

Vanuit de kern

Ondernemingsplan 2019-2022

Vanuit de kern

Ondernemingsplan 2019-2022

Inhoud

01 Inleiding	4
1.1 Leeswijzer	6
02 Wie zijn wij: onze missie	7
03 Waar willen wij staan eind 2022: onze visie	8
04 Wat gaan we daarvoor doen: onze strategische keuzes	10
4.1 Onze klanten en maatschappelijke doelen	10
4.1.1 Onze klantvisie	10
4.1.2 Woonlasten	11
4.1.3 Woonruimteverdeling	13
4.1.4 Leefbaarheid	13
4.2 Ons vastgoed: duurzaam, toegankelijk en kwalitatief op orde	14
4.2.1 Onze huidige portefeuille	14
4.2.2 Onze vastgoedstrategie	15
4.2.3 Overig vastgoed	18
4.2.4 Onderhoud	18
4.3 Onze belanghouders	20
05 Hoe willen wij werken: onze (financiële) bedrijfsvoering	22
5.1 Onze kernwaarden	22
5.2 Onze mensen	22
5.3 Risicomanagement en control	24
5.4 Financiën	25
5.5 Organisatiekosten	26
5.6 Samenwerken	26
5.7 Governance	27
06 Overzicht van onze doelstellingen 2019 – 2022	28
Bijlage 1	33

Achtergrond

WoonGoed 2-Duizend heeft naar aanleiding van het verscherpte toezicht van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het bijzonder beheer van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een onderzoek laten uitvoeren naar de problemen in de interne organisatie. De uitkomsten daarvan waren alarmerend en begin 2018 aanleiding om een Herstelplan op te stellen. Dat moet medio 2019 leiden tot het opheffen van het onder curatele staan. Met goedkeuring van alle belanghouders evenals de externe toezichthouders is besloten zelfstandig verder te gaan en niet te kiezen voor een fusie. Onderdeel van het Herstelplan is het ontwikkelen van een collectieve en gedeelde ambitie. Die leggen we neer in een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2019 tot en met 2022. Hierin hebben we onze missie en visie opnieuw geformuleerd. Opvallend daarin is onze inzet om nog beter aan te sluiten bij de belangen van de lokale gemeenschappen waarin we werkzaam zijn.

Klanten en doelgroepen centraal

Klanttevredenheid staat de komende jaren centraal in onze aanpak. Onze klantgerichte basisprocessen worden herzien met als doel de dingen in één keer goed te doen. Daarnaast leveren we maatwerk door ons te verdiepen in de échte vraag van onze klanten en te zoeken naar een passende oplossing. We garanderen de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen. We zetten in op beperking van de woonlasten voor onze huurders door middel van duurzaamheidsmaatregelen. Het huurprijsbeleid wordt aangepast om onze doelgroepen beter te bedienen. In het woonruimteverdelingsbeleid maken we extra ruimte voor jongeren en ouderen. We kiezen vol overtuiging voor het instellen van buurtteams voor ons hele woningbezit. Omdat een belangrijk deel van onze bewoners zorg nodig heeft en dat aantal in de komende jaren toeneemt, worden de banden met zorg- en welzijnsinstellingen verder aangehaald.

Vastgoedsturing

Tot de kern van het ondernemingsplan behoort uiteraard onze vastgoedsturing. We hebben ons met een frisse blik beraden over onze wensportefeuille om te bewerkstelligen dat ons woningbezit aansluit bij de vraag. Richtinggevend daarbij is onze kijk op de volkshuisveste-

lijke opgave en de verwachte marktontwikkelingen. Dat leidt onder meer tot een omvangrijk en ingrijpend verduurzamingsprogramma voor onze woningen. Het onderhoudsprogramma wordt gebaseerd op de doelstellingen in het kader van de wensportefeuille. Ons onderhoudsbeleid wordt in meerdere opzichten geprofessionaliseerd, vooral door toe te werken naar ketengerichte samenwerking. Dit stelt hoge eisen aan de kwaliteit van ons opdrachtgeverschap.

Samen met onze belanghouders

We zetten in op een betere relatie met onze belanghouders, onze (georganiseerde) huurders en de gemeenten voorop. Dat doen we onder andere door een stelsel van meerjaren tripartite prestatieafspraken te ontwikkelen die jaarlijks worden gemonitord en geëvalueerd. We organiseren themagerichte bijeenkomsten met belanghouders om hun wensen en zorgen beter te leren kennen en hen input te laten leveren voor onze maatschappelijke agenda. We hebben dan ook dankbaar gebruik gemaakt van hun inbreng bij de totstandkoming van dit Ondernemingsplan.

Verdere professionalisering

Onze plannen zijn financieel haalbaar, we voldoen blijvend aan de WSW-ratio's. Op organisatorisch gebied hebben we wel nog een been bij te trekken om een en ander haalbaar te maken. We hebben een Strategisch Personeels Plan opgesteld met daarin de aandachtspunten voor de komende jaren. De eerste zorg is de verbetering van de professionaliteit op een aantal fronten zoals vastgoedbeheer en klantbediening. Daarnaast spelen zaken zoals de uitrol van het recent opgezette risicomangementsysteem. Van belang is dat in 2019 het huidige interim-management wordt vervangen door vaste krachten.

Governance

Governance is een centraal thema in het Herstelplan. In de afgelopen tijd zijn diverse maatregelen getroffen om deze op orde te brengen. In de komende periode wordt aan governance extra aandacht besteed om de winst die we hebben geboekt vast te houden.

Al met al kijken we met vertrouwen naar de toekomst en zetten we onze beste krachten in om WoonGoed 2-Duizend weer een betekenisvolle en trotse volkshuisvestelijke speler in ons werkgebied te maken.

1.1 Leeswijzer

In dit ondernemingsplan gaan we in op:

- wie wij zijn: onze missie;
- waar wij eind 2022 willen staan: onze visie;
- wat we daarvoor gaan doen: onze strategische keuzes op het gebied van klanten en doelgroepen, vastgoed en belanghouders;
- hoe wij willen werken: onze (financiële) bedrijfsvoering.

Voor de snelle lezer worden bij elk onderwerp onze doelstellingen in een apart kader weergegeven. We maken daarbij een onderscheid tussen de doelstellingen op korte termijn (2019) en langere termijn (2022 of tussenliggende jaren). Alle doelstellingen zijn aan het eind van dit ondernemingsplan gegroepeerd in een apart overzicht op pagina 21.

02 Wie zijn wij: onze missie

WoonGoed 2-Duizend is een sociale huisvester die een *thuis* biedt aan mensen in Midden- en Noord-Limburg.

