

Woningstichting Maasdriel

Ondernemingsplan 2011 tot en met 2015

Ambitieuus en realistisch

bladzijde

Inhoud:

Inleiding 2

Hoofdstuk 1 Strategie en beleid

1.1 Visie 3

1.2 Missie 3 - 4

1.3 Strategische doelen 4 - 5

Hoofdstuk 2 Operationeel beleid: primair proces

2.1 Werkgebied 6

2.2 Kerntaak 6

2.3 De klant centraal 6-7

2.4 Productie/proces 7

2.5 Instrumenten 8-9

2.6 Leefbaarheid 9-10

2.7 Maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid 10

2.8 Duurzaam bouwen en beheren 10-11

Hoofdstuk 3 Organisatorisch beleid: professionalisering

3.1 Professionele organisatie 12

3.2 Kernwaarden 12

3.3 Processen 12-13

3.4 Resultaatgericht werken 13

3.5 Planning & control 13

3.6 Communicatie & PR 13-14

3.7 Informatisering en automatisering 14

3.8 Aantrekkelijke werkgever 14

3.9 Tevreden medewerkers 14

Hoofdstuk 4 Continuïteit

4.1 Presteren naar vermogen 15

4.2 Inkomsten en uitgaven 15-17

Hoofdstuk 5 Bestuur maatschappelijke onderneming

5.1 Governance en visitatie 18

5.2 Stakeholders en regelgeving 18-19

5.3 Onze stakeholders 19-20

5.4 Relatie met stakeholders 20-21

Hoofdstuk 6 Gebruik ondernemingsplan

6.1 Presentatie en implementatie 21

6.2 Evaluatie 21

Bijlage: Overzicht stakeholders 22

Inleiding

Voor u ligt het ondernemingsplan van Woningstichting Maasdriel. Hierin zetten we de koers voor de periode 2011-2015 uit. Dit ondernemingsplan vervangt het Strategisch Plan van Woningstichting Maasdriel 'Doelgericht naar de toekomst' van november 2004.

De wereld om ons heen is sterk in beweging. Zo heeft ieder, in meer of mindere mate, de impact gevoeld van de economische crisis. Daarnaast zijn in de afgelopen jaren ingrijpende wijzigingen doorgevoerd in de taakstelling en de regelgeving voor woningcorporaties. Voorbeelden zijn onder meer de invoering van de integrale Vpb-heffing, de Europese richtlijnen (staatssteun), de corporate governance en de integriteit. Alle ontwikkelingen in de markt en de regelgeving nopen de corporaties hun beleid tegen het licht te houden. Dat geldt ook voor Woningstichting Maasdriel. In zes hoofdstukken hebben we ons nieuwe beleid uitgewerkt.



Hoofdstuk 1 Strategie en beleid

In dit ondernemingsplan formuleren we nieuwe strategische doelen. Deze doelen zijn afgestemd op de actuele situatie en de ontwikkelingen in de komende jaren. Uiteraard zijn ze ook in lijn met onze missie, die immers steeds de leidraad is voor ons denken en doen.

1.1 Visie

Woningstichting Maasdriel (WSM) is een maatschappelijke onderneming die zich primair richt op het verhuren, bouwen en onderhouden van woningen voor mensen binnen de gemeente Maasdriel die op de vrije markt niet in hun woonbehoeften kunnen voorzien. WSM is een open, transparante en marktgerichte organisatie die samen met andere partijen werkt aan duurzaamheid en vitaal wonen. Als maatschappelijk ondernemer leveren we een goed, professioneel product: betaalbaar en passend wonen in een prettige leefomgeving. We staan dicht bij onze klanten en hebben dienstverlening hoog in het vaandel staan.

Om onze ambities te kunnen waarmaken, zoeken we kansen die we samen met andere partijen kunnen benutten. We willen daarom uitgroeien tot een netwerkorganisatie: een professionele partner die goed zichtbaar is in de gemeente Maasdriel.

1.2 Missie

De missie van Woningstichting Maasdriel, zoals verwoord in artikel 2 van de statuten van WSM is:

1. *De stichting is uitsluitend werkzaam in de gemeenten aangesloten bij het Intergemeentelijk Orgaan Rivierenland (IOR)^o, thans bestaande uit de gemeenten: Buren, Culemborg, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel en Zaltbommel.*

2. *De stichting stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting bij voorrang voor de minst draagkrachtigen werkzaam te zijn, één en ander met inachtneming van hetgeen in het Besluit Beheer Sociale –huursector (BBSH) is neergelegd.*

3. *Zij tracht dit doel onder meer te bereiken door:*

a. *het stichten, in stand houden en exploiteren van woningen, welke voldoen aan de eisen van een goede volkshuisvesting;*

b. *het stichten en/of behulpzaam zijn bij het tot stand komen van woningen in het kader van het eigen woningbezit;*

c. *bij te dragen tot het tot stand komen en doen functioneren van voorzieningen, welke de leefbaarheid van de woonomgeving bevorderen;*

d. *het voeren van een sociaal-rechtvaardig toewijzings- en verhuurbeleid;*

e. *het bevorderen van een goede communicatie met en het verlenen van voldoende inspraak aan de huurders van de woningen van de Stichting;*

f. *het samenwerken met andere stichtingen en instellingen, welke zich direct of indirect bewegen op het terrein van de verbetering van de volkshuisvesting en de bewoning;*

g. *het ontwikkelen van initiatieven, die dienstig zijn aan de doelstelling, voor zover niet in strijd met de wet, de bepalingen van de statuten of het huishoudelijk reglement.*

^o) IOR heet tegenwoordig Regio Rivierenland

1.3 Strategische doelen

Voor de beleidsperiode 2011-2015 stellen we onszelf de volgende vijf strategische doelen:

1. Midden in de samenleving staan
2. Duurzaam bouwen en transformeren naar de toekomst
3. Vraaggestuurd in denken en doen
4. Integrale kern- en wijkontwikkeling
5. Professionalisering van de organisatie

1. Midden in de samenleving staan

In ons werkgebied willen wij de eerstverantwoordelijke zijn voor de brede zorg voor wonen. We willen de maatschappelijke opdracht op het terrein van volkshuisvesting, leefbaarheid en de daarmee samenhangende sociale opgaven oppakken. Samen met onze klanten maken we goed wonen waar. We zijn lokaal verankerd en zorgen ervoor dat onze doelgroepen ons weten te vinden en dat zij weten wat wij hun te bieden hebben.

2. Duurzaam bouwen en transformeren voor de toekomst

De woningvoorraad van WSM dient nu en in de toekomst optimaal verhuurbaar te blijven. We willen ervoor zorgen dat ons aanbod aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve vraag van onze klanten.

