

Thuis in fijn wonen

Koersplan 2025-2029 · Koersplan 2025-2029 · Koersplan 2025-2029



VechtHorst

Inhoudsopgave

01	Onze koers	3
1.1	Onze uitdagingen	4
1.2	Onze koers	5
1.3	Onze missie	8
02	Wat we willen bereiken	9
2.1	Meer goede woningen	10
2.2	Prettig samen leven	11
03	Goed organiseren	13
3.1	Onze kracht en kernwaarden	14
3.2	Goed georganiseerd	15

01

Onze koers

Bij Woonstichting VechtHorst bieden we een thuis aan meer dan 2.400 huishoudens in de gemeenten Dalfsen en Staphorst, binnen diverse kernen. We hebben de overtuiging dat een passende woning in een prettige leefomgeving bijdraagt aan het thuisgevoel.

1.1 Onze uitdagingen

De aankomende jaren staan we voor een aantal stevige uitdagingen, wat maakt dat focus nodig is op datgene waar wij het grootste verschil kunnen maken. Hieronder staan onze meest impactvolle uitdagingen:

Toevoegen van woningen

Zoals opgenomen in de regionale woondeal, moeten er in totaal in de periode 2022 t/m 2030 meer dan 28.000 woningen worden bijgebouwd. Onderdeel van deze opgave is de groeiende behoefte aan betaalbare woningen. Deze behoefte wordt onderstreept door de verplichting van 30% sociale huur en de huisvesting van urgente woningzoekenden in het wetsvoorstel Versterking van de regie op de volkshuisvesting.

Dit is ook te zien in de **gemeenten Dalfsen en Staphorst**. Mede als gevolg van een toename van het aantal huishoudens, neemt de vraag naar met name woningen in het sociale huursegment toe. In Dalfsen moeten er tot en met 2030 bijna 390 sociale huurwoningen worden bijgebouwd. In Staphorst is deze toename tot 2030 ongeveer 240 sociale huurwoningen.

Inzet op de leefbaarheid in onze kernen

De toenemende vergrijzing en de extramuralisatie van de zorg betekenen meer huurders met

een zorg- en/of welzijnsvraag in onze woningen. Dit stelt ons voor de uitdaging om:

- de woonomgeving leefbaar te houden;
- ons vastgoed meer levensloopbestendig te maken, zodat senioren langer zelfstandig thuis kunnen wonen;
- bewoners die hulp nodig hebben te ondersteunen en hen verder in ons netwerk te helpen;
- meer en beter domeinoverstijgend samen te werken met onze netwerkpartners zoals de gemeente, zorg- en welzijnspartners en de politie.

Verdere verduurzaming

Er ligt een toenemende noodzaak om te verduurzamen, zo ook voor onze woningvoorraad. Dit is zowel ingegeven vanuit landelijke ambities, als intrinsiek om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken en onze ecologische voetafdruk te verkleinen. Dit vraagt in onze bedrijfsvoering en in onze houding en gedrag een continue inzet.

Organisatie verder ontwikkelen

De omgeving waarin we werkzaam zijn, verandert continu. Het is daarom van belang dat we ons als organisatie hiertoe blijven verhouden. Dit vraagt om het zetten van stappen in zowel de omvang, de specifieke kennis die we nodig hebben, als de professionaliteit van ons handelen. Kortom, een organisatie die toegerust is op de opgaven die er liggen.

Samenwerking strakker vormgeven

De complexiteit van onze opgaven zorgt ervoor dat we de voorliggende opgaven niet alleen op kunnen pakken. Hierin bestaat een afhankelijkheid van onze samenwerkingspartners en vice versa. Vandaar dat we met elkaar stappen moeten zetten om volkshuisvestelijk optimaal te presteren.

