



Strategisch plan Dynhus

Augustus 2021

Dynhus

Thuis voor jou

Inleiding

Het is zover

De corporaties Wonen Zuidwest Friesland uit Balk en Lyaemer Wonen uit Lemmer zijn gefuseerd. Daar hoort een nieuwe naam en een strategisch plan bij. Een plan dat ingaat op de strategie van deze nieuwe corporatie. In dit strategisch plan onderscheiden we een externe en een interne strategie. Het geeft een beeld van waar we naar toe willen met onze corporatie in de komende pak weg 4 jaar.

Dynhus is de nieuwe naam. Een tikkeltje Fries en zeker ook voor een goed deel ván onze huurders en woningzoekenden. Vanuit het coöperatieve gedachtengoed doen we het samen, voelen we samen verantwoordelijkheid. We willen een middelgrote corporatie zijn met een grote betrokkenheid en daadkracht. Het voordeel hiervan is dat de organisatie korte lijnen heeft en een grote bekendheid heeft met het gebied en de mensen die daar wonen. En natuurlijk staan efficiency en duurzaamheid hoog in het vaandel. Het past ons niet om te verspillen.

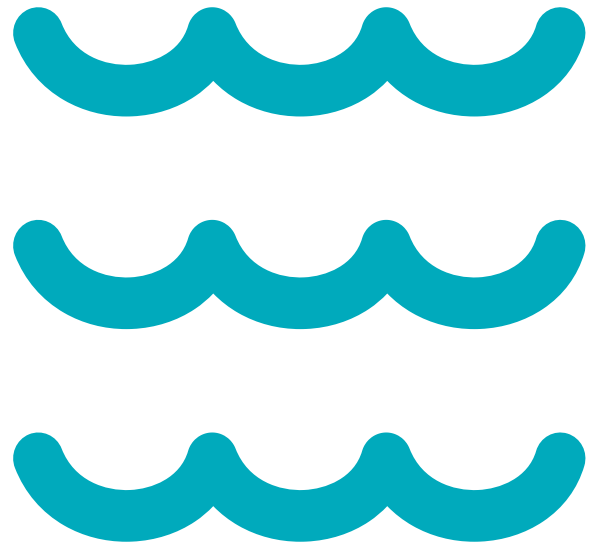
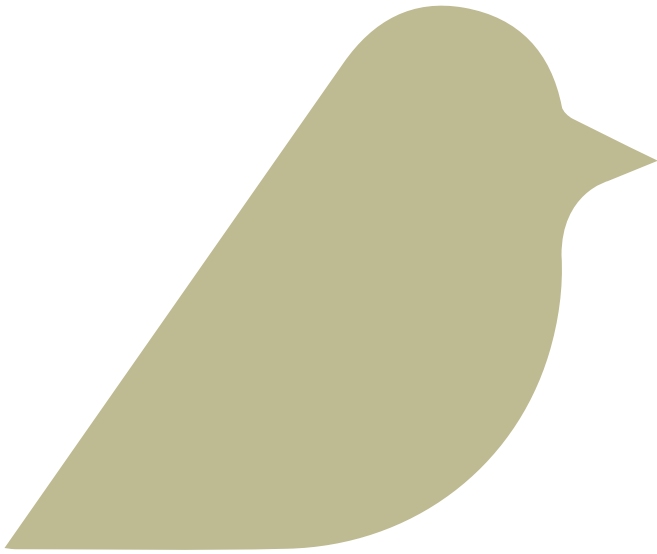
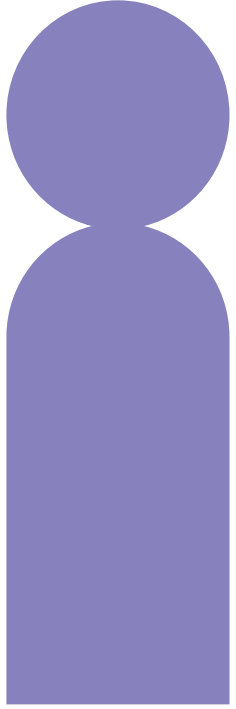
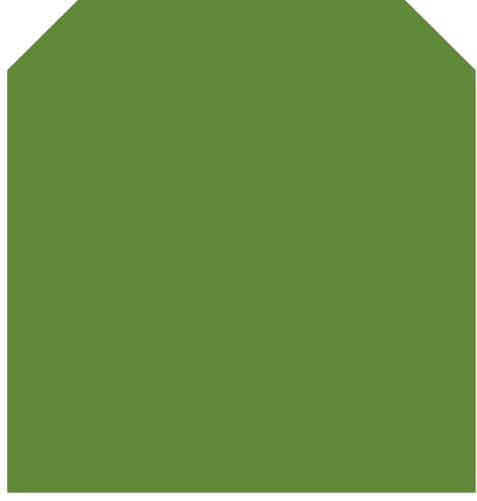
Dynhus wil mensen meer bieden dan een dak boven het hoofd. Zij ziet voor zichzelf een bredere taakopvatting. De woning is in deze visie een hulpmiddel en geen doel op zich. Immers, niet de woning moet centraal staan maar de mensen die erin wonen. En die mens is meer dan alleen een huurder; die mens is een individu die zelf zoveel en zo lang mogelijk zijn eigen keuzes wil maken. Die mens woont op een plek, in een dorp, buurt, stad waar hij samen leeft met anderen, zijn sociale behoeften invult en zijn talenten ontplooit. Ook daar heeft Dynhus aandacht voor.

Dynhus wil met de fusie een slagvaardiger corporatie neer zetten tegen een -voor de huurders- beter betaalbare prijs. Maar we willen ook dat de wensen en ontplooiingsmogelijkheden van onze huurders en woningzoekenden goed tot hun recht komen.

Om dit goed te kunnen, moeten ook onze medewerkers zich thuis voelen in de organisatie en gelegenheid krijgen hun talenten te ontwikkelen.

Dynhus is een thuis voor jou en een thuis is meer dan alleen een dak boven je hoofd.