De oplopende energieprijzen leiden tot bijkomende woonlasten voor onze klanten. Voor WSM is dat een reden om een energiebesparingsbeleid te ontwikkelen en om duurzaam te bouwen en te beheren. Daarbij zoeken we naar de juiste balans tussen prijs en kwaliteit enerzijds en de woonkosten en de bestedingsmogelijkheden van onze klanten anderzijds.

3. Vraaggestuurd in doen en denken

Bij de ontwikkeling en uitvoering van producten en diensten laten we ons leiden door de wensen en behoeften van de klant en de stakeholders. Daarbij willen we de klant keuzevrijheid en maatwerk bieden. Vandaar dat wij ons inspannen om de klant en diens wensen en behoeften te kennen.

We zoeken voortdurend naar mogelijkheden om de dienstverlening te verbeteren. Mogelijkheden die worden begrensd door de toegestane activiteiten in relatie tot het dossier staatssteun en door de financiële situatie van WSM in het licht van de (te verwachten) overheidsheffingen.

4. Integrale kern- en wijkontwikkeling

Ons primaire aandachtsgebied wordt gevormd door de kernen waar WSM bezit heeft. Hier wil WSM een belangrijke speler op het gebied van wonen zijn. Tevens geven wij hier proactief invulling aan onze maatschappelijke verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid.

We werken samen met de gemeente Maasdriel en andere stakeholders om ervoor te zorgen dat er voldoende woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen voor de inwoners zijn. We stemmen de lokale vraagstukken voortdurend af met onze stakeholders in het werkgebied.

5. Professionalisering van de organisatie

Een professioneel functionerende organisatie is vereist om onze ambities te kunnen waarmaken. Professioneel functioneren wil allereerst zeggen: klantgeoriënteerd en resultaatgericht werken. Externe ontwikkelingen worden vertaald in beleid. Het beleid beschrijven we in werkprocessen, die worden ondersteund door een



betrouwbaar ICT-systeem. Medewerkers kennen hun taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden en worden jaarlijks beoordeeld op de bereikte resultaten. WSM zal continu en structureel werken aan de kennis en competenties van medewerkers. WSM voert een proactief communicatie- en pr-beleid en is een goede werkgever die een prettige werkomgeving biedt.

Hoofdstuk 2 Operationeel beleid: primair proces

Hoe gaan we de strategische doelen verwezenlijken? Die vraag wordt hier beantwoord voor het primaire proces, ofwel de werkzaamheden die we in het kader van onze kerntaak uitvoeren. Daartoe vertalen we de strategische doelstellingen naar operationele resultaten.

2.1 Werkgebied

Woningstichting Maasdriel is gevestigd in de gemeente Maasdriel. De gemeente is gesitueerd in het zuiden van de Bommelerwaard, ligt tussen de Maas en de Waal en maakt deel uit van het Gelders Rivierengebied. Het is een landelijke gemeente met 23.500 inwoners en een oppervlakte van 7.480 ha. Maasdriel bestaat uit 11 kernen: Alem, Ammerzoden, Hedel, Heerwaarden, Hoenzadriel, Hurwenen, Kerkdriel, Rossum, Velddriel, Well en Wellseind.

Overeenkomstig haar statuten is WSM werkzaam in de gemeenten die zijn aangesloten bij het Intergemeentelijk Orgaan Rivierengebied (regio Rivierenland). Woningstichting Maasdriel beperkt zich echter tot de kernen Alem, Hoenzadriel, Kerkdriel en Velddriel. In de andere kernen en ook in Alem zijn andere woningcorporaties actief. Met deze corporaties voert WSM regelmatig overleg om te komen tot optimale afstemming van de wederzijdse activiteiten.

2.2 Kerntaak

Onze kerntaak is het zorgen voor goed wonen:

- voor mensen met lage inkomens, die goed en betaalbaar willen wonen;
- voor mensen op leeftijd, die zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen;
- voor mensen die voor het eerst een woning zoeken en die niet jaren willen wachten;
- voor mensen met psychische en/of fysieke beperkingen, die volwaardig willen wonen;
- voor de echte kansarmen: dak- en thuislozen, die een dak boven hun hoofd nodig hebben.

Buiten deze kerntaken richten we ons ook – in beperkte mate – op mensen die een woning willen huren of kopen in de middeldure en dure prijsklasse en op de realisatie van winkel- en kantoorruimte. De opbrengsten hiervan worden aangewend voor de financiering van onze volkshuisvestelijke kerntaken.

2.3 De klant centraal

WSM laat zich leiden door de wensen en behoeften van de klanten en zoekt steeds naar mogelijkheden om de dienstverlening verder te verbeteren. Belangrijk hierbij is dat onze klanten kunnen meedenken, meepraten en soms zelf meebeslissen over onze dienstverlening en producten. Daartoe organiseren we de betrokkenheid van onze klanten:

- op corporatieniveau via de huurdersorganisatie;
- op projectniveau via informatiebijeenkomsten;
- op individueel niveau via keuzevrijheid en maatwerk.

Een hoogwaardige dienstverlening begint uiteraard bij onze medewerkers. Zij zijn deskundig, denken vanuit de klant, weten wat de klant bezighoudt, spelen in op zijn behoeften en verwachtingen en leggen afspraken vast. Ook in de organisatieprocessen staat de klant centraal.

Daarnaast spelen onze communicatiemiddelen een belangrijke rol in de dienstverlening. In onze folders geven we tekst en uitleg over onze producten en diensten. Bovendien kunnen klanten op elk gewenst moment terecht op onze website. Zij vinden er niet alleen informatie, maar kunnen er ook diverse zaken regelen. Niet al onze klanten maken gebruik van internet. Daar houden we rekening mee. Door maatwerk te bieden en fysiek bereikbaar te zijn, waarborgen we ook voor deze groep een hoogwaardige dienstverlening.

Actiepunt

WSM houdt de kennis van de wensen en behoeften van (toekomstige) klanten actueel door:

- *onderzoek te doen onder klanten;*
- *bijeenkomsten met en voor klanten te organiseren;*
- *beschikbare informatie over onze huurders en woningzoekenden te analyseren.*

2.4 Productie/proces

Investeren in onze woningvoorraad

Met onze activiteiten willen we vraag en aanbod in balans brengen, met name voor onze primaire doelgroepen. Wat we met onze woningen gaan doen, wordt bepaald door ons Strategisch Voorraadbeleid (SVB). SVB is het middel om te komen tot voldoende, geschikte en betaalbare woningen in leefbare en veilige kernen en wijken.

Ingevolge de nieuwe regelgeving (staatssteundossier) die op 1 januari 2011 van kracht is geworden, moeten corporaties minimaal 90% van de vrijkomende woningen met een huurprijs tot € 652,52 toewijzen aan huurders met een jaarinkomen tot € 33.614,-. Dit heeft grote consequenties voor o.a. de doorstroming en het toewijzingsbeleid. Zo moeten we de huisvestingsmogelijkheden voor mensen met een inkomen tussen € 33.614,- en € 43.000,- nader bezien. In het SVB zullen alle consequenties onder ogen moeten worden gezien.

