op de inzet van onze volkshuisvestelijke investeringsruimte opgesteld.

Visie op de inzet van onze volkshuisvestelijke investeringsruimte

We vinden het belangrijk om deze extra investeringsruimte op een juiste manier opnieuw in te zetten voor de volkshuisvesting. We willen graag dat het vermogen dat uit de regio komt ook opnieuw in de regio wordt geïnvesteerd. Daarom hebben we in 2019 de visie op de inzet van het volkshuisvestelijk vermogen opgesteld. Volgens onderstaande volgorde gebruiken we deze extra volkshuisvestelijke investeringsruimte voor:

1. De realisatie van onze bestaande opgave.
2. De verduurzaming van onze bestaande en nieuwe voorraad om te komen tot CO2-neutraal bezit.
3. Meer uitgaven aan leefbaarheid binnen ons werkgebied.

4. Nieuwbouw buiten ons eigen werkgebied (matching).
5. a. Aankoop en mogelijk verduurzamen, herstructurering binnen eigen werkgebied
5. b. Aankoop en mogelijk verduurzamen, herstructurering buiten eigen werkgebied (matching).

Op basis van de scenario's voor de aanwending van de volkshuisvestelijke investeringsruimte gaan we in gesprek met corporaties in onze regio en belanghebbenden. Met hen willen we onderzoeken of we onze visie op de aanwending van de volkshuisvestelijke investeringsruimte kunnen realiseren. Om te bepalen hoeveel financiële ruimte we hebben om bovenstaande prioritering uit te voeren, gaan we de komende jaren scenario's uitrekenen. In die scenario's berekenen we hoe we de beschikbare investeringsruimte over de vijf prioriteiten kunt verdelen zonder onze financiële continuïteit in gevaar te brengen.

Controle op de uitgaven en controle op ons eigen werk

Als je als corporatie zo veel mogelijk geld wilt overhouden om opnieuw in te zetten is het belangrijk dat je je uitgaven goed controleert. Dat kan op verschillende manieren:

- De accountant controleert jaarlijks of we ons werk goed doen. De laatste controles van de accountant waren zeer positief. Samen met de accountant bepalen we elk jaar opnieuw voor welke onderwerpen we extra aandacht moeten hebben.
- We blijven onze volkshuisvestelijke prestaties spiegelen aan die van woningcorporaties in onze regio met een vergelijkbare grootte. Dit doen we met de Aedes-benchmark. De benchmark geeft ons inzicht in onze (financiële) positie ten opzichte van andere woningcorporaties.
- Het is belangrijk om ons continu bewust te zijn van (financiële) risico's die op ons afkomen. Daarom hebben we een risicomanagementbeleid. Dit beleid bespreken we regelmatig met de Raad van Commissarissen, de directie, het management en de medewerkers.
- We voeren het ICT-beleidsplan uit. In het ICT-beleidsplan staan activiteiten die onze efficiency verhogen en de kosten verlagen. Hoe hoger onze efficiency en hoe lager onze kosten, hoe meer ruimte we hebben om te investeren.
- We coachen onze medewerkers op basis van de Plan-Do-Control-Act-cyclus. Zo maken we ze bewust van hun manier van werken. We leren ze op deze manier hun eigen werkwijze te reflecteren en te stroomlijnen. Dit is een continu proces waarvan we gezien hebben dat het werkt.

Invloed uitoefenen op onze inkomsten

Met de inkomsten van de huur kunnen we blijven investeren in onze bestaande woningen en nieuwe woningen blijven bouwen. Daarom verhogen we elk jaar op 1 juli de huur van onze woningen. Dit is nodig om onze financiële continuïteit waarborgen. De prijsstijgingen in de bouw en de kosten voor onderhoud stijgen bijvoorbeeld sneller dan inflatie. Dat betekent dat onze inkomsten ook sneller dan de inflatie moeten stijgen. Met ons huurbeleid hebben we hier invloed op hoewel we ons bij het doorvoeren van de huurverhoging houden aan de regels van de overheid.