Hoofdstuk 1

De opdracht

Onze missie:

Het bieden van een betaalbaar, duurzaam en kwalitatief goed (t)huis in een leefbare woonomgeving. Voor huidige en toekomstige huurders in de regio Zuidwest Friesland, die voor hun woonbehoefte gebruik willen of moeten maken van het woningaanbod van Dynhus.

Dynhus draagt bij aan de leefbare woonomgeving, daar waar het een belang heeft. Dat kan ook in de vorm van een materiële bijdrage zijn, passend binnen de daarvoor geldende normen van de woningwet.

Onze visie:

Dynhus is een woningcorporatie, een toegelaten instelling volgens de (woning)wet die het betrekken van mensen bij het wonen hoog in het vaandel heeft omdat we vinden dat alleen doordat mensen daadwerkelijk betrokken worden zij zich kunnen ontplooiën en het beste kunnen betekenen voor de maatschappij waarin zij leven.

Als corporatie geloven wij in het nut van kwalitatief goed wonen voor mensen met een laag inkomen. Wij beseffen ons goed dat wonen vanuit een basisbehoefte zó belangrijk is, dat wij ernaar streven om huishoudens kwalitatief beter te laten wonen dan hun inkomen strikt toestaat. Een woning vervult niet alleen de functie van onderdak, maar is voor mensen echt een thuis en een fundament. In de piramide van Maslow staat wonen aan de basis van de piramide. Door als corporatie voor een goed thuis te zorgen, krijgen huurders betere individuele, sociale en economische kansen. Hiermee hopen wij bij te dragen aan het niet verder vergroten en (maar?) het liefst verkleinen van de maatschappelijke ongelijkheidskloof. Hierin schuilt voor ons ook het coöperatieve gedachtegoed: wij willen de inwoners

en met name onze huurders laten beseffen dat de woningen die wij hier hebben (een kleine 4.000 stuks) een collectief bezit zijn waar wij met elkaar mooie dingen mee kunnen doen en tegelijkertijd ook met elkaar verantwoordelijk voor zijn.

De vraagstukken van het wonen zelf en ook rondom het wonen zijn complex en heel vaak niet éénduidig. Zij hebben te maken met het feit dat de woning de veilige, comfortabele basis vormt van waaruit door een huishouden wordt gewerkt en geleefd. Maar ook met het feit dat het wonen in straten, buurten, wijken en dorpen gaat over samenwerken en samen leven van (soms sterk verschillende) huishoudens. Vanuit dit oogpunt is het werken aan en realiseren van wonen in de volle breedte (sociale ontwikkeling en vastgoed ontwikkeling) een gezamenlijk traject dat zin geeft en zorgt voor vervulling bij alle betrokkenen.

Er loopt een ontwikkelingslijn van de strafkolonie Veenhuizen (prachtig beschreven in het boek van Suzanne Janssen) via de Tuindorpen van een aantal industriëlen, de eerste woningcorporaties volgens de woningwet (die er voor zorgden dat er hygiënisch en gezonder werd gewoond en verkrotting werd tegengegaan) naar de huidige corporaties die goede huisvesting voor de doelgroep moeten regelen. In die ontwikkeling wordt participatie van de huurders steeds belangrijker.

Dit vraagt om een andere manier van werken. De corporatie heeft het niet meer alleen voor het zeggen. Sterker: iedere bewering van dien aard krijgt door onze mondige klanten een kritisch onthaal en is dan ook vaak te eenduidig, te eenzijdig. De vraagstukken van het sociale wonen in onze samenleving vergen een verschuiving van een inhoudelijke naar een meer integrale



aanpak waarin ook aandacht voor het proces, het draagvlak en daarmee naar de manier waarop huurders en woningzoekenden met ons te maken krijgen. De vragen van en contacten met onze huurders staan steeds minder op zichzelf en steeds vaker is sprake van een meerduidig vraagstuk.

“We moeten luisteren naar de verhalen van bewoners. Daarin ligt de sleutel voor verbetering. Als het aan mij ligt is dit wat we willen met Dynhus. Het gaat om verhalen van bewoners in wijken en dorpen, maar ook van andere partners in deze wijken en dorpen waar we actief zijn. Elkaar opzoeken, leren van elkaar, aansluiting vinden bij elkaar, samen optrekken, stimuleren, motiveren. Samen doen, huurders, partners, collega's. Dit moet ons zelf inspireren en motiveren om telkens een stapje verder te komen om daarmee het beste resultaat te bereiken”.

Externe ontwikkelingen

Landelijk beleid en regelgeving

Op dit moment is er geen bestendig landelijk beleid dat betrekking heeft op de sociale woningbouw in Nederland. Het beleid dat nu ontwikkeld is, gaat niet verder dan de verkiezingstermijnen. Wonen is als ministersportefeuille niet meer zelfstandig op rijksniveau aanwezig maar ondergebracht bij Binnenlandse Zaken. Om in de toekomst echt op grote schaal voldoende duurzame woningvoorraad te realiseren, helpt het om een duurzaam investeringsklimaat te scheppen waarin corporaties meer eigen bevoegdheden krijgen en waarin sprake is van een meer bestendig beleid. Woningproductie en verduurzaming moeten eigenlijk geen politieke issues zijn, want dit zijn onderwerpen die over de langere termijn gaan. Vooralsnog is er echter sprake van een onzeker klimaat, wat ook betekent dat de volkshuisvesting een speelbal is van de politieke partijen.

Investeren en woningvoorraad

We streven naar kwalitatief hoogwaardige woningen om een thuis te creëren voor de lagere-inkomensgroepen. Tegelijkertijd hebben wij ook met de realiteit te maken dat we veel onrendabele investeringen moeten doen. Heffingen en lastenverzwaringen zijn aan de orde van de dag en het ziet er niet naar uit dat hier snel verandering in komt. De administratieve lastendruk neemt toe en de bouwkosten stijgen fors vanwege ontwikkelingen in de techniek maar ook door een toename aan eisen en regels. De situatie is naast onzeker ook drukkend te noemen. Zo bezien is ons huidige businessmodel eindig, hier moeten we op anticiperen. Er zijn niet genoeg woningen voor de vraag, er moet gebouwd worden. Toch worden er nog steeds woningen verkocht, want deze leveren financiële middelen op. Deze middelen zijn nodig om verduurzaming te realiseren en tegelijkertijd het (kwalitatieve) woningprobleem terug te

dringen. Met onze gefuseerde organisatie hebben we de slagkracht gecreëerd om deze opgave (ceteris paribus) goed te kunnen vervullen.

