



Activiteitenplan Wonen Zuid 2020

februari 2020

1. Inleiding

Eind december 2016 is de ondernemingsvisie van Wonen Zuid '*Kansen voor groei*' (2017-2021) vastgesteld. Hierin is vanuit een nieuw strategisch ontwikkelperspectief vastgelegd wat onze ambities en doelen zijn die we de komende jaren nastreven en willen realiseren.

Evenals 2017, 2018 en 2019, is voor 2020 een concreet activiteitenplan opgesteld dat richting geeft aan onze ambities en doelen uit onze ondernemingsvisie. Daarbij hebben we aansluiting gezocht bij onze meerjarenbegroting 2020 en de zogeheten 'biedingen prestatieafspraken', die we vóór 1 juli 2019 bij de tien gemeenten waarin we actief zijn hebben ingediend en de basis zijn voor de prestatieafspraken. Met de gemeente Nederweert en Sittard-Geleen maken we vanwege het zeer beperkt aantal woningen daar geen prestatieafspraken.

We volgen daarbij de volgende zes maatschappelijke thema's:

1. Beschikbaarheid & kwaliteit
2. Wonen & zorg
3. Energie & duurzaamheid
4. Betaalbaarheid
5. Participatie
6. Bedrijfsvoering

Bij elk thema beschrijven we kort wat we in 2020 willen bereiken, gevolgd door de concrete acties en beoogde resultaten. Via onze tertiaalrapportages, die ook zijn ingericht volgens bovenstaande thema's, volgen we de voortgang van onze activiteiten/acties.

2. Beschikbaarheid & kwaliteit

We streven naar gedifferentieerde wijken met voldoende beschikbaar en kwalitatief goed bezit om verschillende doelgroepen te kunnen (blijven) bedienen, met name de kwetsbaren op de woningmarkt. Dit zal in 2020 onverminderd onze aandacht vergen.

Wonen Zuid heeft voor 2020 een stevig investeringsprogramma opgenomen. De invulling van dit programma komt vanuit een tweetal richtingen: (1) investeringen vanuit het Strategisch Voorraad Beheer (SVB), als antwoord op en invulling van de transformatieopgave, en aanvullend hierop (2) investeringen in relatie tot onze groeiambitie.

Programma SVB

Het onderstaande SVB-programma zoals we dat opgenomen hebben in onze begroting 2020 zal worden gerealiseerd.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	<ul style="list-style-type: none">Uitvoering programma SVB.	<ul style="list-style-type: none">Nieuwbouw huur 257 woningen.Renovatie 351 woningen.Sloop 248 woningen.Verkoop 25 woningen.

In 2020 hebben we voor onze SVB-investeringen een investeringsniveau van € 84 miljoen begroot en voor de periode 2021 t/m 2025 een bedrag van € 188 miljoen.

Uitvoering geven aan groei doelstelling

Wonen Zuid ziet nadrukkelijk kansen voor groei de komende jaren. We willen een groter deel van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave in Limburg invullen. In 2017, 2018 en 2019 hebben we hiertoe al een aanzet gegeven en in 2020 gaan we hiermee door. Groeien kan op verschillende manieren: via nieuwbouw, aankoop van particulier bezit of complexen van andere verhuurders (corporaties, zorgpartijen of beleggers) of via fusie.

Innovatieve bouwconcepten en planontwikkeling

We willen ervaring opdoen met innovatieve bouwconcepten. We hebben in 2017 al een eerste aanzet hiervoor gemaakt en in 2020 leveren we concreet de volgende projecten op.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	<ul style="list-style-type: none"> Planvorming Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in de huur (AreaM). Samen met potentieel toekomstige bewoners wordt daar in een zogenaamde 'collectief opdrachtgeverschap'-constructie een plan ontwikkeld met een mix van appartementen, eengezinswoningen en 'tiny houses'. Ontwikkeling 5 woonwagens door nieuw verplaatsbaar bouwconcept. Nul-op-de-meter woningen 	<ul style="list-style-type: none"> 35 woningen. 5 woningen. 138 woningen.

