

Groene groei

Duurzaam uitbreiden voor meer woonkansen in een veranderende regio



Woningstichting **De Volmacht**





Voorwoord

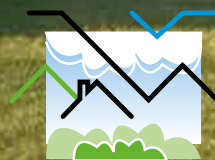
Voor u ligt het nieuwe ondernemingsplan van Woningcorporatie De Volmacht. Het vorige plan, Dichtbij en Duurzaam 3.0, werd in 2023 herijkt en loopt eind 2025 af. De wereld verandert echter in zo'n hoog tempo dat het noodzakelijk is om tijdig een nieuw koersdocument gereed te hebben. De aankondiging dat we in 2026, na 19 jaar, afscheid nemen van onze huidige directeur-bestuurder, de heer Jaap Boekholt, onderstreept het belang van een toekomstgerichte en wendbare strategie.

Sinds 2020 is de volkshuisvestelijke situatie in Drenthe ingrijpend veranderd. Waar eerder sprake was van krimp, is nu sprake van groei. Landelijk heerst een wooncrisis: veel mensen vinden geen passende (huur)woning. Jaarlijks moeten er 100.000 woningen worden gebouwd, waarvan 30% in het sociale segment — een opgave die ook op regionaal niveau voelbaar is. Tegelijkertijd verandert de samenstelling van huishoudens. De gemiddelde huishoudgrootte daalt, het aantal alleenwonenden stijgt, en veel ouderen blijven zelfstandig wonen, vaak met toenemende zorgbehoeften. Dit vraagt om extra betaalbare en geschikte woningen in leefomgevingen die doorstroming bevorderen en toekomstbestendig zijn.

Onze stakeholders hebben actief bijgedragen aan de totstandkoming van dit plan. Hun inzichten en verwachtingen vormden een waardevolle basis voor het bepalen van onze koers. Met dit ondernemingsplan kiezen we bewust voor groene groei: een strategische uitbreiding van ons werkgebied, waarbij bouwen, duurzaamheid en leefbaarheid centraal staan. We willen meer mensen een thuis bieden — in bestaande én nieuwe wijken — met oog voor mens, milieu en maatschappelijke ontwikkelingen.

Dit plan is tevens een actiegericht kompas voor de nieuwe directeur-bestuurder. Het biedt richting zonder rigide te zijn; in een dynamische wereld is wendbaarheid essentieel. Onze ambitie is helder: bijdragen aan een regio waarin iedereen prettig en betaalbaar kan wonen. Dat vraagt om samenwerking met de gemeente, bewoners en andere partners. Het vraagt ook om lef, visie en flexibiliteit.

In de komende jaren krijgt dit plan concreet vorm via jaarlijkse werkplannen. Zo blijven we koersvast én flexibel, en kunnen we tijdig bijsturen waar nodig.



Wie zijn wij?

Missie

De Volmacht is een lokaal sterk verankerde aanbieder van goed wonen. Wij vinden wonen een eerste levensbehoefte. Het is onze missie om huurders die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning te voorzien van woonruimte in een prettige leefomgeving. Als kleinschalige, open en betrokken organisatie staan wij dicht bij onze huurders en het leven in de dorpsgemeenschappen. Onze inzet verschilt van kern tot kern, afhankelijk van de omvang en karakter van de dorpen.

Onze Visie

Wij zetten ons in voor het bieden van kwalitatieve huisvesting aan mensen met een lager inkomen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, in prettige en veilige wijken binnen de gemeente Aa en Hunze. Daarmee dragen we actief bij aan een diverse en inclusieve samenleving, waarin zowel kwetsbare als niet-kwetsbare bewoners zich thuis voelen. Door een gevarieerd woningaanbod te realiseren, bevorderen we doorstroming en creëren we levendige, gemengde wijken en dorpen.

Onze aanpak is proactief en oplossingsgericht. We reageren niet alleen op problemen, maar anticiperen op de veranderende behoeften van bewoners en ontwikkelingen in de leefomgeving. Daarbij kiezen we voor concrete en praktische oplossingen die écht het verschil maken.

Als organisatie zijn we klein, wendbaar en betrokken. We willen een betrouwbare samenwerkingspartner zijn voor bewoners, gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en andere stakeholders. Samen werken we aan verduurzaming, stimuleren we circulair bouwen en bevorderen we duurzaam gedrag onder onze bewoners.

