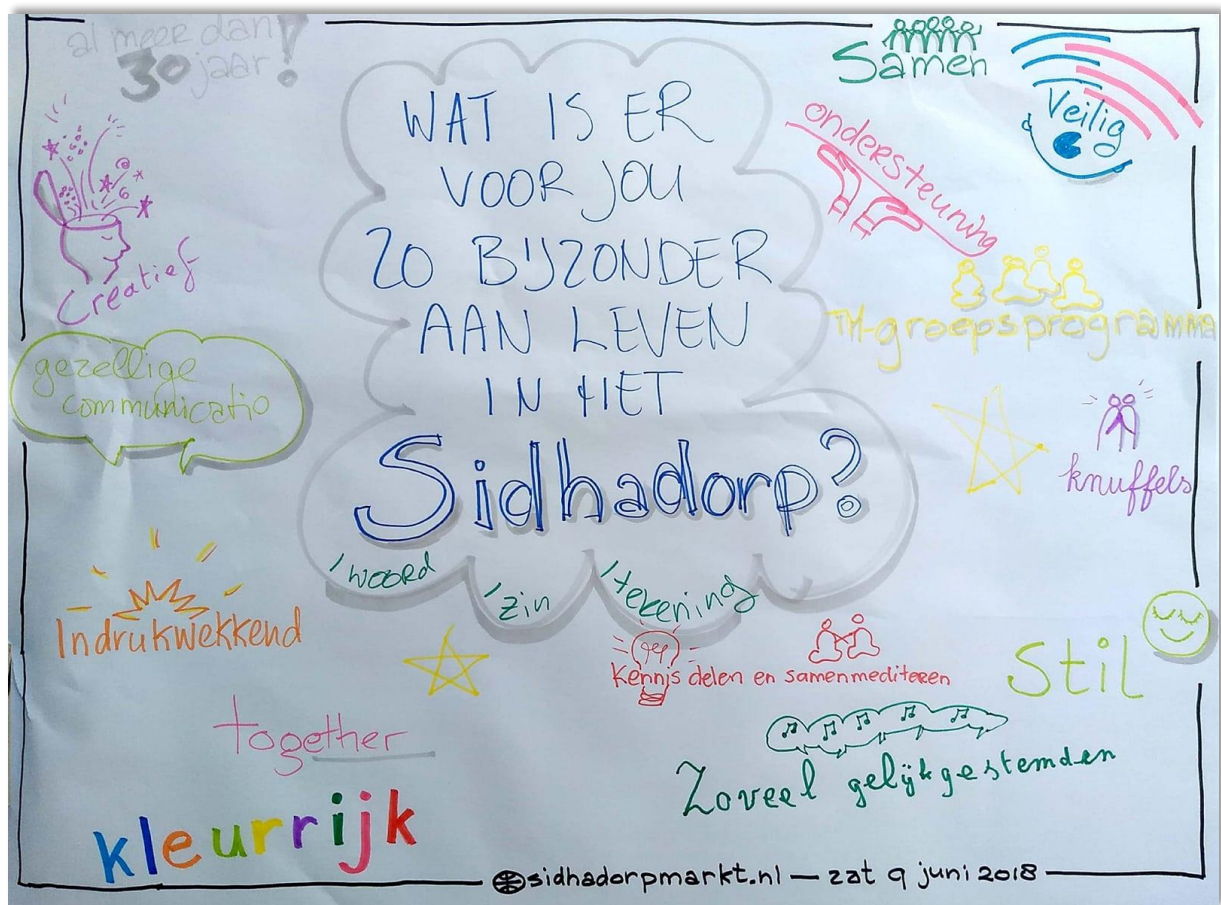


BELEIDSPLAN 2019-2022



harmonisch
wonen



Steller: Radbout Matthijssen

Foto's: eigen foto's – Jaap van Zetten – Ger Lieve

©januari 2019

Dit is een uitgave van Harmonisch Wonen

Rivierenlaan 230

8226 LH Lelystad

www.harmonischwonen.nl

info@harmonischwonen.nl

0320-218077

kvk: 41023459

btw: 006199793B01

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
Voortraject	4
Vaststelling	4
Bijstelling	4
Werkplan	4
Waarom we doen wat we doen - De Missie	5
De Uitgangspositie	6
Historie	6
Waar staat Harmonisch Wonen nu	6
De Opgaven	9
Klant	9
Vastgoed	9
Bedrijf	9
Hoe pakken we de opgaven aan?	10
Het bedrijf	10
Wat gaan we daarvoor doen?	11
De Klant	11
Vastgoed	12
Hoe houden we in de gaten of alles loopt zoals de bedoeling is?	13
Financiën	13
Draagvlak, betrokkenheid en identiteit	13
Verbeterplan of bijstelling beleid	14
De Toekomst	14
Bijlagen:	15
Bijlage 1: Bronvermelding	15
Bijlage 2: Startnotitie Beleidsplan 2019-2022	16
Bijlage 3 Verslag participatie belanghebbenden	32
Bijlage 4: Werkplan 2019-2022	40
Bijlage 5: Discussienota Beleidsplan 2019-2022	41

INLEIDING

Het beleidsplan komt in de plaats en als vervolg op het “beleidsplan 2014-2018”. Het beschrijft de positie, ambitie en toekomst van de woningcorporatie en “Toegelaten Instelling voor de Woningwet” Harmonisch Wonen.

VOORTRAJECT

In het voortraject van het opstellen van dit beleidsplan is een startnotitie opgesteld door het bestuur. Bij deze startnotitie is een analyse gemaakt van de gerealiseerde beleidsdoelen uit het voorgaande beleidsplan en is beschreven hoe we presteren in de ogen van anderen (visitatierapport, governanceinspectie). De startnotitie en de beoogde werkwijze is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen (RvC). In de startnotitie is een opsomming gemaakt van de dilemma’s en keuzes waar Harmonisch Wonen voor staat. Deze keuzes zijn in de vorm van stellingen voorgelegd aan een brede groep belanghebbenden. Hierbij is gebruik gemaakt van interviews, workshops en sociale media. De Startnotitie en het Verslag Participatie Belanghebbenden zijn als bijlage bij dit beleidsplan opgenomen. Dit beleidsplan is gebaseerd op de uitkomst van deze belanghebbendeninbreng, tezamen met het voorgaande beleidsplan, de analyse van de gerealiseerde beleidsdoelen uit het voorgaande beleidsplan, de benchmarkpositie, het visitatierapport 2016, de Governanceinspectie en het oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) in bredere zin. Er is een analyse gemaakt van de huidige omstandigheden voor Harmonisch Wonen en onderzoek gedaan in een aantal toekomstscenario’s, waaronder *Wooncoöperatie* en fusie. Deze stukken zijn beschikbaar op de website van dan wel opvraagbaar bij Harmonisch Wonen.

BELANGHEBBENDEN

In het voortraject zijn workshops gehouden met huurders en met diverse organisaties uit het Sidhadorp (de bewonersorganisaties SOWCI en Stichting Harmonisch Leven (SHL), Stichting Vredeswijk Lelystad, Stichting Harmonisch Beheer, huurdersorganisatie Harmonisch Wonen), met het team en met de RvC van Harmonisch Wonen. Verder is een interview gehouden met de wethouder wonen van de gemeente Lelystad, mevrouw Janneke Sparreboom. Alle workshopstellingen zijn gepubliceerd op Facebook op de pagina van Harmonisch Wonen en in de Facebook “Sidhadorpgroep”. Een aantal huurders hebben de stellingen in enquêtevorm op papier gehad en beantwoord. De inbreng van al deze groepen is vastgelegd in het “Verslag participatie belanghebbenden” (bijlage 3).



VASTSTELLING

Het beleidsplan is vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de raad van commissarissen in de vergadering van 19 februari 2019.

BIJSTELLING

Lopen de zaken in de komende periode niet zoals we verwachten? Dan kunnen we plannen bijstellen of afblazen. Grote veranderingen bespreken we vooraf met onze belanghebbenden.

WERKPLAN

Aan de hand van dit beleidsplan is een werkplan opgesteld voor de komende jaren (bijlage 4).

[SPEERPUNTEN VAN BELEID

kunt u terugvinden in
deze kaders bij iedere pa-
ragraaf

]

WAAROM WE DOEN WAT WE DOEN - DE MISSIE

De missie brengt tot uitdrukking:

- *waarom* we doen wat we doen
- *hoe* we dat op hoofdlijnen aanpakken



[HARMONISCH WONEN

- huisvest mensen in het *Sidhadorp* die
 - de Transcendente Meditatie beoefenen en
 - aangewezen zijn op de sociale huur
- koestert daarbij de identiteit van dit Sidhadorp

Dat doen we door dicht bij de klant te staan:

- In directe samenwerking met bewonersorganisaties
- Betrokken bij de doelgroep van binnenuit
- Met benaderbare medewerkers én moderne digitale bereikbaarheid en dienstverlening
- Met een breed aanbod van goede en energiezuinige woningen
- Vanuit een eenvoudige, effectieve en professionele organisatie

]

DE UITGANGSPOSITIE

HISTORIE

Harmonisch Wonen is in 1984 opgericht door een groep mensen die de *Transcendente Meditatie (TM)-Sidhi-technieken* beoefenen met als doel huisvesting te realiseren ten behoeve van die groep mensen. Na de eerste bouw ontstond de naam "*Sidhadorp*". Dat is een verwijzing naar de mensen die de TM-Sidhi-technieken beoefent: zij zijn "*sidha*". De TM-Sidhi-technieken bestaan uit de basis *Transcendente Meditatie* techniek, uitgebreid met yoga en de Sidhi-techniek. Belangrijke motivator voor de initiatiefnemers was wetenschappelijk onderzoek. Uit dat onderzoek blijkt dat groepswijze beoefening van deze technieken in voldoende grote groepen leidt tot positieve maatschappelijke gevolgen, zoals daling in criminaliteit en verkeersongevallen en een verbetering van de gezondheid. Deze ideële motieven speelden een belangrijke rol, naast de wens om tussen gelijkgestemden te wonen.

De eerste bewonersgroep heeft een groot aantal voorzieningen weten op te zetten, waaronder een meditatiehhal, TM-centrum, basisschool, peuterspeelzaal, vegetarisch restaurant/ontmoetingsruimte, diverse bedrijfsruimten, volkstuincomplex, natuurvoedingswinkel en natuurgeneeskundige kliniek. Het woord *dorp* kreeg hierdoor de lading die er bij past, hoewel er al snel gesproken werd van *stadse vrijheid* en *dorpse geborgenheid*.

In die tijd waren er in Nederland enkele duizenden TM-Sidhibeoefenaren tegenover vele tienduizenden die de basis TM-techniek beoefenden. De eerste nieuwbouwprojecten in de jaren 80 zijn volledig verhuurd aan mensen die de TM-Sidhi-technieken beoefenen. Begin 90er jaren is de *doelgroep* verbreed naar de totale groep TM-beoefenaars.

WAAR STAAT HARMONISCH WONEN NU

KLANT

WAAR STAAT HET SIDHADORP NU

Het Sidhadorp is een buurt in de Waterwijk in Lelystad. Het dorp kent ca 300 woningen, waarvan 211 in verhuur bij de corporatie. Harmonisch Wonen is de enige woningverhuurder in het dorp en heeft ook alleen maar woningen in het dorp.

Door de betrokkenheid van de bewoners bij de voorzieningen kan er met recht nog steeds gesproken worden van een dorp in de stad. Dit dorp kenmerkt zich door het hoge voorzieningenniveau en betrokkenheid van de bewoners onderling. Er is sprake van een buurt met een sterke sociale samenhang en relatief weinig problemen. Tegelijkertijd zien we bij een deel van de bewoners een lagere betrokkenheid, wat positieve beschouwd invulling geeft aan de term *stadse vrijheid*. De voorzieningen kennen voldoende draagvlak en er is voldoende energie bij de bewoners om de schouders er onder te zetten.

Er is sprake van een flinke vergrijzing. Het dorp staat voor de uitdaging te stabiliseren na het geleidelijke afscheid van de eerste generatie in de komende periode. Het is nog wel die eerste generatie die bij het merendeel van de voorzieningen (maar niet alle!) aan het roer staat. Dat maakt de komende periode spannend.

WAAR STAAT DE (TM) DOELGROEP NU

Harmonisch Wonen kent een voor een woningcorporatie normale mutatiegraad. De kracht van het Sidhadorp is de sterke sociale samenhang en *identiteit*. Wil dat overeind blijven, is er een gestage instroom van

nieuwe bewoners nodig die ook de TM-techniek beoefenen. Vooral de TM-specifieke voorzieningen (meditatiehal en TM-centrum) drijven specifiek op TM-beoefenaars.

Harmonisch Wonen heeft marktonderzoek laten doen in het kader van een HBO afstudeerproject. Daarin komt naar voren dat ook landelijk de TM doelgroep vergrijst. Heel veel mensen zijn in de eerste periode voor 1980 begonnen met de TM-techniek. De TM-techniek is nog altijd populair en er is landelijk een jaarlijkse aanwas van honderden mensen. Slechts enkele mensen nemen de volgende stap om de TM-Sidhi-technieken te leren. (Velthuis, 2018)

De totale TM doelgroep in Nederland krimpt, maar is in potentie mogelijk wel groot genoeg voor het Sidhadorp. De onderzoeker adviseert aan marketing te gaan doen onder deze groep, omdat mogelijk de bekendheid van het Sidhadorp niet groot genoeg is (Velthuis, 2018)

LEEFBAARHEID EN HUURACHTERSTANDEN

De laatste jaren is er in de sociale huur landelijk een toename van instroom van lagere inkomens, mensen met een lagere ervaren gezondheid en overlast (RIGO, 2018). Ook Harmonisch Wonen ervaart in de dagelijkse praktijk een toename van sociaal/medische problematiek, met gevolgen op de leefbaarheid en huurachterstanden.

VASTGOED

De wachttijden bij Harmonisch Wonen zijn met gemiddeld 2 jaar relatief kort. De *beschikbaarheid* van woningen in zijn algemeenheid is daarmee goed.

Harmonisch Wonen heeft ca 15% jongerenwoningen, 45% kleine gezinswoningen, 31% grotere gezinswoningen en 8% seniorenwoningen. Dit is geen goede afspiegeling van de woningbehoefte; met name de beschikbaarheid van seniorenwoningen is onvoldoende. Aedes geeft aan dat ca 15% van de woningtoewijzingen gaan naar mensen van 65 jaar en ouder (Aedes, 2019). In 2017 was 23% van de huurders van Harmonisch Wonen 65 jaar of ouder (Harmonisch Wonen, 2017). Het aantal TM beoefenaars in Nederland ouder dan 65 jaar ligt nog hoger (Velthuis 2018).

Harmonisch Wonen heeft relatief jong vastgoed met een gunstige energieprestatie. Harmonisch Wonen heeft het meest energiezuinige woningbezit vergeleken met alle andere woningcorporaties in Nederland (Aedes, 2018). De woningen voldoen nog niet aan het klimaatakkoord van Parijs van 2015, uitgaande van de uitwerking van dat akkoord in het regeerakkoord van het huidige kabinet. Daarin staat het streven tot 95% CO2 reductie in 2050.

De komende periode is het nodig te beginnen met groot onderhoud aan de gevels en platte daken van de houtskeletbouw. Ook de bergingen aan de Amer hebben een gevelvervanging nodig. Voor het overige zijn de woningen in goede staat.

BEDRIJF

DE CORPORATIE EN HET SPEELVELD

Harmonisch Wonen is een zeer kleine woningcorporatie. Met de komst van de nieuwe Woningwet in 2015 is de externe verantwoording en het toezicht verzawaard. Dat brengt hogere eisen aan de professionaliteit van de administratieve organisatie en een lastenverzwaring met zich mee, met name voor kleinere corporaties. Dit heeft tot gevolg dat er een toename is van het aantal fusies met een piek van 36 fusies in 2018. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) spreekt in haar Sectorbeeld 2018 van een "fusiegolf". De kleine corporatie is kwetsbaar.

In datzelfde rapport doet de autoriteit onderzoek naar de risico's bij kleine corporaties. De conclusie van de Aw is dat de verschillen groot zijn. Er is geen algemeen beeld. Navraag bij de Aw leverde op dat Harmonisch Wonen in dit onderzoek naar voren komt als één van de kleine corporaties die de zaken op dit moment beter op orde heeft.

DE ADMINISTRatieve ORGANISATIE EN DE DIENSTVERLENING

De werkwijze van Harmonisch Wonen in de dagelijkse processen is relatief laag gedigitaliseerd en in vergelijking met grotere corporaties relatief laag geprofessionaliseerd. Dat is op termijn niet houdbaar naar de klant, maar ook niet in termen van bedrijfslasten en kwaliteit van de processen. In 2018 is de administratie geoutsourcet en daarmee is een begin gemaakt met de verdere professionalisering.

FINANCIËN

Harmonisch Wonen heeft een gezonde financiële positie die de komende jaren in potentie nog verder verbetert. (Harmonisch Wonen, Begroting 2019).

De bedrijfslasten van Harmonisch Wonen zijn relatief hoog. Voor het grootste deel komt dat door het gering aantal verhuureenheden. Een aantal algemene kosten zijn relatief vast (accountant, administratiekosten, automatiseringskosten, bestuur, RvC) en kunnen slechts over een beperkt aantal woningen verdeeld worden. De laatste jaren zijn door het doorvoeren van een aantal versimpelingen in de bedrijfsvoering de kosten gedaald. In vergelijking met andere corporaties blijven we aan de hoge kant zitten.

HET DRAAGVLAK VOOR HARMONISCH WONEN

In de gesprekken in de aanloop op dit beleidsplan is het draagvlak voor de zelfstandige Woningcorporatie Harmonisch Wonen met extra nadruk onder de aandacht gebracht. De relatief hoge bedrijfslasten zijn alleen te verantwoorden als de belanghebbenden extra waarde hechten aan de zelfstandige corporatie. Van alle gevraagde partijen vindt 95% het zelfstandig voortbestaan belangrijk, inclusief de gemeente Lelystad. De hogere kosten die daarmee gepaard gaan vindt 87% van de partijen aanvaardbaar, inclusief de huurders zelf. Meer gegevens hierover zijn te vinden in bijlage 3.