We hebben een *positieve invloed* op het *wonen en de leefbaarheid* voor de *lokale* gemeenschappen en zijn *verbonden* met de mensen die daar deel van uitmaken.

thuis
positieve invloed
wonen en de
leefbaarheid
lokale
verbonden

Waar willen wij staan eind 2022: onze visie

- onderdeel zijn van de keten wonen-welzijn-zorg en ons met onze partners inzetten voor het bevorderen van de sociale cohesie en leefbaarheid.

1. We verdiepen ons in de échte vraag van de klant en zoeken naar een passende oplossing (maatwerk). Om dit waar te maken:

- stimuleren we bewoners zelf verantwoordelijkheid te nemen. We ondersteunen hen daarin. Dat doen we door buurtteams in het leven te roepen;
- benutten we onze netwerken om (complexe) problemen van onze huurders op te lossen.

2. Onze standaard dienstverlening is in één keer goed. Daarvoor zorgen we dat de volgende zaken in orde zijn:

- onze medewerkers tonen eigenaarschap, zijn doelgericht en willen leren en verbeteren;
- onze klantgerichte processen zijn op orde en we zijn in control;
- we besteden activiteiten uit die andere organisaties beter kunnen dan wijzelf. We voeren als professionele opdrachtgever de regie over de uitbestede activiteiten. Onze kernactiviteiten houden we zo veel mogelijk in eigen huis;
- we werken stap voor stap aan ketensamenwerking bij onderhoud, renovatie en nieuwbouw.

3. Ons woningbezit sluit aan bij de vraag. Hiervoor:

- garanderen we dat onze woningen betaalbaar zijn;
- verduurzamen we onze woningen in een hoog tempo met als doel minimaal energielabel A in 2026. In 2022 heeft ons woningbezit gemiddeld label B;
- zorgen we voor voldoende aanbod voor de groeiende groep ouderen en bieden we jongeren meer kans.

4. We zijn echte volkshuisvesters. Het spreekt daarom vanzelf dat we:

- zo weinig mogelijk geld besteden aan onze werkorganisatie (sober en doelmatig) om zo veel mogelijk geld te kunnen inzetten voor de volkshuisvesting;
- onze maatschappelijke agenda ophalen bij onze belanghouders in de lokale gemeenschappen en dat we ons handelen naar hen legitimeren. We slaan daarvoor vernieuwende wegen in;

Wat gaan we daarvoor doen: onze strategische keuzes

4.1 Onze klanten en maatschappelijke doelen

4.1.1 Onze klantvisie

Onze klantvisie kan als volgt worden samengevat: **We zijn er, voor jou, dichtbij.**

We zijn er:

Klanten kunnen ons altijd bereiken en benaderen en dat kan bij *iedereen* in onze organisatie. Onze klant kiest zelf op welke manier hij ons benadert; daarvoor bieden we onze diensten aan via alle gangbare kanalen. Als dat nodig is, zoeken wij zelf contact met de klant. En als hij niet naar ons toe kan komen, gaan wij naar hem toe.

Voor jou:

Dé klant bestaat niet. We denken in doelgroepen en waar nodig in individuen. Iedere klant doet ertoe in onze dienstverlening. We kennen en herkennen die klant, weten wat er speelt en vinden een oplossing voor zijn vraag of probleem. Door dit maatwerk ervaart de klant onze dienstverlening als persoonlijk en betrokken.

Dichtbij:

Lokale verbondenheid is onze legitimatie. Kennis van de kernen waarin we actief zijn, is de basis van ons handelen. We kennen de buurten, weten wat er speelt en zijn er zichtbaar aanwezig. Samen met onze partners spannen we ons in om de leefbaarheid en diversiteit in de kernen te bevorderen. Dat doen we om onze klanten een thuis-gevoel te geven.

Samengevat is dit onze belofte aan de klant:

- onze klant ervaart dat wij met hem meedenken en hem serieus nemen;
- onze klant ervaart dat wij onze afspraken nakomen;
- onze klant vindt ons duidelijk;
- onze klant krijgt van elke medewerker een eenduidig antwoord;
- onze klant ervaart onze dienstverlening als maatwerk.

Doelstellingen

- **2022:** Onze klanten kennen een eigen verantwoordelijkheid. Wij helpen en ondersteunen hen maar geven ook de grenzen aan. Duidelijke communicatie is hierbij het sleutelwoord.
- **2019-2022:** Het structureel meten van klanttevredenheid is een belangrijke aanjager van het continu verbeteren van de kwaliteit van onze dienstverlening. De organisatie is zo ingericht dat hiervoor ook altijd ruimte is.
- **2019-2020:** De wensen van de verschillende klantgroepen zijn geïnventariseerd en vastgelegd. Dit is de basis om onze dienstverlening en klantgerichtheid doorlopend te kunnen optimaliseren.
- **2019:** Klantgerichtheid is een onderdeel van onze cyclus van Planning & Control. Zo borgen we dat hiervoor voortdurend aandacht blijft.

4.1.2 Woonlasten

Wij garanderen de betaalbaarheid en bereikbaarheid van onze woningen voor onze doelgroep. Ook garanderen we dat er steeds voldoende woningen zijn voor onze doelgroep. We kijken daarbij met name naar de beschikbaarheid van woningen voor ouderen en jongeren. De betaalbaarheid en beschikbaarheid bevorderen wij op drie manieren: ons huurprijsbeleid, onze benadering van de totale woonlasten en het matchen van vraag en aanbod.

Huurprijsbeleid

We kiezen er voor een groot deel van de woningen qua huur onder de eerste aftoppingsgrens te houden. Dat doen we vooral bij mensen die recht hebben op huurtoeslag. Dit past in onze keuze voor een meer gedifferentieerd huurbeleid. Uit onderzoek blijkt dat ongeveer een kwart van onze huurders scheef woont. Met name de groep huishoudens die met een hoger inkomen in een te goedkope woning woont, is relatief groot.

We willen daarom per huurklasse en per inkomensgroep bekijken welke huur of welke huurverhoging het best past. Met instrumenten als de inkomensafhankelijke huurverhoging, huursombenadering en twee-hurenbeleid gaan we de relatie tussen het inkomen van onze bewoners en de huur die zij betalen, verbeteren.

Woningen in de vrije sector bestemmen wij voor huurders die daarvoor voldoende inkomen hebben en (incidenteel) mensen die een koopwoning verlaten.

Doelstellingen

- 2022: De relatie tussen het inkomen van onze bewoners en de huur die zij betalen, is aanzienlijk verbeterd.
- 2019: In ons huurprijsbeleid passen we een inkomensafhankelijke huurverhoging toe.
- 2019: Voor al onze woningen hanteren we een twee-hurenbeleid. Voor huurders die geen recht hebben op huurtoeslag hanteren we een hogere huur.
- 2019: Wij zetten onze vrijesectorwoningen ook in voor mensen die een koopwoning verlaten.

