

---

# SAMENVATTING BELEIDSPLAN 2014-2018



**harmonisch  
wonen**

ADRES Rivierenlaan 230, 8226 LH Lelystad  
TELEFOON 0320-218077  
E-MAIL [info@harmonischwonen.nl](mailto:info@harmonischwonen.nl)  
WWW [www.harmonischwonen.nl](http://www.harmonischwonen.nl)  
BANK 3376 77 085  
HUUR 3376 83 808  
KVK 41023459  
BTW 006199793B01

## INHOUDSOPGAVE

Inleiding.....	2
Missie .....	3
Strategische inzet en speerpunten per taakveld 2014-2018 .....	3
De Toekomst .....	6
Speerpunten per jaar 2014-2018 .....	7

Steller: Radbout Matthijssen

Afbeelding voorpagina: winnaar prijsvraag mooiste "low budget" tuin 2013

©januari 2014

Dit is een uitgave van Harmonisch Wonen

Rivierenlaan 230

8226 LH Lelystad

[www.harmonischwonen.nl](http://www.harmonischwonen.nl)

[woningbouw@sidhadorp.nl](mailto:woningbouw@sidhadorp.nl)

0320-218077

kvk: 41023459

btw: 006199793B01



## INLEIDING

Voor u ligt de samenvatting van het beleidsplan 2014-2018. Hierin vind u een beknopte weergave van de strategische inzet en de nieuwe speerpunten van beleid geordend per taakveld en per jaar. Het beleidsplan is tot stand gekomen na uitgebreid overleg met belanghebbenden. Meer informatie vind u in het separaat gepubliceerde beleidsplan (zie [www.harmonischwonen.nl](http://www.harmonischwonen.nl)).

## MISSIE

### “HARMONISCH WONEN”

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.

Harmonisch wonen omvat een aantal aspecten:

1. Wonen in harmonie met de natuurwetten.
  - a. De regelmatige beoefening van de Transcendente Meditatietechniek (TM)<sup>1</sup> versterkt het leven in harmonie met de natuurwetten. Daarom bieden we huisvesting aan (groepen van) mensen die TM beoefenen.
  - b. Wonen in een *Vedisch*<sup>1</sup> ontworpen woning versterkt het leven in harmonie met de natuurwetten.
2. 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).
3. 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.

## STRATEGISCHE INZET EN SPEERPUNTEN PER TAAKVELD 2014-2018

### COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Communicatie en participatie wordt ingezet als onderdeel van klantgericht werken. Het nemen van de klant als leidraad vereist dialoog. We breiden de focus uit; van zorgen dat we alles op een goede manier *vertellen* naar meer en beter *luisteren*. Luisteren wordt verder versterkt door niet alleen te luisteren naar georganiseerde inbreng, maar ook meer naar het individu. Hier komen de sociale media om de hoek. We zien daarbij Harmonisch Wonen als adaptieve organisatie: luisteren, verwerken, aanpassen.

### SPEERPUNTEN VAN NIEUW BELEID 2014-2018

1. Opstellen communicatieplan (2014)
2. vernieuwen website (2014)
3. beter structureren belanghebbendenoverleg (vanaf 2014)
4. uitbreiden gebruik sociale media
5. herhaling campagne oprichten formele huurdersorganisatie (2016)

### KLANTGERICHT WERKEN

Harmonisch Wonen is dienstverlener; zonder klant geen organisatie en ook in de vormgeving van het beleid en de organisatie in inbreng van klanten essentieel. Klantsturing wordt opgenomen in het klantgericht werken.

## SPEERPUNTEN VAN NIEUW BELEID 2014-2018

6. Procedure Harmonisch Wonen als adaptieve organisatie; luisteren – verwerken - aanpassen. (2015)
7. Optimalisatie van klantprocessen (2015-2018 - ieder jaar één proces)
8. Integriteit en belangenverstrengeling (2014)
9. Géén aansluiting bij het KWH
10. Visitatie (2017)

## VERHUUR

### LEEFSTIJL

Harmonisch Wonen heeft een specifieke identiteit, ontleend aan het huisvesten van met name een doelgroep van beoefenaren van de TM-Techniek. Ook in de komende periode wordt deze identiteit en daarmee voor een groot deel de leefstijl in het Sidhadorp gewaarborgd door inzet van toelatingsbeleid. Belanghebbenden geven aan dat dit de kernkwaliteit is en *sine qua non* van Harmonisch Wonen.