Actiepunt

- *WSM herijkt het SVB gedurende de looptijd van dit ondernemingsplan. Het SVB wordt aangepast aan de nieuwe regelgeving van het staatssteundossier.*

Inspelen op actuele woonbehoeften

Ons woningaanbod sluit niet altijd goed aan bij de vraag van onze doelgroepen. Zo krijgen we in de toekomst te maken met een tekort aan seniorgeschikte woningen en zorgwoningen. Daarnaast verwachten we een grotere behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens. Door deze woningtypes voor verschillende inkomensgroepen te realiseren, creëren we meer kansen voor starters en doorstromers en bevorderen we de doorstroming op de huurmarkt.

WSM speelt niet alleen in op kwantitatieve woonbehoeften, maar ook op de kwalitatieve woonbehoeften. De kwaliteit van onze woningvoorraad voldoet niet altijd aan de huidige woonwensen.

Actiepunt

- *WSM houdt de ontwikkelingen op de woningmarkt bij en stuurt waar nodig het beleid (SVB) bij.*

2.5 Instrumenten

Om in te spelen op de woonwensen en -behoeften van klanten kan WSM verschillende instrumenten toepassen:

- verhuren van woningen
- technisch beheren van woningen
- bouwen van woningen
- toekomst onderzoeken/herstructureren
- verkopen van woningen

Hieronder geven we onze visie op de inzet van dit instrumentarium.

Verhuren van woningen

Onze hoofdactiviteit is het verhuren van woningen aan de verschillende doelgroepen. Ons grootste belang is dat we voldoende geschikte woningen hebben voor mensen die door hun beperkte financiële mogelijkheden minder kansen hebben op de huurmarkt. We doen ons best om de totale woonlasten voor onze primaire doelgroepen zo laag mogelijk te houden. Het bieden van een goede prijs-kwaliteitverhouding is hierbij het uitgangspunt. Dit betekent dat de klant een huurprijs betaalt die past bij de geboden kwaliteit. Voor WSM betekent het dat de huurprijs voldoende inkomsten oplevert. Die inkomsten stellen ons in staat de investeringen te plegen, waarmee we ook in de toekomst de kwaliteit van de bestaande voorraad en nieuwbouw kunnen waarborgen.

Technisch beheren van woningen

Uitgangspunt bij het planmatig en dagelijks onderhoud is dat de woningvoorraad nu en in de toekomst voldoet aan de kwalitatieve wensen van de huurder. We hanteren hiervoor een basiskwaliteit. De meerjarenonderhoudsplanning wordt vastgesteld op basis van het SVB, klanttevredenheidsonderzoeken, het leefbaarheidsbeleid, de conditiemetingen en de mogelijkheden binnen de wettelijke toegestane activiteiten. WSM neemt vrijwel het hele dagelijks onderhoud voor haar rekening. Huurders kunnen desgewenst ook zelf hun woning aanpassen. Zij moeten zich dan wel houden aan de uitgangspunten die zijn vastgelegd in ons beleid voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV-beleid).

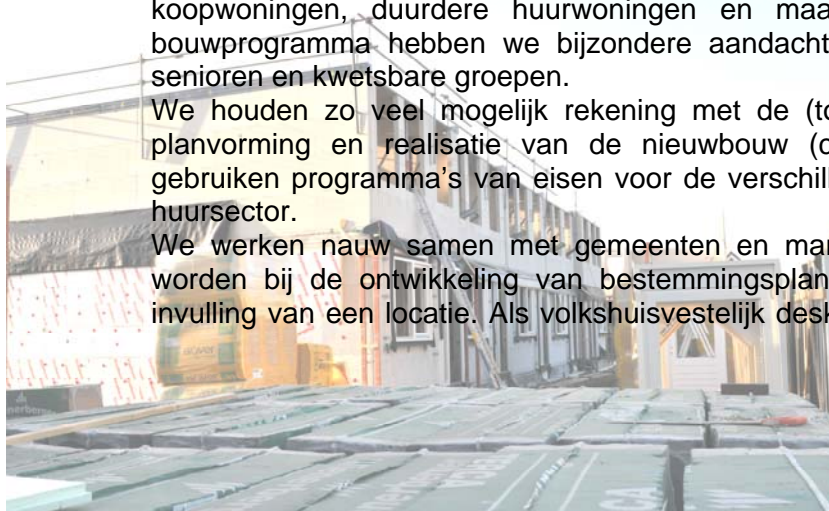
De voor onderhoud beschikbare middelen gebruiken we zo effectief mogelijk. Om schaalvoordelen te realiseren, besteden we werken aan en sluiten we contracten met aannemers, installatiebedrijven en andere leveranciers.

Bouwen van woningen

Nieuwbouw van huurwoningen is nodig om de oude voorraad tijdig te vernieuwen en om het woningaanbod voor onze primaire doelgroepen uit te breiden. Behalve huurwoningen – die voor ons het belangrijkste zijn – bouwen we ook (goedkope) koopwoningen, duurder huurwoningen en maatschappelijk vastgoed. In ons bouwprogramma hebben we bijzondere aandacht voor de doelgroepen starters, senioren en kwetsbare groepen.

We houden zo veel mogelijk rekening met de (toekomstige) klantwensen bij de planvorming en realisatie van de nieuwbouw (consumentgericht bouwen). We gebruiken programma's van eisen voor de verschillende woningtypes in de sociale huursector.

We werken nauw samen met gemeenten en marktpartijen. We willen betrokken worden bij de ontwikkeling van bestemmingsplannen en de stedenbouwkundige invulling van een locatie. Als volkshuisvestelijk deskundige kunnen we een bijdrage



leveren aan het bepalen van de bouwopgave in aantallen, woningtypen en prijsklassen.

Woningen dienen zo lang mogelijk geschikt te blijven voor één van onze doelgroepen. Dit bereiken we door een aantal van onze nieuwbouwwoningen flexibel te bouwen. Zonder grote ingrepen kunnen deze woningen dan later uitgebreid of opnieuw ingedeeld worden.

Toekomst onderzoeken/herstructureren

Voor elk bestaand complex wordt in het SVB het toekomstperspectief bepaald. Daarbij spelen onder meer de leeftijd en de kwaliteit van het complex een rol. In het SVB wordt tevens aangegeven welke keuze(s) bij dit toekomstperspectief passen, bijvoorbeeld doorexploreren, renoveren, herstructureren (sloop en nieuwbouw) of verkopen aan de zittende huurder of de woningzoekende.

Verkopen van woningen

We verkopen jaarlijks een deel van onze huurwoningen. Dat doen we enerzijds om het eigen woningbezit en de leefbaarheid te bevorderen. Anderzijds realiseren we zo de noodzakelijke inkomsten, waarmee we investeringen in met name nieuwbouw kunnen blijven doen.

