



Samen maken we een thuis

Koersplan 2026 t/m 2029

Dynhus

Thuis voor jou



Samen maken we een thuis

Er gebeurt veel in onze samenleving. We staan samen voor grote uitdagingen. Er is een tekort aan woningen en in dorpen en wijken is steeds meer behoefte aan zorg, welzijn en leefbaarheid. Mensen worden ouder en wonen langer thuis. Dat vraagt om passende woningen en ondersteuning dichtbij.

Ook klimaatadaptatie is belangrijker geworden. Door het veranderende klimaat moeten woningen beter geïsoleerd worden en voorbereid zijn op de toekomst. We moeten bovendien snel overstappen op duurzame energie.

De regels en wetten veranderen vaak. Dat heeft invloed op het werk van woningcorporaties. De Nationale Prestatieafspraken (NPA) geven daarbij de richting aan.

Dit Koersplan is gemaakt op basis van gesprekken met huurders, samenwerkingspartners en medewerkers. Ook de uitkomsten van de visitatie zijn meegenomen. Hierdoor weten we wat er leeft en wat er nodig is.

Zo maken we samen een thuis!

Zo zijn wij Missie

Samen

- Toekomstgericht
- We maken het verschil
- Cultuur van continu verbeteren
- Bouwen

maken we

een thuis

- Met en naast huurders & partners
- Wederkerigheid
- Gezamenlijk komen we tot het beste resultaat

- De basis is een beschikbaar, betaalbaar, leefbaar en duurzaam huis.
- Een thuis heeft betrekking op gevoel en sfeer.
- Gaat ook over de omgeving.
- Vraagt om klantgerichte dienstverlening.

Kern- waarden



Dichtbij

We zijn altijd in de buurt. Dynhus is bereikbaar, toegankelijk, duidelijk ('nee' is ook een antwoord), behulpzaam, zichtbaar en bekend in de regio. Voor huurders, samenwerkingspartners en collega's.



Ondernemend

We durven te doen. We tonen lef, pakken kansen, werken samen, zijn creatief, daadkrachtig, we zijn ons bewust van risico's en dragen verantwoordelijkheid. We zijn een lerende organisatie, oftewel 'van proberen kun je leren'.



Duurzaam

We zorgen nu voor morgen. We zien duurzaam in de breedste zin van het woord; inzetbaarheid, samenwerkingen, milieu, investeringen en continu verbetering. De keuzes die we maken doen we met het oog op de toekomst. Duurzame verbondenheid.

Úshus 2030 onze visie

Wij zijn Dynhus – Altijd dichtbij

Dynhus bouwt, verbetert en onderhoudt betaalbare en duurzame woningen in de regio Zuidwest Friesland. Dat is onze primaire taak. Deze woningen zijn voor mensen van wie het inkomen en de gezinssituatie goed passen bij de woning.



We doen meer dan alleen het verhuren van woningen. We zijn ook een **samenlevingsbouwer**. Dit betekent dat we actief werken aan het versterken van de gemeenschap. We werken aan wijken en dorpen waar mensen zich thuis voelen, elkaar ondersteunen en samen werken aan een fijne leefomgeving.



Onze keuzes zijn stevig verankerd in een duidelijke **visie op wonen, leefbaarheid en sociale samenhang**. Deze visie is breed gedragen en vormt het kompas voor al ons handelen. Samen met onze partners zorgen we ervoor dat deze visie zichtbaar wordt in alles wat we doen.



Bij Dynhus vinden we het belangrijk dat iedereen erbij hoort. Een plek waar je gehoord en gezien wordt, waar je kunt meedenken en waar je deel uitmaakt van de gemeenschap. Dit geldt ook voor onze huurders. We versterken **bewonersparticipatie** door hen actief te betrekken bij belangrijke besluiten. Zo krijgen ze de ruimte om hun ideeën en wensen te delen en mee te werken aan verbeteringen in hun eigen wijk.



We investeren bewust in alle kernen, groot en klein, in de regio Zuidwest Friesland. Ook de **kleine kernen** verdienen goede woningen en een prettige leefomgeving. We onderzoeken daarom alle kansen, groot of klein, om bij te dragen aan leefbaarheid en woonplezier in alle dorpen.



We werken gelijkwaardig samen met huurders, partners en andere woningcorporaties. Door samen te werken, zorgen we voor sterke, veilige buurten met goede voorzieningen waar iedereen zich welkom voelt. Daarom investeren we in **duurzame relaties** met onze leveranciers en partners. Als professionele opdrachtgever zorgen we samen voor meerwaarde voor onze huurders en voor de wijken waarin zij wonen.