Letten op de totale woonlasten

Bij het garanderen van de betaalbaarheid kijken we niet alleen naar de huurprijs, maar ook naar de energielasten en servicekosten. Wij stimuleren onze bewoners zelf een actieve rol te spelen in het verlagen daarvan.

Doelstellingen

- 2022: Door onze duurzaamheidsmaatregelen dalen de energielasten voor onze bewoners.
- 2020: Wij zetten een woonlastenmodule in om onze bewoners duidelijk te maken welke totale woonlasten zij kunnen verwachten.
- 2019: Samen met de gemeenten zetten wij energiecoaches in om onze bewoners te stimuleren zuiniger om te gaan met energie.
- 2019: Samen met de gemeenten zetten wij budgetcoaches in om onze bewoners te stimuleren hun woonlasten omlaag te krijgen.

Aanbod afstemmen op de vraag

We zorgen er voor dat we voldoende woningen hebben om onze doelgroepen te kunnen bedienen. Daarvoor bekijken we in hoeverre het aanbod aan sociale huurwoningen aansluit bij de omvang van de doelgroepen, nu en in de toekomst. Daarbij kijken we met name naar ouderen en jongeren, omdat zij nu moeilijker aan een passende woning komen.

In ons werkgebied is, met uitzondering van de gemeente Beesel die nog licht groeit, sprake van krimp. We investeren daarom maar beperkt in uitbreidingsniewbouw.

Doelstelling 2022

- We hebben voldoende passende woningen voor onze doelgroepen, met name voor ouderen en jongeren.

4.1.3 Woonruimteverdeling

De keuzevrijheid van de woningzoekende staat bij ons voorop. Daarom werken we mee aan het gezamenlijk woonruimteverdelingsstelsel Thuis in Limburg. Een toegankelijk en transparant systeem waarin woningen eerlijk en rechtvaardig worden verdeeld. We maken het voor iedereen mogelijk een passende woning te vinden. Daarom bestemmen we sommige woningen voor een specifieke doelgroep. We willen met name meer woningen beschikbaar krijgen voor jongeren (ook eengezinswoningen) en senioren. Om jongeren sneller huisvesting te bieden, zetten we ook een lotingsmodel in.

Wij bieden conform het gemeentelijk beleid statushouders met voorrang huisvesting.

Doelstellingen

- 2019-2022: Wij bieden statushouders met voorrang huisvesting.
- 2020: Om jongeren sneller te huisvesten, zetten we voor bepaalde woningen loting in.
- 2019: Wij labelen woningen voor jongeren en ouderen zodat zij sneller een passende woning kunnen vinden.

4.1.4 Leefbaarheid

We zijn verbonden met Noord- en Midden-Limburg en dragen bij aan de leefbaarheid in de grote en kleine kernen in de directe omgeving van ons bezit. Dat doen we vooral voor onze eigen huurders, maar daardoor (indirect) ook voor de hele gemeenschap in ons werkgebied. Samen met onze partners werken we vanuit de eigen kracht van de kernen aan het versterken daarvan. We hebben daarbij oog voor de trends en ontwikkelingen in de maatschappij.

We zijn geen hulpverleners, maar wel een onderdeel van de keten wonen-welzijn-zorg. Daarin hebben wij een signaalfunctie naar hulpverlenende partners. Zo besteden wij speciale aandacht aan de problematiek van eenzaamheid.

Om de sociale cohesie en leefbaarheid te bevorderen, maken wij gebruik van buurtteams. Hierin spannen vrijwilligers, vaak huurders van ons, zich op allerlei manieren in om de buurt veiliger en prettiger te maken. De buurtteams passen in ons streven om bewoners te stimule-

ren zelf activiteiten te ondernemen om de leefbaarheid in hun woonomgeving te bevorderen.

Doelstellingen 2022

- Onze wijken zijn schoon, heel en veilig.
- Onze woningen voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk.

Doelstellingen 2020

- We maken in ons hele bezit gebruik van buurtteams.
- Aannemers die gebruik maken van social return hebben een pré in onze aanbestedingen.
- Bij leefbaarheidsactiviteiten zetten we mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in.

4.2 Ons vastgoed: duurzaam, toegankelijk en kwalitatief op orde

4.2.1 Onze huidige portefeuille

Soort vastgoed	Aantal
Reguliere woningen	4.241
Intramuraal zorgvastgoed	417
Studentenwoningen	884
Woonwagens	2
Bedrijfsonroerend goed (BOG) en Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	80
Parkeervoorzieningen	474
Totaal	6.098

De reguliere woningen en woonwagens in ons vastgoed bevinden zich voor het overgrote deel in drie hoofdkernen in Noord- en Midden-Limburg: de gemeente Echt – Susteren (1.546), de gemeente Beesel (1.630) en de kern Swalmen (894) van de gemeente Roermond. Daarnaast hebben we woningen in de gemeenten Roerdalen (30), Maasgouw (85) en Leudal (58). Ons reguliere bezit bestaat voor 65% uit eengezinswoningen. Ruim een derde bestaat uit appartementen, die hoofdzakelijk worden bewoond door een- en tweepersoonshuishoudens, waarvan het overgrote deel ouder is dan vijftig jaar.

De 884 studentenwoningen liggen in Delft en Den Haag. Dit bezit komt voort uit een matching

van middelen van enkele jaren geleden. WoonGoed 2-Duizend investeerde toen in studentenwoningen ten behoeve van het minder vermogende DUWO. Deze studentenhuysvester beheert deze woningen.

4.2.2 Onze vastgoedstrategie

Meebewegen met de demografische en marktontwikkelingen

WoonGoed 2-Duizend wil een overschot aan woningen voorkomen. Ons aanbod beweegt daarom mee met de demografische en marktontwikkelingen. We opereren in een werkgebied waarin de bevolkingsomvang krimpt. Het aantal huishoudens neemt af en daarmee ook de omvang van de sociale doelgroep en de woningbehoefte. Daarentegen veranderen de woonwensen door de ontgroening en vergrijzing en de toename van het aantal arbeidsmigranten. In deze situatie van krimp beperken we de komende jaren onze uitbreidingsnieuwbouw. Des te meer focussen we op de verbetering van onze bestaande portefeuille, waardoor onze woningen meer aansluiten op de woonwensen van onze (toekomstige) huurders. Als we in onze hoofdkernen bezit van derden kunnen overnemen, onderzoeken we de mogelijkheden en toegevoegde waarde daarvan voor onze wensportefeuille. Hetzelfde geldt voor de uitruil van woningen met andere corporaties.