1.2 Onze koers

De vraagstukken die op ons afkomen zijn landelijk, regionaal en lokaal. We vinden het belangrijk om vanuit onze verantwoordelijkheid hier een relevante bijdrage aan te leveren. Deze bijdrage zit in:

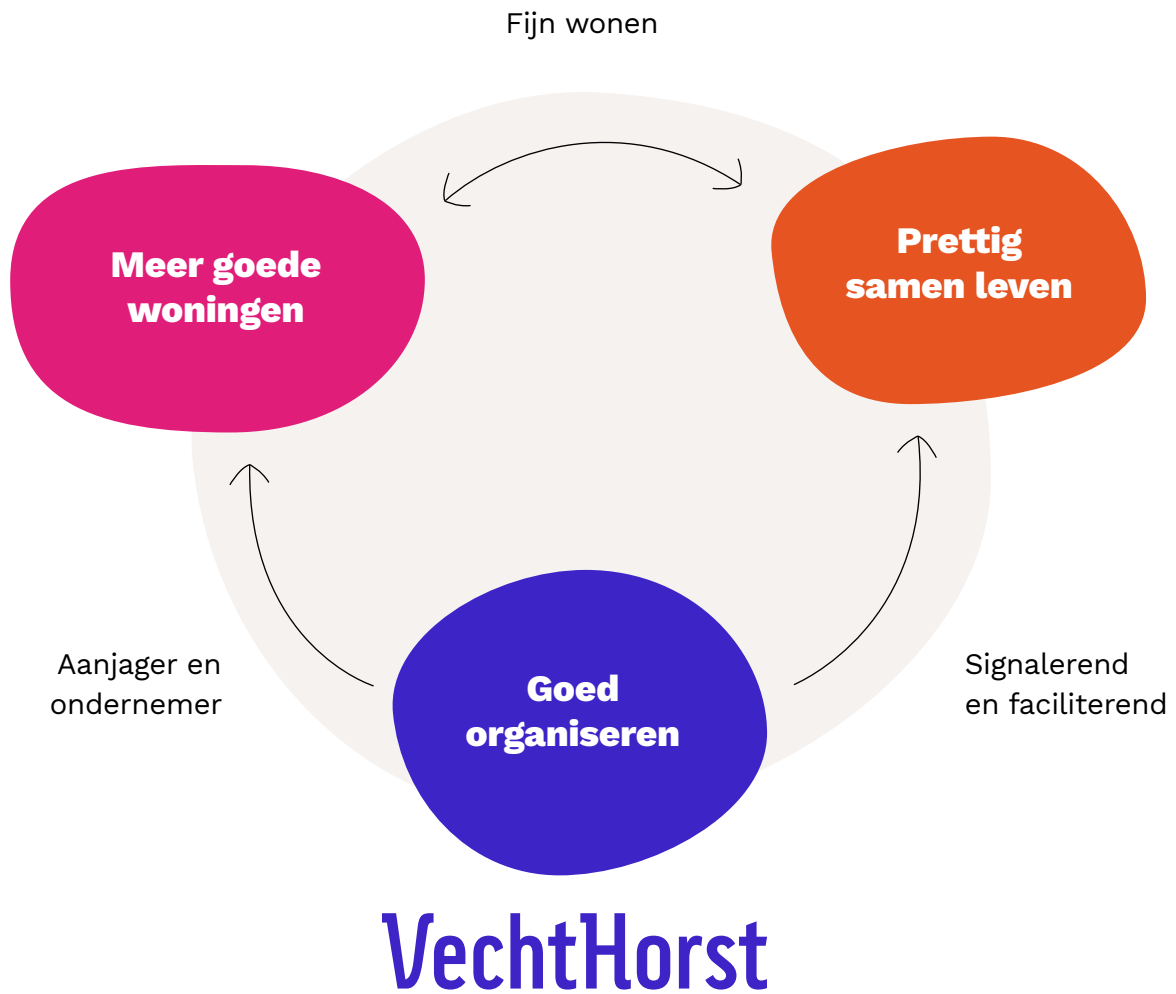
- **het zorgen voor voldoende en passende woningen gezien de druk op de woningmarkt én de (veranderende) behoeften van onze (toekomstige) huurders;**
- **ons hard maken voor een omgeving waarin het fijn wonen is, zowel fysiek als met oog voor het bieden van een steun in de rug aan onze bewoners die hulp nodig hebben.**

We zetten in op het optimaal benutten van elkaars kennis en kwaliteit in de onderlinge samenwerking

Hier zit vanuit bewoners, onze netwerkpartners en onze organisatie ons **gedeelde belang**; samen zorgen we voor een thuis met een passende woning, in een leefomgeving die hier op fysiek en sociaal vlak aan ondersteunend is. Waar we met onze woningvoorraad vooral inspelen op de regionale behoefte in West-Overijssel, zijn wij in de leefomgeving op wijkniveau dichtbij. Samen met bewoners, huurdersvereniging TOEK en andere partners zoals de gemeente, politie, zorg en welzijn geven we invulling aan onze gedeelde verantwoordelijkheid. Wat we gaan doen én hoe we dit samen doen, werken we in dit koersplan verder uit.