### STUREN OP WOONLASTEN

Het werken voor mensen, die op de sociale huursector zijn aangewezen betekent dat beheersen van de woonlasten belangrijk is. Harmonisch Wonen stuurt op het beheersbaar houden van de woonlasten. Daartoe wordt actief meegedaan in de landelijke betaalbaarheidsdiscussie, maar ook de eigen toewijzingsregels worden er op aangepast. In 2014 wordt bij een groot deel van het bezit geïnvesteerd in de energieprestatie (verbetering energielabel) van de woningen door de plaatsing van zonnepanelen.



## SPEERPUNTEN VAN NIEUW BELEID 2014-2018

11. Wijzigen puntensysteem woningzoekenden aan de wens voor voorrang voor Sidha's. (2014)
12. Investeren in betaalbaarheid (zonnepanelen 2014)

## LEEFBAARHEID EN WELZIJN

Harmonisch Wonen en haar belanghebbenden zien voor de corporatie een actieve rol in het bevorderen van de leefbaarheid. Dit moet vooral een faciliterende zijn. Belanghebbenden zien geen taak voor de corporatie in het zelf organiseren van buurtactiviteiten, maar wel in het beschikbaar stellen van een participatiebudget. Op deze wijze wordt de verantwoordelijkheid gehouden waar deze hoort; bij de mensen zelf. Leefbaarheid kun je immers niet van boven opleggen, maar is iets wat de mensen onderling creëren.

## SPEERPUNTEN VAN NIEUW BELEID 2014-2018

13. Sponsoring MFA gemeente (2014)
14. Actualiseren subsidie gemeenschappelijke ruimte (2016)
15. Evalueren regeling gebruik zaalruimte (2017)

## WONEN EN ZORG

De beschikbaarheid van zorg is anno 2014 in ons werkgebied goed gedekt door de aanwezige zorgorganisaties. Harmonisch Wonen blijft dit monitoren door periodiek overleg met gemeente en zorgorganisaties. Er is echter wel een tekort aan geschikte woningen. Harmonisch Wonen zet zich in het aantal woningen geschikt voor zorgbehoevenden te vergroten door renovatie en nieuwbouw.

## SPEERPUNTEN VAN NIEUW BELEID 2014-2018

16. Upgraden oudere seniorenwoningen (2014)
17. Onderzoek leeftijdsopbouw in het woningbezit (2016)

18. Onderzoek woningsamenvoeging (2017)
19. Uitbreiden informatieverstrekking over zorg (2016)

## SERVICE- EN DIENSTVERLENING

Harmonisch Wonen zet zich in voor een servicepakket op maat naar de huurders. Dat gebeurt voldoende met de bestaande dienstverlening.

## ONDERHOUD EN VERBETERING

### STRATEGISCH VOORRAADBEHEER

Harmonisch Wonen monitort de marktvraag en de demografische ontwikkelingen. Met deze gegevens wordt de portefeuille zo veel mogelijk bijgesteld.

### ONDERHOUD EN DUURZAAMHEID

Harmonisch Wonen streeft naar kosteneffectief beheer ten behoeve van een kwalitatief hoogwaardig bezit. Bezit wat toegesneden is op de marktvraag in het algemeen en waarbij de bewoner keuzevrijheid geniet. Onder kwaliteit wordt begrepen: verzorgd, duurzaam, energiezuinig en gezond.

### SPEERPUNTEN VAN NIEUW BELEID 2014-2018

20. Verkoop van maximaal 3 woningen aan bewoners tot 2018.
21. Uitbreiden aantal seniorenwoningen door upgradering en opnemen in nieuwbouwopgave. (2015-2018)
22. Extern advies op meerjarenplanning (2014).
23. Vergroten keuzevrijheid keukenvervanging beschikbaar maken voor alle huurders (2014)
24. Opstellen keuzelijsten en aanbesteden groot onderhoud badkamers (2015)
25. Verbeteren energielabels door plaatsing zonnepanelen (2014)

## NIEUWBOUW

Harmonisch Wonen staat voor de ontwikkeling van gezonde en prettige woningen in leefbare buurten voor die groepen mensen die aangewezen zijn op de sociale huursector om hun huisvesting te organiseren. Om een kwalitatieve aanvulling te zijn in de woningmarkt vult Harmonisch Wonen dit in met Vedicische bouw. Dat houdt in dat wij ons exclusief bezig houden met ontwikkeling van deze bouw, zonder overigens beperkingen op te leggen ten aanzien van doelgroep. Het is de klant die kiest, niet wij die bepalen.