De komende vijf jaar kijken we scherp naar ons huurbeleid. Omdat onze woningen goed onderhouden zijn hoeven we misschien niet altijd de maximale huurverhoging door te voeren.

5 VechtHorst maakt afspraken

We vinden het onze taak om de inwoners van de gemeente Dalfsen en Staphorst die aangewezen zijn op een sociale huurwoning op de best mogelijke manier te helpen. Dat betekent dat we afspraken moeten maken met onze partners over wat we gaan doen. Dat doen we jaarlijks met prestatieafspraken die we met beide gemeenten, huurdersvereniging TOEK, Verenigd huurbelang Ommen en Vechtdal Wonen maken. Daarnaast brengen we ieder jaar het Bod (activiteitenoverzicht) uit naar de beide gemeenten.

Als laatste deel van dit ondernemingsplan noemen we een aantal belangrijke activiteiten die we de komende jaren gaan opstarten en uitwerken. Een deel komt terug in de prestatieafspraken en een deel nemen we op in onze jaarplannen.

Afspraken over wonen

Met elkaar hebben we gekeken wat de belangrijkste opgaven zijn en waar we samen aan moeten werken. De belangrijkste thema's zijn:

1. Wonen, zorg en welzijn
2. Betaalbaarheid van de woningen
3. Bestaande woningvoorraad en het verbeteren van de sociale leefbaarheid in wijken/buurtten.
4. Nieuw bouwen van woningen
5. Het plaatsen van niet-Nederlanders met een verblijfsvergunning: statushouders
6. De huisvesting van woonwagenbewoners

Hieronder geven we de afspraken weer die we voor elk thema willen maken.

Afspraken over wonen, zorg en welzijn

We hebben afgesproken dat we de komende jaren:

- Met onze nieuwbouwplannen het aantal zorggeschikte woningen vergroten.
- We blijven overleggen met gemeenten, zorgpartijen en wijkconsulenten over afspraken met elkaar. Zo blijft huisvesting van mensen die uitstromen uit begeleid wonen of maatschappelijke opvang via het reguliere woonruimteverdeelsysteem mogelijk.
- We bespreken met de gemeenten de urgentieregeling.
- We brengen in kaart hoe we de wijze waarop vraag en aanbod op het terrein van wonen, welzijn en zorg beter en organisatie-overstijgend op elkaar afgestemd kunnen worden.
- Als we zorggeschikte woningen bouwen overleggen we met de gemeente over de benodigde voorzieningen het kader van de WMO. We blijven oog houden voor de investeringen die hiermee samengaan. We zullen niet investeren in persoonlijke WMO-aanpassingen. Algemene aanpassingen in complexen nemen we mee ter overweging.
- Actief deelnemen aan de Steungroep wonen-welzijn-zorg.
- Bij betalingsproblemen, vervuiling en overlast delen we zo snel mogelijk informatie met onze partners als dit binnen de AVG-richtlijnen mogelijk is.
- We blijven Thuisadministratie Humanitas de komende jaren subsidiëren.

We beperken woonlasten zo veel als mogelijk

We verwachten dat het aantal huishoudens in Dalfsen en Staphorst met een laag inkomen zal toenemen. Daarom moeten er voldoende betaalbare huurwoningen zijn. Daar waar mogelijk moeten we woonlasten beperken. De komende jaren:

