



SAMEN VOOR KANSRIJK

Beleidsplan OFW 2007 - 2011



COLOFON

Oost Flevoland Woondiensten

Postbus 89, 8250 AB Dronten

De Noord 47-49 Dronten

T: 0321-38 55 00

F: 0321-31 77 33

www.ofw.nl

Openingstijden

maandag t/m vrijdag 08.00-17.00 uur

Redactie

Oost Flevoland Woondiensten

Fotografie

Leo van Bommel fotografie

Oost Flevoland Woondiensten

Vormgeving

Aigu ontwerpstudio Dronten

Druk

Zalsman Kampen

Op alle teksten, illustraties en foto's berust copyright.

INHOUD

	pagina
1 Inleiding	4
2 Strategisch beleidsplan 2002	6
3 Missie en visie	8
3.1 Positionering	9
4 Governance	10
4.1 Stakeholders	11
5 Kaders, trends en ontwikkelingen	12
5.1 Wettelijke kaders	12
5.2 Trends	17
5.3 Ontwikkelingen	18
6 Doelstellingen	22
6.1 Kansrijke woonomgeving	22
6.2 Duurzaamheid	24
6.3 Alle doelgroepen onder dak	26
6.4 Kwaliteit en keuze	27
6.5 Efficiënt en effectief	28
6.6 Personeels- en organisatiebeleid	31
7 Verklarende woordenlijst	34



Voor u ligt de beleidsvisie van Oost Flevoland Woondiensten voor de komende 4 jaren. De aanleiding voor het opstellen van dit OFW-beleidsplan is aan de ene kant de actualisatie van het Strategisch Beleidsplan, Voorraad en nieuwbouw van 2002. Daarnaast wil OFW haar beleid meer expliciteren. Dit past in de huidige fase van ontwikkeling. Afgelopen jaren is er veel veranderd zowel in de volkshuisvesting algemeen als binnen OFW. Daarmee is het des te belangrijker om missie en visie expliciet onder woorden te brengen. Dit betekent niet dat er niets was. Het OFW beleidsplan sluit aan bij het gevoerde beleid tot nu toe, er is geen sprake van een trendbreuk. Het formuleren van het beleid in het OFW beleidsplan is nuttig voor de communicatie over missie en visie zowel intern als extern. Daarnaast is het een middel om het gesprek met stakeholders te voeren of OFW de goede dingen goed doet. Het hebben van een beleidsplan is noodzakelijk bij het doorbouwen op kwaliteit.

OFW heeft ervoor gekozen haar beleid te splitsen in een OFW-beleidsplan en een Strategisch Beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw. Het OFW-beleidsplan bevat de missie, visie, corporatiestrategie en de beleidsdoelen van OFW. Dit OFW-beleidsplan is uitgewerkt in verschillende (bestaande) deelbeleidsplannen. Het Strategisch Beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw wordt een apart document waarin een marktverkenning wordt opgenomen die vertaald wordt naar een marktstrategie. Deze marktstrategie vormt tezamen met de corporatiestrategie het kader voor het Strategisch Beleidsplan voorraad en nieuwbouw. Deze wordt voor het bestaande bezit jaarlijks geactualiseerd in de labeling.



OFW heeft bij het formuleren van haar maatschappelijke doelen haar medewerkers en stakeholders betrokken o.a. door middel van een stakeholdersarena. De uitkomsten van de stakeholdersarena zijn als input gebruikt voor het OFW beleidsplan. OFW staat op deze manier open voor beïnvloeding van haar stakeholders.



Daarnaast is gebruik gemaakt van de uitkomsten van de visitatie en INK-zelfanalyse.

Om verantwoording over de uitvoering van haar beleid af te kunnen leggen is het belangrijk de beleidsdoelstellingen meetbaar te maken. Ook benchmarking is een goede manier om maatschappelijke prestaties zichtbaar te maken. Dit zijn vervolgstappen die na het vaststellen van het OFW-beleidsplan worden opgepakt.

Een beleidsvisie is altijd afhankelijk van de fase waarin een organisatie zich bevindt, haar eigen ambities en de maatschappelijke context waarbinnen zij opereert. In hoofdstuk 2 wordt er teruggeblikt naar de hoofdpunten van het Strategisch Beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw 2002, de visitatie en de INK positiebepaling. De missie en visie van Oost Flevoland Woondiensten worden in hoofdstuk 3 nader uiteengezet. Hoofdstuk 4 gaat in op governance. Hier staat beschreven hoe het toezicht bij OFW is geregeld en hoe OFW haar stakeholders betreft bij haar beleid. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke context

waarbinnen OFW opereert duidelijk aan de hand van kaders, trends en ontwikkelingen. Het uitwerken van onze missie en visie in deze context wordt gedaan aan de hand van een aantal beleidsdoelstellingen (hoofdstuk 6).

SAMENWERKEN AAN WOONKWALITEIT

Naast het expliciteren van het beleid is de aanleiding voor het opstellen van het OFW-beleidsplan de actualisatie van het Strategisch Beleidsplan voorraad en nieuwbouw en de uitkomsten van de visitatie in 2005. Daarnaast heeft OFW in 2006 met een brede delegatie van het personeel een INK positiebepaling (een kwaliteitstoets om te bepalen waar OFW staat als organisatie) gedaan. Op basis van de gemaakte analyse is uitgebreid gesproken over de richting waarin OFW zich zou kunnen verbeteren. Eén van de verbeterpunten was het expliciet maken van de missie, visie en doelen van OFW.

Strategisch beleidsplan voorraad en nieuwbouw

In december 2002 is het Strategisch beleidsplan voorraad en nieuwbouw opgesteld met als titel 'samenwerken aan Woonkwaliteit'. Het doel van dit beleidsplan was om een gezamenlijke - OFW, de gemeente Dronten en overige belanghebbenden - visie op wonen te verkrijgen. De concrete hoofdpunten die uitwerking en vervolgspraken behoefden waren:

- ▲ Samenwerking aanpak oudere wijken, op basis van de quick-scan;
- ▲ Ontwikkeling van een visie op wonen en zorg;
- ▲ Ontwikkelingen in de uitleggebieden zijn onlosmakelijk verbonden met de oudere wijken;
- ▲ Gedeelde visie over heterogeniteit en wonen;
- ▲ Afstemmen van haalbaarheid en risico's.

Uitgangspunt bij het Strategisch beleidsplan voorraad en nieuwbouw was dat OFW zelf doet wat ze zelf kan en zich op deze manier niet afhankelijk van anderen stelt. Dit is gesymboliseerd aan de hand van de schillen van een ui.

De hoofdpunten zijn nog steeds actueel en worden in de aanzet tot meerjarenafspraken met de gemeente opnieuw genoemd. Hier

wordt in hoofdstuk 5 nader op in gegaan. De uitwerking van het strategisch beleidsplan voor de bestaande woningvoorraad is vastgelegd in de labeling. De modernisering van een deel van het bezit OFW ligt op schema en ook in de nieuwbouw komt OFW haar prestatieafspraken met de gemeente na.

Visitatie

De visitatiecommissie concludeerde in 2005 dat veel stakeholders vanuit hun ervaring vinden dat OFW de goede dingen doet maar dat ze weinig zicht hebben op de visie, het beleid en de taakafbakening van OFW. De commissie adviseerde dan ook om het waarom van de keuzes van de afgelopen jaren in beeld te brengen en op basis daarvan het beleid generiek te maken en te vertalen naar de toekomst. Daarbij werd geadviseerd om in dialoog met de stakeholders de taken en rollen van OFW af te bakenen. Dit kan door middel van het aangaan van het maatschappelijk debat. Als het werkveld van OFW samen met de andere partijen helder is afgebakend kan OFW ook een meer pro-actieve rol innemen bij het initiëren van projecten. Door de visitatiecommissie werd ook geadviseerd om meer aandacht te besteden aan een interne dialoog over visie en strategisch beleid van OFW voor de toekomst.



Een laatste belangrijke conclusie uit de visitatie is dat bij OFW het beleid niet in meetbare beoogd maatschappelijke doelen (output en outcome) is geformuleerd. Het is belangrijk vooraf te formuleren welke maatschappelijke vraagstukken OFW op wil lossen en daarnaast in beeld te brengen wat het daadwerkelijke resultaat is geweest.

INK zelfanalyse

In 2006 is er bij OFW een INK positiebepaling gedaan door 17 personen (MT en medewerkers). Op basis van de gemaakte analyse is uitgebreid gesproken over de richting waarin OFW zich zou kunnen verbeteren. Deze richting is uitgewerkt in een verbeterplan. In dit verbeterplan kwamen onder andere naar voren:

- ▲ Missie en visie expliciteren en in- en extern communiceren
- ▲ Maatschappelijke prestaties(outcome) verder uitwerken en benoemen prestatie maatstaven
- ▲ Structureren stuurinformatie/managementinformatie
- ▲ Rondmaken van de PDCA-cyclus

OFW beleidsplan

In dit OFW beleidsplan zijn de missie en visie alsmede de beleidsdoelen van OFW geformuleerd. Door middel van een StakeholdersArena zijn de stakeholders betrokken geweest bij de

beleidsvorming. De stakeholdersarena is een ontmoeting tussen bestuur, managementleden, leden van de Raad van Commissarissen en medewerkers van OFW en een aantal stakeholders. Het is een interactieve en dynamische werkvorm om inzicht te krijgen in de tevredenheid en de wensen van de stakeholders en inspiratie op te doen om de visie en het beleid van OFW te verrijken. Daarnaast hebben er intern drie beleidsdiscussiedagen plaatsgevonden en worden er beleidsplatforms georganiseerd waarbij medewerkers uit de organisatie samen met het MT discussiëren over de toekomst van OFW.

In hoofdstuk 6 zijn de beleidsdoelen van OFW zoveel mogelijk in termen van output en outcome geformuleerd. Deze worden in de begroting doorvertaald naar concrete acties. De zelfsturende teams binnen OFW geven in hun eigen begroting aan welke bijdrage zij leveren om deze acties te realiseren.