Demografie en de ontwikkeling van vraag en aanbod

Volgens de landelijke tendens is er sprake van vergrijzing en ontgroening. Inwoners worden ouder en jongeren trekken weg richting de steden. Er is in onze regio slechts sporadisch sprake van krimp, de ontwikkeling is min of meer stabiel met op termijn (2030-2035) een geprognostiseerde krimp. Wel zien we dat er nu al minder vraag is naar woningen in de kleinste kernen, waar het voorzieningenniveau het probleemloos ouder worden belet. Er is over de gehele linie minder vraag naar gezinswoningen en meer naar appartementen en (vooral) naar grondgebonden voor senioren geschikte woningen, passend bij de landelijke trend.

De bevolkingsgroei die Nederland nu nog kent bestaat bijna volledig uit migranten die het land binnen zijn gekomen. Hierop is lastiger te anticiperen dan op natuurlijke bevolkingsgroei. (Internationale) ontwikkelingen zorgen er immers voor dat er meer of minder migranten en vluchtelingen het land binnenkomen. Op het moment dat er een grotere toestroom is (bijvoorbeeld de vluchtelingen crisis Syrië), wordt er direct een beroep op ons gedaan als corporatie om op korte termijn woonruimte beschikbaar te stellen.

Er zijn de afgelopen jaren minder huishoudens bij gekomen die binnen de doelgroep van woningcorporaties passen. Maar degenen die wel in aanmerking komen, hebben in toenemende mate te maken met complexere persoonlijke, economische en sociale problematiek. We weten op dit moment nog niet goed welke invloed de





coronacrisis heeft op deze doelgroep. Door deze ontwikkelingen dreigt een deel van de samenleving verder buiten de boot te vallen. Met het creëren van een thuis en het aangaan van verbindingen met partijen die annex zijn met deze complexe problematiek, willen wij de negatieve effecten van deze ontwikkeling zoveel mogelijk tegengaan en meer als een sociaal baken fungeren. Op al deze ontwikkelingen en hun gevolgen voor de woningvraag anticiperen vraagt flexibiliteit en roept op tot nadenken over verschillende (soms meer tijdelijke) vormen van woonruimte. Er zit een kloof tussen aan de ene kant een kwaliteitsvraag (inclusief duurzaamheid) en aan de andere kant het snel en goedkoop onderdak kunnen verlenen.

Duurzaamheid

Om de landelijke energiedoelstellingen te halen is het essentieel dat de aankomende jaren onze woningvoorraad wordt verduurzaamd. Dit kunnen wij als corporatie niet alleen, dit vraagt om regionale en landelijke samenwerking en beleid. Voor het ontwikkelen van een gezamenlijke Regionale Energie Strategie is het belangrijk dat landelijk maar vooral op regionale schaal het besef ontstaat dat de corporatiesector een belangrijke functie heeft als het gaat om verduurzamen van de woningvoorraad om bij te dragen aan de circulaire economie. Op het moment is hier weinig sprake van: althans het wordt onvoldoende gevoeld. Hierdoor blijven investeringen uit en blijft er veel moois liggen. Het helpt om in

de toekomst in Friesland een breed gedragen plan te ontwikkelen, waar en hoeveel sociale huurwoningen gerealiseerd en/of verduurzaamd kunnen worden. Dit brede plan maakt het mogelijk om tenders te maken van ontwikkeling die in kosten en doorlooptijd een verbetering kunnen betekenen ten opzichte van de huidige praktijk. Wij kunnen dan als corporatiesector in Friesland met een integraal verhaal komen: dit is wat wij kunnen doen als corporaties en Dynhus wil hier graag haar bijdrage aan leveren.

Met het sneller stijgen van de energielasten stijgen ook de lasten voor huurders. Het ontwikkelen van energiezuinige/neutrale woningen en renoveren/verduurzamen van bestaande woningen en niet te vergeten het zorgen voor duurzame energiebronnen (zonnepanelen, warmtepompen, andere vormen van duurzame energie) zorgt voor lagere woonlasten. Hiermee werken we aan een betere wereld én aan betaalbare huisvesting. Tegelijkertijd ligt er voor de corporatie ook een rol in het geven van voorlichting voor bewustwording van energiebesparing.

Digitalisering

De digitale transformatie is in deze tijd gemeengoed geworden. De vraag in onze sector was of je de processen van de woningcorporatie goed kon digitaliseren en hoe en met welk systeem je dat dan deed. Inmiddels weten we dat vrijwel alles geautomatiseerd kan worden. Wel raak je dan aan een aantal praktische en morele vraagstukken. Voor onze eigen organisatie hebben we als uitgangspunt geformuleerd dat de reguliere processen, daar waar het de niet-contact-met-de-klant-behoevende stappen betreft, waar mogelijk geautomatiseerd moeten worden. Dynhus wil

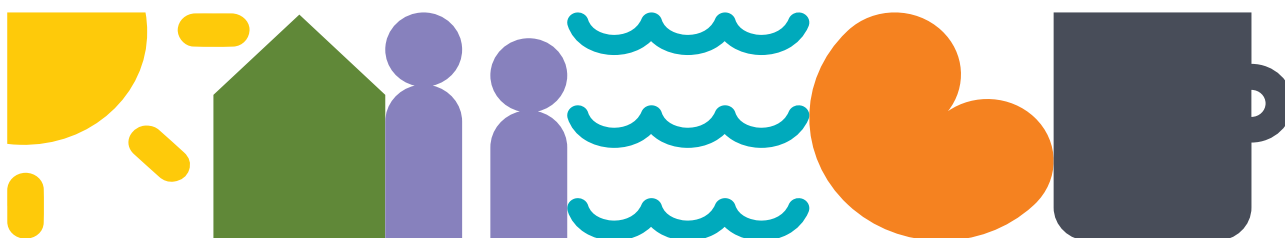
hier ook meer een voorhoedespeler worden. Dit zorgt er voor dat minder capaciteit van mensen nodig is om de primaire processen te draaien. Deze capaciteit willen we vervolgens benutten om onze persoonlijke banden met huurders en andere stakeholders sterker te maken.