Kwaliteitsimpuls bezit

De bouwtechnische kwaliteit van ons bezit wordt beter inzichtelijk gemaakt door inspecties, waarmee we in 2016 jaar zijn gestart. Elke drie jaar wordt een complex opnieuw bezocht. Nadat alle complexen een eerste keer bezocht zijn wordt in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) gestuurd op minimaal NEN-conditiescore 3. Dit vormt de basis voor de onderhoudswerkzaamheden aan ons woningbezit.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	<ul style="list-style-type: none"> Uitvoering onderhoudswerkzaamheden 	<ul style="list-style-type: none"> Uitgaven aan onderhoud € 24,8 miljoen, waarvan € 14,8 voor planmatig, € 5,5 miljoen voor reparatie-onderhoud (klacht) en € 4,5 miljoen voor mutatieonderhoud.

Oplossing maatschappelijke problematiek particulier bezit

Als gevolg van de krimpontwikkeling in Parkstad ontstaan overschotten op diverse segmenten van de woningmarkt. De leegstand manifesteert zich evenwel op specifieke locaties bij met name incourant particulier bezit. Daar spelen we op in met op maat gesneden businesscases. Bijzonder voorbeeld is de gebiedsontwikkeling Rolduckerveld, waarin we samen met HEEMWonen, provincie, gemeente Kerkrade en stadsregio Parkstad een businesscase hebben ontwikkeld. Dit houdt onder meer in dat we een flatgebouw met 107 woningen en 51 garages van een belegger hebben gekocht, deze uitponden en op termijn slopen. In plaats hiervan zullen we op termijn 108 grondgebonden woningen ontwikkelen. We onderzoeken in 2020 ook de mogelijkheid van een dergelijke businesscase voor aanpak van onze huurwoningen en particulier bezit in de Nuinhofwijk in Nuth.

3. Wonen & Zorg

Wonen Zuid wil invulling geven aan de veranderende vraag binnen het domein wonen en zorg. Deze veranderingen worden veroorzaakt door onder andere vergrijzing en extramuralisering (het scheiden van wonen en zorg), waardoor er meer kwetsbare doelgroepen met behoefte aan zorg en/of ondersteuning zelfstandig moeten blijven wonen.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

In de huisvesting van bijzondere doelgroepen zien wij een belangrijke opgave. Op dit moment zijn we met een aantal zorgpartijen in gesprek over hun vraag of wij zorgvastgoed willen overnemen.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	<ul style="list-style-type: none">• Beoordeling meerwaarde vragen van zorgpartijen voor overname vastgoed. Daarbij gaat het in 2020 concreet om o.a.:<ul style="list-style-type: none">○ Ontwikkeling van 10 eengezinswoningen op de locatie Panhuys in Hulsberg (Nuth) van zorginstelling Sevagram.○ Ontwikkeling van 124 wooneenheden Parc Glana met Zuyderland in Sittard-Geleen.○ Ontwikkeling intra- en extramurale zorgwoningen (o.a. Kloosterlocatie Baexem en oud-gemeentehuis Heel).	<ul style="list-style-type: none">• Inzicht in investeringsopgave en ontwikkeling van woningen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen in ons werkgebied.

Intensivering samenwerking met zorgpartijen

Wij gaan actief op zoek naar nieuwe manieren van samenwerken met zorgpartijen in ons werkgebied om zodoende een bijdrage te leveren aan de grotere opgave op het gebied van vergrijzing en extramuralisering. Hiertoe hebben we een concreet programma van eisen opgesteld voor onze woningen ten behoeve vier categorieën extramurale zorgvragers en zijn we actief het gesprek aangegaan met gemeenten en zorgorganisaties. Dit zetten we in 2020 voort. Voor de periode 2020 t/m 2029 is een bedrag van € 13,5 miljoen opgenomen voor extra investeringen voor het geschikt(er) maken van onze woningen.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	<ul style="list-style-type: none"> Inzetten op intensievere samenwerking met zorgpartijen. 	<ul style="list-style-type: none"> Concrete samenwerking en/of projecten met zorgorganisaties.
	<ul style="list-style-type: none"> Samenwerking intensiveren met wijkpartners in sociale wijkteams en waar nodig afspraken maken met (thuis)zorgleveranciers en welzijnsinstellingen. 	<ul style="list-style-type: none"> Versterken netwerk en gezamenlijk voorkomen of oplossen leefbaarheidsproblemen.
	<ul style="list-style-type: none"> Prestatieafspraken met gemeenten op het gebied van wonen en zorg verder concretiseren 	<ul style="list-style-type: none"> Concrete prestatieafspraken of idealiter Wmo-convenanten met alle gemeenten.