### SPEERPUNTEN VAN NIEUW BELEID 2014-2018

26. Ondersteunen CPO Vredeswijk (2014 e.v.).
27. Realiseren 10-20 (senioren) woningen in Vredeswijk (2016-2017)

## PERSONEEL EN ORGANISATIE

Harmonisch Wonen heeft een klein, maar kwalitatief hoogwaardig werkapparaat in een sober en doelmatig kantoor. Een betrouwbaar team, waarbij voldoende expertise aanwezig is om elkaar te vervangen in geval van calamiteiten. Een kundig team, waarbij de kwaliteiten aanwezig zijn om de doelstellingen te verwezenlijken. Een effectief team, om de doelstellingen met minimale inspanning te kunnen verrichten. Een gewaardeerd team, waar we zelf trots op zijn, maar vooral ook de klant blij mee kan zijn. In de taakopvatting gaan we meer terug naar de kern.

### SPEERPUNTEN VAN NIEUW BELEID 2014-2018

28. Optimaliseren rendement van de inspanningen; terug naar de kerntaak. (2015)
29. Evalueren cloudoplossing automatisering (2016)
30. Verjongen personeelsbestand (2018)

## FINANCIËLE RANDVOORWAARDEN

Om de financiële continuïteit en de optimale inzet van middelen te waarborgen hanteren we zowel een ondergrens aan de solvabiliteit als een bovengrens. Kosteneffectiviteit ondersteunen we door benchmarking en een periodieke zoektocht naar optimalisatie, ombuigings- en bezuinigingsmogelijkheden.

### SPEERPUNTEN VAN NIEUW BELEID 2014-2018

31. Aanhouden solvabiliteit tussen 15 en 40%
32. Onderzoek naar potentiële besparingen: Deelnemen aan MKW CBC intervisiegroepen. (2014)
33. Verbetering aanbestedingbeleid (2015)
34. Kostenbewust werken (2015)
35. Project opbrengstoptimalisatie (2016)
36. Analyse algemene bedrijfslasten (2017)

## DE TOEKOMST

De ambitie is vastgelegd, maar is dit ook de toekomst? De toekomst wordt bepaald door onze ambitie, maar ook door overheidsbeleid, de markt en vele andere invloeden. Belangrijk is de vraag of de ambitie realistisch en haalbaar is en wat de risico's op dat pad zijn. Als Harmonisch Wonen wordt vergeleken met andere corporaties, dan vallen twee dingen op: de bediening van een marktniche en de schaal. Twee zaken die samenhangen. Het is niet de marktniche die zorgen baart. Zolang die bestaat is er markt voor. Als hij niet meer bestaat is opgaan in een groter geheel een gemakkelijker keuze. Het is meer de schaal die zorgen baart. Blijft het haalbaar om een zeer kleine woningcorporatie levensvatbaar te houden met toenemende heffingen, onder de toenemende administratieve druk, toenemend toezicht en toenemende druk om klantgericht maatwerk te bieden? Met de horizon van dit plan denk ik van wel, maar het is niet zonder risico's. Het grootste risico acht ik de kosten van toenemende heffingen, administratieve druk en toezicht, maar ook de bedrijfslasten vormen een risico. Ik denk niet dat wij net zo goedkoop kunnen draaien als een corporatie van een meer optimale grootte. Het kan zo zijn dat we door heffingen, die afgemeten worden op de standaard corporatie, op termijn dan toch in de knel komen. Anno 2013 geven de prognoses aan dat de ambitie haalbaar is, hoewel we eigenlijk meer woningen zouden willen bouwen dan de 10-15 waar in dit plan over wordt gesproken, maar dat is wel een start.

Ik zie ons in 2018 als een zelfstandige woningcorporatie die voorzichtige stappen heeft gezet naar een tweede dorp in de stad; een corporatie met 223 woningen, springlevend en vol idealen!



Radbout Matthijssen  
Directeur/bestuurder



## WERKPLAN: SPEERPUNTEN PER JAAR 2014-2018

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



**harmonisch  
wonen**

ADRES Rivierenlaan 230, 8226 LH Lelystad  
TELEFOON 0320-218077  
E-MAIL [info@harmonischwonen.nl](mailto:info@harmonischwonen.nl)  
WWW [www.harmonischwonen.nl](http://www.harmonischwonen.nl)  
BANK 3376 77 085  
HUUR 3376 83 808  
KVK 41023459  
BTW 006199793B01