Moraliteit

Naast onzekerheden in de ontwikkeling van de doelgroep, de rol en positie van de corporaties als ook in de mogelijkheden om (voldoende) passend, duurzaam aanbod te realiseren is er ook onzekerheid die optreedt door de vraag: doen we het nog wel goed zoals we gewoon waren?

De discussies over de rol van de corporatie, de incidenten die er zijn geweest en die wel een zekere cultuur weerspiegelden binnen onze eigen sector, maar ook het wegvallen van de zuilen en de het afschudden van ideologische veren bij burgers in de samenleving; al deze zaken doen de vraag rijzen “wanneer doen wij het goed”? Deze vraag is momenteel alleen maar door onszelf en de samenleving te beantwoorden en hangt ook af van welke waarden we aanhangen.

We zien een toenemend belang van zingeving en van waarden in het werk en het samenleven. We zoeken naar betekenis van ons leven, van onze relaties, ons werk en het wonen. Bij het ontwikkelen van woningen, bij ons werk als dienstverlener, in de contacten met bewoners in dorpen, steden en buurten zullen deze waarden een plaats moeten krijgen. Waar geloof, politieke kleur, lid van de vereniging en andere identiteitskenmerken wegvallen wordt de plek waar je woont belangrijker voor het beantwoorden van de vraag wie je bent.



Waar gaan we voor?

Dynhus legt haar koers uit langs de volgende boeien. Dit zijn de inhoudelijke thema's waar wij een verschil willen maken:

Betaalbaarheid: we willen een goedkope en betaalbare woningvoorraad voor onze huurders aanbieden. Onze doelgroep kan niet of nauwelijks extra betalen voor de woning. Hierdoor gaat het realiseren van betaalbare goede woningen altijd gepaard met onrendabele investeringen. De huurverhoging is inflatievolgend. Maatwerk blijft mogelijk.

Beschikbaarheid: Door vergrijzing en ontgroening van de bevolking sluit onze woningvoorraad niet meer aan bij de vraag. Vooral ouderenwoningen zijn er te weinig en woningen voor gezinnen te veel. Nu is er veel vraag naar woningen, maar straks kunnen we te maken krijgen met krimp. Belangrijk voor de langere termijn is om niet alleen kwantiteit, maar vooral kwaliteit toe te voegen. Voor de korte termijn is een oplossing in tijdelijke huisvesting en ook woningen voor jongeren mogelijk. Daarnaast en daarbij sturen we op doorstroming. Er is behoefte aan centrumlocaties. De grootste opgave is het vervangen en verduurzamen van woningen. Dit wordt leidend voor veel van onze activiteiten. We maken prestatieafspraken met huurders en gemeenten en we ontwikkelen momenteel een strategisch voorraadbeleid om hierop in te spelen. We blijven aandacht houden voor bijzondere doelgroepen.

Duurzaamheid: Ons doel is om in 2050 (ingegeven door landelijk beleid) al onze woningen CO2 neutraal te maken. Inmiddels hebben we voor onze woningen in ieder geval de doelstelling die de sector voor 2021 heeft geformuleerd ruimschoots gehaald. Het gaat dan om energielabel B

gemiddeld. Volgende stap is gasloos bouwen en een gemiddelde score van energielabel A. Daarnaast willen wij aansluiten bij de energievisie in de regio. Ook zien wij voor onszelf een coachende rol richting onze huurders over energiebesparende maatregelen. Zodat we met elkaar werken aan een circulaire samenleving.

Inclusieve wijk: Wij hebben de ambitie om bij te dragen aan een inclusieve regio, waarin de woningen een spilfunctie vormen. Dit is bijvoorbeeld mogelijk door woningen voor diverse doelgroepen in wijk te bestemmen, een betere mix van huur en koop te maken of het instrument woningtoewijzing in te zetten. De maatregelen ten aanzien van de te ontwikkelen woningen kunnen (regionale) werkgelegenheid creëren, waarmee we verduurzaming kunnen realiseren. We willen niet alleen bijdragen aan het faciliteren van woningbouw, maar vooral ook aan de leefbaarheid van de regio. We zien onszelf als facilitator van een groter netwerk. Dit vraagt om creativiteit, betrokkenheid en slagkracht.

Leefbaarheid/ participatie: Als maatschappelijke partij zijn wij bij uitstek een geschikte organisatie die de participatie van mensen kan bevorderen. Vroeger gebeurde dit door te vertellen hoe je leven moet. Tegenwoordig willen we dat niet meer en kan dat ook niet meer. Participatie betekent het echt meedoen in de samenleving. De activiteiten van Dynhus raken dan ook andere sectoren zoals zorg, welzijn, sport, onderwijs, werkgelegenheid, leefbaarheid en veiligheid. Als geheel verandert Dynhus van een meer beheersmatige naar sterk ontwikkelende corporatie. Bij een inclusieve wijk hoort niet organiseren van bovenaf, maar van binnenuit. Dit vraagt om goede en transparante procesbegeleiding die als kwaliteit ook in de organisatie aanwezig moet zijn. Hierin doet



Dynhus echter niet alles zelf. Zij zoekt waar dit toegevoegde waarde heeft de samenwerking met lokale partners. Bij “multi-problem” gevallen hebben wij niet alleen de sleutel tot een oplossing in handen, maar we kunnen wel overleg organiseren, tijdelijke oplossingen bieden en helpen om erger te voorkomen en weer stappen te zetten om uit de problemen te komen.