Van betekenis zijn en vooral blijven vraagt om een daarop toegeruste organisatie. Om de ambities die we hebben voortvarend op te pakken, is het belangrijk dat we naast de financiële middelen ook voldoende collega's met de benodigde expertise hebben om dit waar te maken. We zetten in op het optimaal benutten van elkaars kennis en kwaliteit in de onderlinge samenwerking. Op deze manier maken we niet alleen vandaag, maar ook morgen het verschil.





Vanuit ons gedeelde belang en een organisatie toegerust op de toekomst, geven we in onderlinge samenhang invulling aan de volgende drie speerpunten:

1. Topprioriteit de aankomende jaren is dat we **meer goede woningen** toevoegen. Deze rol pakken we op als *aanjager* (zorgen dat het gebeurt) en *ondernemer* (inspelen op de mogelijkheden die er zijn). Op deze manier geven we een antwoord op de krapte die er op de woningmarkt is. Dit doen we in de regio, waarbij onze primaire verantwoordelijkheid in de gemeenten Dalfsen en Staphorst ligt. Gelijktijdig houden we onze huidige voorraad kwalitatief op orde en verduurzamen we deze stapsgewijs.

Met het bouwen van woningen voegen we kwaliteit en betaalbaar wonen toe, spelen we in op de behoeften van meerdere doelgroepen en brengen we de doorstroming op gang. Op deze manier geven we invulling aan passende huisvesting en daarmee een thuis voor onze (toekomstige) huurders. Met elk huis dat we bouwen of verbeteren, willen we bijdragen aan het thuisgevoel van onze huurders.

2. Zodoende dragen we met onze woningen bij aan **prettig samen leven**. We zetten bewoners in hun kracht. Ondanks dat we zien dat er groepen huurders zijn die meer moeite hebben om zelfstandig te leven, geloven wij in eigen verantwoordelijkheid. Wanneer hulp nodig is, bieden we de helpende hand. Dit doen we door te *signaleren* (onze maatschappelijke partners hiervan op de hoogte brengen) en te *faciliteren* (bewoners verder helpen in ons netwerk en alert blijven op ontwikkelingen). Op deze manier bouwen we samen aan veerkrachtige buurten waar mensen zich welkom voelen en mee kunnen doen.

Onderdeel van het 'Thuis in fijn wonen' is een prettige leefomgeving. Wonen is meer dan stenen stapelen; het gaat om mensen en gemeenschappen. Daarom zetten we in op gemengde wijken, waar huur en

**We bouwen samen aan
veerkrachtige buurten waar
mensen zich welkom voelen
en mee kunnen doen**

koop, jong en oud én mensen in meer of minder kwetsbare posities met elkaar in contact staan. Het creëren van een inclusieve leefomgeving is niet alleen een doel, maar een gezamenlijke verantwoordelijkheid met onze netwerk-

partners. Door verschillende doelgroepen samen te brengen, bouwen we aan wijken waarin mensen kunnen meedoen en vooruitkomen. We dragen met elkaar bij aan een integrale wijkaanpak.

3. We zetten de aankomende periode stappen in **goed organiseren**. De toenemende opgaven en ons ambitieniveau vragen dat we ook als organisatie gaan groeien. Groeien in omvang, in hoe we onze processen en projecten inrichten, onze manier van handelen en onze verbinding met ons netwerk.

Onze medewerkers zijn daarin de sleutel tot succes. Door hen te ondersteunen in het werk en hun ontwikkeling en te investeren in werkplezier, leggen we de basis voor duurzame en impactvolle resultaten. We geloven dat als je de betrokkenheid van medewerkers in de organisatie vergroot, dit ook een bijdrage levert aan de dienstverlening en daarmee het woonplezier van onze huurders.