WoonGoed 2-Duizend verkoopt gemiddeld twintig eengezinswoningen per jaar. Tot en met 2022 gaat het in totaal om tachtig woningen. We blijven de beschikbaarheid garanderen door deze woningen als ‘sociale koop’ aan te bieden. Ze worden met voorkeur aangeboden aan onze doelgroep: huishoudens met een inkomen beneden € 38.035,- (prijsspeil 2019). Alleen als er voor onze doelgroep op de markt voldoende aanbod beschikbaar is, mogen de woningen aan iedereen worden verkocht. Momenteel is er met name bij starters en arbeidsmigranten veel vraag naar eengezinswoningen. Door de woningen nu aan deze groepen te verkopen, blijven ze toch beschikbaar voor onze doelgroep.

Vastgoeddoelstellingen 2020-2022

- 50 woningen gesloopt.
- 150 nieuwe nultredenwoningen gebouwd.
- 1.500 woningen verduurzaamd naar label A.
- Eventuele realisatie tijdelijke huisvesting.
- Eventueel beschikbaarheid nultredenwoningen vergroten.
- Naar behoefte invulling geven aan de vraag van onze zorgpartners.
- Commercieel bedrijfsonroerend goed is afgestoten. Maatschappelijk vastgoed dat een bijdrage levert aan de wijk blijft in beheer.

- 60 woningen verkocht (20 per jaar).

Vastgoeddoelstellingen 2019

- 198 woningen verduurzaamd naar label A.
- Mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting en de behoefte aan meer nultrredenwoningen onderzocht in samenwerking met onze kerngemeenten.
- 20 woningen verkocht.

Verduurzaming

Onze bestaande portefeuille kent een forse verduurzamingsopgave. Wij willen in 2050 volledig CO₂-neutraal opereren. Tot en met 2026 worden daarvoor 3.000 woningen aangepakt. Daarmee beogen wij drie doelen:

1. de woningen zijn verduurzaamd (energetisch verbeterd);
2. de woningen hebben een comfortabel binnenklimaat;
3. de woonlasten voor de huurders zijn verlaagd.

Bij onze aanpak komen de woningen met de laagste energielabels het eerst aan de beurt. Door (verdere) isolatie (dak, spouw, vloer, beglazing), aanpassen van het binnenklimaat (mechanische ventilatie) en het leggen van zonnepanelen krijgen deze woningen energielabel A. Isolatiemaatregelen voeren we door zonder huurverhoging. Voor extra's zoals zonnepanelen en andere installaties vragen wij wel een vergoeding in de huur. Deze bedraagt 50% van de besparing op de energielasten. Zo verbeteren we de kwaliteit van ons bezit en verlagen we tegelijkertijd de woonlasten voor onze huurders.

WoonGoed 2-Duizend experimenteert niet met nieuwe concepten. Wij volgen en onderzoeken (nieuwe) maatregelen en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid, maar passen deze alleen toe als de effecten bewezen zijn en niet leiden tot een verhoging van de onderhoudskosten.

Toegankelijkheid

Door de vergrijzing en de wens van ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen, neemt de behoefte aan nultrredenwoningen toe. Bij voorkeur liggen deze dichtbij voorzieningen. Op dit moment heeft 38% van ons reguliere bezit (1.688 woningen) nul treden. Deze woningen zijn allemaal toegankelijk met een rollator. In 2019 brengen we samen met gemeenten in kaart of dit aantal voldoende is. Zo niet, dan vergroten we de beschikbaarheid van deze woningen.

klantvisie

**we zijn er, voor jou,
dichtbij**

Om de doorstroming in ons bezit te bevorderen, bouwen wij de komende jaren 150 nieuwe nultredenwoningen (seniorenbungalows en appartementen met lift) dichtbij voorzieningen. Door deze nieuwbouw komen eengezinswoningen, die nu vaak worden bewoond door ouderen, vrij voor jongeren.

4.2.3 Overig vastgoed

Tijdelijke huisvesting

De vergrijzing en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte is een tijdelijk fenomeen. We onderzoeken daarom in 2019 samen met de gemeenten de mogelijkheden van tijdelijke huisvesting (maximaal 20 jaar) voor met name senioren in de hoofdkernen waar wij actief zijn. Tijdelijke (senioren)huisvesting bevordert de doorstroming en maakt woningen vrij voor starters.

Wonen en Zorg

WoonGoed 2-Duizend heeft ruim 400 eenheden die voorzien in de behoefte aan wonen en zorg. Daarvoor werken wij samen met veertien partners die deze eenheden van ons huren en vervolgens zorg verlenen aan hun cliënten. Het gaat hier om instellingen voor onder meer verstandelijk en lichamelijk beperkten, zorgbehoevende ouderen en mensen met psychiatrische problematiek. Naast onze bestaande partnerschappen staan we open voor nieuwe initiatieven van mogelijk nieuwe partners. Ons aandeel in zorgvastgoed blijft echter beperkt in verband met het hogere risicoprofiel daarvan.

Bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk onroerend goed

Commercieel bedrijfsonroerend goed zoals winkels en kantoren stoten we af. Maatschappelijk vastgoed dat een bijdrage levert aan de wijk houden we in beheer. We breiden onze portefeuille MOG niet uit.

Woonwagens

WoonGoed 2-Duizend heeft momenteel twee woonwagens in bezit. We zijn in gesprek met de gemeenten over de overname van 26 aanvullende locaties, al dan niet met woonwagens.

4.2.4 Onderhoud

Onderhoudsplanung en -strategie

We definiëren voor al onze woningen een basiskwaliteit. En we zorgen ervoor dat onze vastgoeddata op orde zijn. De meerjarenonderhoudsplanung voor complexen baseren we op de

conditiemeting daarvan. We inventariseren de risico's (van bijvoorbeeld asbest, brandonveiligheid en legionella) om duidelijk te krijgen welke activiteiten nodig zijn om de veiligheid te borgen. Voor de onderhoudsbegroting streven we naar toepassing van de t-1 methode: werkzaamheden worden in het begrotingsjaar, dus het jaar vóór uitvoering, voorbereid en opgedragen. De uitvoering kan dan meteen vanaf 1 januari starten zodat geen tijdverlies ontstaat.

We bieden vraaggestuurd onderhoud aan. De huurder kan zelf bepalen wanneer hij de badkamer, de keuken of het toilet vervangen wil hebben. Hij kan daarbij kiezen uit een vast assortiment met bijvoorbeeld verschillende tegels en kleuren.