DE OPGAVEN

Gezien de uitgangspositie stellen we de volgende opgaven vast voor Harmonisch Wonen in de komende periode:

KLANT

- Behoud van (TM-)identiteit
 - Krimp doelgroep TM
- Betaalbaarheid
- Leefbaarheid
- Tevreden klanten

VASTGOED

- Beschikbaarheid van woningen voor doelgroepen in de breedte
 - Nieuwbouw tbv senioren met zorgbehoefte
- Verduurzaming
- Goede woningen

BEDRIJF

- Modernisering:
 - Digitale dienstverlening
 - Professionaliseren werkapparaat (o.a. onderhoud en verhuur)
- Kostenbeheersing c.q. verlaging
- Verantwoordingsdruk



HOE PAKKEN WE DE OPGAVEN AAN?

HET BEDRIJF

DE ORGANISATIEVORM

In het voortraject van dit beleidsplan heeft Harmonisch Wonen uitgebreid stilgestaan bij de organisatievorm. Nu kleine corporaties onder druk staan, is de zelfstandigheid als corporatie heilig? Of zijn er andere organisatievormen denkbaar of beter? Hoe levensvatbaar is Harmonisch Wonen als zelfstandige corporatie? De onderliggende Discussienota Beleidsplan 2019-2022 is opgenomen in bijlage 5.

In de nieuwe Woningwet 2015 heeft de *Wooncoöperatie* een aparte status gekregen. De wooncoöperatie is een samenwerking tussen bewoners die zelf het beheer van de woningen uitvoeren. Door de oogharen bezien heeft Harmonisch Wonen daar wel wat van weg; een kleine groep bewoners heeft zelf het eigendom en beheer van een aantal woningen geregeld. Zou de coöperatie een mogelijke vorm voor ons kunnen zijn?

Na een aantal sterke/zwakte analyses en het bekijken en bezoeken van voorbeelden in het land, zien we daar mogelijkheden, maar ook beperkingen. De huidige organisatievorm van woningcorporatie houdt daarbij de voorkeur. De grotere organisatiekracht van de woningcorporatie sluit beter aan op de opgaven waar we nu voor staan. De grotere complexiteit van de verantwoording accepteren we daarbij. Bij deze beoordeling speelde het functioneren van de huidige organisatie een belangrijke rol.

We sluiten echter niet uit dat dit op termijn kan verschuiven en houden daarom de coöperatie als organisatievorm voor de toekomst in het achterhoofd. Harmonisch Wonen is echter in de laatste decennia geïnstitutionaliseerd. Omvorming tot coöperatie verlangt een hernieuwde betrokkenheid van actieve bewoners bij het wonen zelf. Op dit moment zijn veel bewoners actief, maar vooral met andere activiteiten dan het wonen.

Voor dit beleidsplan hebben we de bewoners betrokken via een workshop en social media of enquête. We nemen ons voor, om vóór het volgende beleidsplan, de huurders meer individueel te benaderen, met bovenstaand vraagstuk als één van de gespreksonderwerpen. Dat kan bijvoorbeeld door individuele gesprekken bij de mensen thuis.

OUTSOURCING

Professionalisering en digitalisering zijn beter te realiseren in een grotere organisatie.

- Professionalisering vereist specialisatie. Specialisatie vereist meer verschillende mensen in een organisatie dan op onze schaal mogelijk is. Het onderbrengen van specifieke werkzaamheden in een grotere organisatie maakt dit haalbaar.
- Digitalisering van processen vereist grote investeringen. Onderbrengen van specifieke processen bij een grotere organisatie maakt dit haalbaar.

Sommige dingen zijn niet uit te besteden. Daarbij gaat het om het persoonlijk te woord staan van een klant bij de verwelcoming en bij problemen. Ook het maken van het beleid is niet uit te besteden.

In 2019 gaan we de onderhoudsprocessen outsourcen.

[HOE? - DE ORGANISATIEVORM

1. Doorgaan als zelfstandige woningcorporatie (2019-2022)
2. Onderzoek draagvlak wooncoöperatie – individueel betrekken van huurders (2021)
3. Outsourcing onderhoudsprocessen (2019)

]

[KLANT CENTRAAL

4. BEHOUD VAN IDENTITEIT

- a. Marketing in samenwerking met overige stichtingen Sidhadorp (vanaf 2019)
- b. Prestatieafspraken met SOWCI-Lelystad (2019)

5. BETAALBAARHEID

- a. Volgen rijksbeleid in huuraanpassingen
- b. Tweehurenbeleid

6. TEVREDEN KLANTEN

- a. Scherpe afspraken met aannemers vanaf 2019
- b. Eigen organisatie persoonlijk bereikbaar voor klanten
- c. Eigentijdse (digitale) dienstverlening (2019)
- d. Vernieuwde deels gedigitaliseerde verhuurprocedure (2019)

7. LEEFBAARHEID

- a. De aannemer inschakelen in de signaleren van leefbaarheidsproblematiek (2019)
- b. Samenwerking met en inzet van de gemeente, sociale wijkteams, buurtbemiddeling, schuldhulpverlening, GGD, GGZ, Politie en overige partijen
- c. Handhaving

]

WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN?

DE KLANT

BEHOUD VAN IDENTITEIT

De kracht van de buurt hangt aan haar identiteit en die is afhankelijk van de instroom van TM-beoefenaars.

- Om voldoende woningzoekende TM-beoefenaars op de wachtlijst te houden, starten we in 2019 met landelijke marketing. Dat doen we in samenwerking en samenspraak met de betrokken stichtingen in het Sidhadorp: SHL, SHB en SOWCI-Lelystad. We staan er voor open dat andere partijen zoals de basisschool hierop aanhaken.
- Om de juiste woningtoewijzing te waarborgen is er lopende samenwerking met de TM-organisatie SOWCI-Lelystad. De afspraken hierover zijn niet geformaliseerd, maar zijn wel van groot effect op de identiteit. In 2019 gaan we die afspraken formaliseren in prestatieafspraken.

BETAALBAARHEID

De landelijke overheid voert het prijsbeleid voor woningcorporaties.

- De jaarlijkse huurverhoging is streng geregeld en de huurtoeslag is gekoppeld aan een maximale huur. Harmonisch Wonen zorgt dat de huren onder die maximale grenzen blijven.
- Voor nieuwe huurders definieert de landelijke overheid wat betaalbaar is, met de bepaling van de hoogte- en het verstrekken van huurtoeslag, gekoppeld aan de aftoppingsgrenzen. Harmonisch Wonen koppelt voor huurtoeslagontvangers de nieuwe huur aan de aftoppingsgrens. Heeft de nieuwe huurder een hoger inkomen en geen recht op huurtoeslag, dan betaalt deze de markthuur van de woning met als maximum de huurgrens voor sociaal bezit. Dit noemen we tweehurenbeleid.

TEVREDEN KLANTEN

Harmonisch Wonen staat voor prettig wonen. Dat betekent een goede woning en prettige en snelle dienstverlening.

Vanaf 2019 gaat een extern bedrijf het reparatie-onderhoud uitvoeren. De afspraken die we met deze aannemer gaan maken koppelen we aan de klanttevredenheid. De opdracht naar deze aannemer bestaat dus niet alleen uit het technisch goed uitvoeren van reparaties, maar ook uit het behalen van een meetbare prestatie in de klanttevredenheid.

Onze huurders geven aan dat ook bij outsourcing het belangrijk blijft zichtbaar en toegankelijk te blijven als Harmonisch Wonen zelf. Daarom houden we de balie open en blijven we zelf de belangrijkste klantencontacten doen. Gaat het om puur technische zaken, dan kan

de klant het prima af via een digitaal portaal of rechtstreeks met de aannemer. Maar als er iets niet lekker loopt, kunnen ze terecht bij de eigen medewerker.

Klanten raken steeds meer gewend dat allerlei zaken online zelf in te zien en te beheren zijn. We creëren daarvoor een digitale omgeving waar de huurder zijn contract kan inzien, de huursamenstelling en het huursaldo inclusief de mogelijkheid van iDealbetalingen. Woningzoekenden kunnen de benodigde documenten in een digitale omgeving zelf uploaden en beheren.

Online dienstverlening is niet voor iedereen toegankelijk of even makkelijk. Voor die situaties blijft het mogelijk de zaken in persoonlijk contact af te handelen, aan onze balie, via de telefoon of via e-mail.

LEEFBAARHEID

Na outsourcing van het onderhoud, valt de signaleringsfunctie van leefbaarheidsproblematiek van de eigen technische medewerker weg. Deze rol dragen we over aan de aannemer die problemen signaleert en doorgeeft aan onze eigen medewerker. De eigen medewerker beoordeelt de situatie en neemt contact op met de betrokkenen. In overleg spelen we zoveel mogelijk door naar de juiste partij, afhankelijk van de problematiek. Daartoe houden we contact met gemeente, sociale wijkteams, buurtbemiddeling, schuldhulpverlening, GGD, GGZ, Politie en overige betrokken partijen.

Levert de betrokkenheid van deze externe maatschappelijke partijen geen of onvoldoende resultaat, dan kunnen we overgaan tot handhaving. Dat loopt van waarschuwen en aanzeggen, tot juridische stappen zoals last op dwangsom of in het uiterste geval ontruiming.

VASTGOED

BESCHIKBAARHEID

Om het aanbod van geschikte woningen binnen het bezit meer in overeenstemming te brengen met de marktvraag zijn er extra seniorenwoningen nodig. Vanaf 2019 onderzoeken we de mogelijkheden hiervoor. Vooroverleg met de gemeente heeft opgeleverd dat er mogelijkheden voor nieuwbouw zijn direct bij het Sidhadorp. In 2019 werken we een programma van eisen uit en starten een locatieonderzoek.

VERDUURZAMING

Divers groot onderhoud aan de houtskeletbouw bundelen we om dit eenvoudig te kunnen combineren met een energetische verbetering. Daarbij gaat het onder andere om vervanging van platte daken, gevelbekleding, dubbel glas en dergelijke. Inzet is om de houtskeletbouw in een periode van 10 jaar met enkele blokken per jaar aan te pakken en een labelverbetering van één of twee stappen te realiseren van gemiddeld B naar A+. Bij de aanpak plaatsen we tegelijk zonnepanelen, voor zover die er nog niet zijn. Voor de gehele corporatie gaan we voor CO2 neutrale energievraag in 2035. We zetten ons in dit samen met de gemeente en warmteleveranciers te bereiken.

ONDERHOUD

Bij de reeds genoemde outsourcing van het onderhoud gaan we werken op regiebasis: We geven opdracht op *meetbare prestaties* op basis van conditiescore en klanttevredenheid. Bij woningen die uit de renovatie komen, streven we naar een design-build-maintain contract, waarbij de aannemer zowel verantwoordelijk wordt voor het ontwerp, de uitvoering als het onderhoud in de 10-20 jaar daarna.

[VASTGOED

8. Nieuwbouw seniorenwoningen
 - a. Programma van eisen (2019)
 - b. Locatieonderzoek (2019-2020)
 - c. Ontwerp en aanbesteding (2020)
 - d. Realisatie (2022)

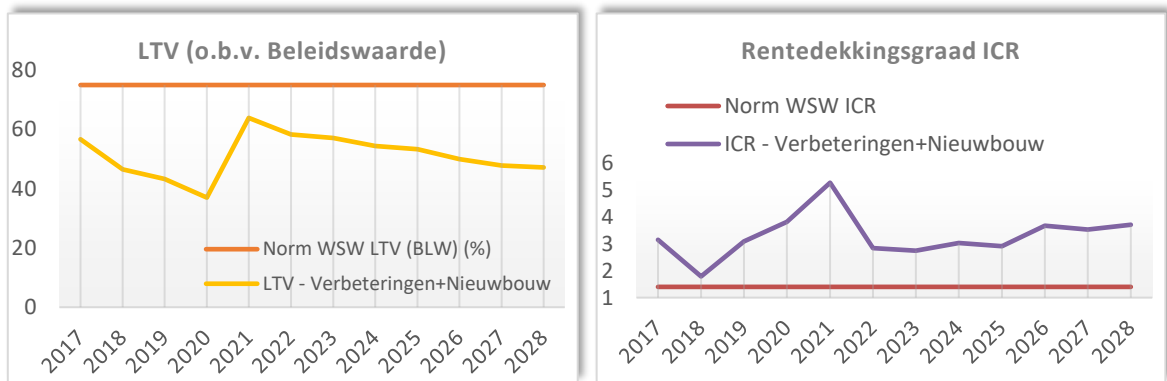
9. Energierenovatie Houtskeletbouw (vanaf 2021) op Design-Build-Maintain contract

]

HOE HOUDEN WE IN DE GATEN OF ALLES LOOPT ZOALS DE BEDOELING IS?

FINANCIËN

Een gezonde financiële positie is een noodzakelijke voorwaarde voor goed functioneren. Als toetssteen voor de financiële gezondheid houden we de WSW/Aw normen aan met een extra marge. Daarmee streven we buiten de kijker van de externe toezichthouder te blijven, zodat we optimale beleidsvrijheid houden. De eigen normen komen daarmee uit op een LTV (beleidswaarde) tussen de 40 en 70% en een ICR gemiddeld over 5 jaar van minimaal 2. De opgaven zoals geformuleerd in de voorgaande hoofdstukken van dit beleidsplan zijn financieerbaar en vallen binnen deze marges (bron: Harmonisch Wonen, begroting 2019):



[CONTROL

10. Jaarlijkse monitoring van de financiële positie en de bedrijfslasten aan de hand van concrete criteria

11. Periodiek interne verantwoording op draagvlak en de projecten outsourcing en nieuwbouw

12. Jaarlijkse monitoring van de betrokkenheid van belanghebbenden

]

BEDRIJFSLASTEN

De bedrijfslasten kunnen met het verder digitaliseren van de processen mogelijk op termijn iets naar beneden. In de overgangsjaren hebben we juist te maken met aanloopkosten. Vanwege de kleine schaal is het onvermijdelijk dat de bedrijfsvoering relatief duur blijft. We streven naar een benchmarkpositie in de Aedes benchmark waarbij minimaal 5% van de corporaties hogere bedrijfslasten heeft dan wij.

Ingrijpende nieuwe ontwikkelingen zoals outsourcing en nieuwbouw zijn gedurende het proces periodiek onderwerp van gesprek tussen bestuur en RvC.

DRAAGVLAK, BETROKKENHEID EN IDENTITEIT

Bij het waarborgen van de identiteit is belangrijk dat er voldoende belangstelling is vanuit de TM-doelgroep voor een woning. Daarnaast is een actieve rol van de belanghebbende bewonersorganisaties van groot belang. Daarom monitoren we:

- De wachttijd voor een woning; norm >1 jaar gemiddeld over een jaar
- De huurderving als gevolg van mutatieleegstand door marktomstandigheden; signaleringsnorm <0,5%.
- Het aantal actief woningzoekenden met TM achtergrond; norm >10% van het aantal woningen

Naast deze “*hard controls*”, hanteren we ook “*soft controls*”. Meetpunten daarbij zijn:

- De betrokkenheid van bewonersorganisaties in periodiek overleg.
- De betrokkenheid bij het maken van prestatieafspraken met bewonersorganisaties.
- De diepgang en het nakomen van de prestatieafspraken.

VERBETERPLAN OF BIJSTELLING BELEID

Een overschrijding van de genoemde normen leidt tot een intern verbeterplan, waarbij we binnen een periode van twee jaar de norm alsnog halen. Is dat niet haalbaar, dan volgt een beleidsbijstelling, waarvoor we met belanghebbenden in overleg treden.

DE TOEKOMST

Ik wil alle mensen bedanken die in het voortraject van dit nieuwe beleidsplan hebben meegedacht en veel creativiteit hebben getoond. We hebben veel meningen en goede ideeën gehoord. Meningen en ideeën die we voor een groot deel hebben verwerkt in dit plan. Het plan sluit daarmee goed aan op de belangen van onze huurders en de behoeften van onze woningzoekenden.

Belangrijk is de betrokkenheid bij het dorp en het brede draagvlak voor de eigen corporatie, ook al is dat wat duurder door de kleine schaal. Dit draagvlak komt van alle kanten; niet alleen van huurders en bewonersorganisaties, maar ook van de gemeente. De ondersteuning is groot en vaak ook hartverwarmend. We beschouwen dit draagvlak als doorslaggevend in het besluit om als zelfstandige corporatie door te gaan.

Harmonisch Wonen staat voor een spannende periode. Huurders vergrijzen en het “dorp” komt in een periode van vernieuwing terecht, met een meer diverse leeftijdsopbouw. Tegelijkertijd vergrijst de TM-doelgroep in Nederland. Kan het Sidhadorp zijn identiteit behouden? Op basis van de informatie die we hebben opgehaald, denken we van wel. Uitdagend is ook het moderniseren van de organisatie met deels outsourcing en het opzetten van digitale dienstverlening.

Voldoende uitdaging om ons de komende periode met inzet en enthousiasme in te zetten voor goed wonen in het Sidhadorp!