Actiepunten

- *Zittende huurders en starters krijgen een voorrangspositie bij koop.*
- *Om koopwoningen beter bereikbaar te maken en de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen, zal WSM onder nader te formuleren voorwaarden instrumenten als Koopgarant (niet DAEB) en 10% korting inzetten.*

2.6 Leefbaarheid

De gemeente is de eerstverantwoordelijke voor een goed woon- en leefklimaat. Als belangrijke leverancier van woondiensten heeft WSM op dit gebied echter een afgeleide verantwoordelijkheid. Samen met de gemeente en andere stakeholders spannen we ons in om de woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen voor de inwoners op peil te houden. Met name onze oudere klanten hebben hier belang bij, omdat zij in de regel zo lang mogelijk in hun vertrouwde kern (of buurt) willen blijven wonen. WSM wil actief inspelen op de vergrijzing en voor voldoende seniorgeschikte woningen zorgen. Ook andere doelgroepen verliezen we niet uit het oog. Zo is het voor de vitaliteit van een kern van belang dat starters er een woning kunnen vinden. Een leefbare en veilige woonomgeving heeft ook een positieve invloed op het woongenot van onze huurders. Dat is een vorm van maatschappelijke waardecreatie, waaraan wij graag onze bijdrage leveren.

WSM vindt dat voor elk van de kleinere kernen waarin wij actief zijn, in kaart moet worden gebracht hoe het met de leefbaarheid is gesteld. Hoewel wij in deze kernen vaak slechts een beperkt aantal huurwoningen hebben, willen we met de gemeente meedenken over het op peil houden en waar mogelijk verbeteren van de woonkwaliteit.

Waaruit onze bijdrage per kern kan bestaan, stemmen we af met de gemeente Maasdriel. Bij de uitvoering van initiatieven op het gebied van beheer en onderhoud zullen we bewoners en bewonersvertegenwoordigingen actief betrekken. Bij andere initiatieven zullen we, behalve met de gemeente, ook optrekken met andere maatschappelijke partners, zoals de wijkagent, maatschappelijk werk en welzijnsorganisaties.



Actiepunten

- *WSM inventariseert samen met de gemeente hoe het is gesteld met de leefbaarheid in de kleinere kernen waarin WSM actief is. Op basis van deze inventarisatie formuleert WSM met de gemeente per kern een ontwikkelingsvisie, die wordt vastgelegd in een document.*
- *WSM stelt samen met Huurdersvereniging Bommelerwaard een plan op om de betrokkenheid van bewoners en bewonersvertegenwoordiging bij leefbaarheidsinitiatieven te regelen.*

2.7 Maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid

Onder maatschappelijk vastgoed verstaan we vastgoed dat wordt gehuurd door een vereniging of stichting met een maatschappelijke doelstelling en waarvan de realisatie en verhuur bijdraagt aan de leefbaarheid van wijken en dorpen.

Ons uitgangspunt bij de realisatie van maatschappelijk vastgoed is een kostendekkende huur. Wij realiseren ons echter dat dit niet altijd haalbaar is. Onze 'brede zorg voor het wonen' brengt met zich mee dat we bereid zijn maatschappelijk te investeren (niet kostendekkend) in woningen én ook in maatschappelijk vastgoed. Die bereidheid is wel voorwaardelijk; het te realiseren maatschappelijk vastgoed moet altijd een zekere relatie met het woonbelang hebben. Als maatschappelijke projecten niet of moeilijk passen bij onze ambities en/of binnen de beschikbare investeringsruimte, moeten wij prioriteiten stellen. Daarbij hanteren we een helder uitgangspunt: investeren in nieuwe en bestaande woningen komt altijd op de eerste plaats.

2.8 Duurzaam bouwen en beheren

WSM zet zich in voor een duurzame leefomgeving én voor het betaalbaar houden van de woonlasten van onze (toekomstige) huurders en kopers. Deze ambitie wordt geconcretiseerd in een milieubeleidsplan, dat korte- en langetermijndoelstellingen bevat ten aanzien van de volgende aspecten:

- de bestaande woningvoorraad;
- nieuwbouw;
- informatievoorziening
- de bedrijfsvoering van WSM

Deze aspecten worden hieronder kort besproken.

Bestaande woningvoorraad

WSM zal vaststellen welke energiebesparende maatregelen in bestaande woningen wenselijk en/of noodzakelijk zijn. De maatregelen zullen mede worden afgestemd op de in 2011 verwachte nieuwe wetgeving over de invoering van het energielabel in het woningwaarderingstelsel. De energieprestatie van een woning wordt dan mede bepalend voor de huurprijs. Uitgangspunt is dat de totale woonlasten voor de sociale huurder niet stijgen en dat de huur niet uitkomt boven de streefhuur, dan wel € 652,52 per maand.

WSM zal de uitvoering van energiebesparende maatregelen zoveel mogelijk koppelen aan het planmatig groot onderhoud. Voor dit onderhoud gebruikt WSM duurzame materialen.



Nieuwbouw

In het milieubeleidsplan wordt de duurzaamheidsdoelstelling ook vertaald naar de praktijk van sloop en nieuwbouw.



Informatievoorziening

Het aandeel van de energiekosten in de woonlasten zal in de komende jaren fors stijgen. Het is belangrijk dat onze huurders weten hoe hoog hun persoonlijk energieverbruik is en hoe ze de woonlasten positief kunnen beïnvloeden. Daarom zullen wij onze huurders regelmatig informeren over de besparingsmogelijkheden. Door de voordelen van energiebesparende maatregelen inzichtelijk te maken, stimuleren we huurders hieraan mee te doen. De medewerkers die de klanten informeren, zijn uiteraard zelf op de hoogte van alle ins en outs.

Duurzame bedrijfsvoering

WSM zal huurders het goede voorbeeld geven, onder meer door het kantoor duurzaam te beheren en door alle interne werkzaamheden zo duurzaam mogelijk uit te voeren. Onze medewerkers laten zien dat energiezuinigheid bij hen 'tussen de oren' zit.

Actiepunt

- *WSM stelt een milieubeleidsplan op, gericht op de duurzaamheidsdoelstelling en het betaalbaar houden van de woonlasten voor (toekomstige) huurders en kopers. Het milieubeleidsplan bevat korte- en langetermijndoelstellingen voor de bestaande woningvoorraad, nieuwbouw, de informatievoorziening en de interne bedrijfsvoering*

Hoofdstuk 3 Organisatorisch beleid

Hoe beter WSM functioneert, hoe beter dat is voor onze medewerkers en onze klanten. Professionalisering van de organisatie is dan ook een belangrijk strategisch doel. In dit hoofdstuk wordt beschreven welke acties daarvoor nodig zijn.