Dynhus neemt daarnaast een **actieve en collegiale rol in de regio**. We zijn verantwoordelijk voor onze eigen corporatie én hebben oog voor wat er buiten ons werkgebied speelt. Worden we aangesproken op solidariteit, dan zijn we daar in principe toe bereid.

Want samen zijn we altijd dichtbij!

Onze strategische uitdagingen

Om onze missie, kernwaarden en visie te realiseren, hebben we heldere strategische uitdagingen geformuleerd. Deze uitdagingen geven richting aan ons dagelijks handelen. In dit hoofdstuk zijn ze gegroepeerd rond twee centrale opgaven en in de daaropvolgende hoofdstukken verder uitgewerkt vanuit het perspectief van onze omgeving, de huurder, de woning en de organisatie.

1 Dienstverlening en samenwerking die optimaal bijdraagt aan thuisgevoel

We willen voorspelbaar, betrouwbaar en betrokken zijn. Dat vraagt om een manier van werken die rust geeft en bijdraagt aan het gevoel van 'thuis'. Want wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Het gaat om leefbaarheid, verbinding en de mogelijkheid om volwaardig deel te nemen aan de samenleving. Daarbij hebben we de volgende uitdagingen te realiseren:

Bewonersparticipatie vergroten. We willen dat huurders actief kunnen meedenken, meedoen en meebeslissen over thema's die hen raken. Dit doen we door hen vroegtijdig te betrekken bij plannen, ruimte te geven voor initiatieven en samenwerking te stimuleren binnen buurten en dorpen.

Hoge standaarden in dienstverlening en communicatie;

Het toepassen van intelligentie in maatwerk, met aandacht voor de specifieke situatie van de huurder én het belang van Dynhus.

Denken én doen vanuit onze rol als samenlevingsbouwer, waarbij verbinding en leefbaarheid centraal staan;

Duidelijk zijn in wat huurders van ons kunnen verwachten – en wat wij van hen vragen.

2 Maximale maatschappelijke impact maken met onze investeringsruimte

We hebben de verantwoordelijkheid om de middelen die we beheren zo in te zetten dat ze écht het verschil maken in de regio Zuidwest Friesland. Daarom werken we aan:

Het op orde brengen van de basis(kwaliteit) van onze woningen en dienstverlening;

Het verder professionaliseren van vastgoedsturing, zodat we doelgericht en toekomstbestendig investeren;

We zijn verantwoordelijk voor onze eigen corporatie én hebben oog voor wat er buiten ons werkgebied speelt. Worden we aangesproken op solidariteit, dan zijn we daar in principe toe bereid.

Aan de slag vanuit vier perspectieven

Onze koers krijgt pas echt betekenis in de dagelijkse praktijk. Wat we doen en hoe we het doen, wordt zichtbaar in onze omgeving, bij onze huurders, in onze woningen en binnen onze organisatie. Vanuit deze vier perspectieven geven we concreet invulling aan onze missie ‘Samen maken we een thuis’. Elk perspectief laat zien hoe we onze strategische uitdagingen omzetten in acties en resultaten voor de regio Zuidwest Friesland.



Onze omgeving “Dynhus op de kaart”

Zichtbaar, herkenbaar en aanwezig in de samenleving zowel fysiek als digitaal.

- We zijn altijd in de buurt. Telefonisch, digitaal of persoonlijk.
- We hebben minimaal één keer per jaar contact met de lokale belangenverenigingen in ons werkgebied.
- We zijn zichtbaar aanwezig op relevante lokale bijeenkomsten, bewonersavonden of evenementen in de kernen waar wij bezit hebben.
- We werken volgens een herkenbare communicatiestrategie met duidelijke kernboodschappen en visuele identiteit.

Samenwerking, sterke en resultaatgerichte relaties met partners, gemeenten en huurdersorganisaties.

- Met huurders en partners werken we aan wijken waar iedereen mee kan doen.
- We onderzoeken alle kansen die er zijn, ongeacht grootte van de kern en om hoeveel woningen het (mogelijk) gaat.
- We stellen jaarlijks Prestatieafspraken op in samenwerking met gemeenten, collega-corporaties en huurdersorganisaties. Van deze Prestatieafspraken is minimaal 80% van onze afspraken uitgevoerd.
- We stellen, samen met onze partners, een volkshuisvestelijk programma voor ons werkgebied op waarin we ons maximaal inzetten voor maximaal resultaat.
- We zijn proactief betrokken en partner in gebiedsontwikkeling in ons werkgebied.
- We werken vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid samen. We nemen graag onze verantwoordelijkheid en geven ruimte aan de ander om ook verantwoordelijkheid te nemen.
- We hebben een heldere visie op het sociaal domein (leefbaarheid, WWZ, sociaal incasseren, etc.) en onze partners weten wat ze vanuit die visie van ons kunnen verwachten.
- We zetten ons merk Dynhus intern en extern op de kaart.