Radbout Matthijssen
Directeur/bestuurder



BIJLAGEN:

Bijlage 1: bronvermelding

Bijlage 2: Startnotitie beleidsplan 2019-2022

Bijlage 3: Verslag participatie belanghebbenden

Bijlage 4: Werkplan beleidsplan 2019-2022

Bijlage 5: Discussienota Beleidsplan 2019-2022

BIJLAGE 1: BRONVERMELDING

- Velthuis, T.; Harmonisch Groeien, 2018
- Aw; Sectorbeeld 2018, 2018
- Aedes; Factsheet Aedes benchmarkrapportage, 2018
- Aedes; feiten en cijfers - wat is het effect van vergrijzing op woningbehoefte, www.aedes.nl, 2019
- Harmonisch Wonen; Leeftijdopbouw Sidhadorp, 2017
- RIGO Leidelmeijer et.al., Veerkracht in het Corporatiebezit, 2018
- Harmonisch Wonen; Begroting 2019, 2018
- Harmonisch Wonen; startnotitie beleidsplan 2019-2022, 2018 (zie bijlage 2)
- Harmonisch Wonen; Verslag participatie belanghebbenden, 2018 (zie bijlage 3)
- Harmonisch Wonen; Discussienota beleidsplan 2019-2022, 2019 (zie Bijlage 5)



BIJLAGE 2: STARTNOTITIE BELEIDSPLAN 2019-2022

<i>Inleiding</i>	17
<i>Werkwijze totstandkoming beleidsplan</i>	17
Planning	17
Belanghebbenden	17
Opzet betrekken belanghebbenden	18
<i>Achtergrond:</i>	19
Missie	19
Prestaties van de laatste jaren	19
Evaluatie visitatie 2016	19
Evaluatie realisatie van beleid 2009-2012	20
Oordeel Autoriteit woningcorporaties	21
Indicatieve bestedingsruimte	21
De energietransitie en Aedes routekaart CO2 neutraal in 2050	21
Reeds ingezette vernieuwing ná het aflopende beleidsplan	22
<i>Toekomstbeelden en dilemma's</i>	23
Kernthema's	23
Het marktpotentieel van het Sidhadorp specifiek voor de TM beoefenaar	24
De kracht van de TM-gemeenschap in het Sidhadorp	26
Maatschappelijk draagvlak	27
De energietransitie	29
Financiële positie	30
De bedrijfsvoering van Harmonisch Wonen	31

INLEIDING

Het beleidsplan komt in de plaats en als vervolg op het “beleidsplan 2014-2018”. Het beschrijft in brede zin de positie, ambitie en toekomst van de corporatie en de weg om daar te komen.

Hieronder volgt allereerst een uiteenzetting over de werkwijze totstandkoming van het beleidsplan. Vervolgens wordt weergegeven wat we de laatste jaren hebben gepresteerd en voor wat voor uitdagingen we staan volgens onszelf en volgens anderen.

Daarna analyseren we de te verwachten omstandigheden in een aantal kernthema’s met bijbehorende toekomstbeelden. Steeds verwoorden we de thema’s in een aantal prikkelende Discussiestellingen die kunnen dienen als basis voor het materiaal in de belanghebbendengesprekken en workshops.

WERKWIJZE TOTSTANDKOMING BELEIDSPLAN

Het beleid van de corporatie is bedoeld als leidraad om de doelen te verwezenlijken. Om tot goede definiëring van de doelen en beleid te komen is inbreng van belanghebbenden (stakeholders) essentieel. De corporatie is er niet voor zichzelf, maar voor de belanghebbenden. Hun inbreng staat centraal, hoewel het aan de corporatie is, vanuit haar overzicht om de afwegingen en uiteindelijke keuzes te maken. Deze startnotitie is het uitgangspunt voor het voeren van gesprekken met de belanghebbenden en het houden van polls onder bewoners. Hun inbreng wordt gebundeld in het belanghebbendenverslag en aan de hand van deze startnotitie en het belanghebbendenverslag stellen we het beleidsplan op. Het beleidsplan wordt in conceptvorm besproken met de RvC en het team, waarna bijstelling plaatsvindt. Het beleidsplan wordt vervolgens vastgesteld door het bestuur, goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en gepresenteerd aan belanghebbenden.

PLANNING

1. Juli-augustus 2018 opstellen startnotitie en goedkeuring Raad van Commissarissen (RvC)
2. September-oktober gesprekken met belanghebbenden en verslaglegging daarvan
3. Oktober opstellen 1^e concept beleidsplan
4. Schriftelijke commentaaronde op hoofdlijnen RvC in de week van 29 oktober
5. 22 November bespreking verslaglegging en 2^e concept beleidsplan in de RvC
6. December 2018 bestuurlijke vaststelling beleidsplan en goedkeuring RvC.

BELANGHEBBENDEN

Als belanghebbenden worden genoemd:

1. De huurders bijeenkomst 12 september
2. Huurdersorganisatie Harmonisch Wonen bijeenkomst 3 september
3. Bewonersorganisaties in het Sidhadorp (SOWCI en SHL) bijeenkomst 3 september
4. De Stichting Vredeswijk Lelystad 5 september gecombineerd met 3?
5. De gemeente Lelystad; gesprek wethouder Sparreboom 3 oktober 13.00-14.00 uur
6. Het team (3 september en 5 november) en RvC (16 augustus en 22 november) van Harmonisch Wonen

OPZET BETREKKEN BELANGHEBBENDEN

Afhankelijk van de betreffende belanghebbende wordt gekozen voor één van de volgende mogelijkheden:

GESPREK

De directeur, vergezeld door een notulist voert gesprekken met een aantal groepen. In de gesprekken geeft de directeur een inleiding en wordt per onderdeel commentaar gevraagd. Een commissaris is welkom om aan te schuiven.

WORKSHOP

Ook hier de directeur, een notulist. Nu geen gesprekken maar workshops met een aantal groepen. Aan de hand van de startnotitie worden een aantal keuzes en Discussiestellingen geformuleerd. Na een korte inleiding worden de aanwezigen gevraagd met post-it blaadjes op flapovers of digitaal met Directpoll of hun voorkeur aangeven. Daarna wordt gediscussieerd. Een commissaris is welkom om aan te schuiven.

POLL

In de workshops werken we met polls, maar we zetten deze ook in via facebook om een wat breder publiek te betrekken.

OPZET

- **Workshop: bewoners, Sidhadororganisaties (belanghebbenden 1-4) en team**
- **Polls: bewoners en belangstellenden *facebook – dagelijks in september***
- **Gesprek: RvC en de gemeente**

ACHTERGROND:

MISSIE

De missie zoals sinds 2008 verwoord in het beleidsplan:

De corporatie heeft als missie een professionele aanbieder te zijn van wonen en woondiensten, vooral voor mensen die hier ondersteuning bij nodig hebben, waarbij *harmonisch wonen* leidraad is. Harmonisch wonen omvat een aantal aspecten:

1. *Wonen in harmonie met de natuurwetten*. We hebben de ambitie mensen te huisvesten die de beoefening van de Transcendente Meditatietechniek integreren in het dagelijks leven. Regelmatige beoefening van de Transcendente Meditatie leidt tot een leven in “harmonie met de natuurwetten”, wat leidt tot een beter functioneren van het individu en een positief uitstralend effect op de omgeving. Met “wonen in harmonie met de natuurwetten” doelen we ook op de ontwikkeling van woningen die voldoen aan de Vedische richtlijnen voor goed bouwen. In de Vedische bouw wordt aandacht besteed aan duurzaam en biologisch bouwen, maar ook aan de meer spirituele aspecten van goed wonen. In de Vedische bouw wordt invulling gegeven aan de vragen “wat is prettig wonen” en “hoe bouw je gezondheids- en welzijnsbevorderend”.
2. *Wonen in harmonische relatie met de omgeving*; daaronder valt:
 - a. goed samenleven in de buurt (sociaal beheer),
 - b. fysiek beheer in harmonie met het milieu (duurzaam bouwen).
3. *Werken in harmonische relatie met de omgeving*. Hieronder verstaan we dat:
 - a. we de klant als leidraad nemen,
 - b. we zelf *duurzaam ondernemen*. Onderdeel hiervan is ook de bedrijfscultuur die ruimte laat voor ontplooiing van de werknemers en aan het creëren van buurtgebonden werkgelegenheid.

De missie is onverminderd actueel. Echter de laatste zin in punt 3.b is minder opportuun, nu we steeds meer taken uitbesteden.

PRESTATIES VAN DE LAATSTE JAREN

EVALUATIE VISITATIE 2016

Eind 2016 is een visitatie uitgevoerd. Daar kwamen de volgende leerpunten uit naar voren:

OVERZICHT VAN LEERPUNTEN

1. Meer proactieve houding in het aantrekken van de TM doelgroep en beter afstemming daarover met belanghebbendenorganisaties
2. Uitbreiden bestand seniorenwoningen in het Sidhadorp

3. Bedrijfslasten: Stel een visie vast wat aanvaardbaar is als bedrijfslasten rekening houdend met het maatschappelijk rendement en de eigen identiteit en breng de bedrijfslasten daarmee in lijn
4. Betrekken medewerkers bij de bedrijfslastendiscussie

OVERZICHT VAN STERKE PUNTEN

1. Hoge klanttevredenheid
2. Energiezuinig woningbestand
3. Behoud van eigen karakter
4. Implementatie woningwet zonder extra kosten
5. Grote betrokkenheid en inzet leefbaarheid
6. Goede wijze van betrekken belanghebbenden bij beleidsvorming
7. Concrete beleidsdoelDiscussiestellingen, waar in de jaarplannen en jaarverslagen expliciet een relatie mee wordt gelegd. De financiële situatie wordt goed in beeld gehouden, er wordt met scenario's gewerkt.
8. Evenwichtige, professionele en diverse RvC en goed samenspel met bestuurder
9. Professionele aanpak het proces prestatieafspraken met de gemeente en huurdersorganisatie

EVALUATIE REALISATIE VAN BELEID 2009-2012

Een opsomming van de gerealiseerde en niet gerealiseerde doelen en taken uit het beleidsplan 2014-2018:

Jaar	Activiteit	Gestart	Gereed
2014	Sponsoren MFA gemeente	2013	2014
	Opstellen communicatieplan	2014	2015
	Vernieuwen website	2015	2016
	Structureren belanghebbendenoverleg	2014	2015
	Teamproject integriteit en belangenverstrengeling	2013	2014
	Wijzigen puntensysteem wachtlijd Sidha's	2014	2014
	Zonnepanelen (investeren in betaalbaarheid)	2013	2014
	Upgraden oudere seniorenwoningen	2013	2014
	Extern advies onderhoudsplan	2014	2014
	Keuzevrijheid keukenvervanging herhaalproject	2013	2014
	Verbeteren energielabels (zonnepanelen)	2013	2014
	CBC MKW intervisiegroepen; onderzoek besparingen	2014	2014
2014-2015	Ondersteun stichting Vredeswijk	2014	2017
2015	Teamproject adaptieve organisatie	2015	2015
	Optimaliseren één klantproces	2015	2016
	In programma nieuwbouw: seniorenwoningen	2014	2014
	Start aanbesteden groot onderhoud badkamers	2014	2015
	optimalisatie rendement –terug naar de kerntaak	2015	2016
	Verbeteren aanbestedingsbeleid	2015	2016
	Teamproject kostenbewust werken	2015	2016
2016	Campagne oprichting huurdersorganisatie	2015	2015
	Optimaliseren één klantproces	2017	2017
	Actualiseren subsidie gemeenschappelijke ruimte	2016	2016
	Uitbreiden informatieverstrekking zorg en welzijn	2016	2016
	Evalueren cloudoplossing automatisering	2015	2015
	Onderzoek opbrengstoptimalisatie	2016	2016
	Onderzoek leeftijdsopbouw in het bezit	2017	2017
2016-2018	Verkoop maximaal 3 woningen aan bewoners	2015	2018 nog 1 over
2016-2017	Nieuwbouw vredeswijk	Vervalt	Vervalt
2017	Optimaliseren één klantproces	Vervalt	(outsourcing)
	Evalueren regeling zaalruimte	2016	2016
	Onderzoek woningsamenvoeging	Vervalt	Vervalt
	Advies algemene bedrijfslasten (aedes benchmark)	2017	2017
	Visitatie	2016	2016
2018	Optimaliseren één klantproces	Vervalt	(outsourcing)
	Verjongen personeelsbestand	2017	2018

OORDEEL AUTORITEIT WONINGCORPORATIES

Uit de integrale oordeelsbrief 2017-2018:

GOVERNANCE

Op hoofdlijnen voldoet de organisatie volgens de Autoriteit woningcorporaties (Aw) aan de criteria voor good governance. Aandachtspunten:

- marktpotentieel van de doelgroep
- kostenbeheersing
- rolverdeling RvC/bestuur
- alertheid/maatregelen indien van toepassing ivm belangenverstrengeling huurder/RvC-lid
- onafhankelijkheid controlfunctie (vóór outsourcing nog deels bij de bestuurder)
- integriteit: er is nog ruimte om het risico op schendingen verder te minimaliseren

De Aw geeft in de brief aan het komende beleidsplan graag te ontvangen en het vervolgens met ons te bespreken. Daarbij worden bovengenoemde punten geagendeerd met specifieke aandacht voor de kostenbeheersing.

De Aw heeft geen opmerkingen bij de rechtmatigheid, financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen.

INDICATIEVE BESTEDINGSRUIMTE

Op het balanstotaal van ca 20 miljoen becijfert de Aw dat we indicatief te besteden hebben ca. 6,6 miljoen aan nieuwbouw óf 5,9 miljoen aan verbetering óf 0,165 miljoen aan huurmatiging. Als investeringen aan meerdere van deze drie doelen worden besteed dan daalt het te besteden bedrag per doel. Dit geld is in theorie in 2019 te lenen. Zou je die ruimte volledig gebruiken, dan duurt het jaren voordat er weer iets van ruimte is.

Een gedeelte van deze ruimte hebben we te reserveren voor het energetische verbeteren van de woningen zodat al het bezit (met inrekening van gebruik van CO2 neutrale stadsverwarming) in 2050 CO2 neutraal is:

DE ENERGIETRANSITIE EN AEDES ROUTEKAART CO2 NEUTRAAL IN 2050

De sector woningcorporaties bij monde van Aedes heeft zich gecommitteerd aan het VN Klimaatakkoord van 2015. Concreet betekent dat, dat van ons verwacht wordt dat ons woningbezit (inclusief de verwarming daarvan) in 2050 CO₂ neutraal is. Woningen gebruiken twee energiebronnen: warmte en elektriciteit. Aangezien al onze woningen aangesloten zijn op de NUON stadsverwarming, heeft het toekomstperspectief van de NUON met betrekking tot haar stadsverwarming een grote impact op de benodigde ingrepen in het bestaande woningbezit. Als de warmte CO₂ neutraal wordt aangevoerd door de NUON hebben wij strikt genomen alleen nog een taak in de verduurzaming van de elektra van de woningen. Toch helpt het enorm als we de woningen beter isoleren.

Volgens de genormeerde berekening uit de Aedes routekaart CO₂ neutraal in 2050 kost dit Harmonisch Wonen tussen nu en 2050 ruim 7 miljoen. Aangezien we 4,5 miljoen al hebben ingerekend vanuit het onderhoudsbudget, gebruikt dit plan 2,5 miljoen van de bestedingsruimte.

REEDS INGEZETTE VERNIEUWING NÁ HET AFLOPENDE BELEIDSPLAN

In 2017 heeft het bestuur met de RvC de majeure zaken uit de visitatie besproken en zijn er in aanloop op een nieuw beleidsplan een aantal uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten gaan in het bijzonder over de kostenbeheersing en de identiteit/binding met de doelgroep en de rol van de Vredeswijk daarbij. Aangezien er geen risicoanalyse beschikbaar of te geven was met betrekking tot het effect van Vredeswijk op de identiteit, is besloten hier ons uit terug te trekken. Dit is in lijn met de zorgen die de huurdersorganisatie in het visitatierapport uit en geeft ruimte om mogelijk het bestand seniorenwoningen uit te breiden in het Sidhadorp.

Verder is gesproken over de effecten van digitalisering in de bedrijfsvoering en de relatie daarvan met de kostenbeheersing. Als resultaat daarvan is besloten een deel van de werkzaamheden onder te brengen bij grotere organisaties.

Daarbij hebben we het volgende beeld geschetst: In algemene zin zien we een zelfstandige woningcorporatie met een versterkte samenwerking met belanghebbenden, een goede klantrelatie, een lagere kostenstructuur en een gemoderniseerd werkapparaat.

Aan de hand hiervan is een werkplan opgesteld: Per onderdeel:

Jaar	Activiteit	Gestart	Gereed
2018	1. Digitalisering:		
	a. Invoering digitale factuurverwerking, de laatste drempel om locatieonafhankelijk te kunnen werken.	2017	2018
	b. Invoering inschrijving woningzoekenden via internet.	2018	
	c. Reageren op woningaanbod via internet.		
	2. Outsourcing		
	a. Afvloei eigen financiële medewerker.	2017	2018
b. De financiële administratie wordt daarna extern uitgevoerd,	2017	2018	
c. Interne controle en voorbereiding voor verwerking tot jaarrekening door NCCW wordt extern uitgevoerd.	2018	2018	
2019	3. Samenwerking in het Sidhadorp:		
	a. Gezamenlijke promotie (met SHL, SOWCI-Lelystad, SHB en Vredeswijk) in uitvoering door externe medewerker	2017	
	b. Afsluiten prestatieovereenkomst met SOWCI-Lelystad om per jaar een vastgesteld aantal "aanbevelingen" af te geven.		
2019	4. Digitalisering:		
	a. Invoering digitaal indienen reparatieverzoeken		
	b. Invoering digitale opdrachtverlening en -verwerking aan aannemer voor reparatie- en mutatieonderhoud.		
	c. Invoeren digitaal factureren door aannemer reparatie- en mutatieonderhoud.		
	5. Outsourcing		
	a. Afvloei eigen technische medewerker.		
	b. Meldingontvangst reparatieverzoeken bij aannemer.		
	c. Uitvoering reparatie- en mutatieonderhoud door aannemer.		
	6. Samenwerking in het Sidhadorp:		
	a. Continuering gezamenlijke promotie		
2020	7. Digitalisering:		
	a. Invoering jaarrekening als digitaal bestand en aanpassen van de eigen inrichting om dat te kunnen realiseren.	2017	2018
	b. Invoering digitale betalingsherinneringen voor huurders, het online inzien van de huurstand en online huur en achterstanden betalen.	2018	
	8. Outsourcing		
	a. Na uitvoering eerste energierenovaties, uitbesteden van integraal gebouwbeheer (planmatig onderhoud) adhv NEN kwaliteitsscore.	2017	2018
	9. Samenwerking in het Sidhadorp:		
	a. Continuering gezamenlijke promotie		

Daarnaast is in 2018 een stagiair aangenomen om de marktontwikkeling van de TM doelgroep in beeld te brengen.