3.1 Professionele organisatie

WSM is een maatschappelijke, klantgeoriënteerde onderneming die op professionele wijze producten en diensten ontwikkelt en aan haar klanten aanbiedt. Die onderneming kunnen we zijn, als we betrokken en gemotiveerde medewerkers hebben die efficiënt en effectief werken. WSM heeft dan ook nadrukkelijk aandacht voor de kwaliteit van de interne organisatie.

3.2 Kernwaarden

Een organisatie waarin mensen werken vanuit één gedeelde bedrijfscultuur, levert betere prestaties. WSM heeft de bedrijfscultuur getypeerd met de volgende kernwaarden, die de voorwaarden vormen voor professioneel handelen:

- klantgericht
- ondernemend en resultaatgericht
- omgevingsbewust
- flexibel

Klantgericht

We onderzoeken de wensen en behoeften van de klant en handelen hiernaar. We geven een hoge prioriteit aan goede dienstverlening en klanttevredenheid.

Ondernemend en resultaatgericht

We zijn proactief: we signaleren kansen, die we vervolgens optimaal benutten.

Omgevingsbewust

We zijn op de hoogte van maatschappelijke en politieke ontwikkelingen en andere relevante omgevingsfactoren. Deze kennis benutten we effectief binnen de eigen functie en in het belang van de organisatie.

Flexibel

Vanuit onze resultaatgerichte houding passen we snel ons gedrag en onze activiteiten aan veranderende interne en externe omstandigheden aan. We staan steeds open voor nieuwe suggesties en ideeën.

3.3 Processen

Een professionele organisatie kenmerkt zich door doelmatige processen. De werkprocessen van WSM zijn goed beschreven in 2009 door Habitask.

De werkprocessen geven daadwerkelijk inhoud aan onze missie en visie. Ze omvatten de interne activiteiten die resulteren in een klantgerichte benadering en de levering van hoogwaardige diensten en producten.

WSM heeft de werkprocessen goed geborgd en werkt voortdurend aan het verder verbeteren van de effectiviteit en efficiency ervan.

3.4 Resultaatgericht werken

In een ondernemende organisatie stuurt het management op de te realiseren doelen en werken de medewerkers resultaatgericht. WSM werkt volgens het principe 'plan, do, check, act'.

Alle medewerkers en leidinggevenden werken integraal en kennen hun taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Van het ondernemingsplan wordt voor elke afdeling een jaarplan afgeleid, dat de te behalen doelen bevat. Elke medewerker weet wat van hem/haar wordt verwacht. In het planningsgesprek dat aan het begin van het jaar wordt gevoerd, worden de te behalen resultaten en de vereiste competenties vastgelegd. Elke medewerker wordt jaarlijks beoordeeld en beloond op basis van de behaalde resultaten en de competenties.

WSM moedigt medewerkers aan om te werken aan hun ontwikkeling op basis van een persoonlijk ontwikkelplan (POP). WSM faciliteert bestuurders, toezichthouders en medewerkers bij de ontwikkeling van hun deskundigheid en competenties. Hiertoe wordt jaarlijks een opleidingsplan samengesteld. Het opleidingsplan bestaat uit functiegerelateerde opleidingen en opleidingen, die passen bij de POP's.

We stellen ook eisen aan de professionaliteit van onze partners. Daarvoor is het noodzakelijk dat medewerkers de prestaties van leveranciers en andere professionele partijen goed kunnen beoordelen. We verwachten van medewerkers dat zij de daarvoor vereiste kennis op peil houden, bijvoorbeeld via trainingen en opleidingen.

Actiepunten

- *WSM stelt voor elke afdeling een jaarplan op.*
- *WSM stelt jaarlijks een opleidingsplan op.*
- *Elke medewerker van WSM stelt een persoonlijk ontwikkelingsplan (POP) op.*

3.5 Planning & control

De organisatie en de medewerkers werken kostenbewust. Op organisatieniveau houden we de bedrijfslasten in de hand. Van medewerkers verwachten we dat zij producten en diensten efficiënt inkopen en op doelmatige wijze de gewenste prestaties behalen.

In kwartaalrapportages worden onder meer de ontwikkelingen in de bedrijfslasten, het geactualiseerde meerjarenperspectief, het risicomanagement, de klantwaardering en de contacten met stakeholders verantwoord. Na vaststelling van de kwartaalrapportage wordt, indien nodig, de begroting aangepast.

Actiepunten

- *WSM stelt een inkoopbeleid op.*
- *WSM monitort de prestaties door middel van de kwartaalrapportages.*

3.6 Communicatie & PR

Interne en externe communicatie zijn onmisbare instrumenten om onze rol als maatschappelijk ondernemer goed te kunnen vervullen. Onze externe communicatie staat in het teken van een transparante verantwoording en een proactieve informatievoorziening. We informeren klanten en stakeholders tijdig, adequaat en op eigentijdse wijze over het hoe en waarom van ons beleid en onze activiteiten. Ook onderhouden we een proactieve relatie met de pers. Met gerichte communicatie willen we WSM bovendien profileren. Daarbij willen we onder meer laten zien dat

WSM een uitdagende werkgever is die professioneel opereert in een dynamisch werkveld.

Interne communicatie is een belangrijk managementinstrument. WSM zet het niet alleen in om medewerkers te informeren over de taakuitvoering, maar ook om bij te dragen aan een prettige werksfeer. We realiseren ons dat medewerkers zich graag betrokken voelen bij de organisatie en gevoelig zijn voor de wijze waarop zij worden geïnformeerd. Dit motiverende aspect van interne communicatie zal worden meegenomen in het nog op te stellen communicatieplan.

Actiepunt

- *WSM stelt een communicatieplan op, waarin de doelen en middelen voor de interne en externe communicatie worden beschreven.*

3.7 Informatisering en automatisering

Verdere professionalisering van onze organisatie zal worden ondersteund vanuit een betrouwbare ICT-beheerorganisatie. Deze ondersteuning dient te worden afgestemd op de informatiebehoeften die voortvloeien uit de organisatieprocessen. De afstemming van doelen (informatiedoelen) en middelen wordt beschreven in een informatiebeleidsplan.

Actiepunt

- *WSM stelt een informatiebeleidsplan op, waarin de informatiedoelen worden vastgesteld en de daarvoor geschikte informatiemiddelen worden beschreven.*

3.8 Aantrekkelijke werkgever

WSM wil een aantrekkelijke werkgever zijn. Zoals we onze klanten een prettige woon- en leefomgeving willen bieden, willen we voor onze mensen een prettige werkomgeving creëren. Collegialiteit en samenwerking zijn hierbij de kernbegrippen. Daartoe voeren we een actief P&O/HRM-beleid waarin elementen als werving en selectie, loopbaanbeleid, competentie management en resultaatgericht beoordelen in samenhang zijn uitgewerkt.

