

Ondernemingsplan 2009-2012

1. Inleiding

De ontwikkelingen in de volkshuisvesting (o.a. het invoeren van de vennootschapsbelasting) zijn bij de woningstichting Roermond de aanleiding voor een herziening van het ondernemingsplan. Dit plan is erop gericht om een goede verbinding te maken tussen het bestaande woningbezit, 904 verhuureenheden per 31 december 2008, en de toekomstige positie van de Woningstichting Roermond. Het Bestuur en de Raad van Commissarissen van de woningstichting Roermond hebben na een strategiediscussie de conclusie getrokken dat de Woningstichting Roermond een actieve ontwikkelende speler en beheerder moet zijn in de regio Midden-Limburg. Tot 2006 was de Woningstichting Roermond vooral gericht op het beheer van woningen voor traditionele doelgroepen in de stad Roermond. De omslag van de Woningstichting Roermond is te typeren van een beheergerichte naar een ontwikkelgerichte woningcorporatie.

Een van de vertrekpunten bij de koersbepaling van de Woningstichting Roermond is dat wij een zelfstandige onderneming zijn met een privaat karakter, die op een redelijke vrijheid van bedrijfsvoering en beleidsbepaling mag rekenen. De woningstichting is in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor de doelmatige en doeltreffende vermogensinzet. De interne sturing wordt mede vorm gegeven door een goede corporate governance.

Ten tweede is er een breed gedeeld inzicht dat de woningstichting is ingebed in een publieke regelgeving. Dit laatste brengt met zich mee dat de minister ruimte toelaat onder voorwaarde dat er een goede aanwending van het maatschappelijk vermogen plaatsvindt.

Het derde punt is dat het oordeel over de wenselijke en feitelijke geleverde prestaties primair op het lokale en regionale niveau dient te worden gevormd. De Woningstichting Roermond spant zich in om met gemeenten tot prestatieafspraken te komen die passen binnen de volkshuisvestelijke opgave van Roermond en de regio.

De regio Midden-Limburg is sterk in beweging en dit laatste vraagt van de Woningstichting Roermond een actieve houding om goed te kunnen inspelen op deze veranderende omgeving. Dit ondernemingsplan biedt een houvast voor de keuzes die wij de komende jaren moeten gaan maken in een sterk veranderende omgeving op het gebied van de prijs van het wonen, betaalbare nieuwbouw, de woonruimteverdeling, bevolkingsopbouw, leefbaarheid, kwetsbare groepen in de samenleving en de verhouding tussen overheid en woningstichting.

De afgelopen jaren is er veel gebeurd waarop de woningstichting Roermond trots kan zijn. De organisatie heeft gewonnen aan professionaliteit en de financiële positie is redelijk stabiel. Anno 2009 ziet de woningstichting Roermond zich als een speler op de Roermondse Woningmarkt die duidelijke doelen stelt en verantwoording aflegt.

2. Schets van de woningmarkt in Roermond en omgeving

In Roermond en de directe omgeving ontstaat op termijn een kwantitatieve ontspanning binnen de sociale huursector. Hoewel het kwantitatieve aanbod voldoende lijkt, is er aan de andere kant sprake van een kwalitatief probleem. De in de jaren van grote woningnood gebouwde woningen voldoen niet meer aan de wensen en behoeften van de huidige huurders. Toenemende welvaart, vraag naar meer kwaliteit en het mondiger worden van de huurders spelen hierbij een rol. Daarnaast verandert de kwalitatieve vraag onder invloed van de gezinsverdunding (kleinere huishoudens en toename van alleenstaanden) en de vergrijzing. Door de kwantitatieve ontspanning en de kwalitatieve mismatch zal aan de onderkant van de markt op termijn leegstand ontstaan. Binnen de Roermondse woningmarkt komt een segregatie voor.

De vergrijzing zal serieuze vormen aannemen. Roermond kenmerkt zich nog niet door een hoge vergrijzinggraad maar er moet rekening worden gehouden met een kwalitatieve verschuiving van de vraag. Vergrijzing betekent niet dat ouderen massaal kleiner gaan wonen als ze de 65-jarige leeftijd hebben bereikt. Pas op hogere leeftijd 75- plus en wanneer zij meer hulpbehoevend zijn, is een grotere verhuisbeweging te verwachten richting toegankelijker wonen.

Een constatering is dat het aantal alleenstaanden tot 75 jaar behoorlijk in aantal zal toenemen. Dit laatste betekent dat de uitbreidingsvraag van het woningbestand zich vooral zal moeten richten op de kleine(re) huishoudens.

Daarnaast komen starters op de Roermondse markt moeilijk voor een woning in aanmerking. Te meer daar het voor deze groep bijna onmogelijk is geworden om een woning te kopen vanwege de gestegen kooprijzen. Door met name de verkoop van woningen van woningcorporaties is de markt van het goedkoopste huursegment krappert geworden.

3. De positie en rol van de woningstichting Roermond

De positie van de Woningstichting Roermond ten opzichte van enkele grote spelers als Wonen Zuid en Wonen Roer en Maas kan worden gekenmerkt als die van een actieve club, die de laatste jaren diverse grote projecten heeft gerealiseerd in Roermond en haar directe omgeving. Een groot deel van die projecten zijn gerealiseerd met de stichting Pedagogische Sociaal Werk (PSW). De rol van woningstichting Roermond kan worden aangeduid als "luis in de pels", niche speler in de markt.

In de onderstaande tabellen (bron: CVF 2008 corporatie in perspectief) wordt eerst een beeld gegeven van de vraag naar huurwoningen in de regio en landelijk en de samenstelling van de woningvoorraad van de Woningstichting Roermond. Deze tabellen geven een indicatie van de volkshuisvestelijke opgave voor de woningstichting Roermond in Roermond en directe omgeving. Uit onderstaande tabel blijkt een duidelijk vraagoverschot. Dit lijkt in tegenstelling te staan met de eerdere opmerking, dat zich in Roermond een ontspannen woningmarkt begint af te tekenen. Het schema geeft een regionaal beeld weer d.w.z. dat er niet direct een concrete behoefte is.

	vraag in regio	aanbod in regio	aanbod in % van de vraag	vraag in NL	aanbod in NL	aanbod in % van de vraag
koopwoning	6300	3800	60	603900	387000	64
huurwoning	3400	2200	65	492300	433000	88
binnen de huursector						
onder de aftoppingsgrens	2500	1300	52	364500	342700	94
boven de aftoppingsgrens	900	900	100	127700	90400	71
eengezins	1900	1400	70	188300	155300	83
meergezins	1400	900	59	304000	277700	91

Samenstelling bezit	Woningstichting Roermond	regio	landelijk
eengezinswoningen	40.1	56.4	43.7
meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	13.1	17.1	28.0
meergezinsetagebouw met lift	27.5	12.5	12.6
Hoogbouw	4.5	9.4	9.9
Overige woongelegenheden	14.8	2.6	3.7
bouwperiode tot 1945	7.0	1.7	8.8
bouwperiode 1945-1959	0	12.9	14.8
bouwperiode 1960-1969	24.6	20.4	18.2
bouwperiode 1970-1979	3.7	19.9	19.1
bouwperiode 1980-1989	25.3	24.5	21.6
bouwperiode 1990-1999	15.6	13.5	11.1
bouwperiode 2000 en later	23.8	7.0	6.4

* In grijs zijn de grootste afwijkingen weergegeven ten opzichte van het regionale bezit.