1.3

Onze missie

Gedragen vanuit onze koers hebben we als Woonstichting VechtHorst de volgende missie:



Thuis in fijn wonen

In nauwe samenwerking met onze netwerkpartners creëren we een thuis in een prettige woonomgeving voor onze huurders.

Als betrokken huisvester staan wij voor passende, duurzame en betaalbare woningen. Iedereen heeft namelijk recht op een plek om zich thuis te voelen. Daarin sluiten we aan bij regionale vraagstukken, zonder het lokale perspectief uit het oog te verliezen.

Een thuis gaat verder dan de woning alleen. Samen met bewoners en maatschappelijke partners investeren we in buurten, wijken en dorpen waarin het prettig wonen is. Het is voor ons essentieel om dichtbij te blijven: bij onze (toekomstige) huurders, in de wijken waar we bezit hebben en bij de

uitdagingen die daar spelen. Met onze organisatie als drijvende kracht en door nauw samen te werken met onze netwerkpartners, maken we dit mogelijk. Samen benutten we kansen, lossen we problemen op en zetten we stappen richting een toekomst waarin fijn wonen een thuis is voor iedereen.

02

**Wat we willen
bereiken**

Met onze speerpunten *meer goede woningen* en *prettig samen leven* geven we uitwerking aan *Thuis in fijn wonen*; het bieden van een fijn en comfortabel thuis in een straat, buurt en wijk waarin huurders zich vertrouwd voelen.

2.1

Meer goede woningen

Onze **topprioriteit** de aankomende jaren is het toevoegen van meer betaalbare en passende woningen. Dit doen we voor een brede doelgroep waaronder gezinnen, ouderen en starters op de woningmarkt. Zelfstandig wonen, voor mensen die wél en geen begeleiding nodig hebben. Bij voorkeur in de gemeenten Dalfsen en Staphorst gaan we met de volgende ambities aan de slag:

- We bouwen ongeveer 700 woningen t/m 2037 passend bij onze doelgroepen en de behoeften van de woningzoekenden in de regio. We voegen vooral toe in het sociale huursegment.
- Met oog voor de woonlasten en het wooncomfort van onze huurders én vanuit maatschappelijke noodzaak blijven we stappen zetten in de verduurzaming door:
 - de warmtevraag van onze woningen op natuurlijke momenten verder te verlagen naar de standaard isolatiewaarde en woningen die al voldoen aan de standaard van het aardgas te halen;
 - samen met de gemeenten in te zetten op het tegengaan van hittestress en wateroverlast van en bij onze woningen;
 - circulariteit, natuurinclusiviteit en biodiversiteit onderdeel te laten zijn van onze besluitvorming bij het bouwen en verbouwen van onze woningen.

- In onze portefeuillestrategie en prestatieafspraken geven we concrete invulling aan deze opgave. Jaarlijks evalueren we en sturen bij als dat nodig is.

- Met ons huurbeleid zetten we in op de beschikbaarheid van voldoende woningen passend bij de vraag van onze woningzoekenden, waarbij de huurprijs van onze woningen samenhangt met de woningkwaliteit en het inkomen van de huurder.

Waar het gaat om onze voorraad in algemene zin en het toevoegen van woningen in het bijzonder pakken we de rol van **aanjager en ondernemer**. Dit houdt in dat we:

1. actief op zoek gaan naar kansen voor nieuwbouw en/of herstructurering;
2. daarin klanten vroegtijdig betrekken en de samenwerking met partijen aanjagen om dit voor elkaar te krijgen.

Dit doen we vanuit een solide basis, waarin onze bestaande woningvoorraad kwalitatief op orde is. We blijven stapsgewijs inzetten op de verdere verduurzaming, waarbij (indien zich de keuze voordoet) het toevoegen van woningen onze primaire focus heeft.



