

# Jaarplan



# 2024

# Mijn plan voor 2024.

<b>Intro</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Goede woning</b> .....	<b>2</b>
Groei van het aantal woningen .....	2
Moderniseren en verduurzamen van woningen.....	2
Slaagkansen van woningzoekenden vergroten.....	2
<b>2 Fijne buurt</b> .....	<b>3</b>
Organiseren van Doe!Dagen .....	3
'Groene' vingers die gaan helpen .....	3
Inzicht krijgen in de kwaliteit van de woonomgeving .....	3
<b>3 Lokaal verbonden</b> .....	<b>4</b>
Bevorderen van elkaar (leren) kennen .....	4
Aan de slag met wijkplannen.....	4
Inzetten van 'Voorzieningenwijzer' .....	4
<b>4 Persoonlijke aandacht</b> .....	<b>5</b>
Onderzoek naar wat een huis een thuis maakt .....	5
Het (nog meer) worden van een thuismaker .....	5
Klant(contact) komt samen in één afdeling.....	5
<b>5 Wat kost dat?   Mijn begroting</b> .....	<b>6</b>
Zo besteed ik de gemiddelde huur .....	6

# Intro.

## Nieuwe koers

Het jaar 2024 gaan we in met een nieuw koersplan: "Ik geef thuis in Dronten!" Met dit koersplan streven we ernaar dat zoveel mogelijk van onze huurders zich thuis kunnen voelen in hun woning. Waar dat (nog) niet lukt, kijken we wat we daaraan kunnen doen. We doen dat langs 4 strategische lijnen, de "pilaren" van onze koers:

1. zorg voor goede woningen;
2. bijdragen aan een fijne buurt;
3. bevorderen van lokale verbondenheid;
4. en het geven van persoonlijke aandacht.

## Doel door doen

Begin 2024 werken we ons koersplan uit in de concrete doelen, bijvoorbeeld hoeveel woningen we gaan bouwen en waar we aan de slag gaan met wijkverbetering. Dit jaarplan is actiegericht, want we bereiken onze doelen alleen maar door te doen. Aan de slag!

**In dit jaarplan staan de activiteiten die we het komende jaar in het kader van ons nieuwe koersplan oppakken.** Het gaat om de belangrijke strategische activiteiten die we in 2024 naast onze gebruikelijke taken oppakken. In hoofdstuk 1 tot en met 4 benoemen we de belangrijkste activiteiten op onze vier pilaren. In hoofdstuk 5 staat onze begroting voor 2024: waar geven we de huur die we ontvangen aan uit? En wat zijn de opvallende verschillen ten opzichte van vorig jaar?

## Samen ervoor gaan

Dit jaarplan is in eerste instantie bedoeld voor onszelf, zodat we weten wat we in 2024 willen bereiken en te doen hebben. En, met dit jaarplan maken we dat ook transparant voor onze huurders, stakeholders, leveranciers en toezichthouders. Zodat zij weten wat ze van ons kunnen verwachten, maar ook kunnen meedenken en meehelpen met ons. Want alle hulp is welkom bij het realiseren van onze missie. **Iedereen thuis in Dronten, dat bereiken we alleen samen!**

Namens alle medewerkers van OFW,  
Noek Pouw, directeur-bestuurder

Dronten, november 2023

## Mijn missie.

Wij zorgen dat iedereen –ongeacht inkomen, achtergrond of gezondheid- goed kan wonen in de gemeente Dronten. Als maatschappelijke organisatie doen wij dit op duurzame wijze, met het oog op de toekomst.

Daarom zetten wij ons dagelijks in voor **voldoende passende woningen**, die **betaalbaar** en van **goede kwaliteit** zijn, in een **leefbare woonomgeving**.

# 1 Goede woning.

**We zorgen voor voldoende, passende woningen, die van goede en duurzame kwaliteit zijn.** Daarom pakken we in 2024, naast onze gebruikelijke taken, de volgende acties op:

## **Groei van het aantal woningen**

Het doel is om de geplande nieuwbouw op te voeren naar circa 70 woningen per jaar. In 2024 leveren we 62 zogenaamde flexwoningen op voor spoedzoekers. Daarnaast starten we met de bouw van 140 woningen (61 woningen Gemengd Wonen Dronten, 43 woningen Hanzekwartier/ Spoorzone en 36 woningen Dronten-West Beursstraat).