Het bezit van de Woningstichting Roermond wordt gekenmerkt door een forse voorraad betaalbare woningen 89,1% in vergelijking met regionaal 71,7 % en landelijk 65,3%. Met name de voorraad

goedkope woningen is regionaal en landelijk groter. Met betrekking tot de voorraad dure woningen heeft de Woningstichting Roermond een lichte achterstand van 0,5 %. Deze achterstand wordt ingelopen na de oplevering van het project de Lombardije.

De kwaliteit van de voorraad

De kwaliteit en prijs-/kwaliteitverhouding liggen bij de Woningstichting Roermond hoger dan regionaal en landelijk. De woningstichting heeft per woning gemiddeld meer punten dan regionaal en landelijk. Het gemiddelde onderhoud op het gebied van klachten en mutatieonderhoud ligt ver onder het landelijke gemiddelde. Sterker geldt dit nog voor de duurzaam gebouwde woningen van de Woningstichting Roermond. Per woning is dit bedrag € 231 en regionaal € 417 en landelijke € 449. Voor een groot deel is dit het gevolg van het relatief jonge bezit van de Woningstichting Roermond. Verder is dit ook een gevolg van de recent opgeleverde nieuwbouw. Daarnaast heeft de Woningstichting Roermond een fors nieuwbouwprogramma dat met kop en schouders uitsteekt boven de regionale en de landelijke woningcorporaties. Dit laatste stelt eisen aan de structuur en inrichting van de organisatie.

De markt voor huurwoningen in Roermond en de directe omgeving is dus redelijk ontspannen. Ten opzichte van de regio en landelijk mag het accent van de woningvoorraad van de Woningstichting Roermond wat meer worden gelegd op grondgebonden eengezinswoningen en meerpersoonswoningen. Ook kan worden opgemerkt dat het aanbod van woningen boven de aftoppingsgrens in evenwicht is en dat de Roermondse woningmarkt daar niet veel meer woningen kan absorberen. Zeker niet wanneer wordt gekeken naar de ontwikkeling van de vele nieuwbouwprojecten in de appartementensfeer voor de komende jaren in Roermond. Voor de Woningstichting Roermond liggen er behalve starterswoningen geen noemenswaardige opgaven op het vlak van de sociale huisvesting noch op het terrein van de herstructurering. In de wijken waar dit in Roermond speelt (Kemp en Roermondse veld), heeft zij niet of nauwelijks een positie. De Woningstichting Roermond is ook een te kleine speler om daar positie te kunnen of willen krijgen. Wel kan worden bijgedragen aan het voorkomen van segregatie door selectie bij het plaatsen van bewoners in de moeilijker wijken.

In een ontspannen woningmarkt wordt de kwaliteit van de huurwoningen, maar ook de locatie steeds belangrijker. De kwaliteit van de woning is belangrijk bij de mutatie. Om de woningen van de woningstichting courant te houden is de eerste indruk van een woning bepalend. Belangrijke elementen zijn daarbij de onderhoudsstaat van de woning in zijn geheel, maar vooral de conditie van de keuken en de badkamer. Ook moet worden gekeken naar de plattegrond van de woonkamer en/of er voldoende bergingsruimte aanwezig is.

3. SWOT-analyse

In dit hoofdstuk worden de sterke en zwakke kanten en de kansen en bedreigingen van de Woningstichting Roermond in beeld gebracht. Bij het benoemen van de sterke en zwakke kanten wordt gekeken naar de huidige positie en het functioneren van de organisatie. Kansen en bedreigingen worden vooral bekeken vanuit de ontwikkelingsmogelijkheden van de organisatie rekeninghoudend met haar eigen sterkten en zwaktes en met ontwikkelingen in de markt. De volgende aandachtsgebieden kunnen daarbij worden aangegeven.

3.1. Markt

Sterk: De Woningstichting Roermond is op de hoogte van de woningbouwontwikkelingen in Roermond, heeft een goed ontwikkeld netwerk en een goede naam op de Roermondse woningmarkt. De afgelopen jaren is gebleken dat de Woningstichting Roermond sterk is in het beheer en het ontwikkelen van nieuwbouwprojecten, de klantgerichtheid (servicegerichtheid en korte lijnen met huurders), de relatie met de zorg en het positieve imago.

Zwak: De Woningstichting Roermond heeft geen grondposities en is daarvoor afhankelijk van derden. Doordat zij een kleine woningcorporatie is heeft zij geen invloed op de Roermondse woningmarkt en is zij in de ogen van de gemeente een onbelangrijke speler op die markt. Door de vele nieuwbouwontwikkelingen in Roermond is er veel aanbod op de woningmarkt vooral op het gebied van appartementen. Vanwege de geringe financiële positie is de

Woningstichting Roermond niet actief de markt op gegaan om nieuwbouwontwikkelingen bij andere gemeenten te promoten.

Kans: De woningstichting is snel, flexibel en heeft lage overheadkosten. Hierdoor kunnen kleine woningprojecten met een geringe onrendabele top worden geproduceerd. Daarnaast kan de Woningstichting Roermond snel inspelen op nieuwe ontwikkelingen. Die sterke punten vormen een goed aanknopingspunt om een aantal ontwikkelingskansen uit te zetten. Genoemd kunnen onder andere worden:

- inzetten ontwikkelcapaciteit voor derden / zorginstellingen
- uitvoeren van vastgoedbeheer voor derden (corporaties, pensioenfondsen en beleggers) en zorginstellingen.
- binnen financiële mogelijkheden nieuwbouw ontwikkelen.

Bedreiging: Het toevoegen van veel nieuwbouwappartementen in Roermond heeft het gevaar in zich dat de klanten keuzes hebben en hogere eisen stellen aan de kwaliteit. Dit laatste kan leegstand veroorzaken in het oudere woningbezit, zowel grondgebonden als van de appartementen van de Woningstichting Roermond.

3.2. Producten en diensten

Sterk: De goede kwaliteit van de voorraad woningen. Deze is over het algemeen relatief jong en divers en goed verhuurbaar.

Zwak: Het oudste woningbezit brengt bij mutatie relatief veel kosten met zich mee. Deze woningen worden vaker afgewezen. De mutatiegraad is bijna 10 %. Vergeleken met landelijk is de bedrijfswaarde van de woningen hoog. Dit is het gevolg van het relatief jonge woningbezit. De restant levensduur van het bezit is gemiddeld 31,1 t.o.v. landelijk 23,6 jaar.

Kans: De twee vooroorlogse complexen te verkopen en daarmee nieuwbouw te ontwikkelen die tegemoet komt aan de vraag van de klanten voor betaalbare woningen.

Bedreiging: Er worden te veel woningen aangeboden op de Roermondse woningmarkt, waardoor de keuze van de klant groot is.

3.3. Financieel beleid

Sterk: Geen specifieke sterke kanten, maar door verkoop van woningen kan de financiële positie worden versterkt.

Zwak: De huidige financiële positie is niet sterk en wordt gekenmerkt door een relatief geringe solvabiliteit (van circa 11%) en geringe investeringsmogelijkheden. Weinig rek in de financiën door harmonisering/opwaarderingbezit en dus te geringe huuropbrengst om te investeren.

Kans: De woningstichting Roermond heeft in het verleden een bescheiden verkoopprogramma gevolgd. Om haar financiële positie te versterken kan zij complexen voor verkoop aanwijzen.

Bedreiging: Als er onvoldoende projecten kunnen worden ontwikkeld wordt de woningstichting Roermond een beheerscorporatie. Op de lange termijn lopen dan de kosten voor planmatig onderhoud evenredig hoog op, tenzij het oudere woningbezit wordt verkocht.