Kernwaarden

Dynhus werkt vanuit een aantal kernwaarden om veerkrachtig en effectief te zijn. De kernwaarden zijn als een innerlijk kompas voor de corporatie. Onze kernwaarden zijn: betrokken, daadkrachtig en creatief.

Betrokken: we zijn partner en bondgenoot van de mensen die terecht een beroep op ons doen. Dit geldt voor alle processen. Bij beheer en ontwikkeling hebben we de mensen achter de processen in het oog en geven deze invloed. Het doel van Dynhus is dat mensen gelukkig zijn in een leefbare straat, buurt, wijk, of stad waar mensen er echt toe doen en erbij horen en ook de verantwoordelijkheid nemen om hieraan bij te dragen. Zo wordt weer nieuwe levenskracht geput uit de oude coöperatiegedachte. Deze is onder druk komen te staan door individualisering, globalisering en concurrentieprincipes. Wij willen dat de tegenovergestelde waarden als samenwerking, lokaliteit (straat, buurt, dorp, regio) en de typische waarden van een coherente (plattelands)samenleving (omkijken naar elkaar, dichtbij elkaar staan, elkaar helpen, samen ontwikkelen, van elkaar leren en beter worden en samenwerken en samenleven) weer worden geactiveerd.

Daadkrachtig: Dynhus is een “doe” organisatie, waarin gewerkt wordt om met effectief beheer, uitgelijnde ontwikkeling en efficiënt verkopen een optimaal resultaat voor de doelgroep te bewerkstelligen. Over de resultaten van het doen laten we onze doelgroepen en de stakeholders een waardeoordeel uitspreken. De leus van

wijlen volkshuisvestingswethouder in Amsterdam Schaeffer “in gelul kun je niet wonen” is ons op het lijf geschreven. Deze hartekreet zien we als een basis voor verandering en verbetering en is een motor voor onze Plan-Do-Check-Act cyclus. Daar waar we klachten over overlast moeten oplossen, daar waar belangen conflicteren en vrijheid van de één leidt tot onvrijheid van de ander schromen we niet om knopen door te hakken.

Creatief: Daar waar regels tekort schieten trachten we oplossingen te vinden die in de geest van de regels zijn. Dynhus is goed op de hoogte van de laatste technieken op het gebied van bouwen, duurzaamheid en beheer en weet deze op een verantwoorde manier toe te passen. Dynhus ontwikkelt talenten in en buiten de organisatie. Ook het unieke en visionaire heeft een plek bij Dynhus. Daarbij is aandacht voor zowel de stenen als de mens, zowel de winst als het sociale welbevinden, zowel het individu als de groep.

“Ik zou graag zien dat Dynhus zich ontwikkelt als een frisse en tikkeltje eigenwijze corporatie die zich bewust is van haar taak. Niet bang is om dingen anders te doen of de grenzen te verkennen. Ze moet in mijn ogen de voordelen van haar beperkte omvang benutten en haar rol pakken, met de beide voeten in de zuid Friese “klei”, dicht bij de mensen, zichtbaar in de samenleving. Het initiatief niet schuwen, maar weten dat je in samenwerking met huurders en andere belanghouders meer of beter resultaat kunt behalen. Kortom een corporatie die ertoe doet, bij wie de huurders zich thuis voelen en waar de lokale samenleving blij mee is. En.....waar je als medewerker trots op bent!”



Waar staan we voor?

Dit vertaalt zich vervolgens naar de volgende strategische doelen en activiteiten

Beschikbaarheid

Ook Dynhus heeft te maken met een toenemende vraag naar woningen. Het aantal huishoudens in de oudere leeftijdsgroepen neemt toe. Daarnaast is er een afname van het aantal gezinnen en jongeren. Voor ouderen moet gebouwd worden, de ontwikkeling van een nieuw Suderigge in Lemmer is een sprekend voorbeeld, de locaties zijn dun gezaaid en er zit voor het totale aantal huishoudens op termijn een krimp aan te komen.

Vandaar dat, rekening houdend met het bovenstaande, tijdelijke huisvesting nadrukkelijk een optie is. De strategie van Dynhus wordt neergelegd in het Strategisch Voorraadbeleid en kenmerkt zich door het versneld invullen van de opgave. De eerste proeve van het beleid zit in de afrondende fase en zal in maart met stakeholders worden besproken. Dynhus bouwt alleen Daeb-woningen. Bij bestaand bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk onroerend goed wordt gekeken naar de meest adequate oplossing waarbij ook leefbaarheidsvisies en stakeholdersvisies en ideeën worden meegewogen. Er wordt bij verkoop gekeken naar de mogelijkheden om bestaande huurders te laten doorstromen.

Aan het strategisch voorraadbeleid zal een onderhoudsstrategie worden gekoppeld. Deze moet nog nader worden uitgewerkt. In ieder geval zal een geobjectiveerde norm voor de kwaliteit van (delen) van het vastgoed nader worden onderzocht. Dynhus heeft een concept strategisch voorraadbeleid dat momenteel in een aantal varianten is uitgewerkt. De meest vergaande hiervan, de “volle bak” variant, wordt hieronder

nader omschreven. Het gaat dan om een variant met als inzet een lichte groei van de voorraad in de komende 10 jaar, een maximum netto groei van +90 woningen. Momenteel wordt de varianten financieel doorgerekend.

De inzet van Dynhus heeft karakter van maximaal profiteren van bevolkingsgroei tot 2030, daarnaast op natuurlijke momenten (als de kwaliteit niet meer voldoende is) woningen vervangen of verbeteren.

Uitgangspunten

- Het uitgangspunt bij sloop/nieuwbouw is 90% terugbouwen, projectniveau wel variëren.
- Er vindt aanvullende nieuwbouw plaats op nieuwe locaties in Lemmer, Balk en St.Nicolaasga (max. 90)
- Nieuwbouw = levensloopgeschikt.
- Inzet is een ruime verkoopvijver inclusief ‘optie’(60% vijver verkocht in 2030)
- Locaties waarvoor benoemd is dat er een plan voor gemaakt moet worden zullen worden opgepakt.
- Maatregelen en plannen in de bestaande voorraad en met betrekking tot nieuwbouw worden in samenspraak met de huurders/ bewoners genomen.