Levensloopbestendige woningen

Door de combinatie van vergrijzing en extramuralisering wordt de vraag van minder-mobiele klanten naar geschikte en zelfstandige woonvormen steeds groter. Daarom ontwikkelen wij de komende jaren aanzienlijke aantallen toe- en doorgankelijke woningen. Daarnaast gaan wij ook proactief op zoek naar samenwerkingsmogelijkheden met zorgpartijen om levensloopbestendige zelfstandige woningen en zorgwoningen te verwerven. En we maken een deel van onze portefeuille de komende jaren geschikt(er) voor extramurale zorgvragers.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	<ul style="list-style-type: none"> Via SVB op basis van beleidsplan Wonen & zorg 	<ul style="list-style-type: none"> Concrete plannen voor 62 nieuwe woningen die voor minder mobiele mensen toe- en doorgankelijk zijn (te bouwen in 2020). Ontwikkeling van ca. 150 levensloopbestendige woningen. Actief accountmanagement verwerving levensloopbestendige en zorgwoningen.
	<ul style="list-style-type: none"> Inzichtelijk maken fricties tussen vraag en aanbod van toe- en doorgankelijke woningen, gedifferentieerd naar de categorieën; wandelstokgeschikt/nultreden, rollator bewoonbaar, rolstoel bewoonbaar en geschikt voor verpleegzorg thuis. 	<ul style="list-style-type: none"> Inzicht in fricties tussen vraag en aanbod per gemeente in 2025 en 2030.

Bevordering zelfredzaamheid kwetsbare doelgroepen

Door vergrijzing en extramuralisering moeten steeds meer kwetsbare doelgroepen zelfstandig blijven wonen. Zelfredzaamheid is voor veel mensen behorend tot deze doelgroep een probleem. Men kan vaak niet gebruik maken van een mantelzorger en de snelheid van maatschappelijke ontwikkelingen en steeds verdergaande digitalisering maakt het volwaardig zelfstandig wonen en participeren in een wijk lastig. Verder vergrijzen sommige complexen ook steeds verder, wat ook niet bevorderlijk is voor de zelfredzaamheid van de bewoners van zo'n complex.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	<ul style="list-style-type: none">• Vergroting kennis medewerkers in het herkennen van en inspelen op mindere zelfredzaamheid van huurders (eenzaamheid, armoede, verwarring).	<ul style="list-style-type: none">• Workshops/cursussen voor frontoffice medewerkers.

4. Energie & Duurzaamheid

Wonen Zuid besteedt in de periode 2018 t/m 2029 ruim € 50 miljoen aan extra maatregelen op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid. Daartoe is het zogeheten 'zes-sporenbeleid' ontwikkeld. Onze doelen op dit terrein zijn driedig; verlaging van de woonlasten voor huurders, CO₂-reductie en betere energielabels. Andere doelstellingen van het beleid zijn; meer wooncomfort bieden, een betere concurrentiepositie en een grotere klanttevredenheid. Voor 2020 rekenen we op ruim € 16 miljoen aan investeringen op het terrein van energie en duurzaamheid.

Maar deze inzet doen we niet alleen; met de drie huurdersorganisaties hebben we de gezamenlijke werkgroep 'Duurzaamheid & Betaalbaarheid' ingesteld met als taak het ontwikkelen, uitvoeren en monitoren van beleid en activiteiten op deze terreinen.