3.4. Organisatie

Sterk: De organisatie is klein en heeft loyale medewerkers waaraan vanwege de schaal gemiddeld hogere eisen worden gesteld dan in grotere corporaties. Om deze kennis en ervaring op peil te houden wordt jaarlijks veel geïnvesteerd in functiegerichte scholingsactiviteiten. De Woningstichting Roermond bestaat uit 9 personen (7,1 fte). Bijna alle werkzaamheden worden in eigen beheer uitgevoerd. Slechts in incidentele gevallen worden diensten van derden afgenomen.

Zwak: Het niveau van de personele organisatie is overwegend MBO-(plus) niveau en sterk uitvoerend gericht. Daarnaast is het merendeel van de collega's bijne 50 of 50 +. De afdeling techniek en financiën zijn vanwege de eenmanspositie erg kwetsbaar. Een goed strategisch

voorraadbeheer ontbreekt. Onderhoudswerkzaamheden en automatisering worden extern uitgevoerd.

Kans: De motivatie en loyale houding van medewerkers is een kans om nieuwe ontwikkelingen op te pakken. Beleidsmatige trajecten oppakken in Domaasverband. De kwetsbaarheid van de organisatie kan door middel van samenwerken met andere woningcorporatie worden verminderd.

Bedreiging: Nieuwe ontwikkelingen, wet- en regelgeving op rijksniveau stellen tijd en eisen aan het personeel en omdat de tijd van het personeel maximaal is ingezet kunnen er nauwelijks meer nieuwe taken worden opgenomen. Kwetsbaarheid van de organisatie bij langdurige ziekte. Opvang binnen de eigen organisatie is dan niet of nauwelijks mogelijk.

3.5. Omgeving

Sterk: De Woningstichting Roermond is een betrouwbare partner, die sterk is gericht op het aangaan van samenwerking op het gebied van wonen en zorg. De kwaliteit van de woonomgeving en de leefbaarheid in de Roermondse wijken is goed.

zwak: De samenwerking met de gemeente Roermond is door de trage uitvoering van het project de Lombardije enigszins bekoeld.

Kans: Samenwerking met andere kleine woningcorporaties om wat grotere nieuwbouwprojecten te kunnen realiseren of om kennis van nieuwbouwprojecten over te dragen aan zorginstellingen.

Bedreiging: de grote woningcorporaties en ontwikkelaars zijn voor de gemeente interessanter omdat zij meer kunnen investeren in de Roermondse omgeving en daarmee een bijdrage kunnen leveren aan een betere leefomgeving.

4. Visie en missie

Om een goed ondernemingsplan te kunnen ontwikkelen is het van belang uit de SWOT-analyse de belangrijkste aandachtspunten en prioriteiten te benoemen, waarop het beleid de komende jaren met name moet worden gericht. Uit de SWOT-analyse wordt duidelijk dat de woningen van de Woningstichting Roermond over het algemeen een goede kwaliteit bezitten, de stichting als een betrouwbare partner wordt gezien en een degelijke huisvester is als een kleine stedelijke woningcorporatie op een meer dan verantwoorde wijze haar positie in de huidige markt waar kan maken.

Aan de andere kant is de Woningstichting Roermond, als niche speler in de woningmarkt betrokken bij goed wonen en leven in Roermond en Midden-Limburg. Gezien het opereren van meerdere grote corporaties in Roermond (wonenZuid, Wonen Roer & Maas, Woonzorg en Woongoed 2000), kan de Woningstichting zich juist als niche speler blijven manifesteren. Van de twee grote corporaties (wonenZuid en wonen Roer & Maas) mag je juist, gelet op hun omvang, een nadrukkelijke rol verwachten daar waar het gaat om de sociale opgaven binnen de volkshuisvesting (herstructurering, leefbaarheid e.d.). Dat geeft de woningstichting Roermond de ruimte om de "mooie gaten" op te vullen en innovatie van beleid na te streven.

De ontwikkelingen aan de vraagkant in Roermond en haar omgeving kunnen op hoofdlijnen als volgt worden weergegeven:

- vraag van starters door gebrek aan betaalbare woningen
- vraag naar nieuwe woonruimte door individualisering
- vraag naar toegankelijke woningen geschikt voor meerdere doelgroepen, voorkeur voor grondgebonden

Gelet op de huidige positie, de resultaten uit de SWOT-analyse en de toekomstige opgave is door de Woningstichting Roermond ten aanzien van de positie die zij de komende jaren wil gaan innemen de volgende visie verwoord:

De Woningstichting Roermond blijft zich de komende jaren toeleggen op het voorzien in kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen in de gemeente Roermond en de kernen in Midden-Limburg in een prettige woon- en leefomgeving. Bij de toewijzing van de woningen zullen starters op de woningmarkt een voorrangspositie krijgen. Goede woningen biedt zij aan in leefbare wijken en daarom investeert de woningstichting gericht in onderhoud en de toegankelijkheid van haar woningen. Zij wil haar klanten een optimale kwaliteit leveren binnen de normen van het betaalbaarheid en doelmatigheid.

Om de visie te vertalen naar de praktijk wil de Woningstichting Roermond de wensen van de huidige en toekomstige huurders betrekken in het aanpassen van het beleid en intensieve samenwerking zoeken met andere organisaties en instellingen op het gebied van wonen en woonomgeving. De visie vormt de drijfveer, waardoor de Woningstichting Roermond zich de komende jaren wil laten leiden en vormt de basis voor een nadere uitwerking van de doelstellingen van het beleid. De Woningstichting Roermond ziet voor zichzelf daarom de volgende missie weggelegd:

Woningstichting Roermond is actief in het ontwikkelen en beheren van betaalbare en kwalitatief goede woningen voor een brede klantgroep in aantrekkelijke woonmilieus in Roermond en de kernen van middenlimburgse gemeenten.

5. Werkgebied van de woningstichting Roermond

Voor de Woningstichting Roermond vormt Roermond het primaire werkgebied. In de gemeenten Maasgouw, Leudal en Weert heeft de Woningstichting inmiddels projecten in uitvoering of zijn ze gerealiseerd. De stichting is werkzaam in Midden-Limburg, waartoe behoren de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert. Rekeninghoudend met de huidige ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting is het voor de toekomst nauwelijks denkbaar dat de Woningstichting Roermond ook buiten haar huidige toelatingsgebied actief zal worden. Investerings buiten Roermond mogen niet leiden tot buitensporige verhogingen van de bedrijfskosten en verslechtering van de efficiency. Toekomstige ontwikkelingen zullen daarop ook worden gericht. Een te grote spreiding van het bezit moet echter worden vermeden vanuit een oogpunt van efficiënt beheer. Dit is de reden dat de Woningstichting Roermond vooral inzet op Roermond en de kernen van de gemeenten Maasgouw Leudal en Weert. Vanwege de geringe aantallen die Woningstichting Roermond nog kan bouwen wordt niet geïnvesteerd in kleine dorpen.

6. Voorzetting van huidige beleid en nieuw beleid

De visie geeft in hoofdlijnen de beleidsrichting aan voor de komende jaren. Om deze verder vorm te geven wordt per aandachtsgebied de doelstellingen gesteld. Uitgangspunt blijft wel dat goede zaken behouden moeten blijven en worden onderdelen van het huidige beleid die goed zijn voortgezet.

6.1. Markt

6.1.1. Projectontwikkeling

De afgelopen jaren heeft de Woningstichting Roermond veel projecten gerealiseerd of zijn deze nog in uitvoering. Ook de complexiteit van de projecten was divers. De woningstichting Roermond heeft een gedegen kennis van projectontwikkeling opgedaan die ook kan worden aangewend voor derden.