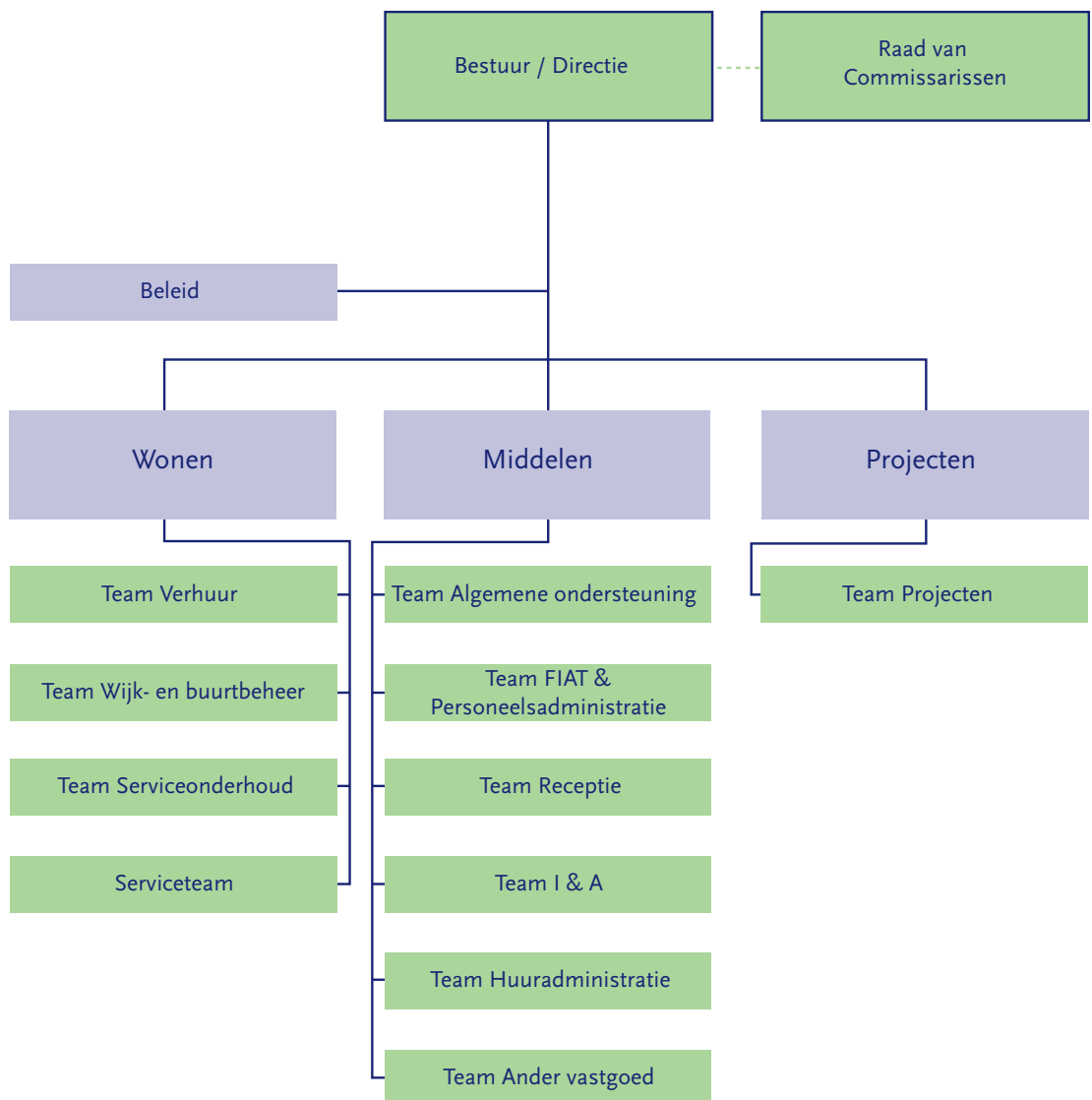
Voor de verschillende beleidsterreinen zijn er binnen OFW relevante beleidsstukken aanwezig. Deze beleidsstukken vloeien voort uit de visie en strategie van de corporatie, maar vormen daarnaast ook de input voor de ontwikkeling van deze visie en strategie. De uitvoering van het beleid leidt immers tot nieuwe feiten en inzichten en kan hierdoor leiden tot aanpassing van de visie.

3

MISSIE EN VISIE

OFW is een ambitieuze woningcorporatie en heeft in haar beleid gekozen voor een brede visie op wonen, wonen houdt niet op bij de voordeur maar wordt sterk door de omgeving en het voorzieningenniveau beïnvloed. OFW heeft daarbij veel oog voor haar maatschappelijke doelstelling en hecht aan een goede relatie met haar (toekomstige) klanten. Een platte structuur met zelfsturende teams voor de steeds terugkerende processen en klantgericht werken vormen de basis van de werkwijze en de cultuur bij OFW. Daarnaast is OFW een projectorganisatie met medewerkers met verschillende kennis en achtergrond. De organisatiestructuur en het personeelsbeleid zijn vastgelegd in het Personeelsbeleidsplan. OFW is innovatief en heeft de afgelopen tijd veel tot stand gebracht. Uitgangspunt is benadering vanuit de klant en de maatschappij.

Organisatiestructuur Oost Flevoland Woondiensten



3.1 POSITIONERING

OFW staat midden in de maatschappij en heeft in haar beleid gekozen voor een brede visie op wonen. De missie en visie van OFW laten dit zien. OFW streeft als lokale volkshuisvester naar een goed woon- en leefklimaat in de gemeente Dronten en is daarmee nadrukkelijk een maatschappelijke en netwerkorganisatie. Als woningcorporatie is OFW een zelfstandige onderneming gepositioneerd tussen overheid en markt in het maatschappelijk middenveld. OFW heeft de maatschappelijke opgave om te voorzien in sociale huisvesting en de leefbaarheid van wijken te bevorderen. Daarnaast moet OFW als zelfstandige onderneming haar eigen broek ophouden en haar financiële continuïteit waarborgen. Er is sprake van een continu spanningsveld tussen de drie doelstellingen die OFW als corporatie heeft, namelijk de volkshuisvestelijke doelstelling, het belang van de woonconsument en een bedrijfseconomische doelstelling. De kernactiviteit van OFW is het faciliteren zodat mensen goed wonen tegen een aanvaardbare prijs in een leefbare buurt of wijk en in een kansrijke omgeving. De primaire doelgroep bestaat uit mensen die zwak staan op de woningmarkt.

Missie:

Het bieden van een kansrijke woon- en leefomgeving voor mensen die zwak staan op de woningmarkt in de gemeente Dronten.

Visie

OFW staat als maatschappelijk partner in wonen voor :

- ▲ Het bieden van een gedifferentieerd aanbod van huur- (en koop-) woningen en wonen met zorg, daarbij rekening houdend

met (toekomstige) marktontwikkelingen.

- ▲ Het bieden van een vangnetfunctie wanneer het reguliere aanbod niet volstaat.
- ▲ Mensen keuzes bieden die afgeleid zijn van hun woonwensen.
- ▲ Het faciliteren zodat mensen een kans wordt geboden te emanciperen en zelfredzaam te worden, waarbij voorop staat dat zij zelf verantwoording nemen voor de keuzes die zij maken in het leven.
- ▲ Een leefbare, kansrijke en veilige woonomgeving waarin mensen prettig samenleven en waar het rijk- of arm-zijn niet doorslaggevend is voor de kansen die je krijgt in het dagelijks leven.
- ▲ Het initiëren van het maatschappelijk debat en het faciliteren van maatschappelijke partners op het gebied van wonen, zorg, onderwijs, veiligheid, milieu/ duurzaamheid en sociale activering.
- ▲ Het actief invulling geven aan het begrip duurzaamheid

OFW heeft een aantal kernkwaliteiten, te weten bouwen, beheren, verhuren, ontwikkelen en maatschappelijke verankering. De door OFW gekozen aandachtspunten zijn kwaliteit en keuze, wonen en zorg, woonmaatschappij en efficiënt en effectief.

4

GOVERNANCE

OFW is lid van Aedes en onderschrijft de AedesCode. In de AedesCode is de maatschappelijke functie van de leden op het terrein van wonen vastgelegd en uitgewerkt. OFW laat op deze manier zien dat zij kwaliteit biedt en dat zij verantwoordelijkheid aflegt aan de omgeving waarin zij opereert. Op 1 januari 2007 is een vernieuwde AedesCode in werking getreden.

OFW onderschrijft met de AedesCode ook de GovernanceCode en leeft deze code na volgens het principe 'pas toe of leg uit'. Deze code is in november 2006 door de ledenraad van Aedes vastgesteld en bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing bij woningcorporaties. In het jaarverslag legt OFW hierover verantwoording af.



4.1 STAKEHOLDERS

OFW volgt de landelijke discussies over maatschappelijke verantwoording, zeggenschap, transparantie en benchmarking op de voet. Uit de visitatie van 2005, de INK positiebepaling van 2006 en de jaarlijkse metingen van het KWH zijn aandachtspunten en aanbevelingen gekomen die ons helpen om dit meer vorm te geven. OFW vindt het belangrijk om alvast te zoeken naar nieuwe vormen om de stakeholders bij het OFW-beleid te betrekken. De groep stakeholders is niet een statische groep, er kunnen nieuwe bijkomen en er kunnen organisaties afvallen. Dit moet dus jaarlijks worden bekeken. Met de volgende stakeholders gaat OFW de discussie aan om de maatschappelijke opgave te concretiseren en haar rol daarin te bepalen.

Externe stakeholders

- ▲ Consumentenorganisaties; Huurdersvereniging OFW, ouderenbonden, verenigingen dorpsbelangen
- ▲ Maatschappelijk middenveld; zorginstellingen, onderwijsinstellingen, samenwerkingspartners VVM, ISH en wijk- en buurtbeheer
- ▲ Overheid; College B&W Dronten, afzonderlijke wethouders, gemeenteraad, ambtelijk apparaat gemeente Dronten, provincie Flevoland, ministerie van VROM

Klanten

- ▲ Huurders/ woningzoekenden
- ▲ VVE's
- ▲ Huurders (maatschappelijk) vastgoed

Leveranciers

- ▲ Aannemers, adviesbureaus, banken

Toeziethouders

- ▲ WSW, Centraal Fonds Volkshuisvesting, accountant

Interne stakeholders

- ▲ Raad van Commissarissen
- ▲ OR

De stakeholders worden op verschillende manieren bij het beleid van OFW betrokken.