- Verhogen we de huurprijs voor woningen waarin een huishouden met een lager inkomen woont met niet meer dan het inflatiepercentage. Bij mutatie passen we de huurprijzen aan conform de prijs-kwaliteitsverhouding.
- We zetten erop in dat ons woningbezit in 2020 gemiddeld energie-index 1,2 tot 1,40 heeft (label B). Er zijn geen woningen meer met en label E, F of G (tenzij deze woningen als sloop gelabeld zijn). Ons onderhoudsprogramma is zo ingericht dat voor 2025 al onze woningen op energielabel B zitten. We berekenen hier vooralsnog geen verhoging van de huur voor.
- VechtHorst neemt deel aan Nieuwe Energie Overijssel (NEO) en aan het duurzaam NoWoZo netwerk.
- De gemeente Dalfsen stelt in 2020 een Warmtetransitievisie op. In 2021 begint de gemeente Dalfsen met het ontwikkelen van wijkuitvoeringsplannen. Als corporatie vinden we het belangrijk dat we op de hoogte zijn van de inhoud van deze visie en uitvoeringsplannen. We willen meer dan betrokken zijn bij deze ontwikkelingen als ze wijken raken waar onze woningen staan.
- We gebruiken de wettelijke mogelijkheden om huurprijzen van huishoudens met een inkomen boven € 43.574 (prijsspeil 2020) extra te verhogen.
- Extra inkomsten die we krijgen door de inkomensafhankelijke huurverhoging investeren we in het verduurzamen van de woningvoorraad.
- We verkopen in principe geen bestaande sociale huurwoningen omdat de vraag ernaar zo groot is.
- We stimuleren de doorstroming van onze klanten. Bijvoorbeeld door bij nieuwbouw (een deel van) de woningen te laten betrekken door mensen die al klant zijn van VechtHorst.

We werken aan het verbeteren van de sociale leefbaarheid in wijken en buurten.

De leefbaarheid in Dalfsen en Staphorst is prima. Leefbaarheid kan worden verstrekt door het honoreren van initiatieven van bewoners. Vanuit leefbaarheid en duurzaamheid is het belangrijk dat leegkomende gebouwen snel een nieuwe bestemming krijgen.

- Gemeenten overleggen met ons als er gebouwen leegkomen die tot woonruimten omgebouwd kunnen worden. Wij overleggen met de gemeenten als we (herstructurerings)plannen hebben voor complexen.
- Als gebouwen tot woonruimte omgebouwd kunnen worden dan doen wij de gemeenten hiervoor een voorstel.
- Om leefbaarheid te verbeteren stellen we jaarlijks een bedrag van € 20.000 euro ter beschikking om de identiteit van complexen en de daarmee de buurt te versterken.
- In het voorjaar bepalen we samen met huurdersvereniging TOEK welke complexen een vergroting van de identiteit kunnen gebruiken en welke maatregelen daarvoor nodig zijn.
- Als er maatregelen in de openbare ruimte nodig zijn overleggen we met de gemeenten over de realisatie en de kosten ervan.
- We stellen een leefbaarheidsvisie op en gaan de komende jaren met de uitvoering ervan aan de slag.
- We beginnen in 2020 met een wijkscouw om vast te stellen welke maatregelen er nodig zijn in een wijk.
- We investeren in leefbaarheid met ons leefbaarheidsfonds en een bijdrage aan Humanitas Thuisadministratie. Daarnaast dragen we bij aan de huisvestingskosten van De Herberg daklozenopvang en Kadera.
- We zorgen ervoor dat er vanaf 31 december 2024 in en om de onze woningen geen asbest aanwezig is dat bloot staat aan de buitenlucht.
- We stimuleren dat klanten zelf aangebrachte voorzieningen met asbest verwijderen.

Nieuw bouwen van woningen

We zetten in de periode 2021 t/m 2024 in op het toevoegen van 128 sociale huurwoningen in de gemeente Dalfsen. In de gemeente Staphorst gaan we met de gemeenten beslissen op welke plaatsen we minimaal 32 huurwoningen kunnen toevoegen.

- Om in de periode na 2024 voldoende huurwoningen te kunnen bouwen is het belangrijk dat er locaties zijn waar gebouwd kan worden. De gemeente Dalfsen heeft op locaties rond de kern voorkeursrecht gevestigd en ziet erop toe dat op (een deel van) deze locaties ruimte beschikbaar komt voor het bouwen van huurwoningen.
- We bouwen nieuwe woningen volgens de actuele eisen van het Bouwbesluit.
- In de gemeente Staphorst streven we ernaar om tot en met 2021 70 woningen te realiseren. De gemeente Staphorst komt met voorstellen voor plaatsen waar we die 70 woningen kunnen bouwen.