6.1.2. Beheer

Niet iedereen wil een object huren, maar denkt er misschien wel over om het vastgoedbeheer bij de Woningstichting Roermond onder te brengen. Op dit moment wordt van deze dienst al door een organisatie woningcorporatie Laurentius in Breda gebruik gemaakt. Wellicht dat het aantal organisaties dat op basis van onze steeds individualistischer wordende maatschappij onze dienst wil afnemen, in de toekomst toeneemt. Te denken valt aan bijvoorbeeld: gemeenschapshuizen, verenigingsgebouwen of sportaccommodaties.

6.1.3. Strategisch voorraadbeleid

De vraag naar een bepaalde categorie woningen neemt af en daarom moet er voor deze woningen tijdig bekend zijn welke strategie er wordt gehanteerd. Om een goede balans te verkrijgen in de beoogde toekomstige vastgoedportefeuille is het van belang dat de woningstichting Roermond op korte termijn een strategisch voorraadbeleidsplan (SVB) opzet. Daarin worden de uit te voeren

maatregelen benoemd die nodig zijn om een kwalitatieve en toekomstbestendige portefeuille te krijgen en worden de te renoveren, slopen of te verkopen woningen benoemd. Ook voor het maken van verantwoorde onderhoudsinvesteringskeuzes is dit van belang. Het is niet verstandig om in een woning die op korte termijn wordt verkocht, bepaalde investeringen te doen. Beter is het dan deze tegen een lagere prijs te verkopen.

6.1.4. De doelstellingen samengevat

- inzetten ontwikkelcapaciteit voor derden / zorginstellingen
- uitvoeren van vastgoedbeheer voor derden (corporaties, gemeenten, pensioenfondsen en beleggers) en zorginstellingen.
- Er wordt een strategisch voorraadbeleidsplan opgesteld waarin de te nemen maatregelen in de bestaande woningvoorraad worden benoemd en waarin de te verkopen woningen worden gelabeld.

6.2. De producten en diensten

In zijn algemeenheid geldt de trend dat de huurders steeds meer kwaliteit vragen. De nieuw te bouwen woningen voldoen goed aan het huidige gewenste afwerkingniveau. De bestaande voorraad moet echter deels worden geüpgraded naar een kwaliteit die de exploitatie van de woningen in de toekomst waarborgt. De toekomstige doelgroep verandert snel en daardoor ook de vraag naar woningen en dan met name huurwoningen. De woningstichting moet rekening houden met alle exogene ontwikkelingen, haar woning/vastgoed- portefeuille moeten transformeren. Daarbij worden in beginsel geen grenzen of beperkingen aan de vastgoedportefeuille gesteld, zolang deze de bedrijfscontinuïteit ten goede komen.

6.2.1. Nieuwbouwwoningen

Met zijn woningvoorraad en beleid richt de woningstichting Roermond zich in de eerste plaats op bewoners met een laag inkomen en primair op de ontwikkeling van huurwoningen. Het ontwikkelen van individuele commerciële koopwoningprojecten laat zij met name over aan projectontwikkelaars. Daar waar combinatieprojecten worden ontwikkeld van koop en huur neemt de woningstichting Roermond de ontwikkeling van commerciële woningen op zich als binnen deze projecten de samenhang noodzakelijk is. De realisatie van sociale koopwoningen (starterwoningen) wil de woningstichting Roermond wel graag op zich nemen. Het past binnen haar statutaire doelstellingen om bij te dragen aan het realiseren van betaalbare huisvesting. Het doel is altijd te zorgen voor duurzame woningen. Nieuwbouw van woningen zal vooral betrekking hebben op grondgebonden woningen en slechts bij uitzondering in de vorm van appartementen met name buiten (de regio) Roermond. Bij nieuwbouw worden eisen gehanteerd van toegankelijkheid, inbraakwerendheid, duurzaamheid en onderhoudsvriendelijkheid.

Doordat de woningen multifunctioneel zijn, zijn ze ook uitermate geschikt voor andere doelgroepen zoals alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. Dit komt de exploitatie van de woningen bij een veranderende vraag altijd ten goede. Bij de realisatie van de woningen dient zoveel als mogelijk rekening gehouden te worden met de keuzevrijheid van de toekomstige bewoner. Deze moeten mee kunnen sturen aan het inrichten van 'hun' woning. De woningstichting Roermond moet daarom producten en beleidsprocessen ontwikkelen waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de individualisering van de woonconsument.

6.2.2. Sloop, vernieuwing, renovatie of (groot) onderhoud

De kwaliteit van de woningvoorraad van de woningstichting Roermond is technisch gesproken goed. Strategisch gezien hebben de veelal monotone en onder het sober en doelmatige 'Woningwetregime' gebouwde woningen naar de toekomst toe een hoog exploitatierisico. Vooral voor een deel van de rijtjeswoningen zullen bij ongewijzigd beleid en een verder ontspannende woningmarkt zeker verhuurproblemen gaan ontstaan. Het is in het belang van de woningstichting Roermond om deze situatie te voorkomen. Een oplossing hiervoor kan zijn het verkopen of slopen van woningen. Een strategisch voorraadbeleidsplan moet daar antwoord op gaan geven. Uiteraard is voor een groot deel van de woningvoorraad een dergelijke ingreep niet noodzakelijk en kan worden volstaan met renovatie, planmatig- of groot onderhoud. De kwaliteitsoriëntatie zal in deze gevallen echter dezelfde zijn als hierboven beschreven. De woningstichting Roermond streeft ook bij deze onderhoudsvormen naar een kwalitatieve duurzame woning die te allen tijde in de markt blijft.

6.2.3. Verkoopwoningen

De rijksoverheid streeft een toename van het eigen woningbezit na. De woningstichting Roermond beperkt zich tot de verkoop van twee daartoe aangewezen woningcomplexen. Het betreft uitsluitend de woningen in de complexen 5 en 7 (Donderberg en Hoogvonderen waar nog 19 woningen in het bezit zijn van de Woningstichting Roermond). Bij het muteren van huurwoningen worden de woningen verkocht. Gemiddeld komt er 1 woning per jaar vrij. Daarnaast kunnen de woningcomplexen 1 en 4 (in totaal 148 woningen) worden verkocht. De opbrengsten van deze woningen worden geïnvesteerd in nieuwbouwprojecten en daarmee ontstaat er een kans om de financiële positie te versterken.

De woningstichting moet een verkoopbeleid vaststellen. Met name het waarborgen van de beschikbaarheid en betaalbaarheid zal voor de sociale doelgroepen een punt van aandacht moeten zijn. Gedacht wordt aan het labelen van een deel van de woningen die voor definitieve verkoop in aanmerking komen. Deze worden in dat geval al dan niet met een kleine korting aan de huurders verkocht of later aan derden aangeboden of in een erfpachtconstructie uitgegeven.

6.2.4. Tussenvormen

Het bieden van huurwoningen behoort van oudsher tot de kerntaak van woningcorporaties. Zoals eerder al geschreven gaat de nieuwe woonconsument steeds vaker op zoek naar een koopwoning, waarbij startende kopers steeds minder slaagkansen hebben. Woningcorporaties kunnen daarin een oplossing bieden. Zij hebben de mogelijkheden om zogenaamde tussenvormen aan te bieden. Dit zijn combinaties van huur en koop of afwijkende huur- en koopvarianten. Bij combinaties kan men denken aan de verkoop van de woning en het in erfpacht houden van de grond. Ook zijn er hybride deelkoop en cascohuurvarianten mogelijk. Voor al deze varianten hebben we te maken met wet- en regelgeving die de mogelijkheden kunnen beperken. De verkoop van woningen volgens het principe van Maatschappelijke Gebonden Eigendom (MGE) biedt kopers de mogelijkheid om een woning met fikse korting (maximaal 30%) te verwerven, waarbij afspraken met de corporatie worden gemaakt over het moment van doorverkoop. Zo is er dan een winst- of verliesdeling en bestaat er al dan niet een terugkooprecht of plicht voor de woningcorporatie. Deze categorie verkoopwoningen wordt gezien als de flexvoorraad, waarbij het al dan niet terugkopen steeds weer wordt getoetst aan de vraag naar woningen voor de doelgroep.