Voor een aantal stakeholders geldt dat de richtlijnen voor overleg en inspraak wettelijk of statutair zijn vastgelegd. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de Huurdersvereniging, de toeziethouders en de interne stakeholders zoals Raad van Commissarissen en de OR.

De communicatie met de overige stakeholders vindt op vele wijzen en op verschillende niveaus plaats. Er zijn structurele overleggen, per project vindt communicatie plaats en tevens wordt gesproken over specifieke onderwerpen. OFW streeft naar transparantie en communiceert daarom met haar stakeholders over onderwerpen waarvan OFW verwacht dat haar stakeholders hierin zijn geïnteresseerd. OFW gaat er vanuit dat veel beleid interactief met de samenleving en met stakeholders ontstaat, waardoor draagvlak ontstaat en visie groeit.

5

KADERS, TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

OFW is als woningcorporatie gebonden aan een aantal wettelijke kaders waarbinnen zij haar beleid dient te formuleren. Naast de wettelijke kaders zijn er trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het te voeren beleid. In dit hoofdstuk worden de kaders, trends en ontwikkelingen geschetst die voor het beleid van OFW van belang zijn.

5.1 WETTELIJKE KADERS¹

Voor Woningcorporaties gelden een aantal wetten en regels zoals (delen van) de Woningwet, het BBSH en het Besluit CFV.

Landelijke kaders

Woningwet

De Nederlandse Grondwet geeft aan: 'bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid'. Deze zinsnede in de Grondwet is de basis voor de Woningwet. De Woningwet bevat de rechten en plichten van de verschillende bij de volkshuisvesting betrokken partijen, zoals het rijk, de gemeenten en woningcorporaties (de ordening). Ook biedt de wet het kader voor het inhoudelijk beleid van de rijksoverheid (de sturing). De Woningwet geeft aan dat 'verenigingen met volle rechtsbevoegdheid en stichtingen, die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en niet beogen uitkeringen te doen anders dan in het belang van de volkshuisvesting kunnen worden toegelaten'. Een andere naam voor woningcorporatie is dan ook toegelaten instelling. Een toegelaten instelling dient volgens de Woningwet bij voorrang personen te huisvesten die door hun inkomen of door

andere omstandigheden moeilijkheden onderkennen bij het vinden van hun passende huisvesting. In de Woningwet staat dat woningcorporaties onder toezicht staan van de minister van Volkshuisvesting. Om het toezicht vorm te kunnen geven, beschikt de minister over een interventie- en sanctieinstrumentarium.

Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting

Op basis van de Woningwet is er een Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). De taken, bevoegdheden en een deel van de werkwijze van het CFV zijn verder vastgelegd in het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (BCFV). Het Centraal Fonds voert het financiële toezicht op de woningcorporaties uit en adviseert de minister van Volkshuisvesting daarover.

BBSH

Het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) bevat de regels waaraan woningcorporaties (en gemeentelijke woningbedrijven) zich moeten houden. Volgens het besluit dienen hun werkzaamheden op het terrein van de volkshuisvesting te liggen.

Het BBSH noemt zes prestatievelen:

- ▲ kwaliteit van de woningen
- ▲ verhuur van de woningen
- ▲ betrekken van bewoners bij beleid en beheer
- ▲ financiële continuïteit
- ▲ leefbaarheid
- ▲ wonen en zorg

Verder geeft het BBSH regels over de verslaglegging en het toezicht op woningcorporaties.

“Wonen en zorg” en “leefbaarheid” zijn relatief nieuwe prestatievelden voor woningcorporaties. Het versterken van het voorzieningenniveau door bijvoorbeeld een gezondheidscentrum te realiseren, wordt tot de leefbaarheid gerekend. Maatschappelijk vastgoed wordt sinds kort ook tot het taakgebied van woningcorporaties gerekend. Maatschappelijk vastgoed betreft gebouwen die aan maatschappelijke instellingen worden verhuurd.

Voormalig minister Dekker heeft bovendien duidelijke uitspraken gedaan in haar december-brief² in 2005 over wat zij ziet als de missie voor woningcorporaties. Dit is in haar ogen de brede zorg voor wonen. In haar toelichting stelt zij dat het daarbij gaat om goede huisvesting en om de aanpak van wijken gericht op een evenwichtige woningsamenstelling en goede woonkwaliteit. Om die missie te realiseren mogen corporaties een scala van activiteiten ontplooiën.

Bij een wijkaanpak schrijft zij, is herstructurering een belangrijk element maar ook meer de

sociale activiteiten. Samen met de gemeente, maar ook zelfstandig, faciliteren van initiatieven van bewoners in wijken en dorpen om de leefbaarheid op peil te houden of te verbeteren. Bij een wijkaanpak kan het ook gaan om het realiseren van maatschappelijk vastgoed, zoals in de sfeer van onderwijs of zorg. Het kan ook gaan om vastgoed voor winkel- en bedrijfsruimten met een wijkgebonden functie. De wijkgebonden functie is een belangrijk criterium voor de toegestane activiteiten van een corporatie. De exploitatie van diensten als zorg, welzijn, onderwijs en criminaliteitsbestrijding blijft voorbehouden aan anderen. Maar de corporatie kan voor dergelijke diensten op wijkniveau wel de fysieke huisvesting realiseren, zoals buurthuizen, wijkposten, zorgsteunpunten, brede scholen en meer.

Als verbijzondering binnen de brede missie worden corporaties twee doelstellingen meegegeven;

- ▲ de gereguleerde huurwoningen primair toewijzen aan de aandachtsgroep (huishoudens met een inkomen tot circa € 33.000)
- ▲ investeren in woningbouw en herstructurering

Minister Dekker geeft verder in haar brief aan dat bij corporaties een scheiding moet worden aangebracht tussen de met staatssteun gefinancierde sociale activiteiten en de zonder staatssteun gefinancierde met de markt concurrerende activiteiten. Over commerciële activiteiten moet vennootschapsbelasting worden betaald. Dit is inmiddels geregeld.

Provinciaal

Omgevingsplan Flevoland 2006, Woonvisie Flevoland 2004

In de afgelopen decennia is er in Flevoland te weinig gedifferentieerd gebouwd. De nadruk heeft altijd gelegen op ruime eengezinswoningen. Hoewel Flevoland ook in de komende periode nog een opvangtaak voor andere delen van Nederland zal behouden, komt de woningbehoefte van de huidige inwoners steeds nadrukkelijker op de voorgrond te staan. Bij de toevoeging van woningen moet rekening gehouden worden met de specifieke behoefte van ouderen, alleenstaanden en starters, omdat de bestaande woningvoorraad daar onvoldoende aan tegemoet komt ³. De provincie hanteert geen woningbouwcontingenten. Naast de bouw van nieuwe woningen wordt het behoud van kwaliteit van de bestaande woningvoorraad steeds belangrijker. Door het relatief korte bestaan van Flevoland, de opvangtaak en bevolkingsopbouw verschilt de woningmarkt aanzienlijk van de woningmarkt op het 'oude land'.

In de Woonvisie Flevoland ⁴ worden de volgende aandachtspunten van beleid genoemd:

- ▲ huisvesting voor kleinere huishoudens;
- ▲ het voldoen aan de behoefte aan goedkope betaalbare (huur)woningen voor starters, stathouders en andere groepen met een krappe beurs;
- ▲ het inlopen van de tekorten aan woonzorgvormen voor mensen met een beperking, ouderen en andere zorgbehoevenden. Voor deze woonzorgvormen is de nabijheid van verschillende voorzieningen gewenst;
- ▲ differentiatie van woonmilieus;
- ▲ het mengen van wonen, voorzieningen en werken.

Lokaal

Visie gemeente Dronten

De gemeente heeft een visie voor 2025 in ontwikkeling. Uitgangspunt van B&W is dat er op korte termijn voor een financieel en maatschappelijk draagvlak een behoorlijke groei van het inwonertal nodig zal zijn om de gerealiseerde en te realiseren publieke voorzieningen op peil te houden.

In het Collegeprogramma 2006-2010 ⁵ heeft de gemeente aangegeven dat de komende periode duidelijk dient te worden wat voor gemeente de gemeente Dronten wil zijn en hoe de toekomst van Dronten er uit zal komen te zien. Deze visie dient breed maatschappelijk te worden voorbereid en gedragen. De toekomst van de gemeente Dronten wordt mede bepaald door een goed vestigingsbeleid voor bedrijven en een voortvarende woningbouw in alle drie de woonkernen. De gemeente wil meer samenwerken met maatschappelijke organisaties en vaker marktpartijen inschakelen bij het ontwikkelen en uitvoeren van het realiseren van gewenste voorzieningen en het uitvoeren van dienstverlening.

De rode draad voor het toekomstige accommodatiebeleid is meer eigen verantwoordelijkheid

voor gebruikers en huurders, een terughoudende rol van de gemeente en het vergroten van de efficiency wat moet leiden tot een lagere kostprijs van accommodaties. Dit betekent optimaal gebruik maken van partners en creatief op zoek gaan naar nieuwe vormen om gemeentelijk beleid te realiseren. Belangrijk is ook een integrale benadering.

³ Omgevingsplan Flevoland 2006, Provincie Flevoland, december 2006

⁴ Woonvisie Flevoland 2004, Provincie Flevoland, maart 2004

⁵ Collegeprogramma 2006-2010 gemeente Dronten, toekomstgericht en veranderingsgezind, gemeente Dronten, september 2006



De verbetering van het voorzieningenniveau in Biddinghuizen behoort tot de speerpunten van deze collegeperiode. Dit varieert van dorps huis tot brede school concept en van bibliotheek tot sportaccom-

modaties. De gemeente acht de samenwerking tussen diverse sociaal-maatschappelijke instellingen van groot belang.

Ook de revitalisering van het oudste deel van Biddinghuizen heeft de komende tijd prioriteit.

Voor de bovenbouw van het voortgezet onderwijs (VWO) zijn leerlingen uit Dronten nog steeds op scholen in de regio aangewezen. Dit is zowel voor de leerlingen als de gemeente als aantrekkelijk woongebied geen goede zaak. De realisering van volledig voortgezet onderwijs in Dronten heeft prioriteit. Daarnaast zet de gemeente zich in voor uitbreidings- en verbeteringsmogelijkheden van stageplaatsen. Dit vereist een bevordering van de samenwerking tussen beroepsopleidingen en het bedrijfsleven.