2.2 Prettig samen leven

Thuis in fijn wonen vraagt om prettig samen leven in wijken en buurten. Hier ligt een gedeeld belang en, met duidelijkheid ten aanzien van wie welke rol oppakt, een collectieve verantwoordelijkheid van bewoners, VechtHorst en onze samenwerkingspartners. Dit geldt zowel ten aanzien van:

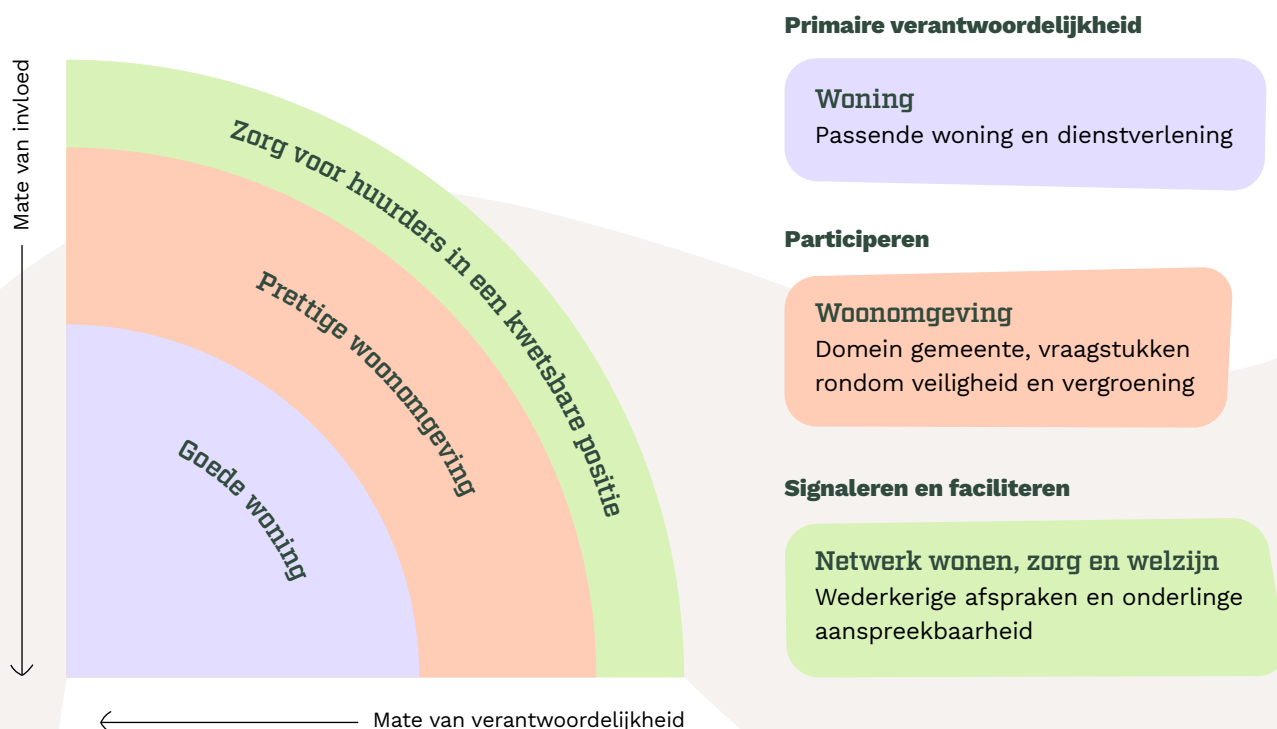
- de woning zelf inclusief de ondersteunende dienstverlening die maakt dat de woning als een thuis voelt;
- de fysieke leefomgeving (schoon, heel en veilig), als;
- in de omgang met elkaar en daar waar nodig het bieden van ondersteuning en perspectief vanuit een professioneel netwerk.

Ten aanzien van dit laatste punt zien we een toenemende kwetsbaarheid onder bewoners met een zorg- en/of welzijnsvraag die een steviger beroep doen op ons en onze partners in het sociaal domein. De juiste ondersteuning bieden in het belang van de bewoners, vraagt om:

- het aangaan van allianties, waarbij de vraagstukken die wij zien en/of waar bewoners mee komen leidend zijn in de opzet van een geoliede, integrale samenwerking, en;
- duidelijkheid in de rol en verantwoordelijkheid van elke partij, zodat we weten wat we van elkaar mogen verwachten en we hierover goede afspraken maken.