6.2.5. Onderhoudsbeleid

Woningstichting Roermond staat bekend vanwege de goede kwaliteit staat waarin de woningen verkeren. Dit is een gevolg van strategische investeringen die in het verleden hebben plaatsgevonden. In de praktijk is bewezen dat goed onderhoud leidt tot een vermindering van gebreken en daaruit voortvloeiende klachten en lagere exploitatiekosten. De woningstichting Roermond is bezig huurders keuzevrijheid aan te bieden bij de aanleg of vernieuwing van badkamers en keukens is dit beleid al deels ingevoerd.

6.2.6. Energie en milieu

Een groot deel van de woningvoorraad is (deels) geïsoleerd. In de afspraken die Aedes in het Onderhandelarakkoord met het ministerie van WWI heeft gemaakt, is ook vastgelegd dat woningcorporaties de woningvoorraad beter gaan isoleren. Alle woningen van de woningstichting Roermond zijn voorzien van een energielabel. Op termijn zal dit ertoe bij dragen dat potentiële huurders en kopers bij hun beslissing rekening houden met dit label, omdat het van invloed is op de totale woonlasten. De nieuwbouwwoningen hebben vanuit het Bouwbesluit al een lage energiewaarde. Een groot deel van de voorraad kan echter nog worden verbeterd, door bijvoorbeeld alle kozijnen van isolatieglas te voorzien en waarnodig alsnog dak- gevel en vloerisolatie aan te brengen. De woningstichting Roermond streeft ernaar om de woningen op een goed isolatie-uitrustingsniveau te krijgen en gaat inzichtelijk maken wat de kosten zijn om de kernvoorraad aan een bepaalde categorie energielabel te laten voldoen.

6.2.7. Veiligheid

Veiligheid wordt een steeds belangrijker onderwerp in een sterk individualiserende maatschappij. De sociale controle wordt langzaam minder, wat meer investeringen vraagt in het bieden van andere veiligheidsvoorzieningen. Woningstichting Roermond gaat in kaart brengen waar verbeteringen kunnen worden aangebracht om de woningen te laten voldoen aan het politiekeurmerk veilig wonen. Daarbij valt in ieder geval te denken aan: Het aanbrengen van inbraakwerende voorzieningen aan ramen, deuren en kozijnen (Politiekeurmerk Veilig wonen) bij onderhoud en renovatie.

6.2.8. Kwaliteit dienstverlening

De woningstichting Roermond streeft een hoogwaardige dienstverlening aan haar klanten na. Om dit te ondersteunen wordt deels al gebruik gemaakt van het KWH-Huurlabel. Het label is daarbij niet het doel, maar dient de ontwikkeling en borging voor de kwaliteit van de dienstverlening.

6.2.9. Van 'straffen' naar 'belonen'

Bij het toepassen van een kwaliteitskeurmerk hoort ook een uitgebreid dienstenpakket. Het servicepakket moet nader bekeken worden op een verbetering, waarbij de mogelijkheid wordt bekeken of diensten tegen een gering bedrag per maand kosteloos kunnen worden aangeboden. De discussie moet dan ook worden gevoerd of de diensten niet moeten worden afgestemd op het huurdergedrag, ofwel belonen in de vorm van extra diensten.

6.2.10. De doelstellingen samengevat

- De woningstichting Roermond bouwt primair huurwoningen. Commerciële koop in principe alleen in combinatie met sociale woningen.
- een beleid te maken waarbij wordt gestreefd naar een goede verdeling van huurwoningen over lage, midden en hoge inkomens.
- bij nieuw te bouwen woningen hiaten in de woningmarkt oplossen zoals b.v. starters op de woningmarkt.
- De woningstichting Roermond zorgt voor de ontwikkeling van duurzame producten.
- De klant krijgt keuzevrijheid in de afwerking van zijn keuken en badkamer.
- De woningstichting Roermond stelt een plan op waarin wordt aangegeven hoe en op welke termijn de kernvoorraad energieproof kan worden gemaakt.
- ontwikkelen van tussen vormen voor het verkoopbeleid.
- De woningstichting Roermond gaat voor het KWH-Huurlabel.
- De woningstichting Roermond stelt een ZAV-beleid op waarbij goede en geriefverbeterende veranderingen worden vergoed.
- De woningstichting Roermond gaat de mogelijkheid bekijken om diensten in het servicepakket tegen een gering bedrag per maand kosteloos aan te bieden.

6.3. Het financieel beleid

6.3.1. Huidige financiële situatie

De huidige financiële situatie van de woningstichting Roermond is zwak in relatie tot de ambitie. Er is sprake van een 'gezonde' corporatie met een solvabiliteit van 11,35 en een balanstotaal van € 67.277 mln op een getaxeerde WOZ-waarde van € 114,805 mln. (eind 2008). Bedrijfsvoering wordt afgestemd op het zelfstandig blijven van Woningstichting Roermond op basis van een vooraf gesteld minimaal weerstandsvermogen. De doelstellingen zoals deze in dit ondernemingsplan zijn benoemd worden doorgerkend op hun financiële haalbaar-/uitvoerbaarheid. Daarbij worden de prestaties bepaald aan de hand van vooraf vastgestelde financiële ondergrenswaarden.

6.3.2. Investeringscapaciteit

Om de voorgenomen ambities en doelstellingen waar te kunnen maken is het natuurlijk wel noodzakelijk dat er voldoende investeringscapaciteit is, of wordt gegenereerd. Niet alleen vanwege de transformatienoodzaak van de vastgoedportefeuille, maar ook voor het kunnen financieren van de voorgenomen doelstellingen is het verkopen van woningen noodzakelijk. De opbrengsten daarvan worden dan ingezet voor de financiering van onrendabele toppen en verbetering van de kernvoorraad. De investeringscapaciteit is sterk medeafhankelijk van exogene factoren zoals de financiële markten, lokale woningmarkten, overheid en de branchesituatie. Deze factoren blijken zeer wispelturig en zijn vaak niet of onvoldoende te voorzien.

6.3.3. Bedrijfscontinuïteit leidend

Bij het nemen van investeringsbeslissingen is de financiële continuïteit van de organisatie bepalend. Investeringsplanningen lopen over lange periodes waarbij de monitoring van de benoemde continuïteit jaarlijks plaatsvindt in de op te stellen jaarplannen en inzichtelijk wordt gemaakt in meerjarenprognoses. Het interne toezicht kan op die wijze voldoende inzicht krijgen op de financiële planningen en dus ook de risico's van de organisatie. Externe instanties zoals de ministeries van Verkeer, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) en Wonen, Werken en Integratie (WWI), het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CVF) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) houden mede toezicht op de financiële continuïteit en risico's die de corporaties aangaan en waken over het behoud van voldoende

vermogen.

6.3.4. Treasurystatuut

Om goede afspraken met het interne toezicht te maken over de financiële beleggingsrisico's, wordt het treasurystatuut 1 maal per vier jaar worden herzien of indien noodzakelijk vaker.