Actiepunt

- *WSM formuleert het P&O/HRM-beleid.*

3.9 Tevreden medewerkers

Tevreden medewerkers presteren beter dan ontevreden medewerkers. Het is dan ook belangrijk om te weten hoe tevreden onze medewerkers zijn. WSM zal regelmatig tevredenheidsmetingen uitvoeren. Op basis van de resultaten zullen we verbeteracties uitzetten.

Actiepunt

- *WSM voert periodiek medewerkertevredenheidsonderzoek uit.*

Hoofdstuk 4 Continuïteit

WSM wil presteren naar vermogen. Dat betekent dat we onze maatschappelijke opgave willen realiseren en tegelijkertijd onze financiële continuïteit willen waarborgen. In dit hoofdstuk bespreken we het beleid dat specifiek gericht is op de financiële continuïteit.

4.1 Presteren naar vermogen

Als maatschappelijk ondernemer wil WSM nu én in de toekomst activiteiten ontplooiën die een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement opleveren. Een solide financiële positie is hiervoor onmisbaar. We kunnen onze ambities alleen waarmaken als we voldoende financiële armslag en zekerheid hebben. Daarom sturen we op een goed evenwicht tussen maatschappelijk en financieel rendement. Dat wil zeggen dat we op verantwoorde wijze de grenzen van onze financiële mogelijkheden opzoeken, zodat we een optimale maatschappelijke prestatie kunnen leveren (=presteren naar vermogen).

Met alert risicomangement kunnen we de noodzakelijke financiële sturing geven. Voor deze sturing hanteren we twee belangrijke indicatoren: solvabiliteit en liquiditeit. Bij de solvabiliteit bepalen we het minimaal noodzakelijke weerstandsvermogen. Bij de liquiditeit sturen we op kasstromen; het is belangrijk om steeds een positieve kasgeldstroom te hebben.

Onaangename financiële verrassingen willen we voorkomen. Daarom werken we met een meerjarenperspectief en analyseren we verschillende scenario's, waarin factoren als rente, inflatie, maar ook woningverkoop kunnen variëren. Voorgenomen investeringen in projecten worden steeds getoetst op de effecten die zij hebben op de solvabiliteit en liquiditeit. Naast deze financiële afweging spelen ook volkshuisvestelijke overwegingen een rol in onze integrale beoordeling van voorgenomen investeringen. Daarbij dienen we steeds inzicht te hebben in het investeringsprogramma voor de komende jaren. Dit investeringsprogramma ligt vast in een meerjarenbegroting. WSM past deze begroting aan als dit vanwege voortschrijdend inzicht noodzakelijk is.

Actiepunt

- *WSM gebruikt de kwartaalrapportage als risicomangementtool voor het bewaken van kasstromen en uitgaven.*

4.2 Inkomsten en uitgaven

De belangrijkste bron van inkomsten vormen de huuropbrengsten. Daarnaast kunnen we middelen genereren door de verkoop van huurwoningen. De belangrijkste uitgavenposten zijn de onderhoudsuitgaven en de rente- en bedrijfslasten.

Huurbeleid

De betaalbaarheid van onze woningvoorraad wordt gewaarborgd, doordat we ervoor zorgen dat minimaal 90% van onze woningvoorraad een huurprijs heeft die niet meer bedraagt dan € 652,52 (per 1 januari 2011). Tot deze grens kan men namelijk een beroep doen op huurtoeslag. Een ander uitgangspunt in ons huurbeleid is dat de huurprijs moet passen bij de kwaliteit van de woning.



Verdeeld naar huurprijsklassen ziet de woningvoorraad van WSM er medio 2011 als volgt uit:

Prijsklasse	Aantal
Goedkoop <=€ 548,18	933
Betaalbaar >€ 548,18 - <= € 652,52	47
Duur > € 652,52	11

De goedkope en betaalbare woningen beschouwen we samen als de bereikbare woningvoorraad.

In relatie tot het huidige referentieniveau dat gebaseerd is op de jaarlijkse CFV-publicatie Corporatie in Perspectief, willen we de gemiddelde huurprijs van onze woningvoorraad op termijn brengen op 70 % van de maximaal redelijke huur. Indien WSM dit percentage in de toekomst wil aanpassen, zal daarover vooraf overleg plaatsvinden met de huurdersorganisaties.

Ter indicatie: het huidige gemiddelde prijs-kwaliteitsniveau van onze woningvoorraad ligt nu op 64,2 % van de maximaal redelijke huur, terwijl het landelijk gemiddelde 71,0 % bedraagt. We willen deze stijging realiseren door bij mutatie de huur van een woning te verhogen en door het gewenste prijsniveau te hanteren bij nieuwbouwwoningen die aan de voorraad worden toegevoegd.

Voor 2011 gaan we uit van een inflatievolgend huurbeleid. Over het huurbeleid na 2011 kan nog geen duidelijkheid worden gegeven. We moeten eerst weten of het rijksbeleid tot lastenverzwaringen leidt en in hoeverre eventuele lastenverzwaringen in het huurbeleid mogen worden opgevangen. WSM blijft echter altijd garant staan voor betaalbaar wonen. Onze huurders betalen een prijs die past bij de geboden kwaliteit.

Van belang voor het huurbeleid is ook de toevoeging van het energielabel aan het woningwaarderingstelsel. Hierdoor zal ook het aspect energie(besparing) tot uitdrukking komen in de kwaliteit van een woning. Vooralsnog zullen woonlastenbeperkende maatregelen echter niet ten gunste van de woningcorporaties komen.

Actiepunt

- *WSM evalueert jaarlijks het huurbeleid in het licht van de actuele ontwikkelingen en past het indien nodig aan.*

Verkoop huurwoningen

Zoals al is aangegeven, komt onze maatschappelijke opgave voort uit onze brede zorg voor het wonen. De financiële middelen die nodig zijn om deze opgave te realiseren, kunnen we voor een belangrijk deel verkrijgen uit de verkoop van huurwoningen. In het daarvoor op te stellen verkoopbeleid zal WSM de relatie tussen de investeringsopgave en het aantal te verkopen woningen vastleggen. Uiteraard maken we daarbij een realistische inschatting van het aantal woningen dat zal worden verkocht. Verkoop van woningen vormt binnen de regeling van staatssteun geen DAEB-activiteit.

Actiepunt

- *WSM formuleert het verkoopbeleid als onderdeel van het SVB.*

Onderhoudsuitgaven

WSM gaat in de komende jaren onderzoeken in hoeverre er bespaard kan worden op de onderhoudsuitgaven. Uitgangspunt bij dit onderzoek is uiteraard dat de kwaliteit van het woningonderhoud op het gewenste niveau blijft.

Actiepunt

- *WSM voert onderzoek uit naar de mogelijke besparingen op woningonderhoud aan de hand van een benchmark.*

Treasury: rentelasten

De rentelasten hebben een belangrijk aandeel in onze kosten. De rentelasten hangen samen met de omvang van ons investeringsprogramma. Daarnaast worden ze bepaald door het rentepercentage, dat weer afhankelijk is van conjuncturele ontwikkelingen en de aard van de financiering (kort- of langlopend; met WSW-borging).