Eind 2019/begin 2020 is het zes-sporenbeleid geëvalueerd. Aanleidingen waren onvoorziene aspecten waar we in de uitvoering tegen aan lopen, ontplooiing van extra activiteiten waar we oorspronkelijk geen rekening mee hebben gehouden en externe ontwikkelingen die ons overkomen. De evaluatie is inmiddels afgerond en er zijn een aantal aanbevelingen gedaan voor een herijking.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	<ul style="list-style-type: none">Evaluatie en aanbevelingen voor herijking zes-sporenbeleid.	<ul style="list-style-type: none">Evaluatie huidige beleid en nieuwe beleidsdoelen.

Bewustwording en gedragsverandering (spoor 1)

Met het nemen van energiebesparende maatregelen is nog niet direct een besparing op de energielasten gerealiseerd. Belangrijke bepalende factor is het gedrag van de bewoners en de (effectieve) omgang met de woning en de daarin aanwezige installaties. Huurders moeten daar bewust van worden gemaakt. Bovendien dient er een extra inzet te worden gepleegd op het overtuigen van huurders om akkoord te gaan met het uitvoeren van energiebesparende maatregelen aan hun woning. Daarom heeft Wonen Zuid eind 2018 een energiecoach aangesteld. Voor 2020 zijn de volgende acties gepland.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	<ul style="list-style-type: none"> • (Door)ontwikkeling van voorlichtingsmateriaal voor huurders. • Woonlastenmodel PALET (F€IN Lab methode) en inzet energiecoach i.s.m. huurdersorganisaties verder uitrollen. • Versneld invoeren slimme meter bij onderhoud en renovatie. • Evaluatie continuering functie energiecoach. • Interne bewustwording Wonen Zuid. 	<ul style="list-style-type: none"> • Beschikken over een pakket aan communicatiemiddelen (toolbox) om huurders bewust te maken van energiebesparing en gedrag te beïnvloeden. • Beschikken over instrumentarium om huurders adequaat te kunnen informeren over de effecten van eigen gedrag, gebruik van niet-woninggebonden elektrische apparaten en energie-/duurzaamheidsmaatregelen op het energieverbruik. • Betreffende huurders kunnen real-time hun eigen energieverbruik monitoren. • Eind 2020 evaluatie effectiviteit energiecoach als basis voor besluit om functie wel of niet te continueren. • Continueren deelname benchmark Stimular CO₂-footprint.

Minimaal naar label C, liefst /B in combinatie met segmentatie van kostendekkendheid (spoor 2)

Met energiebesparende maatregelen gaan we voor een aanzienlijk aantal woningen de energieprestatie verbeteren tot minimaal C (liefst B), waarbij we de mate van kostendekkendheid afhankelijk stellen van de (streefhuur)prijsklasse. Uit analyse blijkt namelijk dat huishoudens met lage inkomens voornamelijk in de lagere prijsklassen wonen. In energetisch minder goede woningen kennen zij vaak een hoog betaalbaarheidsrisico als gevolg van (te) hoge energielasten. In 2020 investeren we ruim € 7,8 miljoen aan labelverbetering bij renovaties. Op energielasten besparen de huurders van de betreffende woningen door de maatregelen gemiddeld naar schatting tussen de € 55,- en € 70,- per maand. Voor 2020 zijn de volgende acties gepland.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	<ul style="list-style-type: none"> • Verduurzaming van de woningvoorraad via renovatie, onderhoud en mutatie. 	<ul style="list-style-type: none"> • 300 woningen naar minimaal energielabel C gebracht volgens spoor 2.

Eliminatie slechte energielabels (spoor 3)

Ons doel is over tien jaar geen E-, F- en G-labels meer te hebben. Uitzonderingen daarop zijn woningen met een monumentenstatus die energetisch niet te verbeteren zijn naar minimaal een D-label en de 200 aangekochte woningen Rolduckerveld. In totaal hebben we nog ongeveer 2.500 E-, F- en G-labels, waarvan er een aantal via spoor 2 of planmatig onderhoud worden verbeterd tot minimaal een D-label. Na aftrek daarvan gaat het nog om ongeveer 1.400 woningen in spoor 3. In 2020 investeren we hierin ruim € 1,0 miljoen.