Uitkomsten

- 298 sloop tot 2030, 90% nieuwbouw voor terug
- 81 sloop ‘plan maken’, 90% nieuwbouw voor terug
- 181 verkoop, 100% nieuwbouw voor terug. Daar gaan we voor maar dit is wel sterk afhankelijk van de locaties die beschikbaar komen.
- 128 extra nieuwbouw
- Gelijk verdeeld over appartementen met lift en levensloopgeschikt en grondgebonden seniorenwoningen.
- Uitkomsten SVB variant “volle bak” in 2030 naar type woning

Productgroep	Aantal in bezit	Sloop tot 2030	Herbouw 2030	Plan maken 1/2 sloop	Herbouw 2030	Verkoop tot 2030	Herbouw 2030	Nieuwbouw 2030	Totaal 2030
Gestapeld met lift	388	0	89	0	24	2	60	43	602
Gestapeld zonder lift	323	76	0	15	0	0	0	0	232
EGW klein	1427	137	0	57	0	89	0	0	1144
EGW groot	521	30	0	0	0	73	0	0	418
Levensloopgeschikt	417	0	89	0	24	1	61	43	633
Grondgebonden gelijkvloers / seniorenwoning	602	55	90	9	25	15	60	42	740
Totaal	3678	298	268	81	73	181	181	128	3768

Effecten

- 1.975 woningen zijn sowieso geschikt voor 65+ (appartementen met lift, levensloop geschikt en grondgebonden seniorenwoningen)
- In totaal 1.550 woningen zijn ook daadwerkelijk beschikbaar voor 65+
- Omvang van 65+ 1 en 2 persoonshuishoudens is in 2030 1.872
- Deel van de 65+ (zo'n 300 huishoudens) blijft op niet geschikt volgens norm aangewezen. Terwijl na 2030 de vergrijzing wel doorzet
- Gerichte toewijzing aan 65+ ligt voor de hand.

Betaalbaarheid

Dynhus is een sociale huisvester en is zich zeer bewust van het feit dat huurders niet beschikken over een grote beurs. De huurverhoging is tot en met 2022 inflatievolgend, bij mutatie vindt tot 2022 geen harmonisatie plaats we plaatsen momenteel zonnepanelen voor 5 euro service kosten waardoor de woonlasten van huurders met gemiddeld 30 euro per maand worden verlaagd. Ook zijn de nieuwbouwhuren niet hoog en zitten er maar weinig woningen boven de eerste en tweede aftoppingsgrens (4%). Dynhus ziet de huurtoeslag als een kerninstrument bij het betaalbaar houden van de woningen voor huurders. Bij het overschrijden van de toeslaggrenzen wordt de woning afgetopt. Naast generieke maatregelen om

de huur laag te houden ontwikkelde Dynhus samen met anderen de 'instrumentenkoffer betaalbaar wonen' waarmee maatwerk op het gebied van betaalbaarheid kan worden geleverd.

De maatregelen die Dynhus neemt om de woningen betaalbaar te houden zijn:

- Een huurstijging tot en met 2022 gelijk aan de inflatie, met daarbij:
 - Geen huurverhoging voor woningen die vallen onder sociaal plan
 - Aftopping op de aftoppingsgrenzen
 - Geen huurverhoging bij mutatie (harmonisatie)
- Toepassing van de wet eenmalige huurverlaging bij de 141 woningen van Dynhus die onder deze wet vallen
- Het mogelijk maken van huurgewenning en tijdelijke huurkorting

Duurzaamheid

Dynhus heeft duurzaamheid hoog in het vaandel. Te meer daar dat ook voelbaar was in de portemonnee van de huurders en zorgde voor een verlaging van de woonlasten. Het energielabel voldoet al enige tijd aan het gemiddelde label B. Momenteel legt Dynhus zonnepanelen op de daken van de woningen en we zullen hiermee naar verwachting een gemiddeld label A bereiken als dit plan is afgerond. De vervolgstappen in de



Buurtkans Samen moes- tuinieren

duurzaamheid daarna voor Dynhus zijn momenteel nog onzeker. Er is nog onvoldoende duidelijkheid over de transitievisie van de gemeente en de initiatieven op lokaal niveau met bijvoorbeeld energiecorporaties zijn in een pril stadium. Dynhus probeert mee te denken in de transitievisie en legt verbinding met bijvoorbeeld energiecoöperatie Gaasterlân om uit te vinden welke wegen er op provinciaal en gemeentelijk niveau vallen te bewandelen en welke technieken kansrijk zijn. Dynhus is voorstander van een grotere rol van de gezamenlijke Friese woningcorporaties daar waar

het gaat om vervolgstappen in de energietransitie. Naast alle onzekerheid is duidelijk dat alleen samen met anderen verdere resultaten te behalen vallen.

De maatregelen op het gebied van de duurzaamheid zijn:

- Het verder onderzoeken van de doelstelling om in 2050 CO2 neutraal te zijn. De eerste stap is het samen met de gemeente optrekken in de transitievisie warmte. Daarnaast zal een plan worden gemaakt met als stip op de horizon 2030 en de doelen ten aanzien van CO2 neutraal.

- Leggen van zonnepanelen op woningen die daarvoor geschikt worden bevonden. In principe is iedere woning geschikt, echter dakconstructie en ligging moeten het toelaten/meerwaarde opleveren. De kosten voor de huurder van de zonnepanelen zijn 5 euro per woning. De opbrengst van de panelen komt ten goede aan de huurder.
- Leggen van verbinding met gemeente, energie coöperaties en anderen met als doel om vervolgstappen in de energietransitie te zetten. De verbinding heeft zowel als doel om nieuwe technieken te onderzoeken als om dwarsverbanden in het veld te leggen met partijen die met dit thema bezig zijn.