We onderzoeken of we de verduurzamingsopgave ook kunnen realiseren door het aanbrennen van duurzaamheidspakketten bij mutatie. Vanwege ons versnipperd bezit verduurzamen we de woning altijd van binnenuit. Bij al onze onderhoudswerkzaamheden besteden we veel aandacht aan de communicatie met de bewoners.

Doelstellingen 2019-2022

- De veiligheidsmaatregelen zijn uitgevoerd.
- We passen de t-1 methode toe bij onze onderhoudsactiviteiten.
- Duurzaamheidspakketten worden ook aangeboden bij mutatie.
- Elke drie jaar meten we de bouwkundige kwaliteit van ons woningbezit via een conditiemeting conform NEN 2767.

Doelstellingen 2019

- De basiskwaliteit van onze woningen is vastgesteld.
- De meerjarenonderhoudsplannen zijn afgestemd op de portefeuillestrategie.
- We beschikken over de risico-inventarisatie van ons woningbezit.

Op weg naar ketensamenwerking

We realiseren onderhoud en nieuwbouw op een efficiënte en professionele manier. Om tot het beste eindresultaat te komen, zoeken we de samenwerking op met uitvoerende partijen. We werken daarbij toe naar regisserend opdrachtgeverschap. Hierbij zijn ons beleid, onze portefeuillestrategie en ons jaarlijks inkoopplan leidend voor de samenwerking met onze partners en afgestemd op onze (maatschappelijke) taken. We selecteren onze partners op basis van de mogelijkheden die zij hebben om aan onze (maatschappelijke) doelstellingen bij te dragen. We maken met hen heldere afspraken die we regelmatig meten en periodiek evalueren.

Voor de stap naar regisserend opdrachtgeverschap is het nodig om:

- de aanbesteding van nieuwbouw en onderhoud verder te professionaliseren, om zo een beter resultaat te krijgen tegen een lagere prijs;
- professioneel opdrachtgeverschap in te bedden in de totale organisatie van WoonGoed 2-Duizend, zowel op strategisch als op tactisch en operationeel niveau;
- inkoop en contractmanagement te professionaliseren.

Regisserend opdrachtgeverschap is een grote stap op weg naar ketensamenwerking. We leggen in de komende periode de basis om dit verder door te kunnen ontwikkelen. In 2022 doen we een pilot ketensamenwerking op het gebied van niet-planmatig onderhoud.

Doelstellingen

- **2022: Pilot ketensamenwerking afgerond voor het niet-planmatig onderhoud**
- **2019-2022: Het professioneel opdrachtgeverschap is ingevuld op strategisch, tactisch en operationeel niveau. We werken samen met professionele leveranciers op basis van heldere afspraken (prijzenboek NPO en heldere aanbestedingsprocedures voor PO). In beginsel zijn zij gereed de stap naar ketensamenwerking te maken.**

4.3 Onze belanghouders

Wij vinden de relatie met onze belanghouders (bewoners, gemeenten, maatschappelijke partners) essentieel voor ons handelen. Door tijdig met hen te overleggen over ons beleid, krijgen wij meer duidelijkheid over onze maatschappelijke opgave. En door hen tijdig in te schakelen bij onze concrete activiteiten, verbetert de uitvoering daarvan. Daarom steken wij veel energie in het overleg met onze belanghouders. Dit komt onder meer tot uiting in de prestatieafspraken met gemeenten, waarbij ook de HBV (Huurdersbelangenvereniging) is betrokken. We willen het proces rond de prestatieafspraken verder professionaliseren met een tussentijdse en een eindevaluatie. Hiermee borgen we dat iedereen de afspraken nakomt. Ook leren we zo welke verbeteringen nodig zijn in de toekomst.

We zien de HBV als onze sparringpartner en als kritische toetsers van ons beleid. We verbeteren daarom het overleg en versterken de ondersteuning zodat de HBV proactiever kan opereren.

Doelstellingen 2020-2022

- **De samenwerking met onze belanghouders is verbeterd.**
- **In themagerichte bijeenkomsten halen we bij onze huurders hun wensen en ideeën op.**
- **Onze maatschappelijke agenda halen we op in bijeenkomsten met onze belanghouders.**
- **Er is een stelsel van tripartite meerjarenprestatieafspraken met een vertaling naar jaarschijven.**

Doelstellingen 2019

- **In een helder beleid is opgenomen wie onze belanghouders zijn, hoe we met hen omgaan en hoe we samenwerken.**
- **Het overleg met de HBV verloopt soepel. Haar inbreng wordt gevoed door inbreng van de achterban.**
- **Er vindt een tussentijdse en eindevaluatie plaats van de prestatieafspraken.**
- **De prestatieafspraken zijn gebaseerd op ons ondernemingsplan en het jaarplan.**

Hoe willen wij werken: onze (financiële) bedrijfsvoering

5.1 Onze kernwaarden

Wij zijn lokaal betrokken

Ons hart gaat uit naar de bewoners in onze woonkernen. We zijn er thuis, spreken de taal en kennen de mensen. We zijn altijd op zoek naar de vraag achter de vraag om passend maatwerk te bieden. Wij zijn buigzaam, maar geven ook duidelijke grenzen aan wanneer iets niet mogelijk is. We stimuleren bewoners in beweging te komen om gezamenlijk een leefbare samenleving te verwezenlijken.

Wij zijn open en eerlijk

Het bouwen aan vertrouwen zien wij als een continu proces, zowel binnen de organisatie als in relatie met onze klanten, onze samenwerkingspartners en belanghouders. De bouwstenen daarbij zijn openheid en eerlijkheid. We zijn oprecht naar elkaar toe en staan open voor feedback.

Wij doen het samen

We benutten ieders talent, we werken samen en we maken verbinding met anderen. We hebben interesse in elkaar, luisteren naar elkaar en respecteren elkaar. We geven ruimte als een ander meer kan betekenen voor onze bewoners dan wijzelf, maar we blijven in verbinding. Alleen samen kunnen we het verschil maken.

5.2 Onze mensen

Visie op mensen

Trotse, gelukkige en vitale medewerkers zorgen voor blije klanten. Dáár zijn we van overtuigd en dáár gaan we voor. Om onze medewerkers trots en gelukkig te maken én te houden, betrekken we hen continu bij beleids- en besluitvorming, communiceren we helder en transparant en leggen we bevoegdheden laag in de organisatie. Daarnaast zetten we medewerkers in op activiteiten die passen bij hun talenten en waarmee ze het best tot hun recht komen. Dat draagt bij aan hun vitaliteit en duurzame inzetbaarheid. We investeren in professionele

en persoonlijke ontwikkeling, waardoor medewerkers voldoende toegerust zijn om optimale diensten en optimaal maatwerk te kunnen leveren.