## **Moderniseren en verduurzamen van woningen**

In de Spelwijk in Swifterbant moderniseren en verduurzamen we 97 jaren '70/begin jaren'80 woningen. Verder starten we met de voorbereidingen voor de modernisering en verduurzaming van 108 woningen in Dronten-Noord (De Morinel e.o.). Dit als onderdeel van ruim 400 woningen in totaal. Daarnaast vervangt OFW in 2024 veertig extra badkamers/toiletten en zestig extra keukens. Zo krijgen en houden we de kwaliteit van badkamers, keukens en toiletten op peil.

## **Slaagkansen van woningzoekenden vergroten**

We beoordelen onze huidige regels woonruimteverdeling en brengen van de doelgroepen de slaagkansen op een woning in beeld. Doel is om de woonruimteverdeling nog beter aan te sluiten op de vraag vanuit de diverse doelgroepen en de slaagkans/de pijn van krapte op de huurwoningmarkt zo evenredig mogelijk te verdelen.

Gedacht wordt aan het toepassen van verloten, lokale bindingseis, voorrang bij doorstroming van groot naar beter, met voorrang toewijzen aan specifieke doelgroep (eenoudergezinnen en jongeren) en hanteren van woningbezettingnormen (minimaal aantal personen). Daarnaast gaat OFW aan de slag met het voorkomen en aanpakken van woonfraude, zodat sociale huurwoningen ook echt terecht komen bij de doelgroep.



Ik geef om een

# 2 Fijne buurt.

**We willen dat onze woningen staan in een groene en gezonde omgeving waar het prettig (samen)wonen is.** Daarom pakken we in 2024, naast onze gebruikelijke taken, de volgende acties op:

## **Organiseren van Doe!Dagen**

Daar waar een verzorgde en groene woonomgeving te wensen overlaat, probeert OFW de bewoners te activeren middels vier Doe!Dagen in 2024. Samen met medewerkers van OFW en specialisten in groenonderhoud, gaan bewoners aan de slag met het netjes maken van hun directe woonomgeving (tuinen).

## **'Groene' vingers die gaan helpen**

Een toenemend aantal huurders heeft moeite om het huurdersonderhoud bij te houden van hun woning en directe woonomgeving. Vooral de (grote) tuinen geven problemen. We starten, met inzet en medefinanciering van de gemeente, een aanpak voor ondersteuning van huurders (en omwonende kopers) bij tuinonderhoud. Het model van [De Kluswinkel](#) (Lelystad) dient hierbij als voorbeeld voor het concretiseren/implementeren.

## **Inzicht krijgen in de kwaliteit van de woonomgeving**

Op basis van objectieve eisen en beeldmateriaal brengen we in 2024 bij een derde van ons woningbezit de beeldkwaliteit van de omgeving in kaart. De rest volgt in 2025/2026. Dit helpt ons om scherp te krijgen hoe de omgeving er voor staat en waar welke inzet het hardst nodig is. Vervolgens gaan we op basis van dit inzicht gericht en projectmatig activiteiten uitvoeren om de kwaliteit van de woonomgeving te verbeteren. Deze zogenaamde nulmeting helpt ons bovendien om na onze inzet het effect van onze inspanningen zichtbaar te maken.



# 3 Lokaal verbonden.

**We weten wat er speelt en bevorderen samenkracht<sup>1</sup> in onze wijken en buurten.** Daarom pakken we in 2024, naast onze gebruikelijke taken, de volgende acties op:

## **Bevorderen van elkaar (leren) kennen**

OFW zet in op het elkaar leren kennen. Niet alleen tussen OFW en huurders, door vaker in de buurt het contact te zoeken, maar ook tussen huurders onderling. Zo krijgen nieuwe huurders een thee- of koffiepakket en de naaste burens een kaart met een aansporing om eens 'een bakkie te doen' bij de nieuwe burens. Ook de eerder genoemde Doe!Dagen brengen bewoners onderling met elkaar in contact. We onderzoeken hoe we hier nog meer samen in kunnen optrekken, met gemeente, HBV en ook met partijen als MeerSamen.



## **Aan de slag met wijkplannen**

Daar waar de leefbaarheid/woon omgeving aandacht behoeft, willen we samen met de gemeente wijkgericht aan de slag. In 2024 willen we in ieder geval voor één buurt/wijk (Spelwijk) een gezamenlijk wijkplan opstellen, dat als voorbeeld kan dienen voor de uitwerking van andere buurten/wijken. Door gezamenlijk, proactief (en niet reactief) wijkgericht aan de slag te gaan, geloven wij dat we gezamenlijk de kwaliteit en leefbaarheid van de Drontense wijken verder kunnen verhogen. We streven hierbij naar brede opzet waar naast de gemeente ook partijen als De Meerpaal, zorg- en welzijnsinstellingen en MDF aanhaken.