Leefbaarheid

Dynhus heeft de leefbaarheid als centraal item benoemd in haar strategie. Naast een passende woningen is een vitale, leefbare, woonomgeving belangrijk. Dat geldt in het bijzonder voor Dynhus. Daar waar er voldoende mogelijkheden zijn en mensen aangeven iets te willen, wil Dynhus meedenken, participeren en investeren. Bij het ontwikkelen van de leefbaarheid staat het samen voorop. Daar maakt Dynhus het verschil door betrokken en creatief mogelijk te maken waar anders alleen stilstand of achteruitgang is te zien. We gaan er op uit, maken leefbaarheidsagenda's en plannen maatregelen. Dit kan zijn op gebied van sociale herovering, daar waar de leefbaarheidsachteruitgang heeft geleid tot vervreemding van elkaar, vormen van vandalisme en verwaarlozing. Maar ook op het gebied van sociale stimulering waar mensen met elkaar de schouders er onder willen zetten en iets voor elkaar en voor het dorp of de wijk willen betekenen. In alle gevallen wordt via een projectmatige werkwijze, samen met andere stakeholders die een spil vormen en met het dorp of de wijk zelf samen gewerkt. Onder andere het rapport "vertrouwen in de buurt" van de WRR vormt een inspiratiebron.

Dynhus legt verbindingen met bewoners in buurten en wijken en kleine dorpen/steden en wil

op die manier de aanjager zijn van het creëren of handhaven van leefbare buurten en dorpen. Ook maakt zij, daar waar dit mogelijk is en toegevoegde waarde wordt verkregen, samen met anderen een "leefbaarheidsagenda" voor iedere dorp/stad en iedere wijk in het werkgebied. Tegelijkertijd is de doelgroep huurders lastig te activeren. In het cocreatieproces komen wij momenteel maar mondjesmaat en moeizaam uit boven de trede "informereren" op de participatieladder. Een succesvol project was Lemstervaart in Lemmer en Pothûswik in Workum, de aanpak van deze wijken hebben we echt in co-creatie gedaan.

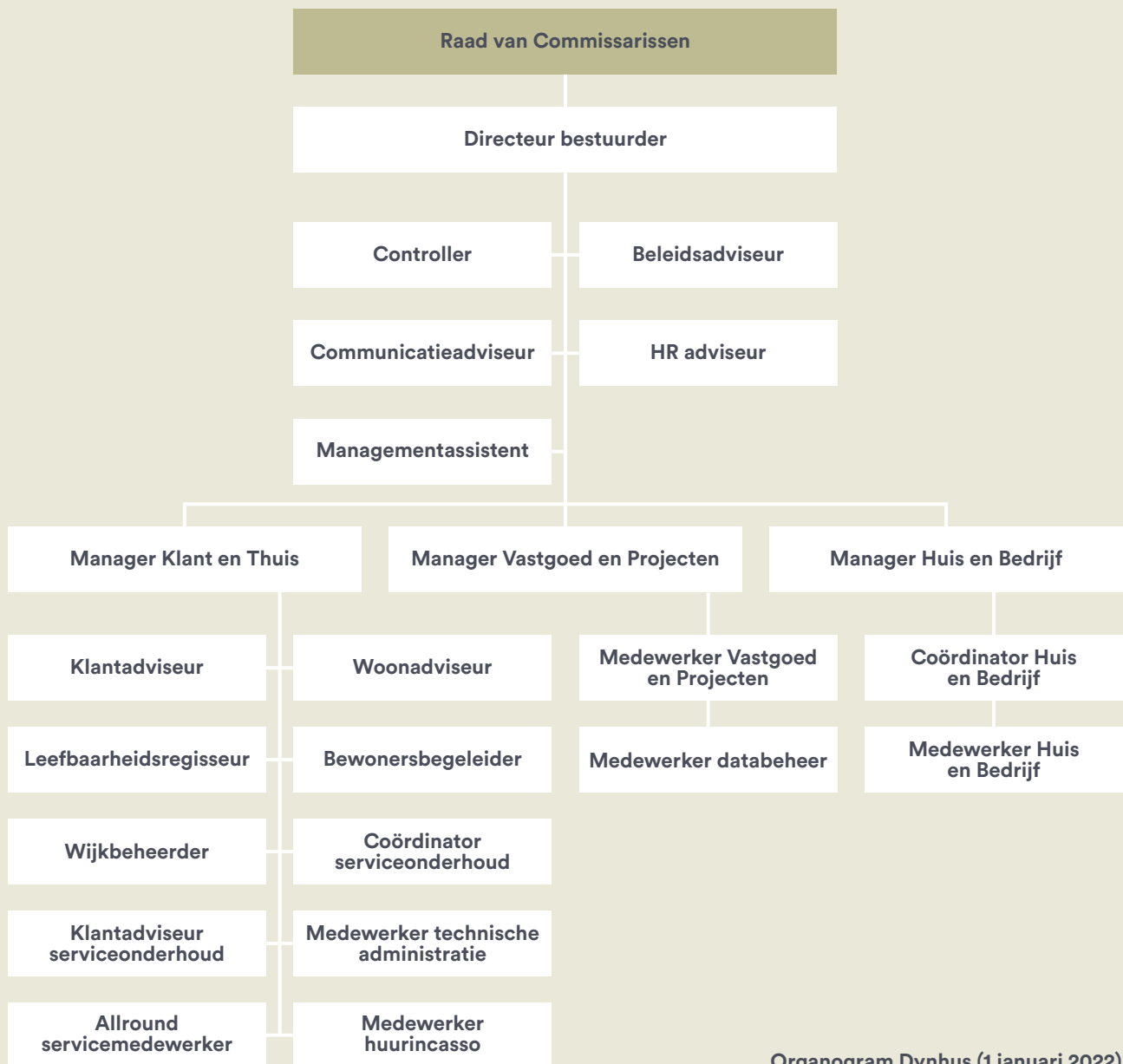
Idealiter zoeken we de samenwerking met een georganiseerd huurdersverband dat het verhaal doet namens de wijk of buurt waar we bezig zijn en dat gedragen wordt door de rest van de buurt en zo meer eigenaarschap en eigen verantwoordelijkheid creëert.