Als werkgever willen we een organisatie zijn waar mensen met plezier werken, zich kunnen ontwikkelen en zich gewaardeerd voelen. We geloven dat goed werkgeverschap de basis vormt voor het realiseren van onze maatschappelijke doelen. Daarom investeren we in een veilige, inclusieve en stimulerende werkomgeving waarin ruimte is voor eigen initiatief, samenwerking en groei. We bieden onze medewerkers de kans om zich professioneel en persoonlijk te ontwikkelen, met aandacht voor een goede werk-privébalans. We stimuleren eigenaarschap, denken in mogelijkheden en waarderen diversiteit in perspectieven en talenten. Zo bouwen we samen aan een organisatie die klaar is voor de toekomst — én een fijne plek is om te werken.

Met deze visie als kompas blijven we bouwen aan een organisatie die ertoe doet — voor bewoners, voor partners én voor onze medewerkers.



Kernwaarden

(Pro)Actief

Wij zijn doeners die in staat zijn om weloverwogen keuzes te maken. Wij handelen naar bevind van zaken en wachten niet af

Nuchter

Wij zeggen wat we doen en doen wat we zeggen

Wendbaar

Wij zijn een kleine en wendbare organisatie met korte lijnen. Wij kunnen snel inspelen op de actuele en toekomstige behoefte, omdat we goed op de hoogte zijn van wat er speelt in de dorpen en buurten en we makkelijk voor elkaar kunnen inspringen.

Persoonlijk

Wij staan dicht bij onze huurders en woningzoekenden. Zij weten ons te vinden en we staan ze persoonlijk te woord. We kennen onze huurders en waar mogelijk passen we maatwerk toe.

Duurzaam

Wij zien onze ecologische verantwoordelijkheid in onze bedrijfsvoering, met name bij de verduurzaming van onze woningvoorraad. Dit omvat energiebesparing, het gebruik van duurzame materialen en het bevorderen van een gezonde leefomgeving.



Werkgebied

De Volmacht is actief in de gemeente Aa en Hunze en beheert circa 1.530 zelfstandige sociale huurwoningen. Ons woningbezit is verspreid over een tiental kleinere woonkernen, elk met hun eigen dynamiek en uitdagingen. Binnen dit werkgebied zien we duidelijke volkshuisvestelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen vragen om een gerichte en toekomstgerichte aanpak. Wij kiezen er daarom bewust voor om niet alleen te reageren, maar actief te anticiperen op de volkshuisvestelijke opgave in onze gemeente. Dat betekent dat we strategisch sturen op uitbreiding van onze woningvoorraad, maar verkennen we ook de mogelijkheden om ons werkgebied binnen de gemeente Aa en Hunze op verantwoorde wijze uit te breiden, zodat we in een bredere regio kunnen bijdragen aan het oplossen van de woningnood.

Huurders

Onze huurders beschikken niet over genoeg financiële middelen om een woning te kopen of te huren in de vrije sector. In beginsel hebben alle woningzoekenden en huidige huurders een inkomen van maximaal € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens of maximaal € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2025).

Stakeholders

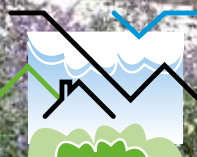
We werken nauw samen met onze stakeholders, zoals de gemeente Aa en Hunze, De Deelmacht, Drentse woningcorporaties, Impuls, Attenta en andere zorg- en welzijnsinstellingen. Er is sprake van wederkerigheid, waarbij we elkaar kunnen helpen bij de verschillende uitdagingen.

Waar werken we naartoe?

Onze huurders centraal

Het verhuren, beheren en bouwen van woningen is onze kernactiviteit — maar het zijn onze huurders die ons bestaansrecht geven. Daarom kiezen we er bewust voor om ons te richten op huurders en woningzoekenden die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Gezien de omvang van de volkshuisvestelijke opgave in Drenthe en specifiek in de gemeente Aa en Hunze, sluiten we onze ogen niet voor de behoeften van mensen buiten ons huidige werkgebied.

Onze kracht ligt in de persoonlijke benadering. Huurders en woningzoekenden weten ons gemakkelijk te vinden en worden persoonlijk te woord gestaan. Deze nabijheid stelt ons in staat om maatwerk te leveren en écht aan te sluiten bij individuele situaties.