Onze huurders “Huurders zijn de experts van hun thuis”

Klanttevredenheid: we meten, verbeteren en leveren wat we beloven.

- Huurders geven ons minimaal een 8 voor onze dienstverlening.
- We streven naar continue procesverbetering. Jaarlijks worden minimaal drie concrete procesverbeteringen doorgevoerd op basis van klantfeedback.
- 100% van de klachten en meldingen wordt binnen de afgesproken termijn afgehandeld, gemonitord via het klantvolgsysteem.
- We halen actief bij huurders op wat het ‘thuisgevoel’ voor hen betekent en verwerken dat in onze dienstverlening, beleidsstukken en communicatie.

Communicatie: duidelijk, transparant en passend bij de behoefte van de huurder.

- We werken volgens onze Visie op Dienstverlening. We gebruiken verschillende communicatiekanalen; digitaal waar het kan, persoonlijk als het moet.
- In 2029 is ons digitaal klantportaal voor 90% gebruikt, door de huurders die contact met ons opnemen, met een gemiddelde waardering van minimaal een 8.
- Huurders hebben binnen twee werkdagen een reactie op vragen of meldingen.
- We communiceren duidelijk over wat huurders van ons kunnen verwachten.
- Afspraak is afspraak; we maken duidelijke afspraken met huurders en komen die na.

Participatie: huurders denken mee, doen mee en beslissen mee.

- We werken volgens een participatiebeleid dat kansen biedt en ruimte geeft op verschillende niveaus, onderwerp en vorm.
- Bij het opstellen of herijken van beleid en vastgoedprojecten met een directe impact op huurders wordt altijd een vorm van participatie georganiseerd.
- We stimuleren en faciliteren bewonerscommissies samen met de huurdersbelangenverenigingen.

Samenwerking wonen, welzijn & zorg: samen zorgen voor een sterke sociale basis en passende ondersteuning.

- We werken proactief en ondernemend samen met alle relevante zorg- en welzijnspartijen in ons werkgebied.
- We ondersteunen huurders die afhankelijk zijn van zorg en ondersteuning en zoeken daarvoor verbinding met onze partners in zorg en welzijn.
- We stimuleren de kennis rond budgetteren bij huurders en richten ons op bewustwording en preventie en we signaleren vroegtijdig betalingsproblemen en schakelen waar nodig onze sociale partners in.
- We dragen bij aan buurten waar huurders zich thuis voelen, elkaar kennen en naar elkaar omkijken.
- Bij minimaal 75% van onze wooncomplexen is een initiatief aanwezig (in de buurt) dat bijdraagt aan sociale samenhang. Zoals een buurtkamer, bewonersactiviteit of gemeenschappelijke voorziening.
- We staan naast onze huurders, zeker als het financieel of sociaal even tegenzit. We zoeken altijd naar oplossingen die huisuitzettingen voorkomen en kansen bieden.
- We stimuleren en waar nodig en mogelijk faciliteren waardevolle ontmoetingen.



Onze woningen

“Een passende en kwalitatief goede woningvoorraad”

Beschikbaarheid, voldoende aanbod en keuze in woningen nu en in de toekomst.

- Ons woningaanbod biedt keuzemogelijkheden. Er is variatie in huurprijzen en woningtypen.
- We vernieuwen onze bestaande woningvoorraad; we verduurzamen c.q. renoveren 216 woningen.
- We breiden onze woningvoorraad uit met 179 woningen. We hebben de ambitie om te groeien in de regio Zuidwest Friesland, ook in kernen waar we nu nog geen bezit hebben.
- We experimenteren met het anders kenmerken en toewijzen van woningen ter bevordering van de leefbaarheid van wijken en dorpen.
- We stimuleren doorstroming en ontwikkelen daarvoor effectieve instrumenten.
- Kleine kernen tellen mee. We onderzoeken in alle kernen kansen, groot en klein, en pakken deze waar mogelijk op.
- We staan open voor initiatieven rond alternatieve woonvormen en denken actief mee met initiatiefnemers en onze sociale partners in de zorg en het sociaal domein.

Betaalbaarheid, goede betaalbare woningen voor mensen met een laag- en middeninkomen.