De gemeente wil in de komende periode het gehele spectrum van wijk- en buurtbeheer evalueren en waar nodig bijstellen.

Wijkbudgetten, het functioneren van wijkteams en het fenomeen buurtschouwen zijn belangrijke evaluatiepunten. In het wijk- en buurtbeheer wil de gemeente Dronten samen met onder andere OFW, buurtbewoners actief betrekken bij hun wijk of buurt om zo het woon- en leefklimaat te verbeteren (leefbaarheid). Buurtbewoners worden gestimuleerd verantwoordelijkheid te nemen voor de eigen leefomgeving maar er wordt daarbij ook hulp geboden.

Op basis van het advies van de VNG wordt een woonvisie ontwikkeld op basis waarvan nieuwe prestatieafspraken kunnen worden gemaakt met OFW. Speerpunten zijn het stimuleren van de realisatie van gemengde wijken en het realiseren van goedkope en kwalitatief duurzame huurwoningen voor starters op de woningmarkt. Daarnaast worden woonservicecentra, c.q. woonservicesteunpunten in alle kernen nagestreefd. Voor de kern Dronten is een aantal inbreidingslocaties in beeld, waarbij nieuwbouw voor ouderen, jongeren of maatschappelijke voorzieningen voorgestaan wordt.

Voor zover de marktsituatie dat toelaat, zal de komende raadsperiode het woningbouwtempo worden opgeschroefd tot boven het niveau van gemiddeld 350 woningen per jaar.

Voor de verdere ontwikkeling van de gemeente is de aanleg van de N23 en de aanleg van de Hanzespoorlijn van groot belang. Ook de ontwikkelingen om te komen tot uitbreiding van het vliegveld Lelystad worden positief benaderd. De uitbreiding van het vliegveld en de daarmee gepaard gaande toegenomen werkgelegenheid moet vooral worden benut om de gemeente Dronten goed te positioneren als aantrekkelijk woongebied.

OFW vindt het belangrijk om goed samen te werken met de gemeente Dronten teneinde gezamenlijk de maatschappelijke doelen te kunnen realiseren. In het convenant dat in het voorjaar 2002 met de gemeente Dronten is gesloten zijn belangrijke richtinggevende afspraken gedaan.

Hoofdpijnen convenant

- ▲ OFW zal haar middelen inzetten om woonruimte te creëren voor de doelgroepen, die niet in eigen huisvesting kunnen voorzien.
- ▲ De gemeente is verantwoordelijk voor de investeringen in openbaar gebied, OFW voor de investeringen in woonruimte.
- ▲ Gemeente en OFW streven naar het bereiken en behouden van een woningvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit (type, locatie, prijs).
- ▲ Heterogeniteit in koop en (sociale) huurwoningen bij ontwikkeling en realisatie van nieuwbouw; bij nieuwbouw 25% (+ of – 5%) sociale huurwoningen.
- ▲ OFW is de eerste keuze (primaat) voor woningbouw in de sociale (bereikbare) sector.
- ▲ Afstemming tussen gemeente en OFW van bouwprogramma's en plannings.
- ▲ Realisatie van sociale woningbouw is financieel alleen mogelijk door verdien capaciteit in de bouw van koopwoningen en beperkte verkoop van huurwoningen. In deze rol treedt OFW op als projectontwikkelaar.
- ▲ Bij nieuwbouw zal een accent liggen op de doelgroepen senioren, jongeren en kleine huishoudens.
- ▲ Voor de verdeling van kosten van uitvoering herstructurering worden eigendoms-/kadastrergrenzen als uitgangspunt genomen.
- delen waar OFW het label planvorming of herstructurering aan heeft gegeven (chaletwoningen, Biddinghuizen centrum).
- ▲ Een verdere taakafbakening verantwoordelijkheid openbaar gebied.
- ▲ Het uitspreken van een gezamenlijke intentie om voldoende huurwoningen in sociale sector in uitbreidingswijken (25% of meer) te bouwen ook indien het financieel soms lastig is.
- ▲ Het onderzoeken van de mogelijkheden ook de oudere huurwijken meer gemengd te maken door verkoop (ongedeelde stad). Dit is pas mogelijk indien OFW voldoende kan bijbouwen in nieuwe wijken.
- ▲ Het onderzoeken van geschikte herstructurerings- of inbreidingslocaties in centrumgebieden t.b.v. bouw voor bijv. seniorenwoningen. Hier is over het algemeen sprake van verdichting.
- ▲ Het komen tot een gezamenlijke visie op de leefbaarheid van wijken met aandacht voor een gemengde bevolkingsopbouw en het bieden van een wooncarrière ook aan nieuwe doelgroepen zoals voor senioren en jongeren.
- ▲ Het bouwen, verhuren en onderhouden van maatschappelijk vastgoed, bestemd voor instellingen met een sociale taak, zoals brede school, welzijnsgebouwen, zorgsteunpunten enzovoort (accommodatiebeleid gemeente).

OFW is momenteel in gesprek met de gemeente Dronten over meerjarenafspraken voor de periode van 5 en 10 jaar. Door OFW gewenste ontwikkelingen (die zeker niet limitatief zijn) zijn bijvoorbeeld:

- ▲ Het ontwikkelen van een gezamenlijke visie op de aanpak oudere wijken, met name die

5.2 TRENDS

Maatschappelijk ondernemerschap

De afgelopen jaren is zowel door de regering als door diverse toonaangevende instituten zoals de WRR en de SER aangegeven, dat er anders tegen de sturing van de samenleving maar ook tegen de rol van de overheid moet worden aangekeken. Het traditionele model van de verzorgingsstaat is niet meer houdbaar. De overheid trekt zich terug en bezuinigt en er is een roep om minder bureaucratie. In het kielzog van deze discussie wordt ook nagedacht over de rol van het maatschappelijk middenveld. Het maatschappelijk middenveld is kenmerkend voor Nederland en heeft het goede van twee werelden verenigd, namelijk een combinatie van een inzet voor maatschappelijke doelen met een ondernemende aanpak. Het middenveld moet de samenleving beter betrekken bij wat zij doet en beter duidelijk maken waarom zij doet wat zij doet. Door de commissie de Boer en de commissie Sas is voor de sector woningcorporaties een vertaalslag van deze rapporten gemaakt. Een belangrijke aanbeveling uit deze rapporten is “ga in samenspraak met de stakeholders na wat de maatschappelijke opgave in de samenleving is, geef vervolgens aan welk stuk je hierin mede wilt helpen realiseren en leg vervolgens verantwoording af waarom dit wel of niet is gelukt”.

Antwoord aan de samenleving

Er is veel bereikt op het terrein van het wonen, maar er valt nog veel te doen.

De woningmarkt zit verstopt, de nieuwbouwproductie is onvoldoende en het woon- en leefklimaat in tal van wijken en buurten, zowel

in de grote steden als elders, behoeft dringend verbetering. Veel mensen, en vooral de groepen in een kwetsbare positie op de woningmarkt ervaren dit dagelijks. De Grote Beweging (DGB) was gericht op het realiseren van beleidsruimte voor woningcorporaties om die oplossingen te kunnen bieden voor de problemen die mensen in buurten, wijken, dorpen en steden dagelijks ervaren. Daarover waren corporaties in gesprek met oud-minister Dekker van VROM, met als doel om te komen tot wederzijdse, harde afspraken. Het gaat om de herziening van de relatie tussen overheid en woningcorporaties, het moderniseren van het huurbeleid en de investeringscondities.

Ondanks de inzet van corporaties is er sprake van wantrouwen in politiek Den Haag. Om te werken aan het vertrouwen hebben de corporaties aangesloten bij Aedes een ‘Antwoord aan de samenleving’ geformuleerd. De corporaties willen samen een substantiële bijdrage leveren aan het oplossen van de vraagstukken op de woningmarkt. Het gaat om lokaal wijken te verbeteren, om de betaalbaarheid van het wonen van groepen huurders te verbeteren en om het energieverbruik in woningen te verminderen.



5.3 ONTWIKKELINGEN

Economische ontwikkelingen

De economische ontwikkeling in Nederland laat na een langdurige periode van economische recessie een duidelijke opleving zien. De inflatie en rente-ontwikkeling is over de afgelopen jaren historisch gezien laag te noemen.

Dit is mede te danken aan de invoering van de Euro. De overheden van de landen in de Eurozone zijn gebonden aan stringente regels voor hun begrotingspolitiek en het terugbrengen van hun staatsschuld.

Landelijk is er een grote druk op woningcorporaties om hun investeringsniveau in stedelijke vernieuwing en leefbaarheid aanzienlijk te vergroten.

Het locale openbaar bestuur in Nederland heeft te kampen met verminderde inkomsten (OZB) en beperking van uitkeringen uit het Gemeentefonds. Ook de andere bronnen van inkomsten nemen niet substantieel toe.

Nieuwe taken voor de gemeente met een open eindkarakter zetten de financiën onder druk.

Regionale ontwikkelingen en de gemeente Dronten

Als gevolg van investeringen in de infrastructuur zoals de N23 en de Hanzelijn zal Dronten beter bereikbaar zijn. Hierdoor wordt Dronten aantrekkelijker voor nieuwe instroom van bedrijven en nieuwe inwoners. De aanleg van deze infrastructuur zal ruimtelijk ook als een barrière werken met name tussen Swifterbant en Dronten, omdat oversteken slechts beperkt mogelijk zal zijn en de Hanzelijn op een dijk wordt aangelegd. Het geluid van deze hooggelegen spoorbaan kan ver dragen, zeker in een relatief rustige omgeving. Ook veiligheid kan een belangrijk aandachtspunt worden indien

de Hanzelijn ook als de noordelijke Betuwelijn gaat functioneren en er dus gevaarlijke stoffen vervoerd gaan worden. Dit stelt beperkingen aan de mogelijkheden om dicht bij het spoor te kunnen bouwen. De gemeente heeft hoge verwachtingen van de ontwikkeling van het Hanzekwartier, het huidige verouderde industriegebied rond de Noord aan de centrumkant van het station. Hier moet woningbouw komen in een hoge dichtheid met relatief veel appartementen. De gemeente wil een onderwijsstation realiseren voor VMBO's en ROC. Deze scholen kunnen makkelijker leerlingen aantrekken als gevolg van de goede bereikbaarheid. Omgekeerd kan het station gebruik maken van het bouwvolume van de scholen om "smoel" te krijgen.