Tegelijkertijd blijven we onze dienstverlening verder digitaliseren. Onze doelgroep wordt steeds digitaler, en digitale toegankelijkheid is voor ons een belangrijk aandachtspunt. We zetten stappen om informatie begrijpelijk en toegankelijk te maken voor iedereen. Daarbij verliezen we het belang van persoonlijk contact niet uit het oog: huurders en woningzoekenden moeten ons altijd telefonisch kunnen bereiken en zich gehoord voelen.

Huurderstevredenheid staat hoog op onze agenda. We gebruiken de uitkomsten van enquêtes om onze dienstverlening te verbeteren en onze aanpak aan te scherpen. Daarnaast willen we onze signaalfunctie in dorpen en wijken actiever inzetten. Door goed te luisteren en te observeren, kunnen we het woongenot van onze huurders verder versterken.

We geloven dat huurders niet alleen gebruikers van onze woningen zijn, maar ook waardevolle partners in het verbeteren van onze dienstverlening en leefomgeving. Daarom betrekken we hen actief bij plannen en projecten en staan we open voor initiatieven vanuit de dorpen zelf. Door samen te werken met huurders versterken we de sociale samenhang, vergroten we het draagvlak voor veranderingen en bouwen we aan buurten waar mensen zich écht thuis voelen.



Toekomstgerichte woningvoorraad

In de gemeente Aa en Hunze is een groeiende behoefte aan sociale huurwoningen. Deze vraag wordt grotendeels veroorzaakt door de driedubbele vergrijzing en de toename van eenoudergezinnen. Dit vraagt om de bouw van vooral kleinere, levensloopbestendige woningen die aansluiten bij de veranderende demografie.

Woningstichting De Volmacht heeft de ambitie om netto circa 150 sociale huurwoningen toe te voegen in de periode tot 2040. Tegelijkertijd zorgen we ervoor dat onze woningvoorraad kwalitatief en strategisch in balans blijft. Dit doen we onder andere door een doordachte verkoopstrategie van versnipperde en/of niet-passende woningen. Daarnaast erkennen we het belang van herstructurering:

op een centrale locatie in een groeikern zullen woningen worden gesloopt, waarna er meer passende appartementen worden teruggebouwd.

Om te voorkomen dat onze totale woningvoorraad afneemt, streven we naar een bruto toevoeging van circa 250 sociale huurwoningen in dezelfde periode. De woningen die we bouwen zijn van passende kwaliteit: doelmatig, duurzaam en grotendeels seriematig, zodat ze efficiënt en betaalbaar gerealiseerd kunnen worden.

Het assetteam speelt hierin een cruciale rol. Zij analyseren continu de samenstelling, kwaliteit en spreiding van onze woningvoorraad en adviseren over strategische keuzes zoals verkoop, herstructurering en nieuwbouwlocaties. Door hun expertise kunnen we gericht investeren in woningen die aansluiten bij de huidige én toekomstige woonbehoeften in Aa en Hunze.



Betaalbaarheid en huurbeleid

Wij zorgen ervoor dat er voldoende passende woningen beschikbaar zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens met een lager inkomen. In ons huurbeleid houden we nadrukkelijk rekening met de betaalbaarheid van deze woningen. Zo valt 85% van ons woningbezit onder de tweede aftoppingsgrens. Voor een deel van deze woningen streven we ernaar de huurprijs bewust onder de eerste aftoppingsgrens te houden, zodat ze beschikbaar zijn voor de één- en tweepersoonshuishoudens met een lager inkomen.

Als woningcorporatie zetten wij ons in voor passende huisvesting voor onze huurders. Tegelijkertijd beseffen we dat er factoren zijn die buiten onze directe invloed liggen, zoals een wispelturige overheid, energiekosten, zorgkosten of persoonlijke schulden van huurders. Hoewel we niet rechtstreeks verantwoordelijk zijn voor een betaalbaar leven van huurders, werken we samen met verschillende partners om huurders waar mogelijk te ondersteunen bij bredere financiële uitdagingen.

Bij huurachterstanden kiezen we voor een persoonlijke benadering. We nemen actief contact op met huurders en passen maatwerk toe om samen tot een oplossing te komen. Op deze manier streven we ernaar om huisuitzettingen vanwege betalingsproblemen zoveel mogelijk te voorkomen.