Op energielasten besparen de huurders van de betreffende woningen door de maatregelen naar schatting gemiddeld € 30,- per maand. Bij het elimineren van de slechte energielabels speelt de Wet natuurbescherming en soms ook een beschermde (monumenten) status ons parten. Het ideale moment om woningen aan te pakken is namelijk bij mutatie. Hierbij is schilisolatie echter niet mogelijk. Dit is een van de redenen waarom we in 2020 streven naar het maken van een zogenaamds Soorten Management Plan, waardoor we voor gebieden ontheffing van de wet krijgen voor 10 jaar.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	• Verduurzaming van de woningvoorraad via renovatie, onderhoud en mutatie door eliminatie van slechte energielabels.	• Minimaal 375 woningen met een label E, F en G naar minimaal label D gebracht.
	• Opstellen Soorten Management Plan	• Ontheffing i.h.k.v. Wet natuurbescherming

Innovaties in nieuwbouw (spoor 4)

Door wetgeving moeten vanaf 1 juli 2018 alle nieuwbouwwoningen gasloos worden en per 1 januari 2021 ook voldoen aan de normen van BENG (bijna energieneutraal). Voor inmiddels ongeveer 50% van de nieuwbouw is extra budget ingerekend om innovatieve bouwtoepassingen mogelijk te maken. Huurders besparen op de energielasten hierdoor gemiddeld € 20,- per maand.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	• Uitvoering innovatieve bouwconcepten.	• 200 nieuwbouw woningen gasloos e/o nul-op-de-meter.

Zonnepanelen bestaande en nieuwe woningen (spoor 5)

Zonnepanelen zijn een duurzame manier van energieopwekking. We bieden daarom huurders aan hiervan gebruik te maken tegen gunstige condities. Daarnaast wordt vanaf nu alle nieuwbouw standaard voorzien van zonnepanelen. Het streven is om jaarlijks 180 woningen in bestaand bezit te voorzien van zonnepanelen. Ook gaan we waar mogelijk steeds meer appartementencomplexen voorzien van zonnepanelen.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	<ul style="list-style-type: none">Plaatsen van zonnepanelen op individuele woningen en appartementencomplexen.	<ul style="list-style-type: none">257 nieuwe woningen voorzien van zonnepaneel-installaties.180 bestaande woningen voorzien van zonnepaneel-installaties.

Duurzaamheid breder dan energiebesparing (spoor 6)

Constant beoordelen we nieuwe toepassingen van duurzame materialen en productietechnieken op hun meerwaarde voor Wonen Zuid. Waar mogelijk passen we deze ook toe in onze renovatie- en onderhoudsprojecten. Sloop gebeurt vanaf indien mogelijk volgens het concept 'duurzame sloop'. En in 2020 gaan we ook kijken welke andere duurzaamheidsaspecten mogelijk een plek binnen het beleid kunnen krijgen, zoals bijvoorbeeld, circulariteit en watermanagement.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	<ul style="list-style-type: none">Duurzame sloop (gescheiden afvoer herbruikbare materialen en daadwerkelijk hergebruik) gebeurt door inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Zo geven we invulling aan onze maatschappelijke positie.	<ul style="list-style-type: none">Duurzame sloop 248 woningen.

5. Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van woonlasten staat steeds meer onder druk. Door ingrepen op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing zetten we de komende jaren in op beperking van de energielasten (zie hoofdstuk 4). Maar we doen meer aan betaalbaarheid.