Samenwerking

Elkaar kennen, elkaars capaciteiten kennen én waarderen en elkaar vertrouwen dragen bij aan een optimale onderlinge samenwerking en een prettige werksfeer. Uit zichzelf gemotiveerde medewerkers die samenwerken, ontwikkelen samen een organisatie die zich kan richten op continu leren en verbeteren. Elkaar aanspreken en feedback geven maakt daar een onlosmakelijk onderdeel van uit. We investeren daarom flink in het verbeteren van de samenwerking en het creëren van een veilige werkomgeving waar elkaar aanspreken mogelijk is. Een zichtbare uiting daarvan is een vernieuwde werkomgeving en -inrichting, die samenwerking stimuleert.

Waarmaken wat we ons voornemen

Om de ambitieuze doelstellingen uit dit ondernemingsplan met onze mensen te realiseren, is het nodig de organisatie aan te passen en de juiste mensen op de juiste plek te zetten. Alleen dan zijn we in staat om onze dienstverlening te optimaliseren en maatwerk te bieden aan de klant. De impact van deze interne opgave verschilt per afdeling. Het voorbereiden van de ketensamenwerking vraagt met name veel van de afdeling vastgoed, samen met het team gegevensbeheer. De verandering heeft tevens gevolgen voor het Klant Contact Center. En ook op het gebied van ICT(-bemensing) is er een opgave om te komen tot een goede digitale ondersteuning van onze processen.

Doelstellingen 2020-2022

- We monitoren het Strategisch Personeelsplan en stellen continu bij, zodat de organisatie zowel kwantitatief als kwalitatief op sterkte blijft en mensen hun talenten kunnen benutten. Dit geldt ook voor het stabiel houden van het managementteam.
- Elke achttien maanden meten we in een medewerkersonderzoek welke behoeften er bij medewerkers leven.
- Minimaal twee keer per jaar vinden teamsessies plaats om doorlopend aandacht te geven aan de onderlinge communicatie en samenwerking.
- 360 -feedback (vanuit alle relevante invalshoeken) maakt onderdeel uit van de gesprekscyclus met medewerkers.
- Het ziekteverzuim komt in de periode 2020-2022 uit op maximaal 4%.

Doelstellingen 2019

- We geven uitvoering aan het Strategisch Personeelsplan en passen de organisatie-inrichting en bemensing daarop aan.
- De uitkomsten van het medewerkersonderzoek eind 2018 vormen de basis voor een plan van aanpak om de tevredenheid te vergroten. In het voorjaar van 2019 vindt een tweede medewerkersonderzoek plaats om de voortgang vast te stellen.
- Er is een opleidingsplan klaar dat op afdelings- en individueel niveau inzichtelijk maakt hoe we de professionele en persoonlijke ontwikkeling vormgeven.
- We organiseren team(coachings)sessies en voeren een feedback-app in met als doel de samenwerking en onderlinge communicatie te verbeteren.
- We investeren in de herinrichting van het kantoorpand om de samenwerking te bevorderen.
- Het ziekteverzuim wordt onder 5% gebracht.
- We dragen zorg voor een vaste bezetting van de managementposities, waarbij de stijl van leidinggeven en de ingezette koers worden voortgezet.

5.3 Risicomanagement en control

WoonGoed 2-Duizend heeft op basis van een systematische analyse haar risico's in kaart. De wenselijke beheersmaatregelen zijn verankerd in de strategie, het beleid en de processen. Risicomanagement is een verantwoordelijkheid van de hele organisatie. We volgen daarbij het systeem van de *three lines of defence*:

- het lijnmanagement is verantwoordelijk voor het managen van risico's en *compliance*. Hierbij is het van belang dat de medewerkers zich bewust zijn van de risico's;
- de tweede lijn (financial control, HRM, bestuurssecretaris) ondersteunt, bewaakt en adviseert de eerste lijn;
- de derde lijn, concerncontrol, velt een zelfstandig en objectief oordeel over de opzet en de werking van het systeem en geeft mogelijkheden tot verbetering aan.

We zijn een lerende organisatie die continu streeft naar verbetering in alle activiteiten. In ons dagelijks handelen vormt de cyclus van *Plan-Do-Check-Act* daarom de leidraad voor de bedrijfsvoering, de procesverbetering en het risicomanagement. Ook onze risico's evalueren en actualiseren we periodiek. Waar nodig leidt dit tot een bijstelling van strategie, beleid en/of uitvoering van processen. Zo blijft onze totale bedrijfsvoering steeds zo optimaal mogelijk afgestemd op de actuele omstandigheden en omgeving waarin we werken.

WoonGoed 2-Duizend is financieel gezond maar de investeringsruimte is beperkt. Besluiten met een grote financiële impact worden getoetst op de financiële kaders en indien nodig bijgesteld.

Als vast onderdeel van de cyclus van Planning & Control monitoren we de ontwikkeling van onze kritische prestatie-indicatoren. Als bepaalde indicatoren buiten de gestelde bandbreedte (dreigen te) komen, ondernemen we daarop gepaste actie. Frequent toetsen we onze meerjarendoelen, met name bij de vaststelling van de jaarrekening en begroting.

Doelstellingen jaarlijks

- De ambities in de maatschappelijke prestatievelden zoals betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit van de vastgoedportefeuille passen binnen de financiële ratio's van het WSW.
- Toetsen van de realisatie van de doelstellingen uit het ondernemingsplan en bijsturen waar dat nodig blijkt.

Doelstellingen 2019

- Vóór 1 juli 2019 is een systeem van risicomanagement opgezet en ingebed in de interne organisatie. We sturen actief op de beheersing van de risico's en pakken grote risico's meteen aan.
- Opzetten en periodiek monitoren van de kritische prestatie-indicatoren en bijsturen waar dat nodig blijkt.

5.4 Financiën

De financiële situatie van onze corporatie is en blijft goed op orde. De ambities in dit ondernemingsplan zijn stevig. De verduurzaming van ons bezit heeft een grote financiële impact. Onze financiële positie biedt echter voldoende ruimte om in 2026 ons hele bezit op energielabel A te brengen. In 2019 starten wij daarnaast met het nieuwbouwproject 'Oppebrik'. Dit mooie project is uiterst duurzaam met 'nul op de meter'. Ondanks alle bouwkostenstijgingen kunnen we dit toch met een voor de continuïteit noodzakelijk rendement realiseren.

Wij voldoen gedurende de hele periode van dit ondernemingsplan aan de financiële kaders die de toezichthouders en wijzelf hanteren. Een overzicht van de financiële kengetallen is opgenomen in de bijlage bij dit plan.