Verduurzaming van de woningvoorraad en bedrijfsvoering

De verduurzaming van de gebouwde omgeving is een complexe en langdurige opgave die tot 2050 veel van ons vraagt. Het uiteindelijke doel is een volledig CO₂-neutrale gebouwde omgeving, waarin geen gebruik meer wordt gemaakt van aardgas. Dit betekent dat alle woningen op termijn overstappen op duurzame bronnen voor verwarming en warm water. Tegelijkertijd biedt verduurzaming kansen om de kwaliteit en het comfort van woningen te verbeteren.

Woningstichting De Volmacht neemt hierin haar verantwoordelijkheid. We zetten ons in voor een aardgasvrije en CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Dit doen we door het nemen van ambitieuze, maar haalbare tussenstappen, waarbij we verduurzaming zoveel mogelijk laten plaatsvinden op natuurlijke momenten, zoals bij renovatie of mutatie.

Onze nieuwbouwwoningen worden standaard energiezuinig of energieneutraal en aardgasvrij gebouwd. Daarbij maken we deels gebruik van circulaire bouwmaterialen. Voor 2030 streven we ernaar dat circa 300 woningen aardgasvrij zijn en dat ruim 400 woningen voldoen aan de landelijke Standaard voor woningisolatie en energieprestatie.





Onze verduurzamingsstrategie is labelgestuurd. Energielabels E, F en G worden vóór 2027 uitgefaseerd. Voor 2030 willen we ook energielabel D uitfasen, waarbij we verwachten nog ongeveer 350 woningen met label C in bezit te hebben. De beschikbaarheid van middelen, zoals via Maatregel 29, kan bepalend zijn voor het tempo waarin deze verbeteringen worden gerealiseerd.

Daarnaast zetten we in op het vergroten van het energiebewustzijn onder onze huurders. We nemen actief deel aan het 'Huurders

en Energieoverleg' en ondersteunen de acties die hieruit voortvloeien. Zo dragen we bij aan gedragsverandering en bewust energiegebruik.

Ook onze eigen bedrijfsvoering verduurzamen we stap voor stap. Denk hierbij aan het energiezuinig maken van ons kantoorgebouw, de inzet van elektrische bedrijfswagens en het aannemen van een duurzame werkstijl. Ook hier benutten we natuurlijke momenten om verbeteringen door te voeren.





Samenwerking, organisatieontwikkeling en datagedreven werken

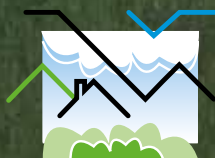
We nemen actief het initiatief om samen te werken met onze stakeholders en streven naar een intensievere samenwerking met collega-corporaties. We staan immers voor een gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave die vraagt om bundeling van kennis, capaciteit en daadkracht.

In het bijzonder willen we de samenwerking met De Deelmacht verder versterken. Dit kan op verschillende manieren: door De Deelmacht nadrukkelijker uit te nodigen haar rol op grond van de Overlegwet te vervullen, door het bestuur te ondersteunen bij het werven van nieuwe bestuursleden, of door als sparringpartner op te treden bij een mogelijke aanpassing van de organisatiestructuur.

Als kleine organisatie met weinig personeelsverloop beschikken we over een hecht team. Tegelijkertijd zien we dat ons personeelsbestand vergrijst. Dit vraagt om een bewuste strategie om een aantrekkelijke en toekomstbestendige werkgever te blijven. We willen dit onder meer bereiken door de interne communicatie en samenwerking te versterken, en door onze interne processen verder te digitaliseren.

Een belangrijk speerpunt is het verder ontwikkelen van datagedreven werken. We willen data systematisch verzamelen, analyseren, interpreteren en visualiseren om beter inzicht te krijgen in verschillende aspecten van onze bedrijfsvoering — zoals huurders, vastgoed, financiën en duurzaamheid. Deze inzichten gebruiken we om processen te verbeteren, strategische beslissingen te onderbouwen en onze efficiëntie te verhogen.

We zijn bereid om verantwoorde risico's te nemen om onze doelen te realiseren, zolang onze financiële gezondheid daarbij niet in het geding komt. Zo blijven we wendbaar en slagvaardig, met oog voor de lange termijn.







Gasselterweg 24, Gieten • Telefoon (0592) 26 35 15 • E-mail info@devolmacht.nl • Internet: www.devolmacht.nl