Met als inzet *prettig samen leven*, hanteren we als Woonstichting VechtHorst de volgende verantwoordelijkheid en rolinzet. Ten aanzien van:

- **de individuele huurder** voelen we ons **direct betrokken**; we oefenen invloed uit op het woongenot door een passende woning te bieden én door middel van gerichte ondersteuning bij bijvoorbeeld huurachterstanden. We vinden de inbreng van onze huurders van groot belang. Daarom geloven we in de kracht van participatie. We willen bewoners betrekken. Naast de formele participatiestructuur willen we nieuwe manieren verkennen om nog beter het gesprek aan te gaan met onze (toekomstige) huurders.
- **de fysieke leefomgeving** als domein van de gemeente; we **participeren** en denken samen met bewoners mee over vraagstukken rondom veiligheid in de buurt en/of wijk en stimuleren vergroening.
- **de zorg voor huurders in een kwetsbare positie**; vanuit ons netwerk en allianties met maatschappelijke partners op het domein van wonen, zorg en welzijn zijn we **signalerend** en **faciliterend**. Juiste zorg en begeleiding heeft invloed op onze huurders en omwonenden. Dit vraagt om duidelijke, wederkerige afspraken met samenwerkingspartners en onderlinge aanspreekbaarheid. Hier goed invulling aan geven, zien we als een collectieve verantwoordelijkheid vanuit ons en onze partners.



03

Goed organiseren

3.1

Onze kracht en kernwaarden

Alhoewel we in capaciteit groeien, zijn we als Woonstichting VechtHorst een relatief kleine organisatie. Deze kleinschaligheid zien we als onze kracht, omdat we:

- dicht bij onze huurders staan, zowel persoonlijk als digitaal contact hebben, hen kennen en adequaat kunnen inspelen op de vraagstukken en kansen die zich voordoen;
- sterk blijven in het *samen doen en voor elkaar krijgen*, wat ook aansluit op de gemeenschapszin die kenmerkend is voor ons werkgebied;
- als collega's elkaar snel weten te vinden en kunnen schakelen op de vragen van onze huurders.

Vanuit deze kracht werken we aan *Thuis in fijn wonen*.

Om goed invulling te geven aan de kracht van de kleinschaligheid, werken we als organisatie vanuit de volgende kernwaarden waarop we aanspreekbaar zijn:



Deze kernwaarden bepalen hoe wij willen werken en hoe wij met onze klanten, collega's en partners willen omgaan. Daarmee waarborgen we consistentie, versterken we het vertrouwen en zorgen we ervoor dat we onze koers op een manier die bij ons past kunnen realiseren.

3.2 Goed georganiseerd

Een goed antwoord geven op de omgevingsdynamiek en het waarmaken van onze speerpunten *meer goede woningen* en *prettig samen leven*, vraagt dat we goed georganiseerd zijn. Met de focus op het realiseren van onze koers, stellen we onszelf de volgende doelen:

- We zetten in op **verdere professionalisering**. Passend bij wie we zijn gaan we in onderlinge samenhang aan de slag met:
 - het handelen vanuit onze kernwaarden met aandacht voor de cultuur en wijze van (samen)werken;
 - het optimaliseren van de samenwerking in de organisatie (onder meer op processen en projecten) ten behoeve van de (toekomstige) huurders;
 - het verstevigen van de samenwerking met onze netwerkpartners;
 - het verder inzetten op digitalisering ten behoeve van onze dienstverlening en besluitvorming.
- Als onderdeel hiervan brengen we met een **strategische personeelsplanning** in beeld welke kwaliteit, expertise en capaciteit de opgave de aankomende periode vraagt en wat dit betekent voor de organisatie. Uitgangspunt hierin is:
 - **goed werkgeverschap**, waarin wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van mensen en het aantrekken en behouden van talent;
 - het zo optimaal mogelijk benutten van de **kracht van onze kleinschaligheid**.
- Het maatschappelijk optimaal laten renderen van onze financiële middelen is een continue afweging, waarbij we op zoek gaan naar de ruimte door onze grenzen op te zoeken. Met dit koersplan zetten we nadrukkelijker in op het toevoegen van woningen. Dit doen we vanuit de basisvoorwaarde dat we in onze **financiële continuïteit** blijven voldoen aan de door onze externe toezichthouders gestelde normen.
- Een prettige werkomgeving bieden, waarin het prettig samen werken is en medewerkers zich kunnen ontwikkelen.

**We gaan op zoek naar
de ruimte door onze
grenzen op te zoeken**