TOEKOMSTBEELDEN EN DILEMMA'S

KERNTHEMA'S

In de toekomstbeelden spelen een aantal kernthema's een rol. Dat zijn:

1. De markt van de TM beoefenaar; hoeveel belangstelling is er voor een vrijkomende woning in het Sidhadorp vanuit de doelgroep TM-beoefenaars?
2. De kracht van de TM-gemeenschap in het Sidhadorp. Zijn er voldoende mensen die de TM voorzieningen in de lucht houden? Zijn er voldoende mensen die het verhuurproces ondersteunen in de vorm van de kennismakingscommissie?
3. Het maatschappelijk draagvlak voor zeer kleine corporaties (<500vhe) voor zover zij relatief hoge bedrijfslasten hebben. Is het verantwoord de zelfstandigheid te behouden?
4. De impact van de energietransitie: welke ingrepen aan de woningen zijn nodig?
5. De financiële positie en investeringsruimte van Harmonisch Wonen. Is er voldoende geld en hoe gaan we daar mee om?
6. De bedrijfsvoering van Harmonisch Wonen. Hoe wil je als klant geholpen worden en hoe organiseren we dat?

HET MARKTPOTENTIEEL VAN HET SIDHADORP SPECIFIEK VOOR DE TM BEOEFENAAR

In de toekomstbeelden houden we rekening met groei, status quo en krimp.

SCENARIO'S

DILEMMA'S BIJ GROEI

Bij groei is de legitimiteit voor wat betreft de binding met de doelgroep in beginsel weinig kwetsbaar, aangezien er voldoende aanwas is van nieuwe TM beoefenaars. Bij een groeiscenario is er niet zozeer de vraag of er nieuwbouw moet komen, maar meer hoeveel, waar en wat voor woningen.

DILEMMA'S BIJ STATUS QUO

Bij een status quo, waarbij geen sprake is van groei, maar ook niet van krimp, spelen voor wat betreft beheer en organisatie dezelfde dilemma's als bij krimp. Verhuur ligt eenvoudiger; dat kan op dezelfde manier worden voortgezet als nu praktijk is; woningen worden verhuurd aan mensen met een SOWCI aanbeveling.

DILEMMA'S BIJ KRIMP

Er is sprake van krimp als er meer woningen vrijkomen dan er TM beoefenaren met een SOWCI aanbeveling geïnteresseerd zijn. Krimp heeft dus invloed op het verhuurproces.

Als krimp langere tijd doorzet zal op een gegeven moment een zeker percentage van de woningen door niet TM-beoefenaren worden bewoond. Daarbij is er het risico dat de TM voorzieningen zoals de koepel op termijn niet meer betaalbaar zijn. Ook kan het zijn dat er niet meer genoeg vrijwilligers zijn om de organisatie van SOWCI-Lelystad te draaien, bijvoorbeeld in de kennismakingscommissie die de aanbevelingen voor een woning verstrekt. Er komt dan een moment dat de legitimering voor een zelfstandig voortbestaan van Harmonisch Wonen als woningcorporatie onvoldoende wordt. Krimp heeft dus invloed op de eigen organisatie.

VOORLOPIGE RESULTATEN MARKTONDERZOEK

Harmonisch Wonen heeft een marktonderzoek laten doen in het kader van een Bachelor afstudeerproject. Dit onderzoek bevindt zich in de afrondende fase. Voorlopige resultaten:

- De TM populatie vergrijst en krimpt
- Er komen nauwelijks Sidha's bij
- Er komen wel TM-beoefenaren bij
- De belangstelling voor het Sidhadorp bestaat voornamelijk uit TM beoefenaars
- De belangstelling voor het Sidhadorp is van alle leeftijden
- Korte termijn vergrijzing, lange termijn stabilisatie?
- Minder Sidha's
- Voldoende TM-ers, maar die weten het Sidhadorp nog onvoldoende te vinden
- Geen groei
- Minder actieve vrijwilligers?

Voor het Sidhadorp betekent dit dat het dorp langzaam van kleur verschiet. Op dit moment is ruim de helft Sidha, maar dat is over 10 jaar mogelijk nog maar een kwart. Het Sidhadorp verwordt tot TM-dorp.

Als je kijkt hoeveel Sidha's er nodig waren om een Sidhadorp te bouwen met de huidige omvang en je ziet hoeveel TM beoefenaren er zijn in het land, dan zou je je geen zorgen maken over het Sidhadorp als TM-dorp. Echter de TM-beoefenaren weten het dorp nog onvoldoende te vinden. Een deel van de betrokken TM-beoefenaren in het land is zeker geïnteresseerd om in het Sidhadorp te komen wonen, maar dat is de komende vijf jaar mogelijk niet genoeg om de vrijkomende woningen te vullen. Er is extra marketing nodig om de bekendheid onder de TM groep te vergroten.

KRIMP

Bij een krimpscenario staat de zelfstandigheid van Harmonisch Wonen als de corporatie op het spel. Meer daarover in het hoofdstuk [Maatschappelijk Draagvlak](#).

DISCUSSIESTELLINGEN

1. Indien we toch te maken krijgen met krimp, heeft het de voorkeur dat op een gecontroleerde manier te laten verlopen. Verhuur alleen aan mensen die dezelfde woonstijl aanhouden (rust/yoga/spiritualiteit/vegetarisch)
2. Krimp kan niet per woonblok. Het is niet mogelijk of wenselijk woonblokken aan te wijzen die dan niet meer bij het dorp zouden horen. Je zal er maar wonen. Krimp zal dus leiden tot gemengde bewoning.
3. Al die controle is betuttelend. Als je het open stelt, dan moet je het ook helemaal openstellen. Mensen weten zelf wel of ze ergens willen wonen of niet, en als ze er niet passen doen ze dat niet.

STATUS QUO EN GROEI

Bij Status Quo is er niet persé sprake van stilstand. We hebben nu een Sidhadorp, maar is dat een optimaal Sidhadorp? Ook als er geen ruimte is voor extra woningen, zou je woningen kunnen bijbouwen en bestaande woningen kunnen verkopen. Op die wijze kunnen we mogelijk tot een betere mix van woningen komen.

DISCUSSIESTELLINGEN

4. Er is nog lege ruimte in en om het Sidhadorp. Als er ruimte is voor nieuwe woningen, kan dat prima daar.
5. Met de vergrijzing is er een tekort aan seniorenwoningen; bouw die bij en verkoop andere woningen.
6. In plaats van seniorenwoningen, zou je ook kunnen denken aan een woonvorm met zorg, zodat er ook ruimte is in het dorp voor mensen die niet meer zelfstandig kunnen wonen.

DE KRACHT VAN DE TM-GEMEENSCHAP IN HET SIDHADORP

Los van een krimp of groeiscenario als gevolg van de instroom van buitenaf, moeten we bepalen waar we het voor doen als Harmonisch Wonen. Gaat het om een samenhangende buurt, waar mensen goed met elkaar samenleven, of gaat het om een TM-gemeenschap waar voldoende TM gerelateerde voorzieningen zijn?

GROEI

Het aantal donateurs groeit en er komt nieuw bloed in de organisatie van SOWCI-Lelystad. Bij (of in) de koepel wordt een TM centrum gebouwd en er komt een gestage stroom van promotie opgang in het land onder nieuwe mediterenden en op de TM centra.

STATUS QUO

Het aantal betalende donateurs blijft gelijk en de meeste taken worden door vrijwilligers redelijk goed opgepakt. Wat nodig is wordt gedaan en de voorzieningen blijven in de lucht.

KRIMP

Het kan zijn dat er onvoldoende menskracht of geld is om het werkapparaat van SOWCI-Lelystad draaiende houden. Als er geen mensen meer zijn in de kennismakingscommissie, kan Harmonisch Wonen niet toewijzen op basis van de aanbeveling. Als de meditatie ruimten onvoldoende beheerd worden of wegvallen valt de TM grondslag weg onder het dorp.

DISCUSSIESTELLINGEN

1. Harmonisch Wonen is afhankelijk van SOWCI-Lelystad; zonder SOWCI wordt Harmonisch Wonen overbodig
2. Harmonisch Wonen kan de kennismakingscommissie van SOWCI overnemen, zodat dat niet afhankelijk is van vrijwilligers. Dan komt er ook menskracht vrij voor andere taken van SOWCI.
3. Het feit dat je TM-beoefenaar of Sidha bent zou voldoende moeten zijn om hier voorrang te krijgen. Het kennismakingsgesprek is niet nodig.
4. Harmonisch Wonen moet trekken aan een goede promotie voor de aanwas van nieuwe bewoners.
5. Harmonisch Wonen is er voor het wonen. TM gerelateerde activiteit en promotie is meer voor SHL of SOWCI en meer gekoppeld aan de cursussen die ze hier geven.
6. Promotie is weinig zinvol. Het Sidhadorp is genoegzaam bekend onder de actievere TM beoefenaars. Als die hier willen komen wonen vinden ze het echt wel.

MAATSCHAPPELIJK DRAAGVLAK

Met de komst van de woningwet en het in het leven roepen van de Autoriteit woningcorporaties is er sterker toezicht op de doelmatigheid van de corporatie. Vanuit de visie dat woningcorporaties niet met eigen geld opereren, maar met *maatschappelijk* geld, wordt verspilling sterk aangerekend. Daarbij is er landelijk een grote kwaliteitsslag gemaakt in het vergelijkbaar maken van de cijfers van de verschillende woningcorporaties, zodat goed te zien is hoe efficiënt met de middelen wordt omgesprongen. Zoals in het jaarverslag van 2017 van Harmonisch Wonen te lezen is, zijn kleine corporaties met minder dan 500 woningen aanmerkelijk inefficiënter dan corporaties groter dan 500 woningen. Bij een grootte boven de 500 woningen maakt het niet meer uit.

ZELFSTANDIGHEID

Door het versterkte landelijke toezicht, wordt er scheper gekeken of we het goed doen. Daarbij staat onze zelfstandigheid als eigen corporatie op het spel. Er zijn vier criteria om zelfstandig door te kunnen gaan:

- Er is genoeg geld om zelfstandig door te gaan. Dit is bij ons OK. De financiële positie sluit goed aan bij de opgave die we hebben.
- De organisatie en/of de bestuursstructuur is effectief. Zoals in de inleiding is te zien hebben we op dit vlak een voldoende tot goede beoordeling van de Aw en de Visitatiecommissie.
- De organisatie gaat doelmatig met het geld om. Hier ligt een knelpunt en hier voldoen we niet aan. Pas vanaf een woning of 500 heeft een corporatie voldoende woningen om de vaste kosten over te spreiden. Op dit moment zijn we ca 25 *euro per huurder per maand* duurder dan een grotere corporatie.
- Er is maatschappelijke legitimering om zelfstandig door te gaan. Er is een specifieke reden waarom het werk juist door de eigen corporatie gedaan moet worden. Onze legitimering kunnen we vinden in de kracht van de TM-doelgroep in de lokale samenhang van het Sidhadorp. De legitimering ligt ook in het nut wat het heeft om daarvoor een (eigen) corporatie te hebben. Is dat nut niet onderscheidend, dan valt de legitimering weg.

In beginsel moeten we aan al deze criteria voldoen om zelfstandig te blijven. Nu dat niet zo is, hebben we enige overtuigingskracht nodig en moeten we vooral zorgen dat we aan de andere drie criteria een sterke invulling blijven geven. Voor het laatste criterium, de legitimatie, hebben we een goede samenwerking nodig met het dorp.

GROEI

Is er sprake van groei van het dorp, dan komt dat doordat er voldoende vraag is van de (TM) doelgroep. Financieel is er ruimte voor een groei van ca 10%. De legitimiteit is dan gewaarborgd en de doelmatigheid zou dan iets kunnen toenemen.

STATUS QUO

Bij Status Quo blijft het probleem van de hogere bedrijfslasten onverminderd groot. Indien in dat scenario de doelgroep wel sterk aanwezig blijft, blijft wel de vraag wat nou eigenlijk het nut is van die eigen corporatie. Zeker als er nog een opgave ligt in nieuwbouw en verkoop, is dit nut gewaarborgd. Als we overgaan naar een zuiver beheerscenario, dan zijn er mogelijk andere organisatievormen denkbaar.

KRIMP

Als er geen ruimte is voor nieuwbouw en er ontstaat leegstand, dan zijn er verschillende mogelijkheden:

- We verbreden de doelgroep naar de groep “niet religieus spiritueel actieve mensen”. Als we dat doen is er zelfs een ombuiging denkbaar van krimp naar groei. Deze doelgroep heeft een grotere markt dan alleen de TM doelgroep.
- We leggen ons voor 100% toe op het beheer van het dorp en geven daarbij de corporatie op. Om de identiteit te waarborgen en zoveel mogelijk beheer zelf in handen te houden, zijn er andere organisatievormen denkbaar, waaronder de *wooncoöperatie* (<https://www.platform31.nl/wat-we-doen/programmas/wonen-en-wijken/wooncooperatie>). In dit idee brengen we alle woningen onder in een coöperatie en fuseren we de *Corporatie* Harmonisch Wonen met een andere woningcorporatie (zoals Centrada). Harmonisch Wonen houdt daarbij op te bestaan als woningcorporatie en gaat verder als *coöperatie*. De Coöperatie doet de verhuur en houdt voor een groot deel zeggenschap over het onderhoud. Dit is een nieuwe rechtsvorm, die pas enkele jaren bestaat onder de nieuwe Woningwet. De (on)mogelijkheden zijn daarmee nog niet allemaal duidelijk. De formele structuur van de coöperatie geeft wel de mogelijkheid de rechten en plichten vast te leggen. Daardoor is veel meer zekerheid op zelfbeschikking dan wanneer er simpelweg gefuseerd wordt.

DISCUSSIESTELLINGEN

7. Groei geeft ruimte om zelfstandig te blijven omdat de vaste organisatiekosten dan over meer woningen kunnen worden verdeeld.
8. De eigen corporatie geeft meer beleidsvrijheid te doen wat de bewonersgroep nodig heeft; in het bijzonder van belang bij nieuwbouw (Vedische bouw).
9. Een specifieke voor het Sidhadorp opererende eigen corporatie geeft een grotere betrokkenheid van de organisatie bij de bewonersgroep.
10. De eigen corporatie geeft een grotere kans op vóór blijven lopen in energieprestatie van de woningen en dat vind ik belangrijk.
11. De eigen corporatie geeft een hoge klanttevredenheid door eigen kantoor in de buurt en sterke klantbinding en -betrokkenheid.
12. De meerkosten van het hebben van een eigen corporatie (ca 25 euro per huurder per maand) zijn dat waard.
13. Het is beter de doelgroep te verbreden naar “niet religieus spiritueel actieve mensen” en te blijven groeien, dan te krimpen en de zelfstandigheid te verliezen.
14. Het omzetten naar wooncoöperatie is misschien een goede oplossing, maar alleen als laatste redmiddel als fusie onontkoombaar wordt.
15. Voor verhuur aan de eigen doelgroep is zelfstandigheid niet nodig. Dat kan ook anders geregeld worden, bijvoorbeeld via een woongroepenregeling. Daarbij houdt de bewonersgroep het recht op voordracht van nieuwe huurders.
16. Kleine corporaties onder de 500 woningen zouden moeten fuseren. Het gaat om verhuren aan mensen met een kleine portemonnee. Het heeft daarbij geen pas niet zo zuinig als mogelijk met dat geld om te gaan. Met een beetje creativiteit kun je de Sidhadorpse wensen ook anders regelen.

DE ENERGIETRANSITIE

Van ons wordt verwacht dat we onze woningen (inclusief gebruik van de stadsverwarming) vóór 2050 CO2 neutraal hebben gemaakt. Het energiegebruik (warmte en elektra) van en in de woning moet dan volledig uit vernieuwbare grondstoffen komen. Dat kunnen we voor een groot deel zelf regelen of voor een groot deel aan anderen overlaten. Belangrijk in dit verhaal zijn ook de woonlasten voor de huurder. Wie gaat het betalen en hoe geven we het vorm?

MINIMALE OPLOSSING

Nuon maakt de stadsverwarming CO2 neutraal. Daarmee is de verwarming en het warm water geregeld. Als we alle woningen van 6 zonnepanelen voorzien is het klaar.

MAXIMALE OPLOSSING

We koppelen de woningen af van de stadsverwarming, brengen zware isolatie aan om de hele woning, vernieuwen verwarmings- en ventilatie-installatie (warmtepomp en balansventilatie), en leggen de woning vol met zonnepanelen. Alle energiebehoefte komt uit de zonnepanelen.

DE MIDDENWEG

Dit is het scenario wat we berekend hebben in de *Aedes routekaart*: De houtskeletbouwwoningen krijgen rondom verbeterde isolatie. Daarbij worden de houten gevels vervangen en beter geïsoleerd. Al het glas wordt vervangen door HR++ of triple glas en ook onder de dakpannen komt extra isolatie. Alle woningen krijgen 6 of meer zonnepanelen. We gaan het gesprek aan met de NUON om hen te bewegen zo snel mogelijk de verwarming CO2 neutraal te maken.

DISCUSSIESTELLINGEN

17. In de energietransitie moeten gekozen worden voor de oplossing met de laagste woonlasten voor de huurder.
18. De woningen moeten van de stadsverwarming af, al stook je niks betaal je nog flink alleen al aan vastrecht.
19. We moeten zo veel mogelijk zelfvoorzienend worden, alleen dan weet je zeker dat wat er gebeurt ook goed gedaan wordt.
20. Hou dit alsjeblieft simpel. Als anderen het probleem oplossen ga je zelf toch niet het vuur uit de sloffen lopen?
21. Harmonisch Wonen kan de woningen extra isoleren door gebruik te maken van het geld wat de huurders nu kwijt zijn aan de NUON. In plaats van aan de NUON betaal je dan een vergoeding aan Harmonisch Wonen. Je bent niet veel goedkoper uit, maar hebt wel een beter huis.
22. Een beter geïsoleerd huis of met zonnepanelen mag best iets meer kosten.

