

**BELEIDSVISIE BETER WONEN VECHTDAL 2016 ≥**



# BETER WONEN VECHTDAL: DICHT ER BIJ

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>MISSIE:</b>      | IN BONDGENOOTSCHAP EN BETROKKENHEID BIJ MENSEN<br>EEN VEILIGE, VERTROUWDE EN DIERBARE WOON- EN LEEFOMGEVING<br>SCHEPPEN, ONDERHOUDEN EN BEVORDEREN |
| <b>KERNWAARDEN:</b> | DICHTBIJ, SAMEN, HET GESPREK   |
| <b>MOTTO:</b>       | VOOR ELKAAR  |

---

We schrijven het jaar 2016; een jaar waarin Beter Wonen Vechtdal opereert als lokale volkshuisvester in een veranderend krachtenveld:

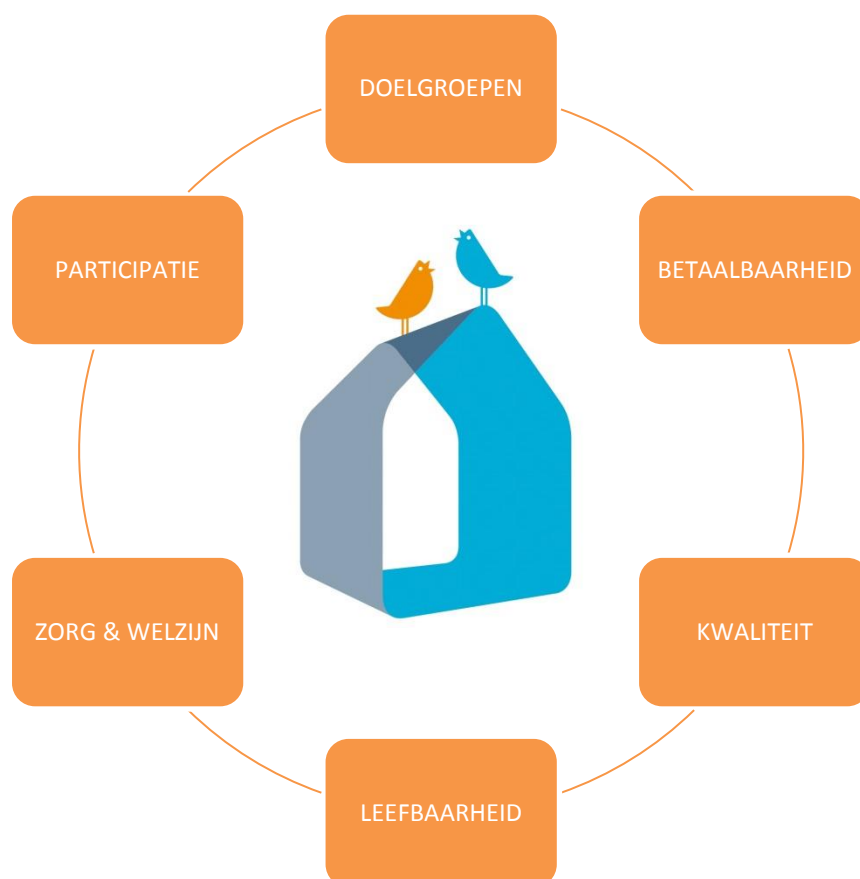
Wij concentreren ons als lokale volkshuisvester op onze kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen in een leefbare woonomgeving. Het politiek-bestuurlijk, maatschappelijke en financiële krachtenveld waarin wij als woningcorporatie opereren is aan verandering onderhevig waardoor ons handelingskader nu ook wettelijk is ingekaderd: ons concentreren op onze kerntaak. En dat is voor ons als woningcorporatie al 'van nature' ons DNA; de visitatiecommissie oordeelde in 2015: 'de kerntaak, het voorzien in betaalbare huisvesting voor de primaire doelgroep, zit in het DNA van Beter Wonen Vechtdal'. Ondertussen zijn zorgtaken gedecentraliseerd naar de gemeente, wordt de gemeente aangespoord meer de regie naar zich toe te trekken in het sociale domein en is zij voor ons tegelijkertijd op meerdere vlakken vragende partij, opdrachtgever én samenwerkingspartner. Is er sprake van een verarming van de primaire doelgroep en noodzaakt de scheiding van wonen en zorg in combinatie met het langer zelfstandig thuis wonen ons tot een heroriëntatie op toekomstige huisvestingsmogelijkheden van de doelgroep en het zorgvastgoed. En tot slot vraagt de krimpende en vergrijzende samenleving lokaal steeds meer om maatwerk en flexibiliteit. Veranderingen en opgaven die vragen om scherpte. Scherpte bij het beantwoorden van de vraag namens wie wij handelen, voor wie we handelen en waar wij onze legitimiteit (license to operate) vandaan halen.

Het antwoord op die vragen is onder andere gegeven door de [visitatiecommissie](#): de manier waarop wij invulling geven aan onze drie kernwaarden 'leiden in de praktijk tot een sterke lokale verankering, zo blijkt uit de gesprekken met belanghebbenden. In de relatie met belanghebbenden is sprake van een sterk ontwikkeld



partnerschap. De open houding van de corporatie en de grondige (achtergrond)kennis van bijvoorbeeld de regionale demografie, leidt tot een betrokkenheid waaruit liefde spreekt voor de regio'.