Inzet betaalbaarheidsinstrumenten en bevordering zelfredzaamheid en hulpverlening

Samen met onze huurdersorganisaties hebben we betaalbaarheid van woonlasten benoemd als belangrijk thema voor de komende jaren. Ook in 2020 gaan we op eenzelfde wijze dit thema in relatie tot onze doelen op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing oppakken. Maar we doen meer op het terrein van betaalbaarheid.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	<ul style="list-style-type: none">• Inzet huurkorting en hulp bij verhuizing bij acute betaalproblemen.• Optimaliseren instrument woonlastenpresentatie voor woningzoekenden.• Door ontwikkelen instrumentarium vroeg-signalering bij betaalproblemen.• Hulp bij betaalproblemen organiseren door het creëren van een vangnet en inzet coaching.• Voorkomen stijging huurachterstand ($\leq 0,35\%$).• Terugdringen huisuitzettingen door eigen inzet en het versterken van het netwerk met ketenpartners in iedere gemeente (structurele daling).	<ul style="list-style-type: none">• Beschikken over een adequaat (beleids)instrumentarium voor het voorkomen van betaalbaarheidsproblemen.

Sturen op slaagkans doelgroep Passend Toewijzen

Onze belangrijkste doelgroep zijn de huurtoeslaggerechtigden, de zogenaamde primaire doelgroep. Sinds 1 januari 2020 zijn de inkomensgrenzen van de huurtoeslag losgekoppeld van de inkomensgrenzen van passend toewijzen. De inkomensgrenzen van de huurtoeslag zijn hoger vastgesteld, zodat huishoudens met (iets) hogere inkomens nu ook in aanmerking komen voor huurtoeslag. Dit heeft de overheid gedaan om de zogenaamde 'armoedeval' te voorkomen. We waarborgen de slaagkans van de inkomensgroepen die volgens de wetgeving rondom Passend Toewijzen in aanmerking komen voor een woning onder de aftoppingsgrenzen.

- Voor eenpersoonshuishoudens is dat € 23.225 (niet AOW) en € 21.175 (AOW);
- Voor twee- en meerpersoonshuishoudens is dat € 31.550 (niet AOW) en € 31.475 (AOW).

Van de vrijkomende woningen is en blijft 80% beschikbaar voor deze doelgroep. Ook ontwikkelen we aanvullend beleid om in ons aanbod actief te (blijven) sturen op de slaagkans voor deze doelgroep.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelen van beleidskader dat voldoende kans en uitdaging biedt om invulling te geven aan de ondernemingsdoelen van Wonen Zuid en dat tevens voldoet aan de wet- en regelgeving. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verhuur op basis van regelgeving Europees en passend toewijzen. • Waarborgen slaagkansen doelgroep Passend Toewijzen op 80%.

Gematigd huurbeleid

In het kader van betaalbaarheid blijven we onze huurdersorganisaties intensief betrekken bij ons huurbeleid. Daarbij is het streven voor de komende jaren een gematigd huurbeleid te voeren, waardoor de betaalbare voorraad woningen gestabiliseerd kan worden.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	<ul style="list-style-type: none"> • Maximale inzet op betaalbaarheid binnen de 'driehoek: kwaliteit-beschikbaarheid-betalbaarheid' 	<ul style="list-style-type: none"> • Toepassen van gematigd huurbeleid (inflatievolgend) o.b.v. huursombenadering. Extra prestaties op het terrein van energiebesparende maatregelen kunnen leiden tot extra ruimte in het huurbeleid. Hierover zijn in 2020 afspraken gemaakt met de Huurdersraad. • Toepassen van Sociaal Huurakkoord dat door Aedes en Nederlandse Woonbond eind 2018 is vastgesteld, inhoudende een inflatievolgende gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 en het honoreren van verzoeken van 'dure scheefwonders' die aan de voorwaarden voldoen.

5. Participatie

We kunnen alleen inspelen op de wensen van huurders en stakeholders als we weten wat ze graag willen en waarom dat belangrijk voor ze is. Daarom moeten we nauw met elkaar verbonden zijn. Niet omdat het moet, maar omdat het voorwaardelijk is voor het realiseren van onze doelen en cruciaal is voor onze legitimatie.