Ons treasurybeleid is erop gericht de leningen evenwichtig in de tijd te spreiden en tegen een zo gunstig mogelijk rentepercentage af te sluiten. Daarbij kijken we nadrukkelijk naar toekomstige financieringsrisico's. Het is wenselijk om het bestaande treasurybeleid, dat dateert van november 2005, opnieuw te bezien in het licht van de actuele ontwikkelingen. In de komende beleidsperiode zullen diverse leningen aflopen, waarvoor we met toepassing van het geactualiseerde treasurybeleid herfinancieringen zullen aantrekken.

Actiepunt

- *WSM past het treasurybeleid aan.*

Bedrijfslasten

Beheersing van onze bedrijfslasten is een andere belangrijke factor als het gaat om het waarborgen van de financiële continuïteit. Voor onze bedrijfslasten zullen we een benchmark benoemen, waarbij we gebruik zullen maken van de bedrijfstakinformatie die Aedes verstrekt.

Binnen twee jaar zal WSM in de administratie een scheiding aanbrengen tussen de bedrijfseconomische en de maatschappelijke taken. Volgens de 'Tijdelijke regeling' i.v.m. staatssteun zijn we daartoe formeel nog niet verplicht, aangezien de omzet van WSM structureel lager is dan 40 miljoen euro. We doen het echter nu al, omdat we daarmee een beter inzicht zullen krijgen in de kosten van de beide werkvelden.

Actiepunten

- *WSM gaat de bedrijfslasten benchmarken op basis van de bedrijfstakinformatie van Aedes.*
- *WSM brengt binnen twee jaar in de administratie een scheiding aan tussen de bedrijfseconomische en de maatschappelijke taken.*

Hoofdstuk 5 Bestuur maatschappelijke onderneming

Als maatschappelijke onderneming wil WSM midden in de samenleving staan. Dankzij de relaties met onze stakeholders zijn we stevig verbonden met de lokale samenleving. Daarnaast zoeken wij naar de bestuursvorm die het beste past bij een eigentijdse maatschappelijke onderneming.

5.1 Governance en visitatie

Een goed functionerend bestuur en een professioneel intern toezicht zijn van belang voor een professionele organisatie binnen een snel veranderende samenleving. Bij Woningstichting Maasdriel functioneert een professionele Raad van Commissarissen (RvC), die de Aedes governance code onderschrijft en heeft geïmplementeerd. De RvC oefent zowel statutair als wettelijk toezicht uit bij Woningstichting Maasdriel. De Raad fungeert tevens als klankbord voor het bestuur. De taakuitvoering is geregeld in het 'Reglement voor de Raad van Commissarissen'.

Het bestuur legt periodiek verantwoording af aan de RvC. Schriftelijk krijgt die verantwoording onder meer gestalte in het jaarverslag, de projectrapportages en de kwartaalrapportages. Daarbij wordt uitdrukkelijk aandacht gegeven aan de risico's in de bedrijfsvoering (risicomangement).

De RvC benoemt de accountant, die de raad jaarlijks toelichting geeft op de door hem uitgevoerde controle.

In 2010 heeft Woningstichting Maasdriel zich voor het eerst laten visiteren. De maatschappelijke visitatie dient elke vier jaar opnieuw plaats te vinden.

Actiepunt

Gedurende de planperiode zullen het bestuur en de RvC regelmatig de mogelijke overgang naar een tweelagenstructuur bespreken. Startmoment voor de gesprekken zal ongeveer ruim een jaar zijn voor de datum waarop het arbeidscontract van de huidige directeur wegens pensionering/vroegpensioen wordt beëindigd. WSM laat zich in 2014 visiteren.



5.2 Stakeholders en regelgeving

Intern:

a. Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht, bij WSM de Raad van Commissarissen, houdt toezicht op een juiste uitvoering van het beleid door het bestuur en de organisatie van WSM. De raad geeft daarbij gevraagd en ongevraagd advies. De organisatie en het bestuur zien er op toe dat de Raad van Commissarissen voldoende en transparant wordt geïnformeerd over alle relevante zaken die de corporatie betreffen. Indien nodig geeft het bestuur of de directie toelichtingen op de besluitvorming en beleidsvoornemens. Een en ander wordt verder vastgelegd en uitgewerkt, naast hetgeen is vastgelegd in de statuten van WSM van februari 2004, in een afzonderlijk statuut of reglement.

b. Bestuur

Gedurende de looptijd van dit ondernemingsplan zullen het bestuur en de Raad van Commissarissen bespreken of overgang naar een tweelagenstructuur mogelijk en wenselijk is voor Woningstichting Maasdriel. Startmoment voor de gesprekken is de

datum waarop het arbeidscontract van de huidige directeur wegens pensionering/vroegpensioen wordt beëindigd.

c. Directie

Na beëindiging van het arbeidscontract van de huidige directeur zal het bestuur in overleg met de Raad van Commissarissen een besluit nemen over de organisatiestructuur. Indien tot de overgang naar een tweelagenstructuur wordt besloten, zullen nieuwe statuten en een directiestatuut worden opgesteld.

d. Medewerkers van WSM

Mocht de bestuurlijke organisatie worden gewijzigd, dan zullen de taken en bevoegdheden, met name die van het MT, opnieuw worden beschreven en vastgelegd.

Extern:

a. Gemeente Maasdriel

Binnen de gemeente hebben we te maken met de bestuurlijke laag, het college van B&W en de gemeenteraad, en de ambtelijke laag, te weten de medewerkers van de gemeente Maasdriel op de afdelingen RO, Welzijn, Volkshuisvesting, Financiën, Publiekszaken, etc.

b. Collega-corporaties

Dit zijn voornamelijk de collega-corporaties binnen het zogenaamde SWR-gebied (Samenwerkende Woningcorporaties Rivierengebied).

c. Zorg- en maatschappelijke instellingen

Hieronder verstaan we de besturen, directies en medewerkers van de instellingen die binnen de gemeente Maasdriel actief zijn, zoals Brabant Zorg (een zorginstelling ten behoeve van ouderen, verpleging en verzorging), de stichting Cello (een instelling ten behoeve van verstandelijk gehandicapten) en STMR (Stichting Thuiszorg en Maatschappelijk werk Rivierengebied)

d. Huurdersbelangenvereniging

De Huurdersvereniging Bommelerwaard behartigt de belangen van de huurders van de drie binnen de Bommelerwaard werkende corporaties (Woonlinie, De Kernen en Woningstichting Maasdriel). Het overleg met de Huurdersvereniging Bommelerwaard voeren we in een aantal gevallen samen met de andere corporaties.

e. Toezichthouders

Het ministerie van VROM (WWI), het Centraal Fonds en het WSW.

f. Accountants en derden

Deloitte is de accountant van WSM. Daarnaast zijn er contacten met de Rabobank, de BNG en de Waterschapsbank.

g. Onze directe klanten: de huurders

WSM heeft zo'n 1.000 klanten/huurders. Feitelijk zijn zij de voornaamste stakeholders. Onze organisatie is immers juist voor deze groep in het leven geroepen. Daarnaast waren er (ultimo 2010) zo'n 1.350 mensen als woningzoekende ingeschreven.