5.5 Organisatiekosten

Volgens onze missie en visie willen wij een brede en betekenisvolle rol spelen in de kernen waar wij substantieel bezit hebben. Onze dienstverlening is efficiënt en we leveren maatwerk waar dit toegevoegde waarde heeft. De persoonlijke benadering van onze huurder en de betekenisvolle rol in de gemeenschap maakt ons onderscheidend.

Om dit op een goede manier in te vullen en de continuïteit van onze organisatie te borgen, besteden we zo weinig mogelijk geld aan onze werkorganisatie (sober en doelmatig) om zo veel mogelijk geld over te houden voor de volkshuisvesting en het ‘thuis’ van onze huurders. Met onze bredere taakopvatting zullen we in vergelijking met andere corporaties hogere organisatiekosten hebben. Dit is echter geen vrijbrief om de efficiency uit het oog te verliezen. Daarom vergelijken wij ons graag met andere corporaties door deelname aan de benchmark.

Doelstellingen jaarlijks

- Met onze organisatiekosten krijgen we label B in de benchmark van Aede.

5.6 Samenwerken

We hebben besloten een doorstart te maken als zelfstandige organisatie. Het Herstelplan legt de basis voor de vormgeving van een eigentijdse woningcorporatie. Dit ondernemingsplan getuigt daarvan. Fusie is in de ondernemingsplanperiode daarom niet aan de orde. We zijn echter wel afhankelijk van de samenwerking met andere organisaties. In de passages over belanghouders, wonen en zorg en ketensamenwerking is hierover al veel gezegd. Centraal staat dat wij ons verbinden met andere organisaties om meer van betekenis te kunnen zijn voor onze huurders, en om onze dienstverlening effectiever en efficiënter te organiseren. Daarom besteden we ook een aantal activiteiten uit, zoals rond *treasury* en onderhoud.

We zoeken ook de samenwerking op met andere corporaties. Dat doen we bij activiteiten waarvoor we zelf niet de kennis in huis hebben of onze schaal het niet toestaat die zelf te organiseren. Een goed voorbeeld is Thuis in Limburg, waarin we met tal van andere Limburgse corporaties samenwerken op het gebied van woonruimteverdeling. Een ander voorbeeld is de samenwerking op het gebied van de AVG (Algemene verordening gegevensbescherming). Voorts nemen we deel aan diverse overlegvormen zoals het PLW (Platform Limburgse Woningcorporaties).

5.7 Governance

We hanteren voor het inrichten van onze bestuurlijke organisatie de Governancecode Woningcorporaties. Hierin staan basisregels voor goed bestuur en toezicht, openheid, verantwoordelijkheid en financiële beheersing. Zowel het bestuur als de Raad van Commissarissen onderschrijft deze code.

In het Herstelplan 2018 staan tal van maatregelen om de *governance* bij WoonGoed 2-Duizend te verbeteren, mede om te blijven voldoen aan de Woningwet 2015. Het gaat om verbeteringen in het interne toezicht, de topstructuur en het primaire proces, het betrekken van belanghouders bij ons beleid, het herstel van het vertrouwen in de organisatie, het revitaliseren van de Ondernemingsraad en het actief waarborgen van naleving van de Governancecode. Al deze maatregelen worden momenteel uitgevoerd.

De integriteitscode houden we levend door hier op regelmatige basis aandacht aan te schenken, zowel binnen de RvC, het Management Team als bij de medewerkers. Onze integriteitscode is geen dichtgetimmerd en uitputtend reglement. We gaan uit van de verantwoordelijkheid en professionaliteit van onze medewerkers en monitoren of onze waarden worden nageleefd. De integriteitscode is daarbij een hulpmiddel. We spreken elkaar aan op niet-inte-ger gedrag. Ook in onze relaties met leveranciers en in deelnemingen passen wij deze code toe.

Doelstellingen 2019-2022

- Bestuur en RvC functioneren conform de Governancecode.
- De integriteitscode wordt nageleefd.

Doelstellingen 2019

- De verscherpte toezichtstatus is beëindigd.

Overzicht van onze doelstellingen 2019-2022

Doelstellingen 2019 - 2022	Jaartal			
	2019	2020	2021	2022
Onze klanten en maatschappelijke doelen				
Onze klanten kennen een eigen verantwoordelijkheid. Wij helpen en ondersteunen hen maar geven ook de grenzen aan. Duidelijke communicatie is hierbij het sleutelwoord.				●
Het structureel meten van klanttevredenheid is een belangrijke aanjager van het continu verbeteren van de kwaliteit van onze dienstverlening. De organisatie is zo ingericht dat hiervoor ook altijd ruimte is.		●		
De wensen van de verschillende klantgroepen zijn geïnventariseerd en vastgelegd. Dit is de basis om onze dienstverlening en klantgerichtheid doorlopend te kunnen optimaliseren.		●		
Klantgerichtheid is een onderdeel van onze cyclus van Planning & Control. Zo borgen we dat hiervoor voortdurend aandacht blijft.	●			
In ons huurprijsbeleid passen we een inkomensafhankelijke huurverhoging toe.		●		
Voor al onze woningen hanteren we een twee-hurenbeleid. Voor huurders die geen recht hebben op huurtoeslag hanteren we een hogere huur.	●			
Wij zetten onze vrijesectorwoningen ook in voor mensen die een koopwoning verlaten.	●			

Doelstellingen 2019 - 2022	Jaartal			
	2019	2020	2021	2022
Onze klanten en maatschappelijke doelen				
Duurzaamheidsaanpak ingevoerd. Daardoor dalen de energielasten voor onze bewoners (gefaseerde uitvoering)	●			
Wij zetten een woonlastenmodule in om onze bewoners duidelijk te maken welke totale woonlasten zij kunnen verwachten.		●		
Samen met de gemeenten zetten wij energiecoaches in om onze bewoners te stimuleren zuiniger om te gaan met energie.	●			
Samen met de gemeenten zetten wij budgetcoaches in om onze bewoners te stimuleren hun woonlasten omlaag te krijgen.	●			
We hebben voldoende passende woningen voor onze doelgroepen, met name voor ouderen en jongeren.				●
Om jongeren sneller te huisvesten, zetten we voor bepaalde woningen loting in.	●			
Wij labelen woningen voor jongeren en ouderen zodat zij sneller een passende woning kunnen vinden.	●			
Onze verbeterde woningen voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk.				●
We maken in ons hele bezit gebruik van buurtteams.		●		
Aannemers die gebruik maken van <i>social return</i> hebben een pré in onze aanbestedingen.	●			
Bij leefbaarheidsactiviteiten zetten we mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in.		●		