FINANCIËLE POSITIE

Volgens de genormeerde berekening van de Autoriteit woningcorporaties (indicatieve bestedingsruimte) kunnen we 6,6 miljoen vrijmaken voor nieuwbouw óf 5,9 miljoen voor verbetering van de woningen óf 165.000 voor huurmatiging. Is geld nodig voor twee of drie van deze doelen, dan moet het geld verdeeld worden. Gebruik je bijvoorbeeld 80.000 voor huurmatiging, dan is nog maar 3,3 miljoen over voor nieuwbouw. Er is als sprake van huurmatiging als de huur minder wordt verhoogd dan wettelijk toegestaan is.

DISCUSSIESTELLINGEN

23. Harmonisch Wonen moet zijn slagkracht behouden. Er is heel veel te doen in de energietransitie en mogelijk ook nieuwbouw. Daarom is er geen ruimte voor huurmatiging.
24. Als duidelijk is dat groei voor het dorp er niet inzit, dan het geld niet oppotten. Samen met de huurders bekijken hoe het geld het best verdeeld kan worden over woningverbetering en isolatie en verlagen van de huren.
25. Pas als duidelijk is of er nieuwbouw komt en wat de energietransitie kost, kan het resterende geld ingezet worden voor huurmatiging.
26. Zeker de helft van de ruimte inzetten voor huurmatiging. Dan maar iets minder nieuwbouw of verbetering. Het gaat toch om de huurder die er nu zit?

DE BEDRIJFSVOERING VAN HARMONISCH WONEN

De kleine schaal en het beperkte personeelsbestand van Harmonisch Wonen zorgt bij veel werkzaamheden voor een beperkte professionaliteit. Immers de benodigde specialisten zijn niet in huis. De nieuwe Woningwet en de extern toezichthouders verlangen dat wel steeds meer. Dit kan echter eenvoudig ondervangen worden door betreffende werkzaamheden uit te besteden. Soms staat dat op gespannen voet met de herkenbaarheid van de eigen mensen in de eigen corporatie. Welke werkzaamheden kunnen worden uitbesteed?

BACKOFFICE ACTIVITEITEN

Alle administratieve processen waarbij geen direct klantencontact is zijn in 2018 reeds uitbesteed.

ONDERHOUD

Er komt een steeds ingewikkelder onderhoudsopgave aan. Op het moment dat we hele woningen gaan renoveren gaat dat gepaard met grote investeringen en grote risico's. Daar ontbreekt bij ons de professionaliteit voor. Een oplossing kan liggen in het *regisserend opdrachtgeverschap*. Harmonisch Wonen is in een dergelijk opzet alleen nog opdrachtgever voor het onderhoud en beperkt zich tot het voeren van de regie hierover. Al het technische en uitvoerende werk leggen we dan neer bij bedrijven.

Heb je dan nog een eigen technische medewerker nodig? Als alle uitvoering en voorbereiding van werkzaamheden door bedrijven worden gedaan, leg je dan ook het klantencontact daar of hou je daarvoor een eigen medewerker?

VERHUUR EN KLANTENCONTACT

Veel processen kunnen via het internet. Dat is gemakkelijk voor de klant, want het kan 24 uur per dag.

DISCUSSIESTELLINGEN

27. In deze tijd verwacht je van een dienstverlenende organisatie een 24 uren bereikbaarheid. Als een organisatie te klein is om dat te organiseren ben je niet meer van deze tijd. Je hebt dan wel een kantoor in de buurt, maar dat is haast nooit open.
28. Door te fuseren (eventueel na oprichting wooncoöperatie) is de gewenste professionalisering is geen knelpunt meer.
29. Behoud de kracht van klein door de essentiële taken zelf te blijven doen. Overige taken professionaliseren door outsourcing kan.
30. Professionalisering is niet zo belangrijk. Als we het maar onder elkaar kunnen blijven doen. Blijf jezelf en laat je niet teveel leiden door Den Haag.
31. Prima om dingen uit te besteden of via het internet te doen. Als ik maar iemand van Harmonisch Wonen kan spreken als het nodig is.
32. Als het enigszins kan is het handig zaken 24 uur via het internet te kunnen regelen.
33. Als iets stuk is in mijn huis, wil ik goed en snel geholpen worden. Het maakt me niet uit wie dat doet.
34. Een reparatieverzoek aan de woning kan via het internet of de telefoon. Als ik maar meteen een afspraak kan maken en er vanop aan kan dat het ook gebeurt.

INHOUD

<i>Inleiding</i>	33
<i>Verslag</i>	34
Energietransitie	34
Financiële positie.....	35
Bedrijfsvoering: digitalisering en zelf doen of uitbesteden	36
Markt	36
Samenwerking.....	38
Woningwet en de zelfstandigheid van Harmonisch Wonen	38

INLEIDING

Het beleidsplan 2014-2018 komt eind dit jaar tot zijn voltooiing. In de voorbereiding op het vervolg heeft de bestuurder een aantal sessies met de RvC van Harmonisch Wonen gehouden. Aan de hand daarvan is een startnotitie geschreven (zie bijlage).

Aan de hand van de startnotitie zijn belanghebbenden betrokken in een aantal workshops, gesprekken en polls, zowel schriftelijk als via sociale media. Voor de polls in de workshops is gebruik gemaakt van Direct-poll.com en van handopsteken. In de sociale media is gebruik gemaakt van de poll-functionaliteit in Facebook. In de gesprekken zijn dezelfde vragen gesteld, zonder verdere inzet van elektronische hulpmiddelen.

Gemiddeld zijn de vragen die we gesteld hebben door ca 46 mensen beantwoord, waaronder huurders, kopers, woningzoekenden en mensen van 8 betrokken organisaties (Stichting Harmonisch Leven, Harmonisch Beheer, SOWCI-Lelystad, SOWCI-NL, Stichting Vredeswijk, huurdersorganisatie Harmonisch Wonen en de gemeente Lelystad en Harmonisch Wonen zelf).

In de tabellen is op twee manieren een optelling gemaakt van de antwoorden van de deelnemers. De deelnemers zijn in vijf groepen verdeeld:

- Bewoners en woningzoekenden (workshop)
- Bewoners, woningzoekenden en belangstellenden (Facebook)
- Voor het dorp werkende organisaties
- Gemeente Lelystad
- Team van Harmonisch Wonen

De totaalscore is het gemiddelde van deze vijf groepen, waarbij iedere groep even zwaar weegt. Bewoners tellen zowel via de workshop mee als via facebook en krijgen daardoor tot 50% van het gewicht in de totaaltelling. Daarnaast hebben we een tweede totaaltelling gemaakt, waarbij het team van Harmonisch Wonen is weggelaten. Zij mogen dan deskundig zijn, maar zijn geen belanghebbenden zoals klanten dat zijn. Overigens leidt dat niet tot andere inzichten.

In de tabellen is de score per groep weergegeven, zodat inzichtelijk is of er verschillen zijn tussen bewoners en organisaties. Er is gebruik gemaakt van kleuren: Groen duidt op een meerderheid en rood op een minderheid. Liggen de groepen bij elkaar in de buurt, dan verbleken de kleuren.

Dit verslag is een “droge” weergave van wat belanghebbenden ons meegeven voor als we het beleidsplan gaan opstellen. De uiteindelijke afweging van het toekomstig beleid van Harmonisch Wonen maken we in het beleidsplan zelf.

VERSLAG

De gesprekken zijn geopend met de algemene vraag of men in het Sidhadorp woont en of dat als huurder of koper is. De vraag is niet aan alle partijen gesteld en diende in de workshops in hoofdzaak als opwarmer voor de andere vragen en om te testen of *Directpoll* werkte. Van alle mensen die hebben gereageerd was de meerderheid huurder¹, maar er deden ook kopers en woningzoekenden mee én enkele mensen die voor het Sidhadorp werken, maar er niet wonen.

ENERGIETRANSITIE

- Kosten: Grote voorkeur voor **betere woningen** in tegenstelling tot lagere huren. Hier is een grote mate van overeenstemming over. Alleen in de workshop voor bewoners lag dat percentage iets lager, maar ook daar is nog altijd een grote meerderheid voor betere woningen.

Belangrijke toevoegingen zijn

- beter geïsoleerde woningen hebben lagere woonlasten hebben, dus het een sluit het ander niet uit.
- Als er verbeterd wordt, dan ook graag aandacht voor de geluidsisolatie
- Stadsverwarming of niet? Ruim twee derde is vóór **handhaven van de stadsverwarming**, maar onder bewoners ligt dat iets lager, maar nog altijd een goede meerderheid. Het idee van zelfvoorzienendheid spreekt wel aan, maar wint het niet van de stadsverwarming.

Aanvullingen die hierbij zijn gemaakt zijn:

- De kosten spelen hierbij een grote rol, wat is goedkoper?

Enquête beleidsplan 2018

Harmonisch Wonen gaat haar beleid voor de komende jaren opnieuw vaststellen. De keuzes die we daarbij moeten maken, maken we graag met u! Onderwerpen die daarbij spelen zijn: Energietransitie, Financiële positie, Digitalisering/outsourcing, TM-marktontwikkelingen, Samenwerking in het dorp, Nieuwe woningwet.

		gemiddeld		stichtingen		facebook +		gemeente	
		incl team	excl team	team	Sidhadorp	bewoners	schriftelijke enquetes		
		gew. score	gew. score	aantal	score	aantal	score	aantal	score
1. Ik woon in het Sidhadorp									
a.	Jazeker, ik ben huurder	45%	60%	0	0%	1	13%	9	82%
b.	Jazeker, ik ben koper	36%	30%	2	50%	4	50%	1	9%
c.	Nee, maar wie weet wat komen gaat	30%	24%	2	50%	3	38%	2	18%
				3		8		11	
Energietransitie									
CO2 neutraal vóór 2050? NUON maakt (op termijn) de stadsverwarming CO2 neutraal. Elektriciteit uit zonnepanelen? Extra isolatie en vervanging van de houten gevels?									
2. Kiezen we in de energietransitie voor de oplossing met de laagste woonlasten of voor de laagste CO2 uitstoot?									
a.	Ja, huurders hebben geen geld over!	11%	14%	0	0%	0	0%	7	37%
b.	Nee, beter huis mag iets meer kosten	89%	86%	3	100%	8	100%	12	63%
				3		8		19	
Opmerkingen Gemeente: dit moet allebei: goede energiezuinige woningen én lage woonlasten. Gedifferentieerd aanbod met focus op duurzame woningen. Bewoners: in balans houden. Bij hogere huur blijft huurtoeslag noodzakelijk. Sidhadororganisaties: - Facebook: bij verbetering ook geluidsisolatie, anders liever lagere woonlasten									
3. Bij lagere stookkosten, blijft het vastrecht van de stadsverwarming gelijk. Vervang je de stadsverwarming door een warmtepomp dan gaat de huur omhoog. Stoppen met stadsverwarming?									
a.	Ja, zoveel mogelijk zelfvoorzienend	30%	31%	1	25%	2	40%	5	42%
b.	Nee, stadsverwarming is prima	70%	69%	3	75%	3	60%	7	58%
				4		5		12	
Opmerkingen Gemeente: Zelf doen geeft dubbele lasten Bewoners: De kosten zijn van groot belang in deze afweging. Warmtepompen maken geluid; stadsverwarming is stil. Sidhadororganisaties: 3 aanwezigen kiezen een derde optie waarbij we een andere externe partij zoeken voor de warmte. Facebook: -									
4. Als Nuon de stadsverwarming CO2 neutraal maakt is de verwarming van de woning CO2 neutraal. Verder isoleren is dan feitelijk niet nodig om aan het energieakkoord te voldoen.									
a.	Ja, 6 zonnepanelen erbij en het is klaar	24%	30%	0	0%	2	25%	11	58%
b.	Nee, de woningen moeten ook verbeterd!	76%	70%	4	100%	6	75%	8	42%
				4		8		19	
Opmerkingen Gemeente: Los van CO2 neutraal maken, moeten de woningen aantrekkelijke en op niveau blijven. Beïnvloed ook het gedrag van bewoners in energiegebruik. Bewoners: Harmonisch Wonen mag zich best profileren als voorloper op energiebeleid. Sidhadororganisaties: Ook kopers stimuleren mee te doen. Facebook: -									

¹ In de tabel telt dit niet op tot 100% omdat niet alle mensen de keus hadden uit drie opties.

- Een aantal mensen wil liever af van de moloch van de NUON en zou het dan bij een andere externe speler zoeken
- Stadsverwarming is stil en neemt geen ruimte in de woning. Warmtepompen maken herrie.
- Milieu: Ruim twee derde is voor **betere woningen**, ook al is dat niet nodig om CO2 neutraal te worden. Als de stadsverwarming van zichzelf CO2 neutraal zou worden is extra isoleren strikt genomen niet meer nodig. Onder de bewoners ligt dit een beetje half om half en is men niet zo overtuigd.
Aanvullingen:
 - De woningen moeten ook aantrekkelijk en op niveau blijven
 - Harmonisch Wonen mag zich profileren als voorloper
 - Kopers in de wijk stimuleren mee te doen

FINANCIËLE POSITIE

- Investeringsruimte of lage huren? Hier kiest men in meerderheid voor **investeringsruimte**.

Aanvullingen:

- Huurverhoging wordt grotendeels vergoed door huurtoeslag
- Kwaliteit is belangrijk
- Investeringsruimte kunnen zorgen voor lagere woonlasten (hogere huren, maar lagere energielasten)
- Beide zijn belangrijk; betaalbaar wonen in kwalitatief goede huizen

Enquête beleidsplan 2018

Harmonisch Wonen gaat haar beleid voor de komende jaren opnieuw vaststellen. De keuzes die we daarbij moeten maken, maken we graag met u! Onderwerpen die daarbij spelen zijn: Energietransitie, Financiële positie, Digitalisering/outsourcing, TM-marktontwikkelingen, Samenwerking in het dorp, Nieuwe woningwet.



		gemiddeld incl team	gemiddeld excl team	team	stichtingen Sidhadorp	bewoners	facebook + schriftelijke enquetes	gemeente	
		gew. score	gew. score	aantal	score	aantal	score	aantal	score
Financiële positie									
Inzetbaar vermogen: Er is geld te lenen voor 20 woningen nieuwbouw: 3,5 miljoen; Onderhoud: 4,5 miljoen; Energietransitie: 3,5 miljoen; Huurmatiging: 0,0%; Tekort: ca 1 miljoen									
5. Harmonisch Wonen heeft beperkt geld. We weten niet wat de energietransitie of nieuwbouw gaat kosten. Moeten we nu al een deel van het geld inzetten voor lagere huurverhogingen?				4	8	19	13		
a. Nee, we moeten kunnen doen wat nodig is		81%	75%	4	100%	8	100%	15	79%
b. Ja, eerst de huren minder verhogen		19%	25%	0	0%	0	0%	4	21%
Opmerkingen		Gemeente: Kwaliteit is belangrijk Bewoners: Huurverhoging wordt grotendeels betaald door de huurtoeslag. Sidhadorporganisaties: Juist energieinvesteringen zorgen per saldo voor lagere woonlasten, ook al gaat de huur daarbij iets omhoog. Facebook: -							
Digitalisering/zelf doen									
- Digitaliseren van verhuur: Voordelen: 24 uur beschikbaarheid; Toegang tot digitale omgeving; Zelf documenten inzien en uploaden; Woningen aanbieden via internet?; Sneller en transparanter. - Uitbesteden van Onderhoud: Woningrenovatie geeft grote investeringen en grote risico's. Oplossing? - Regisserend opdrachtgeverschap, technische en uitvoerende werk leggen we dan neer bij bedrijven. Reparatieonderhoud: 24 uur per dag online reparatieverzoeken - direct afspraak maken Heb je dan nog een eigen technische medewerker nodig? Leg je dan ook het klantencontact daar of hou je daarvoor een eigen medewerker?									
6. We raken steeds meer gewend dat we via het internet 24 uur per dag allerlei zaken kunnen regelen. Is het fijn als Harmonisch Wonen die mogelijkheid ook biedt?				4	8	20	18	1	
a. Ja, als ik zonodig iemand kan spreken		85%	88%	3	75%	7	88%	15	75%
b. Nee, menselijk contact is beter		15%	12%	1	25%	1	13%	5	25%
Opmerkingen		Gemeente: Digitalisering kun je niet omheem Bewoners: - Sidhadorporganisaties: Let op sociale functie van het spreken van de mensen; spreekuren samen doen met Sidhadorpbestuur Facebook: -							
7. We gaan het onderhoud alleen op hoofdlijnen aansturen en de uitvoering door bedrijven laten doen. Twee doelen die we zeker willen stellen: tevreden klant en goede woningen.				4	8	11	18	1	
a. Ja, als de balie maar open blijft		90%	87%	4	100%	8	100%	9	82%
b. Nee, zoveel mogelijk zelf blijven doen		10%	13%	0	0%	0	0%	2	18%
Opmerkingen		Gemeente: - Bewoners: Zorgen over controle op de aannemer. Zorgen over weglekken van kennis van de woningen; HW als vraagbaak. Eigen medewerker let ook op het sociale aspect. Sidhadorporganisaties: Ook kopers stimuleren mee te doen. Afbreukrisico kleine opdrachtgever tegen grote aannemers. Duurzaam onderhoud in de contactafspraken. ZZP-ers uit het dorp? Facebook: -							

BEDRIJFSVOERING: DIGITALISERING EN ZELF DOEN OF UITBESTEDEN

- Meer dan driekwart vindt dat **digitalisering** wenselijk is, ook al zal je dan minder vaak iemand spreken.
Aanvullingen:
 - Je kunt niet om digitalisering heen
 - Let op het sociale aspect. Spreekuren die er nog zijn samen doen met andere stichtingen
- Er is groot vertrouwen dat als we **onderhoud uitbesteden**, het goed komt. Dit onder de voorwaarde dat onze balie open blijft en dat je iemand kunt spreken als dit nodig is.
Gezien het aantal aanvullingen, zijn hier wel wat aandachtspunten:
 - Let op het sociale aspect als er geen eigen medewerker meer rondloopt.
 - Zorg dat de kennis over de woningen niet weglekt. Het is als bewoner heel handig als je ergens terecht kunt met je vragen.
 - Ook kopers stimuleren mee te doen
 - Zorg voor gedegen controle op de aannemer, zorg dat je niet ondersneeuwt als kleine opdrachtgever tegen een grote aannemer.
 - Neem duurzaamheid op in de contracten

MARKT

- Maar 10% heeft er moeite mee dat het Sidhadorp verschuift naar **TM-dorp**.
- Maar het moet voor 80% van de mensen een **TM-dorp** blijven en niet verder verschuiven naar algemeen spiritueel. Alleen de gemeente ziet dit probleem niet en verwacht dat Het Sidhadorp een prima buurt blijft ook als die verschuiving naar algemeen spiritueel wel op zou treden.
Aanvullingen:
 - De vergrijzing is een veel groter probleem; hoe trekken we jongere mensen aan?
 - Meer aan PR doen, TM gratis maken; TM-ers kunnen Sidha worden
 - TM kan zomaar weer gaan groeien; in België zijn veel jonge sidha's.
- 90% hecht wel waarde aan **meer PR** om de identiteit van het dorp te waarborgen en verwacht daar ook resultaat van.
Aanvullingen:
 - Doe die PR vooral onder bestaande en aantredende TM-ers in Nederland.
 - Benadruk dat dit een TM dorp is en niet alleen voor sidha's, waar je niet tussen zou komen.
- **Nieuwbouw** spreekt voor 90% van de mensen aan en men verwacht dat hier een impuls van uit zal gaan.
Aanvullingen:
 - Als er vraag is
 - Niet aan de Zaanstraat, mogelijk wel op het voetbalveldje dat dan verplaatst kan worden naar de Zaanstraat
- **Bouwen** is voor 70% van de mensen belangrijker dan dat het Vedisch is.
Aanvullingen:
 - Zo Vedisch als mogelijk is een goed alternatief
 - Als een zorgvoorziening gerealiseerd kan worden is dat belangrijker dan dat die Vedisch is.