5.3 Onze stakeholders

Onze klanten en onze medewerkers zijn belangrijke stakeholders met wie wij regelmatig contact hebben. De andere stakeholders zijn organisaties die er belang bij hebben dat het goed gaat met WSM en waarmee wij een relatie hebben opgebouwd of willen opbouwen. Wij hebben deze organisaties nodig; zonder hen zouden wij onze maatschappelijke prestaties niet kunnen leveren. Samen vertegenwoordigen deze organisaties de samenleving, die we graag invloed laten hebben op ons doen en laten. Zij vormen voor ons een brug naar de samenleving in de kleine kernen.

We investeren tijd, energie, kennis en kunde om onze stakeholders, hun wensen en hun omstandigheden goed te leren kennen en onze activiteiten daarop af te stemmen. Tevens nodigen wij hen uit om ons te betrekken bij zaken die voor hen belangrijk zijn.

We betrekken onze stakeholders bij WSM door:

- hun advies te vragen over de hoofdlijnen van het ondernemingsplan, de begroting en het beleid;
- jaarlijks een overleg te organiseren waar we de activiteiten van het afgelopen jaar en de toekomstige activiteiten bespreken.

5.4 Relatie met stakeholders

Met een aantal stakeholders hebben we frequenter en intensiever contact. Dat geldt onder meer voor:

- de huurdersorganisatie
- de gemeente
- zorginstellingen

Samenwerking met de huurdersorganisatie

Voor WSM is een goede huurdersvertegenwoordiging erg belangrijk. We werken dan ook actief samen met de Huurdersbelangenvereniging Bommelerwaard, waarmee we een samenwerkingsovereenkomst hebben afgesloten. De formele basis voor samenwerking vormt de Overlegwet. Hierin is geregeld wanneer en op welke wijze huurdersorganisaties door de woningcorporatie betrokken moeten worden.

In overleg met de huurderbelangenvereniging zullen we onderzoeken hoe de georganiseerde huurders een passende positie bij de beleidsontwikkeling kunnen krijgen. Denkbaar is dat daarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen zaken die de hele organisatie betreffen en zaken die lokale omstandigheden betreffen. Zowel in het bestuur van WSM als in de Raad van Commissarissen zijn leden op voordracht van de Huurdersvereniging Bommelerwaard benoemd.

Woningstichting Maasdriel nodigt (toekomstige) huurders uit om mee te praten. We doen dat in overleg en samenspraak met de huurdersorganisatie.

Actiepunt

- *WSM betreft huurders bij beleidsontwikkeling en regelt deze vorm van huurderparticipatie.*

Samenwerking met de gemeente

De gemeente is voor ons een belangrijke stakeholder. WSM beschouwt het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente als uitgangspunt voor de samenwerking. We willen dan ook betrokken worden bij de totstandkoming ervan. Andersom betrekken wij de gemeente natuurlijk bij onze beleidsontwikkeling. De samenwerking met de gemeente wordt vastgelegd in convenanten, inclusief prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken worden jaarlijks geëvalueerd.

De prestatieafspraken worden vastgesteld door de Regionale volkshuisvestingscommissie. Deze commissie bestaat uit de verantwoordelijke wethouders van de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel en afgevaardigden namens de drie in dit gebied werkzame corporaties (De Kernen, Woonlinie en Woningstichting Maasdriel). We voeren regelmatig bestuurlijk en ambtelijk overleg en evalueren de samenwerking en de vooraf benoemde resultaten.

Actiepunt

- *WSM voert regelmatig bestuurlijk en ambtelijk overleg en evalueert de Samenwerking en de behaalde resultaten. De jaarlijkse evaluatie wordt schriftelijk vastgelegd.*

Samenwerking met zorginstellingen

Bij nieuwbouwprojecten voor bijzondere doelgroepen en/of zorgbehoevende ouderen gaan we een intensieve samenwerking aan met de betrokken zorginstelling. Deze zorginstelling gaat namelijk onze woningen huren en/of daarin de zorg verlenen. We leveren samen met de zorginstelling een goede woonkwaliteit in combinatie met zorg.

Hoofdstuk 6 Gebruik ondernemingsplan

6.1 Presentatie en implementatie

Het ondernemingsplan zal gelden voor de periode vanaf 2011 tot en met 2015. Het vervangt het in 2005 vastgestelde Strategische Plan van Woningstichting Maasdriel. Het ondernemingsplan wordt geïmplementeerd in de begrotingen en de activiteitenplannen voor deze beleidsperiode.

Het bestuur en de Raad van Commissarissen geven hun goedkeuring aan het ondernemingsplan. Vervolgens zal het op de website van WSM worden geplaatst. Aan de stakeholders zal een samenvatting van het plan worden toegezonden.

6.2 Evaluatie

In 2015 zal het plan worden geëvalueerd. Afhankelijk van deze evalueatie zal het plan worden aangepast of zal er een geheel nieuw ondernemingsplan worden opgesteld. Verder vindt jaarlijks tussentijdse evaluatie plaats, waarbij het ondernemingsplan wordt gezien in het licht van de actuele ontwikkelingen. Bij deze evaluatie betrekken we ook het activiteitenplan, waarin beleidsvoornemens zijn geconcretiseerd. Activiteiten en behaalde resultaten worden bovendien regelmatig teruggekoppeld naar het bestuur en de Raad van Commissarissen. Indien nodig zal het ondernemingsplan tussentijds worden bijgesteld.



Overzicht stakeholders Woningstichting Maasdriel

1 Extern

Gemeente Maasdriel: Bestuurlijk

Burgemeester
Wethouder R.O.
Ambtelijk
R.O.
Volkshuisvesting
Welzijn

Provincie Gelderland: Bestuurlijk:

Gedeputeerde
Ambtelijk:
Subsidie R.O.

Collega corporaties:

Woonlinie
De Kernen
Kleurrijk Wonen
Stg. Volkshuisvesting Tiel
Stg. Woningbeheer Betuwe

Zorginstellingen:

Stg. Nieuwebrug (Brabant Zorg)
Stichting Cello
STMR

Huurdersvereniging Bommelenwaard

Voorzitter
secretaris

WSW

Centraal Fonds Volkshuisvesting
Aedes

Deloitte accountants Accountant

2 Intern

De Raad van Commissarissen
Het Algemeen Bestuur

De medewerkers

3 Klanten

De huurders van onze woningen en ingeschreven woningzoekenden