De as Zwolle, Kampen en Dronten, waar overigens Lelystad aan toegevoegd kan worden, kan meer invulling krijgen door de sterk verbeterde verbindingen. Dit kan betekenen dat mensen die economisch gebonden zijn aan bijvoorbeeld Zwolle, zich in Dronten vestigen maar ook dat mensen uit Dronten makkelijker gebruik kunnen maken van grootstedelijke voorzieningen elders.

Een uitbreiding van de luchthaven bij Lelystad kan een toename van de werkgelegenheid tot gevolg hebben met name in de gemeente Lelystad. Het zou de omgeving aantrekkelijker als vestigingsplaats voor bedrijven kunnen maken. Vervoerstromen over de weg zullen toenemen. Afhankelijk van vliegroutes kan overlast ontstaan, locaties waar dit het minste het geval is worden aantrekkelijker om te wonen. Vooral nieuwe vestigers die niet in het

bijzonder aan Dronten gebonden zijn zullen bij een negatieve uitstraling niet voor Dronten kiezen. De verwachting is dat Lelystad het minste geluidsoverlast van het vliegveld heeft.

Dronten ontwikkelt zich steeds meer van een dorp met een voornamelijk agrarische sterk lokaal gebonden bevolking naar een klein stadje met een relatief groot aantal forensen. Door schaalvergroting kennen vooral nieuwe instromers elkaar nauwelijks. Nog steeds zijn de nodige sporen van de polderpioniers terug te vinden. Zij stralen met name een mentaliteit uit van samen een nieuwe samenleving opbouwen ver weg van familie. Men is bereid zich in te zetten. Dit blijkt uit het bloeiende verenigingsleven. De polderpionier is er trots op door de Rijksdienst te zijn geselecteerd om zich in Dronten te mogen vestigen als boer of ondernemer. De huidige nieuwe instroom met veel tweeverdieners heeft een druk leven en weinig tijd om zich in te zetten voor de samenleving. De sociale cohesie wordt minder, ook doordat de bevolking zowel qua leeftijd als qua sociale samenstelling pluriformer is geworden. Dronten zal in de loop der jaren steeds meer op een gewone samenleving gaan lijken. Momenteel is Dronten het beste te vergelijken met een groeiestad, met een schoksgewijze groei en als gevolg daarvan een relatief eenzijdig woningbezit en bevolkingssamenstelling. De huishoudengrootte is in Dronten bijvoorbeeld relatief groot en zal naar verwachting afnemen. Er is vooral een tekort aan ouderen- en jongerenhuisvesting. Veel jongeren klagen dat in Dronten op uitgaansgebied weinig te doen is. Een beleid om de jeugd te binden aan Dronten door huisvesting en voor-

zoningen is nog niet ontwikkeld maar is wel gewenst. Een groot deel van het woningbestand van OFW is in een relatief korte periode ontwikkeld in de zestiger jaren. Het moderniseren of herstructureren van deze voorraad is noodzakelijk. Door afstemming met het openbaar gebied kan meerwaarde ontstaan. Het openbaar gebied is in dezelfde mate naar verwachting aan slijtage onderhevig als de woningen.

Maatschappelijke ontwikkelingen

Eén van de maatschappelijke ontwikkelingen die in Dronten extra effect sorteert is de vergrijzing. Evenals bij groeiesteden is deze vergrijzing veel sterker dan in de rest van Nederland. Dit komt omdat er in het verleden geen ouderen in Dronten woonden, de polderpioniers vrijwel gelijktijdig oud worden en er daarnaast sprake is van de gebruikelijke vergrijzing in Nederland. De komende 20 jaar zal het aantal ouderen sterk toenemen waaronder het aantal hoogbejaarden. Zij zullen in toenemende mate een beroep doen op aangepaste huisvesting en op welzijn- en zorgvoorzieningen. Het is voor OFW en de gemeente Dronten belangrijk om hierop in te spelen. Dit betekent bijvoorbeeld dat er moet worden onderzocht of er geschikte herstructurerings- of inbreidingslocaties in de centrumgebieden zijn ten behoeve van bijvoorbeeld seniorenwoningen of wonen gecombineerd met zorg. Naast de vergrijzing zullen door de extramuralisering van de zorg steeds meer (oudere) mensen zelfstandig wonen in plaats van verblijven in een instelling. Ook dit vraagt om toevoegingen aan het woningbezit.

Ontwikkeling voorzieningenniveau en werkgelegenheid

Het voorzieningenniveau in de provincie Flevoland loopt achter in vergelijking tot het oude land. Het niveau van voorzieningen in de gemeente Dronten ligt behalve in de sectoren cultuur, sport en recreatie nog onder het provinciale gemiddelde. Het niveau van de gezondheidszorg en de welzijnszorg is met name laag vergeleken met de hele provincie⁶. De gemeente Dronten mist wat betreft onderwijs ook de bovenbouw van het VWO. Wil Dronten verder uitgroeien tot een aantrekkelijke woongemeente dan zal aandacht voor versterken van dit voorzieningenniveau belangrijk zijn.

Een groeiende werkgelegenheid leidt tot versterking van de economische structuur en tot vergroten van het draagvlak voor het gewenste voorzieningenniveau in de gemeente. Wanneer de werkgelegenheid voor lager opgeleiden verbetert, betekent dat een vermindering van het aantal cliënten van Sociale Zaken binnen de gemeente. De gemeente Dronten richt zich op meer werkgelegenheid in industrie en dienstverlening.

Ongedeelde stad

Een ongunstige sociaal-economische situatie kan ertoe leiden dat men moet afzien van een gewenste verhuizing, maar het kan ook betekenen dat in sterkere mate concessies gedaan worden ten aanzien van de woonvoorkeuren. De kans hierop is het grootst als de verhuizensurgente is. Als een verhuizing en de locatiekeuze geen bewuste keuze is, maar dit door factoren als korte wachttijden, lage huur en urgente situaties wordt bepaald kan dit bijdragen aan een concentratie van mensen uit lage-

re sociaal-economische klassen. In sommige delen van de gemeente Dronten is er sprake van zo'n instroom van huishoudens met lage inkomens en sociale problematiek, meerdere nationaliteiten en veel éénoudergezinnen. Dit zijn vaak mensen met een urgente verhuizensurgente. Dit alles resulteert in een eenzijdige samenstelling van de buurt qua bewoners en kan op termijn leiden tot problemen en resultaten in een minder kansrijke omgeving.

OFW richt zich net als andere corporaties steeds meer op het realiseren van echte keuzevrijheid in het wonen voor wat betreft kwaliteit, prijs, plaats en soort, zodat bewoners zelf kunnen bepalen waar en hoe ze willen wonen. Dit wordt gedaan door te zorgen voor huur- en koopwoningen in allerlei soorten en prijzen, in bestaande en nieuwe wijken. Het creëren van een ongedeelde stad. Bij ingrepen in bestaande wijken wordt steeds meer naar fysieke én sociale maatregelen gekeken. Daarnaast wordt steeds meer de waardering van wijken gemeten en bijgehouden.

Demografische ontwikkelingen

De demografische ontwikkelingen die van invloed zijn op het voorraadbeleid van OFW zijn opgenomen in Strategisch Beleidsplan. De belangrijkste conclusies zijn:

- ▲ De vergrijzing in Dronten neemt snel toe, met name na 2010: de noodzaak voor meer voor senioren geschikte woningen is evident.
- ▲ Kleinschalig groepswonen als alternatief voor verpleeghuizen is een kans die in de gemeente Dronten nog niet wordt benut.
- ▲ De vergrijzing in Biddinghuizen treedt veel

sterker op en is met een dalend bevolkingsaantal een aandachtspunt.

- ▲ De huishoudens worden steeds kleiner en de woningbezetting loopt daardoor terug.
- ▲ Voldoende aanbod van woonruimte voor één- en tweepersoonshuishoudens is een instrument om jongeren aan de gemeente Dronten te binden.
- ▲ Allochtonen en eenouder-gezinnen worden steeds belangrijkere doelgroepen
- ▲ In de oude wijken wonen de meeste allochtonen

Duurzaamheid en Woonlastenbenadering

Steeds meer wereldburgers zullen in de toekomst een beroep doen op schaarse energiebronnen. Duurzaamheid, aandacht voor het

milieu en toenemende energielasten vragen de aandacht ook in de sociale woningbouw.

Vanzelfsprekend gaat het niet alleen om bouwkundige maatregelen maar ook om het bevorderen van energiebewust gedrag.

Naar verhouding zijn de afgelopen jaren de energiekosten veel sterker gestegen dan de huurprijzen. Daarbij komt dat de huurprijzen, voor zover huurders voor huurtoeslag in aanmerking komen, inkomensafhankelijk zijn.

Energielasten zijn daarentegen voor iedereen gelijk. De consequentie is dat de energielasten een steeds grotere druk op het besteedbaar inkomen vormen.



6

DOELSTELLINGEN

De missie en visie en de uitkomsten van de stakeholdersarena leiden tot een aantal strategische doelen die wij hieronder formuleren. Deze doelen zijn de prestaties die OFW de komende 4 jaar wil leveren. Naast het behalen van deze doelen heeft OFW zichzelf een aantal normen gesteld die we periodiek monitoren. Dit is een groeimodel waarbij het toepassen van één of meerdere benchmarks nog in ontwikkeling is.

6.1 KANSRIJKE WOONOMGEVING

Doelstelling: het creëren van een leefbare, kansrijke en veilige woonomgeving

OFW streeft ernaar wijken te creëren waar het rijk- of arm-zijn niet doorslaggevend is voor de kansen die je krijgt in het leven. De strategie die OFW hiervoor gebruikt is:

- ▲ Samen met partners versterken van het voorzieningenniveau;
- ▲ Versterken van het woon- en leefklimaat;
- ▲ Bevorderen participatie bewoners en sociale cohesie van een wijk;
- ▲ Emanciperen en zelfredzaamheid bewoners vergroten.