- We zorgen voor voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen.
- Minimaal 80% van onze woningen heeft een huurprijs tot de 1e of 2e aftoppingsgrens.
- We bekijken per project of het realiseren van woningen voor de middenhuur een optie is.
- We verkopen een beperkt aantal woningen en bieden huurders van een sociale huurwoning voorrang.

Standaard waar mogelijk, efficiënt, uniform en kostenbewust werken.

- We werken met minimaal drie standaard woningtypes die op verschillende locaties toepasbaar zijn (conceptueel bouwen).
- We digitaliseren en automatiseren, waar mogelijk, onze processen rond verhuur, dagelijks onderhoud en verzoeken van huurders rond woningverbetering.
- We werken volgens ons standaard Sociaal Plan bij groot onderhoud, verduurzaming en sloop/nieuwbouw.

Verduurzaming en vergroening, duurzaam wonen in een klimaatbestendige omgeving.

- We stimuleren bewustwording bij huurders rond duurzaamheid en dat begint bij onszelf.
- In 2050 is onze volledige woningvoorraad CO₂-neutraal.
- In 2029 heeft minimaal 95% van ons bezit een energielabel A/B/C.
- In 2029 hebben we geen E-, F- en G-labels meer.
- Per renovatie- en onderhoudsproject streven we naar minimaal 50% circulair materiaalgebruik, met meetbare reductie in CO₂-uitstoot.
- We vergroenen de omgeving van onze woningen om hete zomers en zware regenbuien op te vangen. Bij vastgoedprojecten is vergroening van de omgeving standaard onderdeel van het project.
- We stimuleren huurders om hun energieverbruik te verlagen.



Onze organisatie

“Aandacht voor nu en later”

Een gezonde en toekomstbestendige organisatie, waarin medewerkers met plezier werken en waar medewerkers, processen, systemen en middelen aansluiten bij de behoeften van nu én later. We investeren in onze mensen, onze ICT en een duurzame bedrijfsvoering. We zoeken altijd balans tussen een zakelijke houding en een duurzame bijdrage aan de samenleving.

Een wendbare organisatie waar medewerkers zich thuis voelen. Met ruimte voor groei, initiatief en samenwerking.

- We behalen een medewerkerstevredenheid van minimaal een 8,0.
- Iedere medewerker besteedt jaarlijks minimaal 12 uren aan persoonlijke ontwikkeling.
- In 2029 ligt ons ziekteverzuimpercentage 1,5% lager dan het landelijk gemiddelde in de woningcorporatiesector.
- We stimuleren een goede balans tussen werk en privé.
- Leidinggevenden vervullen een voorbeeldrol in coachend leiderschap.
- We creëren een cultuur van psychologische veiligheid: ideeën zijn welkom, fouten bespreekbaar.
- Successen worden gevierd en medewerkers ervaren eigenaarschap en betekenisvol werk.
- Leren en ontwikkelen zijn vast onderdeel van elke functie.
- Strategische personeelsplanning en medewerkers onderzoek geven inzicht in toekomstige behoeften en vitaliteit.
- Verantwoordelijkheden liggen zo laag mogelijk in de organisatie.
- Samenwerking is integraal georganiseerd.
- Dynhus is een inclusieve organisatie.
- Wij versterken de digitale en sociale weerbaarheid van onze huurders en medewerkers.

Een ICT-landschap dat medewerkers en huurders optimaal ondersteunt.

- In 2029 zijn minimaal 90% van onze primaire processen volledig digitaal ondersteund.
- We investeren in een professionele ICT-organisatie die aansluit bij de behoeften van huurders en medewerkers met een stabiel en flexibel ingericht ICT-landschap.

Een gezonde, gebalanceerde bedrijfsvoering waarin stabiliteit, vernieuwing en maatschappelijke verantwoordelijkheid samengaan.

- We nemen weloverwogen risico's, werken kostenbewust en sturen op de lange termijn. We borgen dat de middelen van onze huurders zo goed mogelijk worden besteed.
- Jaarlijks monitoren we via KPI's en dashboards of onze koers wordt gevolgd en sturen bij waar nodig.
- We zijn verantwoordelijk voor onze eigen corporatie én hebben oog voor wat er buiten ons werkgebied speelt. Worden we aangesproken op solidariteit, dan zijn we daar in principe toe bereid.
- We onderhouden sterke relaties met belanghebbenden.
- We werken vanuit duidelijke programma's aan projecten die bijdragen aan onze doelen.
- Onze missie, kernwaarden en koers zijn leidend en voelbaar in ons dagelijks werk.

Dynhus
Thuis voor jou

Dynhus
Eigen Haard 3
8561 EX Balk

(0514) 60 80 80
mail@dynhus.nl
dynhus.nl