6.3.5. Betaalbaarheid

Het betaalbaar huisvesten van de primaire doelgroepen vraagt om steeds meer aandacht. Onder de druk van het inflatievolgend huurbeleid van de regering is de sector snel geneigd naar marktconforme huren op zoek te gaan. De laatste jaren zien we al een forse stijging van de netto huurquote. Aandacht voor de betaalbaarheid is dan ook op zijn plaats. De huurprijzen moeten in evenwicht te zijn met het inkomen van de primaire doelgroep waarbij rekening wordt gehouden met een normale huurbijdrage door de overheid.

6.3.6. Kostendekkende dienstverlening

De woningstichting wil zonnig meer diensten voor derden gaan ontwikkelen. Bij alle vormen van deze eventuele dienstverlening geldt dat deze kostendekkend zal moeten zijn. Het maken van winsten op deze diensten is echter geen doelstelling op zich.

6.3.7. Onrendabele toppen

Om betaalbare huurwoningen in de markt te kunnen zetten is het noodzakelijk om onrendabele toppen in te zetten. Verder kan de organisatie uit een keur aan financieringsmodellen en -parameters kiezen waardoor de aanvangshuren en kasstromen worden beïnvloed en er woningen met verantwoorde aanvangshuren worden gerealiseerd. De omvang van de onrendabele top zal daarom altijd vanuit een andere 'aanvliegroute' worden vastgesteld en is sterk afhankelijk van de momentele geldmarkt- en woningmarktsituatie. De investeringsbeslissingen worden altijd door middel van financiële en woningmarkt gerelateerde risicoanalyses genomen.

6.3.8. Aanbestedingsbeleid

De woningstichting Roermond vindt het belangrijk dat de bedrijven binnen en in de nabijheid van het werkgebied mededingen naar de projecten die moeten worden gerealiseerd. Deze mededinging is echter medeafhankelijk van de kwaliteit en prijsvorming van deze bedrijven. De woningstichting Roermond heeft daarom een aanbestedingsbeleid opgesteld waarmee transparant wordt aangegeven aan welke condities de bedrijven die voor ons werken moeten voldoen. Ook zal daarin worden aangegeven wanneer en onder welke omstandigheden de opdrachten worden aanbesteed.

6.3.9. De doelstellingen samengevat

- formuleren van rendementsdoelstellingen. Vaak worden de verdisconteringsnormen van het WSW als rendementseis benoemd. Deze 'financieringsnorm' is geen voorwaarde en kan ook losgelaten worden. Het is aan de corporatie om de rendementseis over de totale woningportefeuille te bepalen.
- De woningstichting Roermond neemt investeringsbesluiten als deze de bedrijfscontinuïteit niet in gevaar brengen en deze passen bij de doelstellingen van de corporatie.
- Het (investerings-) vermogen wordt primair in het eigen werkgebied ingezet.
- Het treasurystatuut wordt regelmatig geactualiseerd.
- Er wordt gewerkt aan een evenwichtige prijs/kwaliteitverhouding van de woningvoorraad.
- De woningstichting Roermond stelt een format op waarmee de ontwikkelingsrisico's van het vastgoed en exploitatie, van de te nemen investeringsbeslissingen procesmatig inzichtelijk worden gemaakt.
- Aanbestedingsbeleid wordt regelmatig geactualiseerd.

6.4. De organisatie van De woningstichting Roermond

6.4.1. Bestuur en beleid

Het bestuur van De woningstichting Roermond is in handen van de statutair directeur, ook wel directeurbestuurder genoemd. Deze is verantwoordelijk voor uitvoeren van de koers en strategie die de Raad van Commissarissen van heeft uitgezet om de gewenste doelstellingen te behalen. Uitgangspunt binnen de bedrijfsvoering is handhaven van de huidige rendementen en zorgen voor lage netto bedrijfslasten. Uiteraard is de functie en het goed functioneren van de medewerkers een voorwaarde om deze doelen te realiseren.

Het beleid van de woningstichting Roermond wordt regelmatig getoetst met de belangenhouders. Om de agenda bij deze belangenhouders op te halen organiseert de woningstichting Roermond jaarlijks bijeenkomsten waarbij deze partijen gevraagd worden aan te geven wat de onderwerpen en opgaven zijn die de woningstichting volgens hen moet oppakken. Externe verantwoording vindt plaats door middel van de jaarrekening en het jaarverslag. In het jaarverslag worden de vijf verantwoordingsvelden uit het BBSH gevolgd. Daarnaast vindt verantwoording plaats door het toezenden van activiteitenplannen aan gemeente en ministerie. Bij de gemeente wordt verantwoord of de prestatieafspraken zijn nagekomen. Tenslotte legt Woningstichting Roermond verantwoording af over zijn functioneren doordat de bedrijfstakcode en de Aedescode voor woningcorporaties is ondertekend.

6.4.2. Meerjarenplannen

Dit ondernemingsplan geeft de richting aan die de eerstvolgende jaren worden gevolgd. Het zijn de kaders waarvan de woningstichting de meerjarenplanning en de jaarplannen gaat afleiden. Op deze wijze wordt inzichtelijk welke investeringen de woningstichting Roermond in de eerstvolgende jaren gaat doen. Niet alleen in het bouwen van woningen, maar ook op de andere benoemde prestatievelden. Deze plannen geven de te verwachte investeringen weer en zijn zodoende een goede basis voor het interne toezicht om de risico's te beoordelen.

6.4.3. Toegelaten Instelling (TI)

De woningstichting Roermond is een Toegelaten Instelling. Deze toelating is ooit aangevraagd om de sociale verhuurderstatus te krijgen en de bouw van zogenaamde Woningwetwoningen mogelijk te maken. Daar waren tot voor enkele jaren terug ook andere voordelen aan verbonden zoals: vaste grondprijzen bij sociale woningbouw, legesvrije vergunningen bij sociale woningbouw en de vrijstelling van overdrachtsbelasting bij aankoop van vastgoed. Al deze privileges zijn inmiddels verleden tijd en vandaag de dag wordt de corporatie door de overheid als een maatschappelijke onderneming gezien en als commerciële ondernemer belast. Dit heeft nogal wat financiële gevolgen en kan op termijn zelfs nadelig worden. Met de borging van de statutaire basis van de woningstichting Roermond zullen we ons wel steeds de vraag stellen of het in stand houden van de TI nog vanzelfsprekend is. Momenteel is het volgens de minister niet mogelijk om uit te treden, vandaar dat er via Aedes een beroepsprocedure wordt gevolgd om dit te onderzoeken.

6.4.4. Intern toezicht

De focus van de Raad van Commissarissen heeft tot dusver primair gelegen op het inrichten van de samenwerking binnen de RvC en tussen de RvC en de directeurbestuurder. De Raad van Commissarissen kan zich nadrukkelijk profileren als werkgever door onder andere jaarlijks een functioneringsgesprek te houden met de directeur bestuurder. Daarnaast is het goed om de bevoegdheden van de RvC en van de directeurbestuurder tegen het licht te houden en te toetsen aan de oorspronkelijke verantwoordelijkheden, de corporate governance en de wettelijke kaders.

6.4.5. Corporate governance

De corporate governance maakt deel uit van de AedesCode. De woningstichting Roermond is lid van deze brancheorganisatie en heeft zich daarmee ook aan de corporate governance gecommitteerd. In 2009 moeten de noodzakelijke documenten en statuten en het inrichten van de organisatie naar deze codevoorwaarden zijn gerealiseerd. Daarmee kan de woningstichting Roermond voor iedereen op een transparante wijze worden beoordeeld op het presteren van haar sociale en maatschappelijke taken.