Enquête beleidsplan 2018



harmonisch
wonen

Harmonisch Wonen gaat haar beleid voor de komende jaren opnieuw vaststellen. De keuzes die we daarbij moeten maken, maken we graag met u!
Onderwerpen die daarbij spelen zijn: Energietransitie, Financiële positie, Digitalisering/outsourcing, TM-marktontwikkelingen, Samenwerking in het dorp, Nieuwe woningwet.

		gemiddeld incl team	gemiddeld excl team	team	stichtingen Sidhadorp	bewoners	facebook + schriftelijke enquetes	gemeente
		gew. score	gew. score	aantal score	aantal score	aantal score	aantal score	aantal score
Markt								
<p>- De TM populatie vergriest: Er komen nauwelijks Sidha's bij, Er komen wel TM-beoefenaars bij De belangstelling voor het Sidhadorp bestaat voornamelijk uit TM-beoefenaars De belangstelling voor het Sidhadorp is van alle leeftijden - De toekomst voor het Sidhadorp: Korte termijn vergrijzing, lange termijn stabilisatie? Minder Sidha's; Voldoende TM-ers, maar die weten het Sidhadorp nog onvoldoende te vinden; Geen groei; Minder actieve vrijwilligers?</p>								
8. Het Sidhadorp bestaat nog maar voor de helft uit Sidha's en in de toekomst wordt dat geleidelijk minder				4	8	19	32	1
a. Sidhadorp verdwijnt - TM-dorp verrijst		90%	88%	4	100%	7	88%	17
b. Als TM-dorp is er geen bestaansrecht		10%	12%	0	0%	1	13%	2
Opmerkingen		<p>Gemeente: Verschuiving geen probleem Bewoners: TM kan zomeer weer gaan groeien (in België veel jonge sidha's). Sidhadorporganisaties: TM-ers kunnen Sidha worden. Vergrijzing is een veel groter probleem; hoe draaien we de leeftijds piramide om? Facebook: Is het dorp niet aantrekkelijk genoeg voor sidha's?</p>						
9. Indien we te maken krijgen met krimp, hoe bewaken we dan de identiteit en de sfeer in het dorp?				4	8	20	21	1
a. Ja, verhuur alleen aan TM-beoefenaars		68%	60%	4	100%	7	88%	17
b. Ja, verhuur alleen aan spirituele mensen		32%	40%	0	0%	1	13%	3
Opmerkingen		<p>Gemeente: Verbreding naar algemeen spiritueel is geen probleem; let wel op het behoud van het hoge voorzieningsniveau. Bewoners: TM gratis maken Sidhadorporganisaties: Meer aan PR doen! Facebook: -</p>						
10. TM beoefenaars weten het dorp onvoldoende te vinden. Is promotie een mogelijkheid om de belangstelling te vergroten?				4	8	20	24	1
a. Nee, het dorp is genoegzaam bekend		7%	8%	0	0%	0	0%	8
b. Wel doen, niet alle TM-ers kennen dorp		93%	92%	4	100%	8	100%	20
Opmerkingen		<p>Gemeente: Als je ziet dat er iets extra moet gebeuren, tandje extra erbij qua promotie. Dat doet de gemeente ook zo. Bewoners: Promotie onder TM-ers opvoeren; benadrukken dat dit een TM dorp is. Imago leeft dat je er niet tussen komt, tussen de Sidha's. TM en Sidha gezamenlijk groepsprogramma. Sidhadorporganisaties: Dorp is blijven bestaan door focus op TM te houden Facebook: -</p>						
11. Is nieuwbouw is nodig? Is het dorp af? We kunnen seniorenwoningen of wonen met zorg voor ouderen bouwen. Als er geen ruimte is voor groei, verkoop dan wat bestaande woningen				4	9	19	25	1
a. Ja, dat geeft nieuw elan!		93%	91%	4	100%	9	100%	15
b. Nee, geen groei? Niet bouwen!		7%	9%	0	0%	0	0%	4
Opmerkingen		<p>Gemeente: Trek vooral vitale mensen aan om de stad te versterken ("Lelystad Next Level"). Dus een solo seniorenproject niet, maar voor de doorstroming wel. Bewoners: - Niet aan de Zaanstraat; - Zorghuis OK. Sidhadorporganisaties: Hoe zelfstandig blijven wonen met behoud van autonomie? Wat is nodig? Dat zijn meer de kernvragen in plaats van sec bouwen of niet bouwen. Facebook: Vedisch bouwen als er vraag is; dit kan weer nieuwe mensen trekken. Bestaande huizen zijn gemakkelijk aan te passen voor ouderen en er is zorg aan huis.</p>						
12. Kan nieuwbouw nog bij het Sidhadorp, bijvoorbeeld langs de Zaanstraat?				4	7	20	22	1
a. Ja, ook al is dat dan niet 100% Vedisch		72%	71%	3	75%	3	43%	18
b. Nee, nieuwbouw moet 100% Vedisch		28%	29%	1	25%	4	57%	2
Opmerkingen		<p>Gemeente: Vedisch bouwen is niet de kernkwaliteit van het Sidhadorp en is niet nodig. Bewoners: Zo Vedisch als haalbaar is ook goed, vgl hofje. Sidhadorporganisaties: De zorgvoorziening zelf is belangrijker dan dat deze Vedisch is Facebook: Het dorp is nu ook niet Vedisch gebouwd, maar mooi idee; Bouw op het voetbalveldje en verplaats dat naar de Zaanstraat</p>						
Samenwerking								
<p>- Minder actieve vrijwilligers? Meer tijd vrijmaken voor vrijwilligers - Meer taken naar Harmonisch Wonen: Actieve promotie?;</p>								
13. Is het Harmonisch Wonen die promotie moet doen voor het aantrekken van nieuwe bewoners die TM doen?				4	9	19	19	1
a. Nee, promotie is voor TM organisaties		20%	19%	1	25%	1	11%	1
b. Ja, dit wordt belangrijker		80%	81%	3	75%	8	89%	18
Opmerkingen		<p>Gemeente: Samen optrekken. HW heeft ook belang Bewoners: Sidhadorpfolder voor nieuwe mediterenden via TM leraren Sidhadorporganisaties: Richt je op reeds betaande TM ers in het land Facebook: -</p>						
14. Kan Harmonisch Wonen ondersteunen door de toelating te gaan doen? Is de aanbeveling nog nodig nu er nog weinig Sidha's komen? Ook HW kan de echte probleemgevallen tegenhouden.				4	9	18	24	1
a. Ja, check wel of iemand TM beoefenaar is		58%	47%	4	100%	0	0%	9
b. Nee, aanbeveling door commissie is nodig		43%	53%	0	0%	9	100%	9
Opmerkingen		<p>Gemeente: subjectiviteit uit commissie halen Bewoners: twijfels bij functioneren huidige aanbevelingscommissie, maar ballotage tbv leefbaarheid dorp is wel wenselijk Sidhadorporganisaties: een TM weekend gedaan hebben blijft nodig voordat je hier komt wonen. Facebook: wenselijk in te kunnen schrijven als woningzoekende als je nog geen aanbeveling hebt</p>						

SAMENWERKING

- **Promotie door Harmonisch Wonen** is de aangewezen weg. opmerkelijk dat alleen via Facebook men daar anders over denkt. Daar zegt men dat promotie meer is voor de TM organisaties zelf.
Aanvullingen:
 - Samenwerken is de aangewezen weg; werk via de TM leraren
 - Richt op de TM beoefenaars in het land
- Er is grote verdeeldheid of de **toelating door Harmonisch Wonen óf SOWCI-Lelystad** gedaan moet worden. Harmonisch Wonen en de gemeente vinden dat Harmonisch Wonen dat prima kan doen. Belangrijk is dat het objectief gebeurt, aldus de gemeente. Bewoners zijn verdeeld; er zijn wat twijfels bij het functioneren van de commissie die er nu is. Bewoners vinden het wel belangrijk dat er getoetst wordt wie hier komt, ook in verband met de leefbaarheid van de buurt. De voor het dorp werkende organisaties met uitzondering van Harmonisch Wonen vinden unaniem dat die taak bij SOWCI-Lelystad ligt. Het wonen in het dorp wordt gezien als het deelnemen aan een TM cursus; het is de docent of het opleidingsinstituut die bepaalt of je wordt toegelaten tot de cursus. Je moet bijvoorbeeld een TM weekend goed hebben doorlopen. Die bevinding kan niet gedaan worden door Harmonisch Wonen.

Enquête beleidsplan 2018

Harmonisch Wonen gaat haar beleid voor de komende jaren opnieuw vaststellen. De keuzes die we daarbij moeten maken, maken we graag met u!
Onderwerpen die daarbij spelen zijn: Energietransitie, Financiële positie, Digitalisering/outsourcing, TM-marktontwikkelingen, Samenwerking in het dorp, Nieuwe woningwet.

harmonisch wonen		gemiddeld		stichtingen		facebook +		gemeente	
		incl team	excl team	team	Sidhadorp	bewoners	schriftelijke enquetes	aantal	score
		gew. score	gew. score	aantal	score	aantal	score	aantal	score
Woningwet/zelfstandigheid									
- Intensiever toezicht vanuit het rijk – vier criteria voor zelfstandigheid: 1. Er is genoeg geld om zelfstandig door te gaan; 2. De organisatie en/of de bestuursstructuur is effectief; 3. De organisatie gaat doelmatig met het geld om maar kostenstructuur van kleine corporatie is een knelpunt: 25 euro per huurder per maand duurder dan een grotere corporatie; 4. Maatschappelijke legitimering. Biedt de eigen corporatie meerwaarde? - Daarbij: Veel preciezere administratie met meer gegevens;									
15.	De meerkosten van het hebben van een eigen corporatie (ca 25 euro per huurder per maand) zijn dat waard.			4	9	19	20	1	
a.	dat vind ik te veel geld	15%	13%	1	25%	2	22%	0	0%
b.	dat heb ik er wel voor over	85%	87%	3	75%	7	78%	19	100%
Opmerkingen	Gemeente: gewoon door doen Bewoners: de huur bij HW is niet hoger dan bij Centrada, dus niemand betaalt die 25 euro feitelijk Sidhadorporganisaties: kan dat verschil niet iets naar beneden bezuinigd? Facebook:								
16.	Als de corporatie te klein is en daardoor te duur, is fusie de enige oplossing.			4	8	17	24	1	
a.	Ja, maatschappelijk geld niet verspillen	4%	5%	0	0%	1	13%	0	0%
b.	Nee, blijf er voor het Sidhadorp!	96%	95%	4	100%	7	88%	17	100%
Opmerkingen	Gemeente: blijf er voor het Sidhadorp. Bewoners: is er geen tussenvorm mogelijk? Wooncoöperatie? Sidhadorporganisaties: wat is de betekenis voor het dorp; zijn er geen tussenoplossingen? Facebook:								
17.	Wat is beter: 100% TM blijven en de zelfstandigheid verliezen of verbreden naar een algemeen spiritueel doelgroep en zelfstandig blijven.				8	9	24	1	
a.	100% TM, anders heeft het geen zin	44%	44%		5	63%	6	67%	11
b.	Zelfstandig en algemeen spiritueel	56%	56%		3	38%	3	33%	13
Opmerkingen	Gemeente: Blijf iets bijzonders, vind jezelf opnieuw uit, maar hou de corporatie daarbij Bewoners: gemene vraag, daar geef ik geen antwoord op. Sidhadorporganisaties: je bent de macht kwijt bij het inleveren van de sleutel. Het behoud van de eigen identiteit is een idee fixe. beide opties aflopende zaak. Facebook:								

WONINGWET EN DE ZELFSTANDIGHEID VAN HARMONISCH WONEN

We hebben heel nadrukkelijk gevraagd of belanghebbenden vinden dat Harmonisch Wonen als zelfstandige corporatie door moet gaan, ook al blijkt dat het draaien van zo'n kleine corporatie tot meerkosten leidt:

- De overgrote meerderheid vindt dat **Harmonisch Wonen zelfstandig** moet doorgaan, ook al is dat ca 25 euro per huurder per maand duurder dan een gemiddelde andere corporatie. Ook de

gemeente is hier stellig in en geeft aan dat voor de “bijzondere kwaliteit” die wij leveren de eigen corporatie benodigd is.



- Fusie ziet men dan ook niet als reëel alternatief en men vindt de **zelfstandigheid geen verspilling van maatschappelijk geld**.
- Er is verdeeldheid over wat je zou moeten kiezen wat belangrijker is: **100% TM óf de eigen corporatie**. Binnen het dorp is een lichte voorkeur voor 100% TM ook al zou je daar de eigen corporatie door verliezen. De gemeente ziet de corporatie als belangrijke factor om de bijzondere kwaliteit van de wijk in stand te houden. Of dat dan 100% TM is of een buurt met een meer algemene spirituele identiteit is minder van belang.


BIJLAGE 4: WERKPLAN 2019-2022

Dit werkplan heeft de vorm van een checklist van hoofdzaken uit het beleidsplan, uitgezet in de tijd. Uitsluitend *projecten* die voortvloeien uit nieuw beleid zijn opgenomen. Vernieuwing in jaarlijkse monitoring en interne verantwoording gaan in vanaf 2019.

Onderdeel	Aanvang	Plandatum	Voltooid
Marketing Sidhadorp	Najaar 2018	Najaar 2019	
Outsourcing onderhoud	Voorjaar 2019	Najaar 2019	
Prestatieafspraken SOWCI-Lelystad	Voorjaar 2019	Voorjaar 2019	
Invoeren klantportaal	Voorjaar 2019	Najaar 2019	
Digitalisering verhuurproces	Voorjaar 2019	Najaar 2019	
Monitoring onderhoud: klanttevredenheid/conditiescore	Najaar 2019	Voorjaar 2020	
Signalering leefbaarheid vanuit dagelijks onderhoud	Najaar 2019	Voorjaar 2020	
Nieuwbouw: programma van eisen	Najaar 2019	Voorjaar 2020	
Nieuwbouw: locatieonderzoek	Voorjaar 2020	Voorjaar 2020	
Energierenovatie houtskeletbouw	Voorjaar 2020	2021	
Nieuwbouw: ontwerp en aanbesteding	Najaar 2020	Voorjaar 2021	
Onderzoek draagvlak wooncoöperatie	Voorjaar 2021	Voorjaar 2022	
Realisatie nieuwbouw	Najaar 2021	2022	

BIJLAGE 5: DISCUSSIONOTA BELEIDSPLAN 2019-2022

Welkom bij Harmonisch Wonen		
Discussienota BOT overleg Beleidsplan 2019-2022		
Radbout Matthijssen Harmonisch Wonen met ondersteuning van Roderik van Loon Atrivé		
 harmonisch wonen		
22-1-2019	Beleidsplan 2019-2022	1

Welkom bij Harmonisch Wonen	Inhoudsopgave <ul style="list-style-type: none">– Samenvatting met voorkeurkoers directie– Gekozen model voor dit plan– Scenario's op de "waarom" vraag– Scenario's op de "hoe" vraag– Uitwerking van de "wat" vraag	
Discussie stuk BOT overleg Beleidsplan 2019-2022		
Inhoudsopgave		
 harmonisch wonen		
22-1-2019	Beleidsplan 2019-2022	2

Beleidsplan
2019-2022

**Samenvatting
koers**

Opgaven

Waarom

Hoe

Wat



harmonisch
wonen

Wat zijn onze opgaven?

- Klant
 - Behoud van (TM-)identiteit bij krimp doelgroep TM
 - Betaalbaarheid
 - Tevreden klanten
- Vastgoed
 - Beschikbaarheid van woningen voor doelgroepen in de breedte
 - Afmaken van het Sidhadorp
 - Verduurzaming
 - Goede woningen
- Bedrijf
 - Modernisering:
 - Digitale dienstverlening
 - Professionaliseren werkapparaat (o.a. onderhoud en verhuur)
 - Kostenbeheersing c.q. verlaging
 - Verantwoordingsdruk

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

4

Beleidsplan
2019-2022

Nieuwe opzet



harmonisch
wonen

Samenvatting koers

Volledig nieuw beleidsplan
met nieuwe structuur

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

3

Beleidsplan
2019-2022

**Samenvatting
koers**

Opgaven

Waarom

Hoe

Wat



harmonisch
wonen

Waarom doen we wat we doen?