Betrokkenheid van huurders versterken

Wij gaan minder traditionele manieren inzetten om de dialoog aan te gaan met onze bewoners over onze koers en onze uitvoering. De huidige overlegstructuur met onze huurdersorganisaties gaan we daarom voortzetten en verder ontwikkelen. Vooral de samenwerking op wijkniveau moet structureler worden ingebed in de huidige sociale (overleg)structuren. Dit ook in antwoord op de veranderingen in het sociale domein.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	<ul style="list-style-type: none">Wonen Zuid werkt nauw samen met huurders(organisaties) en creëert een platform waarop professionele samenwerking, betrokkenheid en groei wordt gestimuleerd.	<ul style="list-style-type: none">Stimuleren nauwere samenwerking huurdersorganisaties om kwetsbaarheid te verkleinen. Hiervoor stellen we extra € 20 K projectsubsidie beschikbaar.Bieden support aan huurdersorganisaties voor groei ledenaantal en verbetering bestuurlijke infrastructuur, door o.a. de inzet van wijktafels, een brede introductie van het serviceabonnement en ondersteuning bij communicatie. Hiervoor stelt Wonen Zuid € 70 K beschikbaar.Nieuw opzet account overlegstructuur.

Stimuleren participatie in brede zin

Niet alleen de woningen, ook de kwaliteit van de omgeving en de wijze waarop mensen samenleven hebben invloed op het woongenot. In de gebieden waar we een substantieel deel van de woningen verhuren, hebben we grote aandacht voor de kwaliteit van de omgeving. Met ons netwerk van partners uit de wijk bepalen we projecten die door hun worteling in de wijk impact hebben.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	<ul style="list-style-type: none"> In samenspraak met onze partners – waaronder de huurdersorganisaties – optimaliseren we integraal wijkbeheer via sociale wijkteams (o.a. Wonen Zuid, politie, welzijn, gemeente, bewoners/huurdersorganisaties). 	<ul style="list-style-type: none"> We ontwikkelen in 2020 nieuwe vormen van samenwerking en participatie met onze lokale partners.

Wijkbeheer

Overleg tussen huurders onderling, maar ook tussen huurders en verhuurder speelt hierbij een belangrijke rol. Daarnaast spelen onze wijkbeheerders, leefbaarheidsmedewerkers en andere medewerkers 'in het veld' dagelijks een actieve rol in wijkbeheer en leefbaarheid.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	<ul style="list-style-type: none"> Voortvloeiend uit het overleg met bewoners(groepen) hebben de wijkteams specifieke leefbaarheidsactiviteiten benoemd. 	<ul style="list-style-type: none"> Uitvoering geven aan leefbaarheid, o.a. aan veiligheidsvoorzieningen, schoonmaakkosten, wijkactiviteiten, renovatie van groenvoorzieningen en het aanbrengen van gemeenschappelijke voorzieningen die het woonplezier vergroten. Hiervoor is € 170 K gereserveerd.

6. Bedrijfsvoering

Om onze ambities te verwezenlijken is het van belang dat wij als organisatie sterker worden in realisatiekracht en ondernemerschap. Tegelijkertijd moeten we blijven zorgen voor voldoende beschikbare betaalbare woningen. Daarbij blijft het van belang om financieel verantwoordelijk en betrouwbaar te zijn.

Organisatieontwikkeling

Wij willen een daadkrachtige en wendbare organisatie zijn die kan inspelen op een snel veranderende omgeving en (interne en externe) klantvragen. Daarom is een organisatieontwikkelingstraject in gang gezet, dat vanuit een accountmanagementgedachte hieraan invulling geeft.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	<ul style="list-style-type: none">Definitieve afronding van de organisatieverandering. Fase 1 (organisatiestructuur) is in 2019 afgerond. Fase 2 behelst de doorontwikkeling van de systemen, besluitvorming, cultuur en personeelsplanning.	<ul style="list-style-type: none">Actief accountmanagement op basis van werkgebied (accounts Midden-Limburg en Zuid-Limburg) en functionele indeling (financieel en bestuurlijk account).Optimalisering van de bedrijfsvoering (fase 2).Implementatie Wonen Zuid-zelforganisatie.