De maatregelen ten aanzien van de leefbaarheid van Dynhus zijn:

- Het samen met de stakeholders ontwikkelen van een leefbaarheidsbeleid.
- Het maken en uitvoeren van plannen op het gebied van de leefbaarheid in Workum
- (wijk De Ikkers) en St. Nicolaasga (de Boskraene en Kerklaan) en van een leefbaarheidsagenda voor twee kleine kernen.
- Het goed in beeld krijgen van de stakeholders van Dynhus in de betreffende kernen en voor de betreffende projecten (stakeholdersmanagement). Deze stakeholders bij de plannen en projecten betrekken, draagvlak creëren en inhoud geven aan "thuis voor jou".
- Implementeren van een meet- en monitorsysteem voor de leefbaarheid in buurten en kernen (momenteel oriëntatie op verschillende systemen)

Interne organisatie

De transformatie tot een nieuwe verbonden organisatie kan niet in één dag worden



Organogram Dynhus (1 januari 2022)

gerealiseerd. Met onze medewerkers willen wij huurders graag een goede en snelle service bieden. We zijn een organisatie met korte lijnen en een hoge betrokkenheid van alle medewerkers (zie ook ons organogram). Hoewel we creatief en slagvaardig zijn, vraagt verandering tijd. Processen van beide organisaties moeten worden samengevoegd en tegelijkertijd proberen we succesvolle aspecten uit beide organisaties juist mee te nemen. Aandacht en focus zijn belangrijke begrippen bij Dynhus. In onze strategie, maar ook in ons handelen. Daarnaast vraagt de nieuwe organisatie om persoonlijke en professionele

ontwikkeling van bestaande medewerkers een visie om nieuwe medewerkers met de juiste competenties binnen te halen. Hier is een strategisch HR-plan noodzakelijk bij. Om de gehele organisatie in beweging te krijgen, is het essentieel dat iedereen zich binnen de organisatie committeert aan deze nieuwe weg die we met elkaar te bewandelen hebben en een gedeelde verantwoordelijkheid voelt. Niet iedereen hoeft mee te beslissen of te denken, maar moet wel mee doen. Draagvlak vraagt meer tijd aan de voorkant, maar zodra het vliegwiel is aangezwengeld, betaalt zich dit ruim terug in een

duurzame gedragen verandering. Onze ambitie is om iedereen mee te nemen in ons nieuwe verhaal, zodat er een gedragen strategisch plan, uitgewerkt in jaarplannen en POP's, ligt waarin de koers wordt uitgezet en van daaruit een nieuwe verbonden organisatie kan worden gevormd.

Om onze kernwaarden goed tot hun recht te laten komen leggen we verantwoordelijkheden laag in de organisatie, staan we voor onze klanten, nemen we wensen van de mensen die een beroep ons doen mee bij onze oplossing en maken we werk van het in kaart brengen van die wensen om onze strategie nader te bepalen.

Dynhus wil een lerende organisatie zijn. Bereid om elkaar te helpen en jezelf kunnen uiten door een open dialoog aan te gaan. Een omgeving van vertrouwen en transparantie waar medewerkers zich veilig voelen om zich te ontwikkelen en te ontplooiën is hierin van groot belang. Alleen kun je het verschil bedenken, maar met elkaar kun je het verschil waarmaken. De aankomende tijd wordt daarom aan de gehele organisatie gevraagd en aan de stakeholders om mee te denken over de veranderende organisatie en de nieuwe strategie. Voor de medewerkers zijn de vooral de persoonlijke ontwikkeling zoals persoonlijk leiderschap, mindset en het ontwikkelen van communicatie- en samenwerkingsvaardigheden van belang. Die komen terug in een voor iedere medewerker afzonderlijke POP.

De nieuwe organisatie is als een matrixorganisatie ingericht. Dit betekent dat er zowel lijnactiviteiten als projectmatig uitgevoerde activiteiten een plek kunnen krijgen. De lijnactiviteiten zijn: wonen, bedrijfsvoering en vastgoed. Daarnaast is het mogelijk om projecten vorm te geven binnen de organisatie. Hiervoor geldt dat er van tevoren antwoord wordt gegeven op elementaire projectcriteria als: organisatie, geld, planning, kwaliteit en informatie. Tenslotte beschikt de organisatie over een staf die bestaat uit een beleidsadviseur, een HR-adviseur, een communicatieadviseur en managementassistenten.

Daarnaast is er een interne controller met een onafhankelijke ingang naar de Raad van Commissarissen. De strategische HR-planning wordt op dit moment verder uitgewerkt.

Naast het feit dat we een lerende matrix-organisatie zijn, is het van belang dat de organisatie "in-control" is. Hiertoe zijn de governance stukken op orde gebracht, is er een Management Control Framework geïntroduceerd en wordt aandacht besteed aan integriteit, risicomangement en is er een intern controleplan.

De maatregelen ten aanzien van de interne organisatie van Dynhus zijn:

- Het maken van beleid ten aanzien van de basisprocessen van reguliere verhuur en verkoop, het dagelijks onderhoud en verschillende diensten, het beschrijven van de verschillende procedures, de implementatie (implementatie) en het evalueren van deze werkwijze met een intern controleplan
- Het maken van begroting en jaarverslag op nieuwe leest geschoeid
- Het ontwikkelen van een adequate managementrapportage (maand en trimester)
- Het project automatisering (kantoor- en bedrijfsautomatisering) van de ontwikkelfase naar de beheersmatige fase brengen.
- Het ontwikkelen van nieuwe huisvesting in het bestaande kantoor in Balk.
- Het houden van POP gesprekken, het afspreken van POP's en het implementeren van de personele cyclus.
- Het ontwikkelen van het management en de medewerkers en het introduceren van Strategisch Personeels Plan (SPP).
- Implementatie van de KWH en Aedesbenchmark methodieken om inzicht in de waardering en vergelijkbaarheid van Dynhus met andere corporaties te verkrijgen.

In een aantal management-ontwikkelbijeenkomsten is gewerkt aan Resultaat Gerichte Afspraken voor de managers en de beleidsadviseur.