6.4.6. Werkorganisatie

Vanwege het gegeven dat de woningstichting Roermond een kleine organisatie is, leidt uitval van personeel tot een grote kwetsbaarheid in de organisatie. De Woningstichting Roermond gaat onderzoeken of samenwerking met collega's deze kwetsbaarheid kan oplossen. Binnen de werkorganisatie moet de interne verankering van beleid gewaarborgd zijn, zodat dat deze niet meer afhankelijk van de directeurbestuurder is. De verdeling van de resultaten, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de medewerkers moet regelmatig worden doorgelicht en zondig worden aangepast.

6.4.7. Opleidingen

De woningstichting Roermond werkt aan een goed georganiseerde en professionele werkorganisatie. Daarvoor is het noodzakelijk dat de medewerkers over de goede basisopleiding beschikken en zondig aanvullende specifieke vakopleidingen en/of cursussen volgen. Het is van groot belang dat de

medewerkers zich bewust zijn van hun handelen. De houding en attitude, de tevredenheid en de arbeidsomstandigheden wordt eens in de 4 jaar onderzocht.

6.4.8. Communicatie

Verbeteringen zijn te vinden in de communicatie naar de buitenwereld. De eigen website zal steeds kritisch tegen het veranderende licht worden gehouden en de relatie met de media dient optimaal te zijn. Daarnaast is de woningstichting Roermond een communicatieplan aan het schrijven om de externe communicatie tussen partijen te bevorderen.

6.4.9. Sponsoring en leefbaarheid

Steeds vaker wordt aan de woningstichting Roermond de vraag voorgelegd of we een activiteit of festiviteit willen sponsoren onder het motto 'bevordering van de leefbaarheid'. Om duidelijkheid te verschaffen over welke activiteiten wel of niet worden gesponsord wordt er een sponsorbeleidsnotitie opgesteld waarmee duidelijk wordt welke activiteiten of leefbaarheidsinitiatieven financieel door de woningstichting Roermond worden ondersteund.

6.4.10 De doelstellingen samengevat

- In de jaarplannen worden de jaarlijkse doelstellingen verwoord.
- De toegelaten instellingsstatus is voor De woningstichting Roermond niet heilig. Het inleveren daarvan wordt overwogen als de TI meer beperkingen oplevert dan voordelen.
- De organisatie zal overeenkomstig de corporate governance worden ingericht en verantwoording aan de maatschappij afleggen.
- Opstellen van een opleidingsplan omdat de arbeidsomstandigheden en het functioneren van de medewerkers een voortdurend dynamisch proces zijn.
- De woningstichting Roermond stelt een sponsorbeleidsnotitie vast waarmee duidelijk wordt welke activiteiten of leefbaarheidsinitiatieven financieel worden ondersteund.
- Strategie realiseren door het invoeren van een balanced-scorecard/ en de toewijzing van middelen en budgettering
- samenwerken met andere woningcorporaties onderzoeken om de kwetsbaarheid van de organisatie te beperken.

6.5. Omgeving

Prettig wonen en de leefbaarheid van een wijk worden in sterke mate bepaald door drie aspecten: 'schoon, heel, veilig'. Daarvoor blijft de Woningstichting Roermond zich inzetten met praktische en effectieve maatregelen. Bij een prettige leefomgeving horen ook acties tegen illegale onderhuur, het weren en terugdringen van schotelantennes. De woningstichting Roermond is van mening dat iedereen en elke organisatie een belangenhouder kan zijn. De belangrijkste zijn uiteraard de huidige en toekomstige huurders en de afnemers van onze diensten. In dit hoofdstuk gaan we in op de rol en positie van de belangrijkste belangenhouders van de woningstichting Roermond. Overleg met de belangenhouders is een prestatieonderdeel uit de AedesCode waaraan de corporaties die lid zijn van deze vereniging voor woningcorporaties, zich te houden hebben. Dat betekent dat we zeker één keer per jaar de belangenhouders gaan betrekken bij de voorbereiding en het tot stand brengen van de noodzakelijke beleidsdoelstellingen.

6.5.1. Huurders en woningzoekenden

Huurders en potentiële woningzoekenden vormen – nog steeds - de belangrijkste belangenhouders van de woningstichting Roermond. Vanuit de volkshuisvesting ligt er de taak om deze doelgroep op betaalbare wijze kwalitatieve huisvesting te bieden. Zij zorgen ervoor dat de producten en diensten worden afgenomen en betaald, ze zijn daarmee ook de belangrijkste kapitaalverschaffers. In de toekomst gezien zijn het steeds vaker de minder draagkrachtige huurders, die geen andere keuzes hebben. Om de belangenbehartiging van de huurders te waarborgen is een goed functionerende en vertegenwoordigende huurdersafvaardiging nodig. Met de Huurderbelangenvereniging "Roer je mond" heeft de woningstichting Roermond een organisatie die dient als klankbord en belangenbehartiger van de Huurders.

6.5.2. Gemeenten

De gemeenten Roermond, Leudal, Maasgouw, Weert en in mindere mate Roerdalen zijn belangrijke partners voor de Woningstichting Roermond. Vooral in de gemeente Roermond zijn wij medeverantwoordelijk voor het realiseren van de woonvisie. De woningstichting Roermond zal indien

financieel mogelijk een bod uitbrengen op de woonopgaven die de gemeenten hebben vastgesteld en waarbij onze ontwikkelingskennis en capaciteit kun worden ingezet. Om hierover duidelijke afspraken te maken zullen we met de gemeente Roermond prestatieafspraken maken waarin we duidelijk vastleggen wat van elkaar kan worden verwacht.

6.5.3. Zorg- en welzijnsaanbieders

Zorgaanbieders van zorg aan ouderen, mensen met een psychogeriatrische of somatische zorgvraag, of een verstandelijk of lichamelijke beperking, en anderen met mogelijke beperkingen, vormen samen met de welzijnsorganisaties een belangrijke samenwerkingspartner voor de woningstichting Roermond. Welzijn is primair van groot belang voor een goede gezondheid en wordt vaak achtergesteld in de gezondheidszorgketen. De woningstichting wil samen met deze partijen zoeken naar de oplossing van huisvestingsvraagstukken waarbij op dat moment de ondersteuning van de Woningstichting Roermond is gewenst. Doelgroepen zijn tevens senioren, starters en mensen in een kansarme positie. In aanvulling daarop richt de woningstichting Roermond zich ook op mensen met een midden- of hoger inkomen, omdat een goede balans woonwijken attractiever en leefbaarder maakt. Dit laatste draagt bij aan de gewenste sociaaleconomische structuur van de stad.

De afgelopen jaren heeft de Woningstichting Roermond veel gebouwd voor PSW. Voor de komende 4 jaar worden de lopende projecten uitgevoerd, maar worden geen nieuwe projecten voor deze organisatie ontwikkeld.

6.5.4. Wijkraden, ouderenbonden en overige belangenhouders

Wijkraden, ouderenbonden, gehandicaptenorganisaties maar ook anderen organisaties zoals bijvoorbeeld sportverenigingen, vragen steeds vaker naar de dienstverleningsmogelijkheden van de woningstichting Roermond. Bij de diverse maatschappelijke vraagstukken is volgens deze belangenhouders vaak op een of andere wijze een functie weggelegd voor de woningstichting Roermond. De woningstichting staat open voor dergelijke vragen en zal daar waar mogelijk, zoeken naar haar rol en toegevoegde waarde.

Hiermee is een overzicht gegeven van de belangrijkste belangenhouders van de woningstichting Roermond. Belangrijk is dat de Woningstichting Roermond naar de buitenwereld communiceert dat zij open staat voor initiatieven van buiten en graag wil meedenken in het zoeken naar een mogelijk passende dienstverlening. Hiertoe wordt een visitatie in 2010 uitgevoerd.