OFW heeft in haar beleid gekozen voor een brede visie op wonen. Wonen houdt niet op bij de voordeur maar wordt sterk door de omgeving en het voorzieningenniveau beïnvloed. Zonder taken van andere maatschappelijke organisaties over te nemen wil OFW bijdragen aan het versterken van het voorzieningenniveau. De strategie die zij daarvoor kiest is bewust te bouwen aan haar netwerk met andere maatschappelijke organisaties en instellingen. OFW wil actief participeren in initiatieven van andere partners door middel van het inzetten van haar kernkwaliteiten (bouwen, beheren, verhuren, ontwikkelen en maatschappelijke verankering) of door het nemen van de

regie. OFW werkt hier samen met welzijns- en zorginstellingen, onderwijsinstellingen, de gemeente en de bewoners. Partners vullen elkaar aan vanuit ieders deskundigheid. OFW wil actief inspelen op de vraag naar woonruimte van zorg- onderwijs- en welzijnsinstellingen en wil daarnaast proactief op zoek naar kansen in de markt. Uitgangspunt is het zijn van een goede betrouwbare partner die inzet op een langjarige relatie. OFW gaat uit van een minimaal kostendekkende exploitatie, maar is wel bereid te investeren in professionalisering, ketenkwaliteit en initiatieven.

OFW is van mening dat door het creëren van gemengde wijken door differentiatie in woningtype en eigendomsvorm de leefbaarheid in een wijk wordt vergroot. Er bestaat een spanningsveld tussen aan de ene kant het huisvesten van mensen die zwak staan op de woningmarkt en aan de andere kant het creëren van een leefbare wijk. De strategie die OFW kiest om ruimtelijk segregatie tegen te gaan is het verkopen van bezit in bestaande wijken en het bouwen van woningen in (nieuwbouw)wijken waar OFW relatief weinig bezit heeft. Voor de leefbaarheid in een wijk met betrekking tot woningverbetering vindt OFW het belangrijk om woningen die nieuw op de verkooplijst komen, pas te verkopen

nadat ze zijn gemoderniseerd. Om de ontwikkeling van wijken te kunnen volgen wil OFW de leefbaarheid van deze wijken monitoren. Hiermee kan ook inzicht worden verkregen in de effecten van modernisering en herstructurering op de leefbaarheid van een specifieke wijk of buurt.

Wonen richt zich niet uitsluitend op de technische kwaliteit. Dit betekent dat bij de opwaardering van wijken buiten de fysieke aanpak van woningen ook de onderwerpen als de woonomgeving, leefbaarheid, werk, onderwijs en welzijn een rol moeten spelen. Bewoners hebben zelf een wezenlijke rol als het gaat om de leefbaarheid van hun buurt. OFW ziet voor zichzelf een stimulerende maar ook een corrigerende rol weggelegd, door middel van het voeren van een kansgedreven beleid. De strategie die OFW hierbij hanteert is het bevorderen van bewonersparticipatie en het ontwikkelen van nieuwe vormen van burenparticipatie (sociale innovatie). Een meer proactieve houding. Het doel hiervan is meer gebruik te maken van de kennis van bewoners en creëren van draagvlak. Daarnaast wil OFW het sociaal

incassobeleid verder vormgeven in overleg met ISH (Integrale SchuldHulpverlening) en VVM (Vervuiling, Verwaarlozing en Mishandeling).

Prestaties:

- ▲ Beleidsterrein maatschappelijk vastgoed verder ontwikkelen en door middel van verslaglegging verantwoorden.
- ▲ Behalen van gemiddeld een 7 op de leefbaarheidsmonitor Lemon
- ▲ Het zichtbaar maken van de trend in de scores op de leefbaarheidsmonitor Lemon.
- ▲ Verder uitwerken en implementeren projecten sociale innovatie
- ▲ Vanaf 2006 een dalende trend in het aantal ontruiming
- ▲ Het zichtbaar maken van de trend in huurachterstanden.
- ▲ Gemiddeld minimaal 25% sociale huurwoningen in nieuwbouwwijken



6.2 DUURZAAMHEID

Doelstelling: alert zijn op de meerjareneffecten van ons handelen op de samenleving waarbij de effecten op het milieu zeker goed worden meegewogen

OFW wil het aanspraak maken op natuurlijke hulpbronnen beperken. Dit kan op verschillende manieren worden bereikt:

- ▲ het gebruiken van duurzaam materiaal en het hergebruiken van materialen
- ▲ het beperken van het energieverbruik en reductie van CO₂ uitstoot.
- ▲ huurders bewuster te laten omgaan met energie

In de eerste plaats wordt bij nieuwbouw van woningen en bij moderniseren aandacht besteed aan duurzaamheid van gebruikte materialen en het mogelijk hergebruik bij sloop. In het basisbestek wordt dit concreet gemaakt.

Duurzaamheid wordt ook door OFW vertaald in verlaging van het energieverbruik, met name ruimteverwarming, in huurwoningen en dus ook de CO₂ uitstoot reductie. De strategie die OFW kiest om het energieverbruik en de CO₂ uitstoot te beperken is enerzijds de renovatie en modernisering van woningen in met name de centrumwijken van Biddinghuizen, Dronten en Swifterbant. Anderzijds kiest OFW ervoor te investeren in kennis over het bouwen van woningen met een lager energieverbruik. Hierdoor kan OFW nieuwbouwwoningen bouwen met een lagere EPC waarde dan volgens bouwbesluit vereist. Nadrukkelijk wordt op projectbasis gekeken naar de optimaal mogelijke energiebesparing, waarbij wel een financiële afweging wordt gemaakt voor grote extra investeringen.

Daarnaast helpt OFW ook haar bewoners bewust om te gaan met energie door voor



nieuwe verhuringen bij afgifte van het energielabel van de woning aan te geven wat het verwachte energieverbruik is en tevens te wijzen op de mogelijkheden van energiebesparing. Het effect (outcome) van deze energiebesparing is een verlaging in de kosten van energieverbruik voor onze huurders. Door op woonlasten te sturen kan dit betekenen dat de volgorde van modernisering en renovatie van het woningbezit moet worden aangepast. Daar waar grotere verbetering en dus besparing voor de bewoners haalbaar is, moet eerder worden gemoderniseerd. Daarnaast wordt bij de huurverhoging rekening gehouden met het energielabel. Woningen met een ongunstig label krijgen een korting op de huurverhoging.

OFW wil concreet inspelen op de participatie van bewoners in het algemeen en bewoners met een lage sociaal economische status in het bijzonder. Daarnaast is het noodzakelijk om te komen tot effectieve duurzaamheidsbevordering, met betrekking tot leefbaarheid, emancipatie, energiebesparing, welvaart, werkgelegenheid en gezondheid en dus geestelijk welbevinden. We noemen dit 'leren voor duurzame ontwikkeling'. OFW kiest daarbij voor de bottom-up werkwijze. OFW hanteert de volgende doelstellingen:

- ▲ Bevorderen van het handelingsperspectief van individuele wijkbewoners met thema's als energiebesparing, comfort, budgettering/woonlasten, gezondheid en werkgelegenheid.
- ▲ Bevorderen van de sociale cohesie van de wijk met thema's als leefbaarheid, openbaar groen, veiligheid en ondernemerschap

OFW biedt stageplaatsen aan studenten en mensen die werkervaring willen opdoen.

Daarnaast wordt er binnen OFW op verschillende manieren invulling gegeven aan de maatschappelijke stage. In de samenleving zijn er tal van werkzaamheden waarvoor weinig tot geen budget beschikbaar is, maar waar wel behoefte aan is. Door leerlingen kan hier ondersteuning worden geboden. OFW kijkt welke mogelijkheden er nog meer zijn.

Norm:

- ▲ na modernisering hebben de woningen minimaal een B-label

Prestaties:

- ▲ convenant aangaan met FSC-Nederland voor gebruik van hout en houtproducten uit verantwoord beheerde bossen.
- ▲ in 2012 geen E, F, G labels meer
- ▲ 30% besparing in gemiddelde gasverbruik per woning in 2012 ten opzichte van 2000 waarmee we ook aan de doelstelling uit het 'Antwoord aan de samenleving' voldoen.
- ▲ het zichtbaar maken van de trend in het gemiddelde gasverbruik per woning
- ▲ minimaal de helft van de nieuwbouwprojecten dient een EPC-waarde van 0,7 of lager te hebben
- ▲ het zichtbaar maken van de trend in de EPC-waarde van nieuwbouwprojecten
- ▲ het verder vormgeven, evalueren en vervolgens breder toepassen van het project 'leren voor duurzame ontwikkeling'.
- ▲ het bieden van maatschappelijke stages en ervaringsplaatsen voor studenten (leerlingenbouwplaats, groenonderhoud, stageplaatsen etc.).

6.3 ALLE DOELGROEPEN ONDER DAK

Doelstelling: Omvang en samenstelling van de woningvoorraad afstemmen op de huidige en toekomstige vraag van verschillende klantgroepen.

De gemeente Dronten is zoals alle gemeenten in Flevoland een groeigemeente. Naast de eigen behoefte wordt er in de gemeente veel gebouwd voor opvang van mensen uit de rest van Nederland. Het is de taak van OFW om in samenwerking met de gemeente en zorginstellingen voor de doelgroep de markt in evenwicht te houden, rekening houdend met toekomstige (demografische) marktontwikkelingen. Het gaat niet alleen om aantallen, maar ook verruiming van het aanbod dat beter aansluit op de woonwensen van de mensen. Het is zaak de omvang van de doelgroep, mensen die zwak staan op de woningmarkt, gezamenlijk met gemeente en zorginstellingen te monitoren.

Uit de omgevingsverkenning van het Strategisch Beleidsplan Voorraad en Nieuwbouw van 2002 blijkt dat er prioriteit moet worden gegeven aan een aantal doelgroepen:

- ▲ senioren;
- ▲ jongeren / starters; (absolute toename ivm leeftijdsopbouw, woningmarkt biedt weinig kansen door weinig aanbod ivm historie Flevoland en door geringe doorstroming)
- ▲ één- en tweepersoonshuishoudens;
- ▲ één inkomenshuishoudens;
- ▲ allochtonen.