Het plaatsen van niet-Nederlanders met een verblijfsvergunning: statushouders

Elke gemeente krijgt van de Rijksoverheid een aantal statushouders om te huisvesten. Door de huidige oorlogen vragen veel vluchtelingen asiel aan in Nederland. Statushouders zijn vanwege hun inkomen aangewezen op een sociale huurwoning.

- We dragen als corporatie bij aan de taakstelling van gemeenten door sociale huurwoningen beschikbaar te stellen. Maximaal 10 procent van onze vrijgekomen woningen stellen we beschikbaar.
- De taakstelling van de gemeenten mag niet zo hoog zijn dat de wachttijd voor onze ingeschreven woningzoekenden onaanvaardbaar wordt. Is dit het geval dan gaan we met de gemeenten aanvullende huisvestingsoplossingen realiseren.

De huisvesting van woonwagenbewoners

Als corporatie verhuren we enkele standplaatsen aan woonwagenbewoners. In enkele gevallen verhuren we nog woonwagens. In 2020 gaan we met de gemeenten onderzoeken of aanpassingen in het woonwagenbeleid nodig zijn om te voldoen aan het landelijk beleidskader woonwagen- en standplaatsenbeleid.

Afspraken over vastgoed

In hoofdstuk 4 schreven we al hoe we de komende jaren met ons vastgoed om willen gaan. Ook over de inzet van ons vastgoed hebben we afspraken gemaakt.

Om in de toekomst aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen gaan we

- Ons strategisch voorraadbeleid verder uitwerken, en daarmee onze groeiopgave en de transformatieopgave concreter maken en voortzetten.
- We hebben onze partners hierbij nodig en we gaan maximaal bijdragen aan de realisatie van de woonvisies van gemeenten
- Actief meehelpen aan een plan van de gemeenten voor toekomstige ontwikkellocaties
- Om ook de korte termijn woningvraag aan te kunnen, gaan we het huisvesten van 'spoedzoekers' onderzoeken en het ontwikkelen van flexibele woonvormen onderzoeken
- Met de ontwikkeling van de complexbeheerplannen, kunnen we ons verkoopbeleid en niet-DAEB-bezit per kern actualiseren.
- We overwegen woningen te verkopen om de transformatieopgave te bevorderen. Dat doen we alleen als het niet ten koste gaat van onze groei-opgave.

Hoe we ons vastgoed op de toekomst gaan voorbereiden

- We maken complexbeheerplannen zodat we per kern en per buurt weten wat de beste aanpak is voor de toekomst.
- Met de nieuwe complexbeheerplannen kunnen we ook ons streefhuurbeleid actualiseren. We maken dan een betere verdeling van ons vastgoed over de huurprijsklassen. We zien dat we te weinig kleine goedkope woningen hebben en te veel grote woningen in de hogere prijsklasse.
- We gaan onderzoeken of we onze niet-DAEB woningen kunnen afstoten. We zien dat de vraag naar deze woningen afneemt en dat we daarmee niet meer onze doelgroep kunnen bedienen.
- We richten onze incassoprocedure anders in: we gaan meer preventief werken en zoeken de samenwerking met andere lokale partijen op. Daarbij passen we maatwerk toe als de betaalbaarheid bij individuele huishoudens onder druk komt te staan. Dit doen we door individuele betalingsregelingen te treffen.
- In principe verhogen we de huur niet bij het verduurzamen van een woning naar energielabel.