Professionele en vitale organisatie

Wonen Zuid wil met vitale professionals de toekomst ondernemend tegenmoet treden. Daarom zijn de volgende zaken van belang.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	<ul style="list-style-type: none">Versterken kernwaarden:<ul style="list-style-type: none">samenwerken;klantgericht;ondernemerschap.Actieve communicatie	<ul style="list-style-type: none">In 2020 hebben we enkele opleidingen/trajecten uitgevoerd waardoor we een volgende stap hebben gezet in de ontwikkeling en professionalisering van de organisatie.Gerichte corporate- en projectcommunicatie en interne communicatie. Totaal € 225 K.

Actief participeren in samenwerkingsverbanden en netwerken

Midden in de samenleving gaat over in verbinding staan met onze belangrijkste stakeholders: de bewoners, gemeenten, wijkpartners en marktpartijen. In een tijd waarin de maatschappij van ons verlangt dat we ons verantwoorden. Daarom gaan we het volgende doen.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	<ul style="list-style-type: none">• Uitbouwen bestaande samenwerkingsverbanden en overleg-structuren (o.a. C8, Platform31, vaknetwerken).• Continueren en intensiveren lidmaatschap Aedes en VTW.• Het beoordelen van samenwerking in verbindingen bij vastgoedontwikkelingen.	<ul style="list-style-type: none">• Wonen Zuid is als actieve corporatie betrokken in verschillende netwerken, verenigingen en samenwerkingsverbanden• Met inachtneming van gemaakte afspraken wordt de deelname in verbindingen afgebouwd als er geen duidelijke meerwaarde meer is.

Risicomanagement

Risicomanagement heeft op het niveau van de Raad van Commissarissen, bestuur en directie een structurele plek binnen de planning- & controlcyclus. Daarbij is het van belang dat iedereen zich ervan bewust is dat risicomanagement onderdeel is van het regulier besturen en managen van onze corporatie. Dit betekent dat we het inventariseren van risico's, het inschatten ervan en het treffen van beheersmaatregelen zo concreet mogelijk toepassen.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	<ul style="list-style-type: none">• Verbetering van de systemische kant van risicomanagement (opzet) aanschaf ondersteunende softwarepakketten aangekocht.• Opzet risicomanagementbeleid i.o.m. RvC.• Training risicomanagement voor leidinggevendenden.• Elimineren risico's in verbindingen	<ul style="list-style-type: none">• Tools/software worden binnen de afdeling Control in 2020 gefaseerd uitgerold.• Beheersing risico's• Bewustwording risicomanagement.• Met inachtneming van gemaakte afspraken wordt de deelname in verbindingen afgebouwd als er geen duidelijke meerwaarde meer is. Ook wordt in 2020 de verbindingenstructuur vereenvoudigd.

Financieel gezonde bedrijfsvoering

We willen benadrukken dat we financieel op twee hoofdstromen inzetten. Enerzijds financieel degelijk en betrouwbaar blijven. Anderzijds maximaal inzetten op het creëren van ruimte die nodig is om onze ambities en doelstellingen te realiseren.

Jaar	Actie	Resultaat
2020	<ul style="list-style-type: none">• Voeren van financieel beleid t.a.v.:<ul style="list-style-type: none">• Een gezonde balans in de financiering op korte en lange termijn in relatie tot het geïnvesteerde vermogen;• Een positieve exploitatie;• Een gezonde rentabiliteit;• Voldoende liquiditeit, waarin een buffer is ingesloten voor onvoorziene omstandigheden.	<ul style="list-style-type: none">• Voldoende beoordeling bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw).• Voldoende beoordeling bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) volgens de nieuwe risicobeoordelings-systematiek.• Bij de huisbankier ING kunnen blijven beschikken over een werkbare kredietfaciliteit.• Afstemming tussen inkomsten (exploitatie en verkopen bestaand bezit) en uitgaven met betrekking tot investeringen.