- Missie:

- Harmonisch Wonen huisvest mensen in het Sidhadorp die de Transcendente Meditatie beoefenen en aangewezen zijn op de sociale huur
- Harmonisch Wonen bevordert de identiteit van het Sidhadorp

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

5

Beleidsplan
2019-2022

**Samenvatting
koers**

Opgaven

Waarom

Hoe

Wat



harmonisch
wonen

Hoe doen we dat?

- Missie:

- Harmonisch Wonen staat dicht bij de klant
 - In directe samenwerking met bewonersorganisaties
 - Betrokken bij de doelgroep van binnenuit
 - Met benaderbare medewerkers én moderne digitale bereikbaarheid en dienstverlening
 - Met een breed aanbod van goede en energiezuinige woningen
 - Vanuit een eenvoudige, effectieve en professionele organisatie

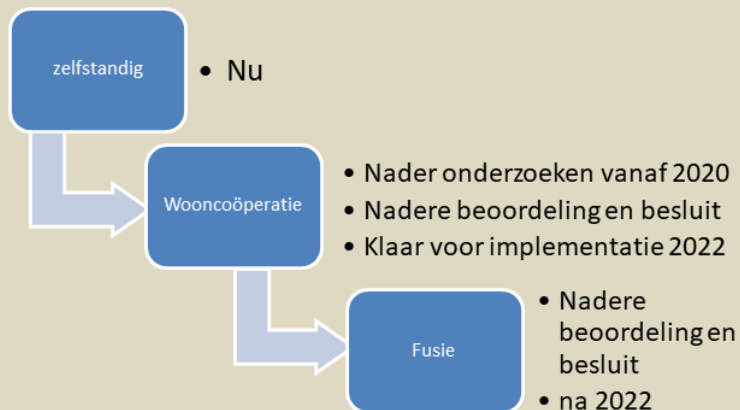
22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

6



Hoe doen we dat? - organisatievorm



Wat doen we de komende periode?

- Klant
 - Behoud van identiteit
 - Betaalbaarheid
 - Tevreden klanten
- Vastgoed
 - Nieuwbouw
 - Energierenovatie in design-build-maintain contract
 - Dagelijks- en planmatig onderhoud outsourcen op regiebasis
- Bedrijf
 - Uitwerken organisatiestructuur – onderzoek wooncoöperatie
 - Modernisering:
 - Digitale dienstverlening
 - Professionaliseren werkapparaat (o.a. onderhoud en verhuur)
 - Kostenbeheersing c.q. verlaging

Beleidsplan
2019-2022

Vernieuwde opzet

Van
'missie-visie'
naar
de 'waarom' vraag



Toegepast model

Volledig nieuw beleidsplan
met nieuwe structuur

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

9

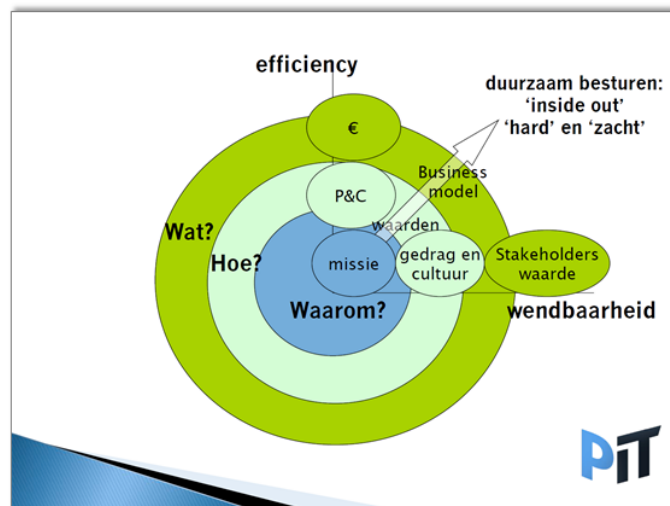
Beleidsplan
2019-2022

Toegepast model

Van
'missie-visie'
naar
de 'waarom' vraag



Toezicht met PIT, Karin Doms



22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

10

Beleidsplan 2019-2022

Toezicht met PIT,
Karin Doms

- **Waarom:**
De bedoeling
- **Hoe:**
De weg er naar toe
- **Wat:**
Het doel



22-1-2019

Efficiënt en effectief



Beleidsplan 2019-2022

11

Beleidsplan 2019-2022

Toezicht met PIT,
Karin Doms

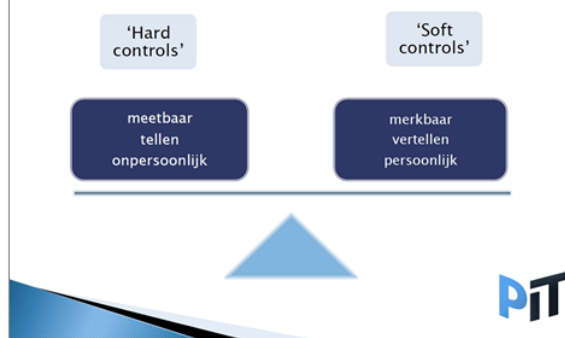
Naast
waarom, hoe en wat
ook
de control definiëren



22-1-2019


- Op alle drie de vlakken in control:
waarom, hoe en wat

hard en soft controls in balans



Beleidsplan 2019-2022

12

Waarom
Missie
Waarom Hoe Wat Control
 harmonisch wonen

Waarom

De missie scenario's en keuze

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

13

Waarom
Oude missie
Waarom Hoe Wat Control
 harmonisch wonen

De bedoeling

Missie uit het oude beleidsplan:

De corporatie heeft als missie een professionele aanbieder te zijn van wonen en woondiensten, vooral voor mensen die op de sociale huursector zijn aangewezen, waarbij *harmonisch wonen* leidraad is.

Waarom

Harmonisch wonen omvat een aantal aspecten:

- Wonen in harmonie met de natuurwetten.

De regelmatige beoefening van de Transcendente Meditatietechniek (TM) versterkt het leven in harmonie met de natuurwetten.

Daarom bieden we huisvesting aan (groepen van) mensen die TM beoefenen.

Wat

- Wonen in een *Vedisch1 ontworpen* woning versterkt het leven in harmonie met de natuurwetten.

- Wonen in harmonische relatie met de omgeving; daaronder valt:

- goed samenleven in de buurt (sociaal beheer),
- fysiek beheer in harmonie met milieu en gezondheid (duurzaam en gezond bouwen).

Hoe

- Werken in harmonische relatie met de omgeving.

Hieronder verstaan we dat:

- we de klant als leidraad nemen,
- we zelf duurzaam ondernemen,
- De bedrijfscultuur die ruimte laat voor ontplooiing van de medewerkers
- het creëren van buurtgebonden werkgelegenheid.

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

14

Nieuwe missie

Scenario's

Waarom

Hoe

Wat

Control



- **Waarom**

- We zijn woningcorporatie

- Stakeholdersvraag:

- Huisvesten TM beoefenaars

- Unieke positie in Nederland

- Sowci (TM) als drager voor het dorp

- Huurder als drager voor het dorp

- Dilemma's

- Marktonderbouwing in de tijd > dit leidt tot de volgende scenario's:

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

15

Nieuwe missie

Scenario's

Waarom

Hoe

Wat

Control



- **Traditioneel:**

- “Huisvesting in het Sidhadorp van mensen die de Transcendente Meditatie beoefenen en aangewezen zijn op de sociale huur”

- **Verbreed:**

- “Huisvesting in het Sidhadorp van mensen die actief zijn met ‘niet religieuze spiritualiteit’ en aangewezen zijn op de sociale huur”


- **In beide gevallen:**

- “Het bevorderen van de identiteit van het Sidhadorp”. Dit doen we door het bevorderen van het draagvlak voor de TM gerelateerde voorzieningen in de wijk door zoveel mogelijk uitsluitend TM-beoefenaars tot de woningen toe te laten.

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

16

Nieuwe missie
Scenario's overwegingen
Waarom Hoe Wat Control
 harmonisch wonen

- Traditioneel:
 - Gewenst door stakeholders
 - Voor de korte termijn van dit beleidsplan geen knelpunt (marktonderzoek)
- Verbreed:
 - Hoofdzakelijk alleen door de gemeente als reële optie gezien
 - Voor de termijn van dit beleidsplan biedt dit geen meerwaarde

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

17

Nieuwe missie
Scenario's keuze
Waarom Hoe Wat Control
 harmonisch wonen

- Gekozen missie:
 - Traditioneel:
 - “Huisvesting in het Sidhadorp van mensen die de Transcendente Meditatie beoefenen en aangewezen zijn op de sociale huur”
 - “Het bevorderen van de identiteit van het Sidhadorp”.
 - Maar:
 - Op termijn is de marktpositie onduidelijk met signalen van mogelijke verslechtering (vergijsing en krimp van de doelgroep).
 - Voor volgend beleidsplan de overweging voor een eventueel verbrede doelgroep opnieuw maken en wat de gevolgen daarvan zouden kunnen zijn voor de organisatie.

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

18

Nieuwe missie

Hoe doen we dat?

Waarom

Hoe

Wat

Control



harmonisch
wonen

Hoe

- Opgaven
- Missie
- Scenario's inrichting organisatie

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

19

Nieuwe missie

Hoe doen we dat?

Waarom

Hoe

Wat

Control



harmonisch
wonen

De bedoeling

Missie uit het oude beleidplan:

De corporatie heeft als missie een professionele aanbieder te zijn van wonen en woondiensten, vooral voor mensen die op de sociale huursector zijn aangewezen, waarbij *harmonisch wonen* leidraad is.

Waarom

Harmonisch wonen omvat een aantal aspecten:

- Wonen in harmonie met de natuurwetten.

De regelmatige beoefening van de Transcendente Meditatie techniek (TM) versterkt het leven in harmonie met de natuurwetten.

Daarom bieden we huisvesting aan (groepen van) mensen die TM beoefenen.

Hoe

- Werken in harmonische relatie met de omgeving.

Hieronder verstaan we dat:

- a. we de klant als leidraad nemen,
- b. we zelf duurzaam ondernemen,
- c. Een bedrijfscultuur die ruimte laat voor ontplooiing van de medewerkers
- d. het creëren van buurtgebonden werkgelegenheid.

Wat

- Wonen in een *Vedisch1 ontworpen* woning versterkt het leven in harmonie met de natuurwetten.

- Wonen in harmonische relatie met de omgeving; daaronder valt:

- a. goed samenleven in de buurt (sociaal beheer),
- b. fysiek beheer in harmonie met milieu en gezondheid (duurzaam en gezond bouwen).

-

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

20

Nieuwe missie

Opgaven en organisatievormen

- Waarom
- **Hoe**
 - Organisatievorm
 - Opgaven
- Wat
- Control



22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

21

- Opgaven
 - Klant
 - Behoud van (TM-)identiteit
 - Krimp doelgroep TM
 - Betaalbaarheid
 - Tevreden klanten
 - Vastgoed
 - Beschikbaarheid van woningen voor doelgroepen in de breedte
 - Nieuwbouw tbv senioren met zorgbehoefte
 - Verduurzaming
 - Goede woningen
 - Bedrijf
 - Modernisering:
 - Digitale dienstverlening
 - Professionaliseren werkapparaat (o.a. onderhoud en verhuur)
 - Kostenbeheersing c.q. verlaging
 - Verantwoordingsdruk
- Met welke organisatievorm dien je dit het best?
 - Scenario's
 - Zelfstandig
 - Wooncoöperatie
 - Fusie
 - Mengvormen?

Nieuwe missie

Vastgoed
Klant
Bedrijf

- Waarom
- **Hoe**
 - Organisatievorm
 - **Opgaven**
- Wat
- Control



22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

22

Hoe

Uitwerking opgaven

Nieuwe missie

Vastgoed
Klant
Bedrijf

- Waarom
- **Hoe**
 - Organisatievorm
 - Opgaven
- Wat
- Control



Klant

- Behoud van identiteit: Samenwerken met Sowci
 - Werken vanuit prestatieafspraken
 - Krimp: Sidhadorp vermarkten
- Betaalbaarheid
 - Tweehurenbeleid
 - Efficiënte bedrijfsvoering
- Tevreden klanten
 - Snelle afhandeling vragen en verzoeken met heldere afspraken
 - Bereikbaar voor persoonlijk contact

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

23

Nieuwe missie

Vastgoed
Klant
Bedrijf

- Waarom
- **Hoe**
 - Organisatievorm
 - Opgaven
- Wat
- Control



Vastgoed

- Beschikbaarheid van woningen in de volle breedte
 - Bouwen aan het dorp om het dorp "af" te maken - bouwen wat we nog niet hebben en waar behoefte aan is
 - Bouwen op een locatie die niet concurreert met het dorp
 - Vanuit zelfstandige woningcorporatie
- Verduurzaming
 - Volgens renovatieplan
- Goede woningen
 - Outsourcing onderhoud
 - Kies voor no regret oplossing in relatie tot de scenariowaterval
 - Digitalisering in de outsourcing (communicatie en administratie)

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

24

Nieuwe missie

Vastgoed
Klant
Bedrijf

- Waarom
- **Hoe**
 - Organisatievorm
 - Opgaven
- Wat
- Control



Bedrijf

- Modernisering:
 - Digitale dienstverlening
 - Professionaliseren werkapparaat (o.a. onderhoud en verhuur)
- Kostenbeheersing c.q. verlaging
 - Outsourcing en samenwerking
 - Na en indien vaststelling dat de eigen corporatie geen meerwaarde (meer) biedt: Fusie
- Verantwoordingsdruk
 - Overgaan tot scenario wooncoöperatie als corporatie niet meer nodig is of als zelfstandigheidsrisico te groot wordt >> nader onderzoeken en uitwerken in 2020

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

25

Organisatievorm

De Missie

- Waarom
- **Hoe**
 - Missie
- Wat
- Control



• Het “Hoe” vertaald naar de missie

- Harmonisch Wonen staat dicht bij de klant
 - In directe samenwerking met bewonersorganisaties
 - Betrokken bij de doelgroep van binnenuit
 - Met benaderbare medewerkers én moderne digitale bereikbaarheid en dienstverlening
 - Met een breed aanbod van goede en energiezuinige woningen
 - Vanuit een eenvoudige, effectieve en professionele organisatie

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

26

Nieuwe missie

Inrichting organisatie

- Waarom
- **Hoe**
 - **Organisatievorm**
 - Opgaven
- Wat
- Control



Hoe

Scenario's inrichting organisatie

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

27

Nieuwe missie

Scenario's:

1. De zelfstandige corporatie

- Waarom
- **Hoe**
 - **Organisatievorm**
 - Opgaven
- Wat
- Control



Scenario 1: De zelfstandige corporatie

- Harmonisch Wonen gaat door als zelfstandige toegelaten instelling
 - Persoonlijke klantencontacten, verhuur en leefbaarheid door corporatie zelf
 - Backoffice en digitalisering uitbested
 - Onderhoud uitbested inclusief reparatieverzoeken en de melding daarvan door de klant

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

28

Nieuwe missie

Scenario's:

1. De zelfstandige corporatie

- **Waarom**
- **Hoe**
 - Organisatievorm
 - Opgaven
- **Wat**
- **Control**



harmonisch wonen

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

29

• SWOT zelfstandig voortbestaan

- Identiteit en bedrijfscultuur
- Dicht bij de klant - vertrouwen - eigen leef sfeer
- Hoge prestaties volkshuisvestelijk, en qua governance
- investeringsruimte
- zelfbeschikking

Kracht

- Nieuwbouw volgens eigen specificatie
- Behoud identiteit van de wijk
- TM doelgroep benaderen en betrekken (marketing)
- Nauwe samenwerking met TM organisatie SOWCI
- Meer kans op groei in de TM richting

Kans

- Kosten
- innovatiekracht
- Kwetsbaarheid klein team
- Lage specialisatiegraad en professionaliteit
- foutgevoeligheid handelen

Zwakte

- Ingrepen Aw en andere externe toezichhouders (dia 22)
- Ongepland verlies zelfstandigheid met verlies van identiteit
- Hoge verantwoordingsdruk qua capaciteit en kwaliteit
- Hoge bedrijfslasten vwb toezichhouder en imago

Bedreiging

Nieuwe missie

Scenario's:

2. Fusie

- **Waarom**
- **Hoe**
 - Organisatievorm
 - Opgaven
- **Wat**
- **Control**



harmonisch wonen

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

30

Scenario 2: Fusie

- Harmonisch Wonen richt een woongroep op onder de naam “Harmonisch Wonen”
- De Toegelaten Instelling fuseert met Centrada
 - Harmonisch Wonen spreekt af met Centrada dat de verhuur door de eigen groep gebeurt
 - RvC verdwijnt en bestuur door vrijwilligers
 - Persoonlijke klantencontacten, verhuur en leefbaarheid door coöperatie
 - Backoffice en digitalisering uitbesteed
 - Onderhoud uitbesteed inclusief reparatieverzoeken en de melding daarvan door de klant

Nieuwe missie

Scenario's: 2. Fusie

- Waarom
- **Hoe**
 - **Organisatievorm**
 - Opgaven
- Wat
- Control



• SWOT fusie

- Wonen is geregeld
- Veel minder externe verantwoording
- Innovatie in verhuurdienstverlening
- Digitale dienstverlening verhuurder geregeld

Kracht

- Meer motivatie voor een sterke huurdersorganisatie

Kans

- Geen eigen professionele organisatie meer in het Sidhadorp
- Identiteit in handen van vrijwilligers
- Grote afstand tot huurders bij de verhuurder
- Lagere klanttevredenheid verhuurder
- Verduurzaming en renovatie komt later
- Minder doelgroep-specifieke nieuwbouw
- Minde middelen voor promotie

Zwakte

- Verlies identiteit van het Sidhadorp
- Verlies op eigen toewijzing
- Minder kans op nieuwbouw bij het dorp
- Afnemende belangstelling en betrokkenheid voor het Sidhadorp – minder Sidha's, minder TM-ers