Daarnaast is er sprake van een tekort aan wonen met zorg zowel voor senioren als voor mensen die begeleid wonen. Een ander aandachtspunt is het souterrain van de woningmarkt.

De strategie die OFW hiervoor kiest is het aannemen van een actieve houding bij het verwer-

ven van bouwgrond en het aanspreken van de gemeente op het covenant en hun woonvisie. Hierbij gaat het om zowel de kwalitatief noodzakelijke vervangingen als de toevoeging van woningen aan de lokale woningmarkt.

Daarnaast is een goede samenwerking met zorginstellingen belangrijk.

Bij maatschappelijk vastgoed wordt uitgegaan van een minimaal kostendekkende exploitatie. Het uitgangspunt van OFW bij wonen en zorg is dat zij van zorgaanbieders verwacht dat subsidies voor wonen maximaal worden aangewend. Om de woningvoorraad af te kunnen stemmen op de huidige en toekomstige vraag moet OFW haar bezit vernieuwen door nieuwe woningen te bouwen. Aan de hand van een aantal normen wil OFW monitoren of het aanbod inderdaad is afgestemd op de vraag.

Prestaties en norm:

- ▲ realiseren afspraken covenant met gemeente; bij nieuwbouw 20 – 30% sociale huurwoningen en meer daar waar de markt er om vraagt.
- ▲ realisatie planning nieuwbouwprojecten
- ▲ taakstelling COA huisvesten
- ▲ minimaal 95% van het woningbezit van OFW valt binnen de kernvoorraad. De kernvoorraad wordt gedefinieerd als alle goedkope en betaalbare woningen die onder de relevante aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag vallen.

6.4 KWALITEIT EN KEUZE

Doelstelling: Het optimaliseren en uitbreiden van de dienstverlening aan huurders en woningzoekenden

OFW heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld van een organisatie gericht op de woning naar een organisatie meer gericht op woondiensten. Dit wil OFW nog verder ontwikkelen. Het inspelen op bewonerswensen en het bieden van keuzemogelijkheden is een belangrijk aspect dat onderdeel uitmaakt van het beleid van OFW. Door het bieden van keuzes krijgen onze huurders meer mogelijkheden om hun woning volgens specifieke woonwensen in te richten en ze krijgen meer verantwoordelijkheid voor de keuzes die ze maken. Hierdoor ontstaat een grotere klanttevredenheid. Het is belangrijk om de echte vraag te kennen. Vraag het aan de klanten en ontwikkel samen met de klant de dienst. OFW wil dit nog verder verbeteren.

Om bij te dragen aan het maatschappelijk resultaat voor een kansrijke omgeving of om winst te genereren zodat er extra kan worden geïnvesteerd in het realiseren van de primaire taak kiest OFW de strategie om buiten haar primaire doelstelling haar kernkwaliteiten in te zetten op het gebied van beheer van andere gebouwen (zowel administratief, technisch en waar gewenst sociaal). Hierbij valt te denken aan VVE-beheer en het (technisch) beheer van maatschappelijk vastgoed.

OFW is houder van het KWH-huurlabel. Jaarlijks wordt OFW getoetst aan de normen voor de kwaliteit van de dienstverlening op het gebied van woning zoeken, woning betrekken,

huur betalen, reparaties uitvoeren, woning veranderen, woning onderhouden, klachten afhandelen, woning verlaten, de bereikbaarheid en informatievoorziening van OFW. OFW werkt voortdurend aan het verbeteren van deze dienstverlening. Het streven is onze positie als KWH-labelhouder te continueren en daarnaast onze klanttevredenheid te vergroten.

Norm:

- ▲ Het behalen van minimaal een 7 per onderdeel van het KWH en zo onze positie als KWH-labelhouder te continueren.

Prestaties:

- ▲ Bij de KWH-meting te behoren bij de 25% beste corporaties en/ of gemiddeld een 8 te scoren.
- ▲ Het zichtbaar maken van de trend in de scores van de KWH-meting
- ▲ Behalen van gemiddeld een 7 op de enquêtes aan bewoners bij modernisering en renovatie
- ▲ Het zichtbaar maken van de trend in de scores op de enquêtes bij modernisering en renovatie
- ▲ Uitvoeren van een visitatie in 2009.

6.5 EFFICIËNT EN EFFECTIEF

Doelstelling: De bedrijfsvoering is gericht op (financiële) continuïteit op lange termijn en transparantie

Dit kan worden vertaald in:

- ▲ beheersen van de geldstromen binnen OFW;
- ▲ het op een transparante wijze verantwoorden van het gevoerde beleid;
- ▲ het optimaal gebruik maken van de mogelijkheden van ICT
- ▲ efficiënte en effectieve werkprocessen;

Het financieel beleid van OFW is erop gericht om haar beschikbare middelen zo efficiënt en effectief mogelijk in te zetten voor de maatschappelijke doelstellingen die zij nastreeft.

Financiële continuïteit en het toegang houden op de geld- en kapitaalmarkt zijn de belangrijkste peilers binnen het financiële beleid.

OFW wil hierbij zondermeer voldoen aan de normen die door sectorinstituten, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) voor de financiële positie en kredietwaardigheid stellen. OFW heeft het streven naar financiële continuïteit geoperationaliseerd door een minimumnorm voor het eigen vermogen (50% van de huuropbrengsten) te stellen en het evenwicht tussen de onrendabele investeringen en de additionele resultaten (met name verkoopresultaten) middels een zogenaamd revolving fund te bewaken.

Door OFW wordt een actief treasurybeleid (vermogens- en liquiditeitsbeheer) gevoerd.

De uitgangspunten van het treasurybeleid zijn vastgelegd in het beleggings- en financierings-

statuut. De belangrijkste uitgangspunten van het treasurybeleid zijn het beheersen van renterisico's, de beschikbaarheid van financiering en reductie van rentekosten.

Om haar doelstellingen te behalen ziet OFW gebiedsontwikkeling met andere (commerciële) partijen als een bruikbaar middel.

Voorwaarde is echter wel dat het aangaan van zo'n samenwerkingsverband alleen wordt toegepast als het ten dienste staat van het bereiken van deze doelen, het de goede naam van OFW niet schaadt en dat het een financieel aantrekkelijk aanbod is.

Vanaf 2006 hebben corporaties te maken met de fiscale gevolgen van de invoering van de vennootschapsbelasting voor een aantal 'commerciële' activiteiten. OFW heeft hierop ganticipeerd door het oprichten van een drietal besloten vennootschappen, OFW Holding BV, OFW Vastgoed Beheer BV en OFW Projectontwikkeling BV. Daarnaast heeft OFW de vaststellingsovereenkomst (vso) met de Belastingdienst ondertekend waarin duidelijkheid wordt verschaft over de administratieve verplichtingen en de omvang van de belastingplicht. Door het onderbrengen van de belaste activiteiten in de gelieerde vennootschappen wordt de transparantie gediend. Binnen Stichting OFW worden dan alleen vrijgestelde activiteiten (voor de vennootschapsbelasting) uitgevoerd. OFW maakt bij haar activiteiten gebruik van tax-planning, zodat binnen de bestaande wet- en regelgeving de belastingdruk kan worden beperkt.

Tevens wil OFW optimaal gebruik maken van

de subsidiemogelijkheden en investeringsfaciliteiten (investeringsaftrek) voor bijvoorbeeld duurzaamheids bevorderende maatregelen.

Informatie- en communicatietechnologie is een belangrijk onderdeel binnen de bedrijfsvoering van OFW. Voor OFW is ICT essentieel voor de ondersteuning van haar bedrijfsprocessen, het genereren van sturings- en operationele informatie en de communicatie met bewoners en derden. OFW wil optimaal gebruik maken van de mogelijkheden van ICT.

Binnen de planning- en controlcyclus van OFW wordt onder andere gebruik gemaakt van de begroting, meerjarenbegroting, het treasuryjaarplan, kwartaalrapportages en prestatieafspraken (op basis van de Balanced Scorecard) met de Raad van Commissarissen. De begroting is taakstellend en geeft een overzicht van de activiteiten en de financiële vertaling hiervan voor een jaar. De gerealiseerde ontwikkelingen ten opzichte van de begroting worden gemonitord in de kwartaalrapportages. In de kwartaalrapportages wordt ook de ontwikkeling van de prestatieafspraken verantwoord.

OFW hanteert een aantal indicatoren die de mate van effectiviteit en efficiency van de bedrijfsprocessen weergeeft. Een indicatie van de effectiviteit van het verhuisproces is de huurderiving (leegstand) en de acceptatiegraad. Zij worden beïnvloed door de ontwikkeling op de woningmarkt. Het is belangrijk de ontwikkelingen op de woningmarkt te volgen en hier qua verhuur op in te spelen. Het is belangrijk te weten wat de klant wil en daarnaast is het geven van goede informatie cruciaal.

Eén van de belangrijke taken van OFW is het instandhouden van onze woningvoorraad door het goed uitvoeren van het onderhoud aan onze woningen. Dit wil OFW zo kostenefficiënt mogelijk uitvoeren. De strategie die OFW hierbij kiest is het gericht inzetten van personeel waarbij op een pro-actieve en preventieve manier met het onderhoud wordt omgegaan. Hierbij is het optimaliseren van ondersteuning vanuit automatisering belangrijk. Daarnaast wordt er steeds meer gewerkt op basis van standaardprijzen met derden. Het kostenefficiënter werken willen we ook uitdragen naar onze leveranciers. Dit vereist een ontwikkeling in het ketendenken. OFW wil bewust investeren in het verbeteren van de ketenkwiteit door ondersteuning interne klant, onderzoeken relevante benchmark, verplechting van processen met leveranciers en partners enzovoort.

Om kwaliteit te waarborgen en te vergroten is het belangrijk dat in de hele organisatie de PDCA-cyclus wordt rondgemaakt. OFW werkt aan het rondmaken van de zogenaamde PDCA-cyclus (Plan-Do-Check-Act) op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Door het analyseren van informatiestromen en signalen, bewust te evalueren en het effectief implementeren van verbeteringen wil OFW het lerend vermogen van haar bedrijfsvoering verder vergroten. OFW streeft er naar om de efficiency en effectiviteit van de bedrijfsprocessen verder te vergroten. Het verbeteren van de PDCA-cyclus wordt als verbetertraject in de organisatie ingevoerd. Om dit te toetsen wil OFW in 2008 het INK verbetercertificaat aanvragen.