- Betaalbaarheid bestaat uit de huurprijs en de overige woonlasten (waaronder energie). We maken daarnaast met de gemeenten afspraken over beperking van die overige lasten voor klanten (gemeentelijke belastingen ed.).
- We voeren een keer per vier jaar een woonlastenonderzoek uit, zodat we inzichtelijk maken hoe de betaalbaarheid door onze klanten wordt ervaren. Mede op basis van dat onderzoek bepalen we onze maatregelen voor het behouden van de betaalbaarheid.

6 Blik op de toekomst

Met dit ondernemingsplan kunnen we de komende vier jaar weer een aantal mooie stappen zetten. Maar we kijken verder vooruit dan vier jaar en richten onze blik ook op de verdere toekomst.

De komende vier jaar werken we aan een intensiever contact met onze belanghebbenden. Dan doel ik niet alleen op de gemeenten, TOEK en onze klanten. Daarmee bedoel ik ook onze collega-corporaties in NoWoZo-verband. De laatste twee jaar zetten we de eerste stappen om op onderwerpen met elkaar in gesprek te gaan en van elkaar te leren. Zo onderzoeken we bijvoorbeeld of we aanbestedingen gezamenlijk kunnen doen met een inkoopvoordeel. Of proberen we van elkaar te leren. De coronacrisis heeft de samenwerking onderling versterkt en we beseffen meer dan voorheen dat het belangrijk is om van elkaar te weten wat er speelt. En dat het belangrijk is om gezamenlijk op te trekken als het gaat om onderwerpen die op de agenda van de Rijksoverheid staan. Door met elkaar op te trekken proberen we de focus van de Rijksoverheid ook naar onze woningmarktregio te verschuiven. Een dynamisch spel waar we actief aan meedoen.

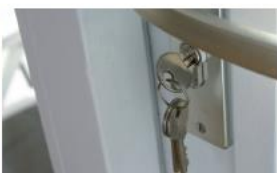
In de toekomst kijken blijft lastig. Maar wat we al wel weten is dat de landelijke klimaatdoelstellingen van grote invloed zullen zijn op onze werkwijze. Samen met de gemeenten Dalfsen en Staphorst gaan we aan de slag met de transitievisie warmte. Met deze transitievisie starten we een proces om te komen tot aardgasvrije verwarmde gebouwde omgeving. Dat betekent ook dat we proberen om afscheid te nemen van fossiele warmtebronnen en daar waar het kan zoveel als mogelijk overgaan naar duurzame warmtebronnen.

In 2020 hebben we gemerkt dat het heel belangrijk is om met je belanghebbenden in gesprek te zijn en te blijven. Onze belanghebbenden dragen de inhoud van dit ondernemingsplan omdat we ze bij de opstelling ervan hebben betrokken. Dat dit bijdraagt aan een goede samenwerking is ons duidelijk geworden. Ook in 2021 en de jaren erna zetten we in op een goede samenwerking met onze belanghebbenden en zullen we ze regelmatig vragen om met ons casussen op te pakken.

We doen al deze dingen om ervoor te zorgen dat iedereen; nu, straks en in de toekomst, een fijne plek heeft om te wonen. Onze klanten en hun toekomstige behoeften blijven daarom onze belangrijkste drijfveer.

Robert Waarsing
directeur-bestuurder

oktober 2020



Postadres

Woonstichting VechtHorst
Postbus 10
7700 AA Nieuwleusen

Bezoekadres

Raiffeisenstraat 2
7711 JH Nieuwleusen

Openingstijden

Maandag tot en met donderdag
8.30 - 13.00 uur. Na 13.00 uur op afspraak.

Telefoon

maandag tot en met donderdag
8.30 - 16.30 uur.

Op vrijdag is ons kantoor gesloten.

E-mail

info@vechthorst.nl

Internet

www.vechthorst.nl

Bankrekening

NL86RABO 034 550 77 54

Disclaimer

Aan de samenstelling van dit ondernemingsplan is veel zorg besteed. Waar mensen werken kunnen echter fouten worden gemaakt. U kunt aan dit plan dan ook geen rechten ontleen.

november 2020