## **Inzetten van 'Voorzieningswijzer'**

Als je net (niet) kan rondkomen ervaar je geen ruimte voor samen(kracht). OFW gaat daarom samen met de gemeente en MDF als pilot de Voorzieningswijzer inzetten. Door middel van persoonlijk gesprek ondersteund door een applicatie, breng je in kaart waar iemand recht op heeft of kan besparen. Door dit gesprek bespaart een huishouden gemiddeld € 500 per jaar en zorg je voor rust en dat de basis weer op orde komt. Dit geeft ruimte om weer mee te doen.

<sup>1</sup> We doen een stap naar voren, om andere partijen en huurders te ontmoeten en samen te kijken wat we voor elkaar kunnen krijgen.

# 4 Persoonlijke aandacht.

**We willen dienstverlening leveren, waarmee we onze huurders echt helpen.** Daarom pakken we in 2024, naast onze gebruikelijke taken, de volgende acties op:

## **Onderzoek naar wat een huis een thuis maakt**

Ik geef thuis in Dronten. Dat is de nieuwe koers van OFW. Maar wat maakt nu een thuis, waar schort het aan, verschilt dit nog per doelgroep en wat kan OFW daarin betekenen? In 2024 doen wij daarom een 'thuisgevoel' onderzoek onder al onze huurders (nulmeting). Dit als basis om het thuisgevoel scherper te krijgen en daar waar nodig te verbeteren.

## **Het (nog meer) worden van een thuismaker**

We gaan bij OFW voor de cirkel van de glimlach. Een blije klant zorgt voor een blije medewerker en een blije medewerker voor een blije klant. Luisteren, communiceren, verwachtingen managen, afspraken nakomen en handelen vanuit het oogpunt van de ander zijn daarbij belangrijk. In 2024 wordt hier door middel van trainingen voor alle medewerkers van OFW aandacht aan besteed.

## **Klant(contact) komt samen in één afdeling**

Alle medewerkers die dagelijks contact hebben met de klant, komen in 2024 samen in één afdeling: **Klant**. Deze afdeling bestaat uit drie teams: Team Klantadvies, Team Wijken en buurten en Team Verhuur en onderhoud. Door de samenvoeging en de drie verschillende teams ontstaat meer focus op het bedienen van de klant en onze klantprocessen. Dit moet de dienstverlening ten goede komen evenals het werkplezier van de medewerkers. Tegelijk met de inrichting van de nieuwe afdeling, wordt in 2024 ook een aantal belangrijke processen bekeken en verbeterd/aangepast. Dit zijn de processen: van huuropzegging tot huurcontract, uitvoeren van planmatig onderhoud en het bouwen en verhuren van een woning. Hiermee zet OFW een bestendige organisatie neer richting de toekomst.