Ons vastgoed				
50 woningen gesloopt (start 2020)				●
150 nieuwe nultredenwoningen gebouwd (start 2019)				●
1500 woningen verduurzaamd naar label A (start 2020)				●
Commercieel bedrijfsonroerend goed is deels afgestoten. Maatschappelijk vastgoed dat een bijdrage levert aan de wijk blijft in beheer.				●
198 woningen verduurzaamd naar label A.	●			

Doelstellingen 2019 - 2022	Jaartal			
	2019	2020	2021	2022
Ons vastgoed				
20 woningen verkocht.	●	●	●	●
Mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting en de behoefte aan meer nulredenwoningen onderzocht in samenwerking met onze kerngemeenten.	●			
Duurzaamheidspakketten worden ook uitgevoerd bij mutatie.		●		
De basiskwaliteit van onze woningen is vastgesteld.	●			
De meerjarenondershoudsplannen zijn afgestemd op de portefeuillestrategie.		●		
We beschikken over de risico-inventarisatie van ons woningbezit.	●			
Ketensamenwerking ingevoerd voor het niet-planmatig onderhoud.				●
Het professioneel opdrachtgeverschap is ingevuld op strategisch, tactisch en operationeel niveau. We werken samen met professionele leveranciers op basis van heldere afspraken (prijzenboek NPO en heldere aanbestedingsprocedures voor PO). In beginsel zijn zij gereed de stap naar ketensamenwerking te maken.	●			

Onze belanghouders				
In themagerichte bijeenkomsten halen we bij onze huurders hun wensen en ideeën op.		●		
Onze maatschappelijke agenda halen we op in bijeenkomsten met onze belanghouders.		●		
Er is een stelsel van tripartite meerjarenprestatieafspraken met een vertaling naar jaarschijven.		●		
In een helder beleid is opgenomen wie onze belanghouders zijn, hoe we met hen omgaan en hoe we samenwerken.		●		
Het overleg met de HBV verloopt soepel. Haar inbreng wordt gevoed door inbreng van de achterban.		●		
Er vindt een tussentijdse en eindevaluatie plaats van de prestatieafspraken.		●		

Doelstellingen 2019 - 2022	Jaartal			
	2019	2020	2021	2022
Onze belanghouders				
De prestatieafspraken zijn gebaseerd op ons ondernemingsplan en het jaarplan.	●			

Onze (financiële) bedrijfsvoering				
Strategisch Personeelsplan ingevoerd. We monitoren het doorlopend en stellen continu bij, zodat de organisatie zowel kwantitatief als kwalitatief op sterkte blijft en mensen hun talenten kunnen benutten. Dit geldt ook voor het stabiel houden van het managementteam.	●			
Medewerkersonderzoek ingevoerd. Elke achttien maanden meten we welke behoeften er bij medewerkers leven.	●			
Teamsessies ingevoerd, minimaal twee keer per jaar om doorlopend aandacht te geven aan de onderlinge communicatie en samenwerking.		●		
360°-feedback (vanuit alle relevante invalshoeken) maakt onderdeel uit van de gesprekscyclus met medewerkers.			●	
Het ziekteverzuim komt in de periode 2020-2022 uit op maximaal 4%.		●		
We geven uitvoering aan het Strategisch Personeelsplan en passen de organisatie-inrichting en bemensing daarop aan.	●			
De uitkomsten van het medewerkersonderzoek eind 2018 vormen de basis voor een plan van aanpak om de tevredenheid te vergroten. In het voorjaar van 2019 vindt een tweede medewerkersonderzoek plaats om de voortgang vast te stellen.	●			
Er is een opleidingsplan gereed dat op afdelings- en individueel niveau inzichtelijk maakt hoe we de professionele en persoonlijke ontwikkeling vormgeven.	●			
We organiseren team(coachings)sessies en voeren een feedback-app in met als doel de samenwerking en onderlinge communicatie te verbeteren.	●			

Doelstellingen 2019 - 2022	Jaartal			
	2019	2020	2021	2022
Onze (financiële) bedrijfsvoering				
We investeren in de herinrichting van het kantoorpand om de samenwerking te bevorderen.	●			
Het ziekteverzuim wordt onder 5% gebracht.	●			
We dragen zorg voor een vaste bezetting van de managementposities, waarbij de stijl van leidinggeven en de ingezette koers worden voortgezet.	●			
Vóór 1 juli 2019 is een systeem van risicomanagement opgezet en ingebed in de interne organisatie. We sturen actief op de beheersing van de risico's en pakken grote risico's meteen aan.	●			
Opzetten en periodiek monitoren van de kritische prestatieindicatoren en doelstellingen ondernemingsplan, bijsturen waar dat nodig blijkt.	●			
Met onze organisatiekosten realiseren we label B in de benchmark van Aedes.		●		
De verscherpt toezichtstatus is beëindigd.	●			
Bestuur en RvC functioneren conform de Governancecode.	●			

Bijlage

De doorrekening van het ondernemingsplan resulteert in de volgende ratio's.

Ratio WSW	Omschrijving	Norm	Resultaat				
		Daeb	<i>Eerste 5 jaar</i>	2019	2020	2021	2022
Interest coverage ratio		<=1,4	1,59	1,5	1,5	1,7	1,7
Loan to value	Op beleidswaarde	<=75%		72,8	71,6	71,6	69,2
Solvabiliteit	Op beleidswaarde	<=20%		34,0	34,1	33,7	35,7
Dekkingsratio	Nom.Schuld/ marktwaarde in verhuurder staat	<=70%		39,6	38,6	38,5	37,0

Overige ratio's	Omschrijving	Norm	Resultaat				
		Daeb	<i>Eerste 5 jaar</i>	2019	2020	2021	2022
Loan to value	Bedrijfswaarde	<=75%		75,6	73,7	73,7	71,7
Direct rendement	Op beleidswaarde		2,58	2,7	2,6	2,7	2,4

Conclusie: WoonGoed 2-Duizend voldoet aan de ratio's van Aw/WSW op basis van beleidswaarde.

De Loan to value op bedrijfswaarde voldoet niet in het jaar 2019. Dat komt omdat in relatie tot de investering in nieuwbouw Oppebrik de uitgaande geldstroom in 2019 plaatsvindt terwijl bij oplevering in 2020 pas de waardevermeerdering in de bedrijfswaarde volgt.



WoonGoed

2 - D u i z e n d

Pastoor Vranckenlaan 4, 5953 CP Reuver. Telefoon 077 476 77 77.

E-mail wonen@woongoed2-d.nl • www.woongoed2-d.nl