Vanuit die houding willen wij, gedragen door onze missie, samen met onze belanghouders in de komende periode een zestal thema's die centraal staan in onze beleidsvisie handen en voeten geven. Over deze thema's gaan we in gesprek en mogen en willen we worden aangesproken:



Het op deze zes thema's creëren en/of toevoegen van publieke waarde, met behoud van onze waarden zoals transparantie, legitimiteit en wederkerigheid, staat daarbij voor ons centraal.

De uitwerking van de door ons te varen koers hebben wij per thema uitgewerkt in de vorm van twitterberichten: per thema puntsgewijs in maximaal 140 tekens (een 'tweet'). Zo komen we vanuit ons DNA tot de kern. En vanuit die kern geven wij, samen met onze belanghouders, elke dag als wooncorporatie vorm en inhoud aan de volkshuisvesting in Hardenberg, waarbij het [woongeluk](#) van onze huurders centraal staat.



## #DOELGROEPEN

---



Wij zijn er voor iedereen die niet zelfstandig in zijn huisvesting kan voorzien



Wij werken pro-actief samen met onze belanghouders om bewoners zelfstandig te kunnen (blijven) huisvesten



De lokale context staat bij ons centraal; bij het voorzien in woonruimte leveren we maatwerk waar het nodig is en kan



Wij voorzien in de lokale huisvestingsopgave voor bijzondere doelgroepen, waarbij bouwplanversnelling eventuele wachtlijsttoenames reduceert



Wij bevorderen integratie van (bijzondere) doelgroepen in de samenleving door levensloopbestendig te bouwen

AAN HET EIND  
VAN M'N GELD

HOUD IK ALTIJD  
EEN STUK MAAND  
OVER

*Loesje*  
POSTBUS 948  
4801 SA, ZWIJNDRECHT



## #BETAALBAARHEID



Woningzoekenden met recht op huurtoeslag zijn voor ons de 'primaire doelgroep'



De huurprijsstelling van het vrijkomende woningaanbod matcht met de inkomensverhouding van ons actief woningzoekendenbestand



Wij ontwikkelen innovatieve huurprijsbeleidstoepassingen om het passend toewijzen efficiënt en effectief vorm te kunnen geven



De huurprijs van nieuwbouwwoningen ligt nooit hoger dan de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens voor huurtoeslag



Ons incassobeleid is preventief & persoonlijk om te voorkomen dat huurders in financiële nood raken en moeten worden ontruimd



Wij hanteren een zero-tolerancebeleid bij huurders die niet mee willen werken aan ons preventieve incassobeleid



## #KWALITEIT



Wij verbreden onze focus van woningkwaliteit naar de kwaliteit van wonen en woonomgeving



Wij geven in samenspraak met de lokale belanghouders invulling aan de kwaliteit van de lokale woonomgeving



De kwaliteit van onze woningvoorraad stemmen wij af op de doelgroep, wat zich weerspiegelt in verschil in prijs/kwaliteitsniveau



Wij houden onze woningvoorraad jong door jaarlijks ten minste 2% te vernieuwen en investeren daarom in nieuwbouw én levensduurverlenging



Het (onrendabel) investeren in de levensduur van de bestaande voorraad heeft hogere prioriteit dan onrendabel investeren in nieuwbouw



Wij passen innovatieve oplossingen toe om de verduurzamingsopgave (gemiddeld label B) in te vullen



## #LEEFBAARHEID



Leefbaarheid vraagt lokaal maatwerk; wij geven daar in samenspraak en samenwerking met onze lokale belanghouders invulling aan



Wij zoeken innovatieve, lokaal gedragen, oplossingen om in samenspraak en samenwerking antwoord te kunnen geven op leefbaarheidsvraagstukken



In de kernen geven wij in samenspraak en samenwerking vorm aan duurzame sociale cohesie



Wij stimuleren actieve buurtparticipatie en huurdersinitiatieven



Wij zoeken innovatieve oplossingen zodat in de kernen onze huurders zolang mogelijk zelfstandig kunnen wonen



---

## #ZORG & WELZIJN

---



Onze huurders moeten zolang mogelijk zelfstandig (kunnen) blijven wonen



Wij faciliteren als wooncorporatie belanghouders op het gebied van de zorg en het welzijnswerk

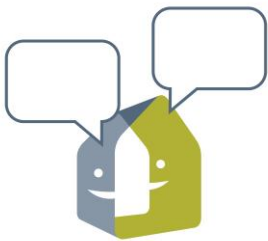


Wij stimuleren als netwerkorganisatie in de regio verbinding in het sociale domein



Wij gaan strategische allianties aan met belanghouders in het sociale domein





---

## #PARTICIPATIE

---



Wij voeren het gesprek met wederkerigheid als vertrekpunt met huurders, bewonerscommissies en huurdersorganisatie



De Huurdersorganisatie is voor ons klankbord en schuurpapier



Wij stimuleren onze huurders om actief te participeren in vraagstukken rondom beleid en beheer



Wij geloven in lokale participatie en onderzoeken mogelijkheden tot oprichting van een wooncoöperatie



Wij nodigen onze zorg&welzijn-belanghouders uit om hun huidige rol (consulteren/meedenken) te transformeren naar strategisch partnerschap en co-producentschap