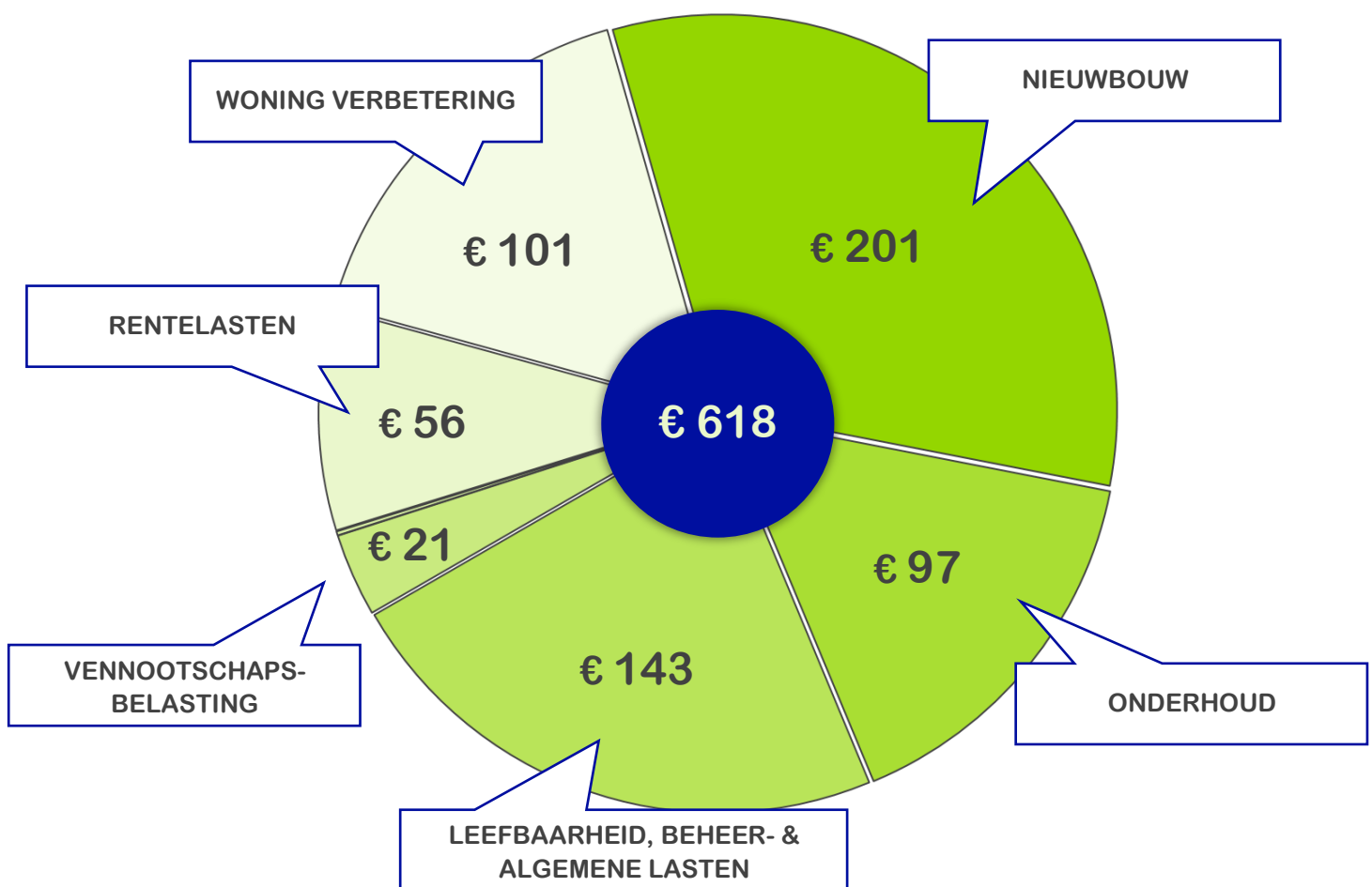


# 5 Wat kost dat? | Mijn begroting.

In 2024 is de gemiddelde huuropbrengsten per woning begroot op € 618 per maand. Nadat vorig jaar onze (huur)inkomsten afnamen door de eenmalige huurverlaging, krijgen we komend jaar de ruimte om de huren te verhogen. We rekenen met circa 5%. Dit sluit aan bij de Nationale Prestatieafspraken die voor de volkshuisvesting zijn gemaakt, en is ook hard nodig om onze opgaven te kunnen blijven uitvoeren. Zoals elk ander bedrijf/huishouden heeft OFW in 2024 te maken met een forse toename van de kosten. Dat geldt voor onze onderhoudskosten, beheerkosten en algemene lasten (8% ten opzichte van 2023).

Kijken we naar de begrote besteding van de gemiddelde huur, dan gaat een groot deel van deze inkomsten naar de nieuwbouw van woningen. Werd in 2023 voor de komende jaren nog rekening gehouden met gemiddeld zo'n 55 woningen per jaar. In 2024 gaan we uit van zo'n 70 woningen per jaar. Ook besteden we (weer) veel meer geld aan het verbeteren en verduurzamen van woningen. De komende vijf jaar worden ruim 400 woningen uit jaren 70/begin jaren 80 gemoderniseerd en worden tal van woningen voorzien van zonnepanelen en/of warmtepompen.

## Zo besteed ik de gemiddelde huur



## Colofon.

Oost Flevoland Woondiensten  
Postbus 89  
8250 AB Dronten  
De Noord 47  
8251 GM Dronten

KvK 39024884  
0321-38 55 00  
woondiensten@ofw.nl  
www.ofw.nl  
www.facebook.com/ofwdronten  
www.linkedin.com/company/ofwdronten

### **Redactie en vormgeving**

Oost Flevoland Woondiensten  
Op alle teksten en tabellen berust copyright

### **Fotografie**

Ben Eekhof Foto&Film  
Oost Flevoland Woondiensten

### **Verspreiding**

Dit jaarplan wordt toegezonden aan de gemeente Dronten, de Huurders Belangen Vereniging (HBV), het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de Autoriteit woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, kredietverstrekkers en banken, de Ondernemingsraad en overige belanghouders en relaties. Ook door middel van een nieuwsbericht (persbericht, website, Facebook, e-nieuwsbrief) en in ons bewonersblad wordt gecommuniceerd over dit jaarplan.

Omdat we, naast transparantie, duurzaamheid van groot belang vinden, ontvangen onze belanghouders en relaties een digitale versie van ons jaarplan.