Bedreiging

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

31

Nieuwe missie

Combinatiescenario: 3. De wooncoöperatie met fusie TI

- Waarom
- **Hoe**
 - **Organisatievorm**
 - Opgaven
- Wat
- Control



Scenario 3: De wooncoöperatie

- Harmonisch Wonen richt een wooncoöperatie op onder de naam "Harmonisch Wonen"
- De Toegelaten Instelling fuseert met Centrada
 - Harmonisch Wonen huurt alle woningen in één contract voor 10 jaar van Centrada en krijgt een beheerbudget mee
 - RvC verdwijnt en bestuur verkleint
 - Persoonlijke klantencontacten, verhuur en leefbaarheid professioneel door coöperatie
 - Backoffice en digitalisering uitbesteed
 - Onderhoud uitbesteed inclusief reparatieverzoeken en de melding daarvan door de klant

22-1-2019


Beleidsplan 2019-2022

32

Nieuwe missie

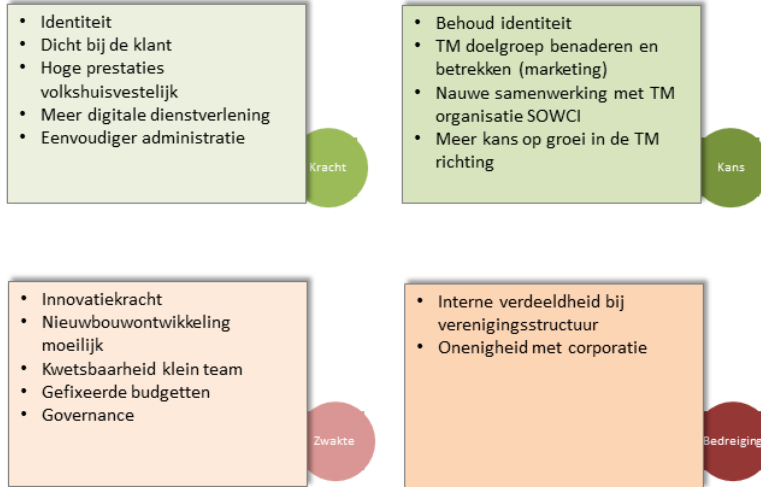
**Combinatiescenario:
3. De wooncoöperatie met fusie TI**

- Waarom
- **Hoe**
 - Organisatievorm
 - Opgaven
- Wat
- Control



harmonisch wonen

• SWOT wooncoöperatie met fusie



22-1-2019


Beleidsplan 2019-2022

33

Nieuwe missie

**Combinatiescenario:
4. De wooncoöperatie zonder fusie TI**

- Waarom
- **Hoe**
 - Organisatievorm
 - Opgaven
- Wat
- Control



harmonisch wonen

Scenario 4: De wooncoöperatie zonder fusie

- Harmonisch Wonen richt een wooncoöperatie op onder de naam “Harmonisch Wonen Sidhadorp”
- De Harmonisch Wonen blijft bestaan
 - Harmonisch Wonen Sidhadorp huurt alle woningen in één contract voor 10 jaar van Harmonisch Wonen en krijgt een beheerbudget mee
 - Persoonlijke klantencontacten, verhuur en leefbaarheid professioneel door coöperatie
 - Backoffice en digitalisering uitbesteed
 - Onderhoud uitbesteed inclusief reparatieverzoeken en de melding daarvan door de klant

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

34

Nieuwe missie

Combinatiescenario: 4. De wooncoöperatie zonder fusie TI

- Waarom
- **Hoe**
 - Organisatievorm
 - Opgaven
- Wat
- Control



22-1-2019

• SWOT wooncoöperatie zonder fusie

- Identiteit
- Dicht bij de klant
- Hoge prestaties
- volkshuisvestelijk
- Meer digitale dienstverlening

Kracht

- Behoud identiteit
- Nieuwbouw volgens eigen specificatie
- TM doelgroep benaderen en betrekken (marketing)
- Nauwe samenwerking met TM organisatie SOWCI
- Meer kans op groei in de TM richting

Kans

- Extra kosten (twee jaarrekeningen en belastingaangiften)
- Innovatiekracht
- Kwetsbaarheid klein team
- Lage specialisatiegraad en professionaliteit
- foutgevoeligheid handelen

Zwakte

- Ingrepen Aw en andere externe toezichhouders (dia 22)
- Ongepland verlies zelfstandigheid
- Hoge verantwoordingsdruk qua capaciteit en kwaliteit
- Hoge bedrijfslasten vwb toezichhouder en imago
- Interne verdeeldheid bij verenigingsstructuur of kan het ook een stichting zijn?

Bedreiging

Beleidsplan 2019-2022

35

Nieuwe missie

Combinatiescenario: 4. De wooncoöperatie zonder fusie TI

- Waarom
- **Hoe**
 - Organisatievorm
 - Opgaven
- Wat
- Control



22-1-2019

• Conclusie uit de SWOT's

Als wooncoöperatie haalbaar is, is voor verhuur aan de TM doelgroep de eigen corporatie niet nodig

Bouwen is het makkelijkst met de eigen corporatie
De eigen corporatie geeft de beschikking over meer geld, waardoor ook promotie gemakkelijk kan

De coöperatie biedt goede mogelijkheden en is voor een kleine organisatie veel eenvoudiger uit te voeren

De wooncoöperatie is pas effectief als HW als zelfstandige corporatie wordt weggefuseerd; anders leidt het alleen tot hogere kosten

De eigen corporatie heeft een hoge complexiteit en hoog afbreukrisico. Onzeker is of het als kleine corporatie mogelijk is te blijven voldoen aan eisen van de externe toezichhouders. Zie ook het Aw Sectorbeeld 2018 (fusiegolf gaande -36 fusies in 2018 op 350 corporaties- voor 33% gevolg van interventies).

Wanneer fusie aanstaande is, hetzij doordat de zelfstandigheid onhoudbaar of niet nuttig meer is, dan moet de coöperatie al draaien. Gezien de doorsnee voorbereidingstijd van enkele jaren, moet hier tijdig mee worden begonnen

Beleidsplan 2019-2022

36

Nieuwe missie

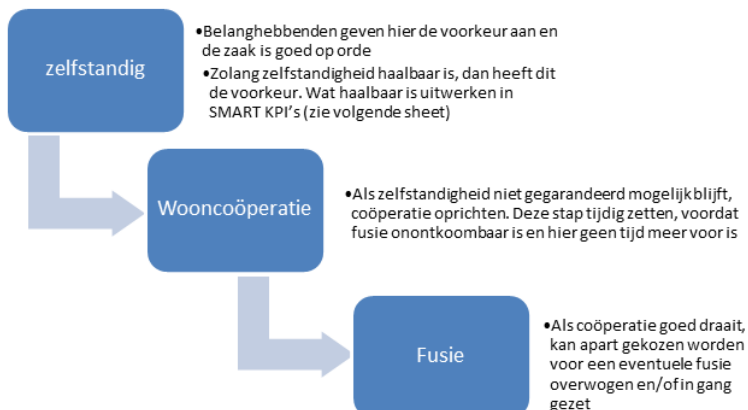
Keuze uit de scenario's

- Waarom
- Hoe
 - Organisatievorm
 - Opgaven
- Wat
- Control



harmonisch
wonen

• Scenariowaterval als principe



22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

37

Nieuwe missie

Scenariokeuze

- Waarom
- Hoe
 - Organisatievorm
 - Opgaven
- Wat
- Control



harmonisch
wonen

Haalbaarheid zelfstandigheid

- Zes bedreigingen (uitwerken in kpi)

Onvoldoende doelmatig

- Aedesbenchmark bijvoorbeeld <95e percentiel beïnvloedbare bedrijfslasten (we zitten nu op 93) én
- Geen nader onderzoek van de Aw op het niveau van de bedrijfslasten
- Draagvlak belanghouders >50% akkoord met hogere bedrijfslasten per huurder per maand

Onvoldoende rechtmatig

- Zorg voor goede compliance

Onvoldoende effectief

- Zorg voor feitelijke realisatie van gemaakte plannen

Onvoldoende legitimering

- Betrokkenheid en draagvlak bij belanghebbenden voor het zelfstandig voortbestaan (smart maken)
- SOWCI-Lelystad houdt op met bestaan
- Als noodzaak tot verbreding van de doelgroep (>10% verhuren aan niet TM) aan de orde is missie herijken

Onvoldoende governance

- Voldoende beoordeling Aw in de governanceinspectie en visitatie

Onvoldoende geld

- Meer nieuwbouw wenselijk dan middelen beschikbaar
- Renovatierisico
- Definieer in termen van financiële ratio's (sectorparameters of eigen?)

- Hoeveel overschrijding is aanvaardbaar?
 - Meerdere overschrijdingen of maximum niveau van een enkele overschrijding?
- Hoe snel op orde brengen?
- Welke maatregelen dan te treffen? Het kan dan niet zo zijn dat een ingrijpend ander scenario dan *automatisch* in werking treedt:
 - Overleg RvC inzetten om te bepalen wat de volgende stap dan is
 - Overleg belanghebbenden inzetten

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

38

Nieuwe missie

Scenariokeuze

- Waarom
- **Hoe**
 - **Organisatievorm**
 - Opgaven
- Wat
- Control



Nut zelfstandigheid

- **Waarom zijn we zelfstandig?**
 1. Zelfbeschikking financiën
 - Eigen nieuwbouw
 - Promotie
 2. Eigen beleid bepalen
 - Focus op de TM groep
 - Kleinschalig en dichtbij
 3. Dorps gevoel onder bewoners ...
- Echter alleen voor punt 1 is de corporatie nodig; punten 2 en 3 kunnen ook met coöperatie

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

39

Nieuwe missie

Keuze uit de scenario's

- Waarom
- **Hoe**
 - **Organisatievorm**
 - Opgaven
- Wat
- Control



Keuze organisatievorm

- Denkrichting bestuur:
 - Primair zelfstandig voortbestaan
 - Nut en haalbaarheid wooncoöperatie onderzoeken vanaf 2020 en vaststellen
 - Wooncoöperatie opgericht in 2022
 - Afhankelijk van de ontwikkelingen kiezen voor wel of geen fusie na realisatie nieuwbouw bij het Sidhadorp en na 2022

22-1-2019


Beleidsplan 2019-2022

40

Organisatievorm

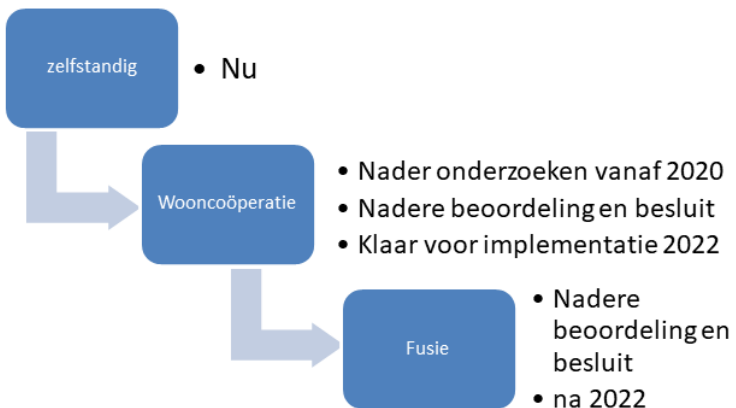
Keuze uit de scenario's

- Waarom
- **Hoe**
 - Organisatievorm
 - Opgaven
- Wat
- Control



harmonisch wonen

• Scenariowaterval in de tijd



Nieuwe missie

Wat

Waarom

Hoe

Wat

- Organisatievorm
- Opgaven

Control



harmonisch wonen

Wat

- Uitwerking van de opgaven

Nieuwe missie

Wat

Waarom

Hoe

Wat

- Opgaven

Control



Opgaven

- Klant
 - Behoud van identiteit
 - Betaalbaarheid
 - Tevreden klanten
- Vastgoed
 - Nieuwbouw
 - Verduurzaming
 - Goede woningen
- Bedrijf
 - Modernisering:
 - Digitale dienstverlening
 - Professionaliseren werkapparaat (o.a. onderhoud en verhuur)
 - Kostenbeheersing c.q. verlaging

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

43

Nieuwe missie

Klant

Vastgoed

Bedrijf

Waarom

Hoe

Wat

- Opgaven

Control



Klant

- Behoud van identiteit
 - Prestatieafspraken met Sowci vanaf 2019
 - Marketing in samenwerking met overige stichtingen Sidhadorp vanaf 2019
- Betaalbaarheid
 - Volgen rijksbeleid in huuraanpassingen
 - Tweehurenbeleid
- Tevreden klanten
 - Scherpe afspraken met aannemers vanaf 2019
 - Eigen organisatie persoonlijk bereikbaar voor klanten
 - Eigentijdse (digitale) dienstverlening
 - Waarom:
 - Behoeftte huurders
 - Efficiëntie; vermindering contacturen
 - Hoe:
 - Zelf ontwikkelen of outsourcen (bij andere corporatie aanhaken/onderbrengen bij aannemer vwb onderhoud)
 - Vernieuwde deels gedigitaliseerde verhuurprocedure
 - Leefbaarheid na outsourcing
 - Specificeren wat we van de aannemer kunnen verwachten (signalering)
 - Samenwerking met de gemeente sociale wijkteams en overige partijen

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

44

Nieuwe missie
Klant Vastgoed Bedrijf
Waarom
Hoe
Wat • Opgaven
Control
 harmonisch wonen

Vastgoed

- **Dagelijks onderhoud**
 - Op regiebasis van conditiescore en klanttevredenheid vanaf 2019
- **Renovatie (transformatie) en energietransitie**
 - Vanaf start in samenwerking met bewoners
 - Behoud stadsverwarming – afspraken maken met NUON over planning CO2 neutraal
 - Bepaal niveau van upgrade in termen van energieindex van de gerenoveerde woningen (platte daken, gevels, ook voor schuine daken?)
 - Bepaal ambitieniveau op corporatieniveau (aantal woningen per jaar en in jaar X; geen label C in jaar X; gemiddeld index < 1 in jaar X)
 - Benoem projecten/blokken en volgorde/opzet en de rationale daarachter; (HSB én de complexen 6 en 7) vanaf 2021
- **Portefeuillebeheer**
 - Nieuwbouw in het Sidhadorp (waarom toelichten – verwijzen naar marktonderzoek)
 - als dat niet kan wat dan? Geld op de plank; wat daar mee te doen? Herbezinningsmoment
 - 20 woningen seniorenwoningen (wat toelichten – verwijzen naar marktonderzoek)
 - Woonvorm/zorgconcept bepalen (2019)
 - Locatieonderzoek met als aspect de vedische bouw (2020)
 - Bouwvoorbereiding 2021 (BENG of NOM?)
 - Bouw 2022

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

45

Nieuwe missie
Klant Vastgoed Bedrijf
Waarom
Hoe
Wat • Opgaven
Control
 harmonisch wonen

Organisatievernieuwing

- **Outsourcing technisch gebouwbeheer vanaf 2019**
 - Op regieniveau uitbesteden met ondersteuning door specialist met twee criteria met prestatiebeloning
 - Conditiescore (nader uitwerken)
 - Energieindex per jaar
 - Klanttevredenheid minimaal 75^e percentiel in de Aedesbenchmark
 - Zoveel mogelijk het dagelijks, planmatig en renovatie onderhoud één partij vanuit DBM gedachte; Haalbaarheid hiervan onderzoeken (2019)- plan B laten uitwerken door specialist
- **Klantgericht werken in onderhoud**
 - Processen in communicatie en administratie zoveel mogelijk gedigitaliseerd
 - Keuze voor telefonisch contact mogelijk houden (outsourcen of zelf doen);
 - Ambitieniveau bepalen (klanttevredenheidsscore)
 - In aanbesteding mee te nemen
 - Balie openhouden
 - Met zo min mogelijk aannemers; in reparatieonderhoud beperkt aantal vaste mensen

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

46

Nieuwe missie

Control

Waarom

Wat

Hoe

Control op

- **Waarom**
- Hoe
- Wat



harmonisch
wonen

Control

- Op Waarom
- Op Hoe
- Op Wat

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

47

Nieuwe missie

Control

Waarom

Wat

Hoe

Control op

- **Waarom**
- Hoe
- Wat



harmonisch
wonen

Control op de waarom vraag

- ‘Huisvesten van mensen die de Transcendente Meditatie beoefenen en aangewezen zijn op de sociale huur’
- Hard controls
 - Aantal verhuringen per jaar aan mensen die geen aanbeveling van SOWCI hebben overlegd
 - Aantal verhuringen per jaar aan mensen die naar eigen zeggen geen TM hebben geleerd
- Soft controls
 - Effectiviteit van de samenwerking met SOWCI-Lelystad en andere dorpsorganisaties SHL en SHB
 - Beschikbaarheid en gebruik van voorzieningen voor mediterenden in het dorp en de ontwikkeling daarin

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

48

Opzet
Control
Waarom Wat Hoe Control op
<ul style="list-style-type: none"> • Waarom • Hoe • Wat
 harmonisch wonen


Control op de Hoe vraag

- **Hard controls**
 - Kpi's haalbaarheid zelfstandigheid (dia 21)
 - Uit de kijker blijven bij de externe toezichthouder
 - <95 percentiel bedrijfslasten Aedesbenchmark
 - LTV beleidswaarde <70%
 - ICR>2
 - Governance op orde
 - Goede prestaties in de Visitatie
 - Opvolging adviezen visitatiecommissie en aangekondigde aandachtspunten en controles Aw
- **Soft controls**
 - Kpi's haalbaarheid zelfstandigheid (dia 21)
 - Betrokkenheid en draagvlak bij belanghebbenden voor het zelfstandig voortbestaan (smart maken)
 - SOWCI-Lelystad houdt op met bestaan

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

49

Opzet
Control
Waarom Wat Hoe Control op
<ul style="list-style-type: none"> • Waarom • Hoe • Wat
 harmonisch wonen

Control op de 'wat' vraag

- valt buiten het bestek van het beleidsplan

22-1-2019

Beleidsplan 2019-2022

50



ADRES Rivierenlaan 230, 8226 LH Lelystad
TELEFOON 0320-218077
E-MAIL info@harmonischwonen.nl
WWW www.harmonischwonen.nl
BANK NL62RABO 03376 77 085
HUUR NL28RABO 03376 83 808
KVK 41023459
BTW 006199793B01