Prestaties en normen:

- ▲ Het eigen vermogen op balansdatum is minimaal gelijk aan 50% van de huuropbrengsten van het betreffende jaar.
- ▲ In het treasurybeleid wordt een norm gehanteerd voor het maximale renterisico in enig jaar. Het renterisico (vanwege aflossingen, renteconversies en niet afgedekte roll-overleningen) is lager dan 15%. Dit percentage wordt berekend op basis van de bestaande leningenportefeuille.
- ▲ Alle belaste activiteiten voor de vennootschapsbelasting worden in de gelieerde BV's ondergebracht. OFW volgt de fiscale ontwikkelingen voor woningcorporaties.
- ▲ De huurderving (leegstand) bedraagt maximaal 1,0% van de huuropbrengsten. Huurderving wegens verkoop meegerekend, huurderving vanwege herstructurering wordt buiten beschouwing gelaten.
- ▲ De gemiddelde acceptatiegraad van 2006 was 45%. Het streven is om een gemiddelde acceptatiegraad te halen van 50%. Dit cijfer wordt voor een groot deel beïnvloed door de verhouding van de vraag ten opzichte van het aanbod woningen. Een goede informatievoorziening en begeleiding van woningzoekenden bij inschrijving is echter ook vereist.
- ▲ Het inzichtelijk maken van de trend in de acceptatiegraad.
- ▲ Afnemende trend in gemiddelde kosten serviceonderhoud per woning handhaven zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit rekening houdend met inflatiecorrectie.
- ▲ Afnemende trend in gemiddelde kosten verhuisonderhoud per woning handhaven zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit rekening houdend met inflatiecorrectie.
- ▲ Structureren van stuur- en managementinformatie.
- ▲ Het halen van het INK-verbetercertificaat op het verbeterplan PDCA-cyclus.



6.6 PERSONEELS- EN ORGANISATIEBELEID

Doelstelling: Het voeren van een duurzaam personeelsbeleid

Lerende organisatie

Medewerkers bij OFW hebben door hun professionaliteit en medeverantwoordelijkheid maar ook door hun relaties met anderen (ambassadeursfunctie) een sterke inbreng op de ontwikkelingsmogelijkheden van OFW. Zij denken creatief mee over nieuwe ontwikkelingen en worden actief betrokken bij de ontwikkeling van het beleid. OFW ziet de medewerkers daarom als een van de belangrijkste factoren die de ontwikkeling van de organisatie bepalen. Omgekeerd betekent een zich ontwikkelende organisatie, zoals OFW, voor de medewerkers, veel kansen om zichzelf te ontwikkelen en een garantie voor werkgelegenheid. Een goede naam van OFW betekent een verbetering van de positie op de arbeidsmarkt van de medewerkers. OFW vindt bovendien dat de bedrijfsfilosofie die OFW extern uitdraagt ook intern moet gelden, bijv. kwaliteit en keuze is extern voor klanten van belang maar medewerkers krijgen ook intern keuzemogelijkheden.

OFW is qua innovatie te typeren als een early adaptor; OFW loopt niet altijd voorop, maar kijkt goed om zich heen om kennis te halen en te brengen. Hierbij wordt gedacht vanuit de klant. Creatief zijn en kennis van anderen op maat maken voor de organisatie spelen hierbij een rol. Innovatie is bij OFW veelal vanuit de medewerkers ontwikkeld, klein beginnen, inspeland op vragen vanuit de klant en dan verder opbouwen en verbreden. Hierdoor is implementatie bijna vanzelfsprekend.

OFW vindt (in kort bestek) de volgende competenties belangrijk:

- ▲ Kwaliteitsbewustzijn
- ▲ Klantgericht en innovatief werken
- ▲ Zelfontplooiing
- ▲ Daadkrachtig en efficiënt (samen)werken
- ▲ 'In één keer goed'
- ▲ Projectmatig werken
- ▲ (Schriftelijke) communicatievaardigheden
- ▲ Persoonlijke en sociale vaardigheden
- ▲ Maatschappelijk betrokken

OFW heeft een groot aantal werkerterreinen. Er werken derhalve medewerkers met een divers opleidingsniveau en uit diverse opleidingsrichtingen van technisch tot sociaal van lbo tot universitair niveau.

Zelfsturende teams en een duurzaam personeelsbeleid

Sinds 2001 wordt gewerkt met zelfsturende teams. Daarnaast is OFW een projectorganisatie. De ontwikkeling van de zelfsturende teams is een continu proces waarbij het voeren van een duurzaam personeelsbeleid onontbeerlijk is. In de eerste fase heeft het ontwikkelingsproces zich sterk gericht op het vormen van de teams. De verdere ontwikkeling van de zelfsturende teams richt zich de komende jaren onder meer op duurzame en optimale inzetbaarheid van de medewerkers in de teams, zodat zij ook op oudere leeftijd in staat zijn om middels dit principe door te blijven werken. Daarnaast is het borgen van de opgebouwde kennis en vaardigheden van belang. OFW vindt het als maatschappelijk ondernemer ook belangrijk om (jonge) mensen de

kans te bieden om praktijkervaring op te doen in de vorm van stages. Vaak zijn zij de collega's of klanten van morgen. OFW is benieuwd naar hun inzichten en verheugt zich in hun ontwikkeling.

Prestaties

- ▲ OFW wil haar medewerkers, in een lerende organisatie en door middel van employability en interne mobiliteit, ontplooiingskansen geven en het maximale uit haar mensen halen.
- ▲ OFW wil praktijkervaring aanbieden in diverse vormen van stages.
- ▲ Verdere ontwikkeling van de zelfsturende teams.





VERKLARENDE WOORDENLIJST

- Aditionele resultaten:** bijkomende resultaten
- Balanced scorecard:** een instrument voor strategisch management, waarbij visie en strategie worden vertaald in meetbare doelen.
- Benchmarking:** vergelijking met bedrijven uit dezelfde sector
- Cohesie:** samenhang
- Commissie de Boer:** Commissie aangesteld door Aedes en Vrom om advies te geven over de positie van de corporatie ten opzichte van het Rijk (rapport: Lokaal wat kan, centraal wat moet).
- Commissie Sas:** commissie binnen Aedes; schrijver van het rapport 'corporaties lokaal verbinden' waarin de vraag wordt behandeld welke maatregelen binnen de corporatiebranche nodig zijn om bij overheid en burgers weer vertrouwen te winnen.
- Convenant:** overeenkomst
- Employability:** het zondanig investeren in de ontwikkeling van medewerkers dat ze blijvend inzetbaar zijn in een veranderende tijd.
- EPC-waarde:** energieprestatiecoëfficiënt; waarde die het theoretisch energieverbruik van een woning aangeeft, hoe lager het getal, hoe energiezuiniger de woning.
- Expliciteren:** uitdrukkelijk formuleren of toelichten
- Extramuralisering:** Verschuiving in het zorgaanbod van intramurale instellingen naar zorg en begeleiding aan huis
- Forensen:** mensen die in een andere plaats werken dan waar ze wonen
- Heterogeniteit:** gemengd, niet alles van hetzelfde
- Inbreidingslocatie:** locatie in bebouwd gebied waar nieuwe woningen kunnen worden gebouwd al dan niet na sloop
- Initiëren:** opstarten, invoeren
- Interne mobiliteit:** is erop gericht dat mensen binnen een organisatie van functie kunnen veranderen tussen verschillende afdelingen of in de vorm van promotie of demotie (horizontale of verticale mobiliteit).
- Labeling:** uitwerking van het strategisch voorraadbeleid waarbij op woningniveau wordt aangegeven welke strategie (label) wordt gekozen.
- Leefbaarheidsmonitor (LEMON):** een onderzoek waarmee de leefbaarheid in verschillende wijken wordt gemeten en vergeleken ten opzichte van elkaar en gevolgd in de tijd. De resultaten van deze monitor zijn te vinden op www.lemoninternet.nl
- Monitoren:** controleren/ toezicht houden op/ volgen
- Pluriformer:** meer verscheidenheid
- Renteconversies:** veranderingen in/ omzettingen van de rente
- Revolving fund:** constante geldstroom van inkomsten uit verkopen die worden gebruikt om onrendabele investeringen te financieren
- Sociale cohesie:** sociale samenhang in een wijk
- Souterrain van de woningmarkt:** (kelder van de woningmarkt) aanbod van woningen voor mensen die zo zwak staan op de woningmarkt dat het reguliere aanbod niet volstaat.
- Stakeholders van OFW:** een belanghouder, iemand of een organisatie die van waarde is om invloed te hebben op het beleid van OFW.
- Tax planning:** het vooraf rekening houden met de fiscale effecten van je handelen en het anticiperen op de belastingdruk die dit tot gevolg heeft
- Treasurybeleid:** vermogens- en liquiditeitenbeheer
- Trendbreuk:** een verandering in de ontwikkeling, andere koers

Verdiencapaciteit: winst uit verkoop aangewend voor financiering sociale huurwoningen

Visitatie: een visitatie is een onafhankelijke beoordeling over de maatschappelijke prestaties van bijvoorbeeld een corporatie

Woningbouwcontingenten: maximaal aantal woningen wat een gemeente mag bouwen

Afkortingen

BBSH: Besluit Beheer Sociale Huursector

CFV: Centraal Fonds Volkshuisvesting

DGB: De Grote Beweging

ICT: Informatie en Communicatie Technologie

INK: Instituut Nederlandse Kwaliteit

ISH: Integrale SchuldHulpverlening

KWH: Kwaliteitscentrum Woningcorporaties
Huursector

OZB: Onroerende Zaak Belasting

PDCA-cyclus: Plan Do Check Act

SER: Sociaal Economische Raad

VNG: Vereniging Nederlandse Gemeenten

VROM: (Ministerie van) Volkshuisvesting
Ruimtelijke Ordening en Milieu

VVE: Vereniging Van Eigenaren

VVM: Vervuiling Verwaarlozing en
Mishandeling

WRR: Wetenschappelijke Raad van het
Regeringsbeleid

WSW: Waarborgfonds Sociale Woningbouw