6.5.5. De doelstellingen samengevat

- Alle doelgroepen voldoende en evenredig aan bod te laten komen.
- De woningstichting Roermond zal overeenkomstig de AedesCode jaarlijks de belangenhouders betrekken bij het toetsen van het op te stellen beleid.
- De Huurdersraad behartigt primair de belangen van de huurders van de woningstichting Roermond.
- De woningstichting Roermond zorgt voor een persoonlijke benadering van de huurder en is fysiek op aanvaardbare afstand bereikbaar voor huurders, woningzoekenden en andere bezoekers.
- De omvang en aard van de product- en dienstverlening wordt meer afgestemd op de individuele burger.
- Met de gemeente Roermond worden prestatieafspraken gemaakt.
- Onze vastgoeddienstverlening breiden we uit naar meerdere doelgroepen.
- Doelgroepen in kaart brengen en mogelijkheden voor huisvesting bekijken binnen het bestaande bezit.
- Vragen in kaart brengen van de verschillende organisaties en een beleid ontwikkelen voor een financiële bijdrage.
- visitatie uitvoeren in 2010.

7. Alle doelstellingen in de tijd

In onderstaande tabel zijn alle geformuleerde doelstellingen samengebracht. Voor zover mogelijk zijn bij de tijdgebonden doelstellingen aangegeven wanneer deze worden gerealiseerd.

De doelstellingen markt	2009	2010	2011	2012
– Beleid maken voor het uitvoeren van vastgoedbeheer voor derden (corporaties, gemeenten, pensioenfondsen en beleggers) en zorginstellingen.		x		
– Er wordt een strategisch voorraadbeleidsplan opgesteld waarin de te nemen maatregelen in de bestaande woningvoorraad worden benoemd en waarin de te verkopen woningen worden gelabeld.	x			
De doelstellingen producten en diensten				
– De woningstichting Roermond bouwt primair huurwoningen. Commerciële koop in principe alleen in combinatie met sociale woningen.	x	x	x	x
– een beleid te maken waarbij wordt gestreefd naar een goede verdeling van huurwoningen over lage, midden en hoge inkomens.		x		
– bij nieuw te bouwen woningen hiaten in de woningmarkt oplossen zoals b.v. starters op de woningmarkt.	x	x	x	x
– De woningstichting Roermond zorgt voor het gebruik en de ontwikkeling van duurzame producten.				x
– De klant krijgt keuzevrijheid in de afwerking van zijn keuken en badkamer.	x			
– De woningstichting Roermond stelt een plan op waarin wordt aangegeven hoe en op welke termijn de kernvoorraad energieproof kan worden gemaakt.				x
– ontwikkelen van tussen vormen voor het verkoopbeleid.			x	
– De woningstichting Roermond gaat voor het KWH-Huurlabel.	x	x	x	x
– De woningstichting Roermond stelt een ZAV-beleid op waarbij goede en geriefverbeterende veranderingen worden vergoed.	x			
– De woningstichting Roermond gaat de mogelijkheid bekijken om diensten in het servicepakket tegen een gering bedrag per maand kosteloos aan te bieden.	x			
De doelstellingen financieel beleid				
– formuleren van rendementsdoelstellingen. Vaak worden de verdisconteringsnormen van het WSW als rendementseis benoemd. Deze 'financieringsnorm' is geen voorwaarde en kan ook losgelaten worden. Het is aan de corporatie om de rendements-eis over de totale woningportefeuille te bepalen.	x			
– De woningstichting Roermond neemt investeringsbesluiten als deze de bedrijfscontinuïteit niet in gevaar brengen en deze passen bij de doelstellingen van de corporatie.	x	x	x	x
– Het (investerings-) vermogen wordt primair in het eigen werkgebied ingezet.	x	x	x	x
– Het treasurystatuut wordt regelmatig geactualiseerd.		x		x
– Er wordt gewerkt aan een evenwichtige prijs/kwaliteitverhouding van de woningvoorraad.		x	x	x
– De woningstichting Roermond stelt een format op waarmee de ontwikkelingsrisico's van het vastgoed en exploitatie, van de te nemen investeringsbeslissingen procesmatig inzichtelijk worden gemaakt.		x		
– Aanbestedingsbeleid wordt regelmatig geactualiseerd.	x			
De doelstellingen organisatie				
– In de jaarplannen worden de jaarlijkse doelstellingen verwoord.	x	x	x	x
– De toegelaten instellingsstatus is voor De woningstichting Roermond niet heilig. Het inleveren daarvan wordt overwogen als de TI meer beperkingen oplevert dan voordelen.	x	x	x	x
– De organisatie zal overeenkomstig de corporate governance worden ingericht en verantwoording aan de maatschappij afleggen.	x	x	x	x
– Ontwikkeling van een personeelbeleid, waarbij rekening wordt gehouden met de arbeidsomstandigheden en het functioneren van de medewerkers wordt een voortdurend dynamisch proces.	x	x	x	x
– De woningstichting Roermond stelt een sponsorbeleidsnotitie vast waarmee duidelijk wordt welke activiteiten of leefbaarheid-initiatieven financieel worden ondersteund.	x			

- Strategie realiseren door het invoeren van een balanced-scorecard/ en de toewijzing van middelen en budgettering x
- samenwerken met andere woningcorporaties onderzoeken om de kwetsbaarheid van de organisatie te beperken. x

De doelstellingen omgeving

- Alle doelgroepen voldoende en evenredig aan bod te laten komen. x x x x
- De woningstichting Roermond zal overeenkomstig de AedesCode jaarlijks de belangenhouders betrekken bij het toetsen van het op te stellen beleid. x x x x
- De Huurdersraad behartigt primair de belangen van de huurders de woningstichting Roermond. x x x x
- De woningstichting Roermond zorgt voor een persoonlijke benadering van de huurder en is fysiek op aanvaardbare afstand bereikbaar voor huurders, woningzoekenden en andere bezoekers. x x x x
- De omvang en aard van de product- en dienstverlening wordt meer afgestemd op de individuele burger. x x x x
- Met de gemeente Roermond worden prestatieafspraken gemaakt. x x x x
- Beleid ontwikkelen om onze vastgoeddienstverlening uit te breiden Naar derden b.v. scholen, zorginstellingen etc. doelgroepen b.v. scholen, zorg. x x x x
- Doelgroepen in kaart brengen en mogelijkheden voor huisvesting bekijken binnen het bestaande bezit. x x x x
- visitatie uitvoeren. x

Bijlage 1

Het doel van de Woningstichting Roermond is vastgelegd in de statuten van de stichting (1) en missie die door de Raad van Commissarissen is vastgesteld(2).

1. Doel van de stichting (statutenwijziging in 25 juli 2003):

De woningstichting stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn. Door:

- het stichten, in stand houden en exploiteren van woningen en andere roerende zaken, welke voldoen aan de eisen van een goede volkshuisvesting in Midden-Limburg;
- bijdragen te leveren aan de stedelijke herstructurering;
- het ontwikkelen en steunen van al die initiatieven en activiteiten, die de woningen, de onroerende zaken, haar bewoners dan wel de woonomgeving raken en niet met het doel in strijd zijn;
- door alle andere wettige middelen die aan het doel bevorderlijk zijn.

2. Missie

Woningstichting Roermond levert een bijdrage aan het woongenot van huishoudens die geen eigenaar van een woning kunnen of willen zijn. Woningstichting Roermond ontwikkelt, realiseert en beheert daartoe passende woonvormen voor te onderscheiden huishoudentypen. Daarnaast ontwikkelt, realiseert en beheert Woningstichting Roermond voorzieningen in de woonomgeving die bijdragen aan het woongenot.

Woningstichting Roermond handelt vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid in voortdurende samspraak en samenwerking met al haar belanghebbenden.