

De buurt als basis

Jaarplan 2020

Route/proces:

Te bespreken met het BAR op 29 oktober 2019

Te bespreken met de gemeente op 29 oktober 2019

BO besluitvorming op 31 oktober 2019

Te bespreken met de RvC auditcommissie op 11 november 2019

Te bespreken met de OR op 26 november 2019

RvC goedkeuring d.d. 26 november 2019

Het jaarplan wordt uitgewerkt in werkplannen. Uitvoering van de werkplannen vindt plaats binnen de teams, terugkoppeling voortgang middels de tertiaalrapportage.

Het jaarplan 2020 is onderdeel van de meerjarenbegroting 2020 t/m 2024.

1. Inleiding

Het gaat goed met Nederland. In 2019 en 2020 blijft de economie groeien. Cao-onderhandelingen laten zien dat ook werkgevers de buidel trekken en ook het Rijk kondigde op Prinsjesdag de nodige lastenverlichtingen aan. De verwachting: de gemiddelde Nederlander gaat er de komende jaren op vooruit. Maar dat geldt niet voor iedereen. De huidige groei kent ook verliezers. En juist dat zijn vooral de mensen die op ons zijn aangewezen.

Groeiende kwetsbaarheid in buurten en wijken

Corporaties huisvesten steeds minder huishoudens met inkomen uit werk. Volgens de Staat van de Volkshuisvesting 2019¹ ontvangt 39% van de huurders in Nederland inkomen uit werk. De rest ontvangt of een uitkering of is gepensioneerd en ontvangt AOW, mogelijk aangevuld met een klein pensioen. Het zijn juist deze doelgroepen aan wie de economische groei voorbij lijkt te gaan. Onze huurders profiteren veel minder van de economische groei in Nederland. Zij zullen de positieve verhalen niet ervaren. Daar komt bij dat, als gevolg van het passend toewijzen, huurders met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag alleen nog terecht kunnen in de buurten en wijken met de goedkopere sociale huurwoningvoorraad. Voor de hogere inkomens is in deze wijken juist geen plaats meer. Het effect: een groeiende concentratie van mensen zonder werk, waaronder mensen die uitstromen uit begeleide woonvormen, zoals de GGZ en vergunninghouders. En dit in een tijd waarin er op mensen een groot beroep wordt gedaan op hun zelfredzaamheid en waar dat niet lukt eerst wordt gekeken naar de draagkracht van de omgeving. Dat knelt in onze wijken en buurten en dat wordt ook bevestigd in het onderzoek dat RIGO² hierover schreef.

Groeiend woningtekort

De verhuiscapaciteit is de afgelopen jaren fors gestegen. Ook in Deventer neemt de vraag naar woningen toe. Zelfs zo sterk dat de bouwsector niet aan de vraag kan voldoen. Omdat de vraag zo hoog is treedt niet alleen stagnatie op, maar stijgen ook de prijzen: prijzen van arbeid in de bouw, maar zeker ook van bouwmaterialen. Dit maakt dat het voor corporaties lastig wordt om de nieuwbouwambities op pijl te houden. De meerkosten kunnen niet worden doorbelast in de huur en het wordt steeds moeilijker om nieuwe huurwoningen te bouwen met behoud van een gezonde en toekomstbestendige exploitatie. Daarnaast stagneert ook de nieuwbouw van sociale koopwoningen en daarmee de doorstroming van huurders met een wat hoger inkomen richting de koopsector. Daarmee zal het woningtekort in de huursector sneller groeien dan verwacht.

Verduurzaming

Eén van de grootste maatschappelijke opgaven is zorgen voor een duurzame toekomst van onze wereld. Daar hebben wij ook een steentje aan bij te dragen door onze woningen te verduurzamen, onze bouwprocessen meer circulair en minder verspillend te maken en op zoek te gaan naar nieuwe vormen van energie. Dit alles om te zorgen dat de uitstoot van CO₂ wordt beperkt en we minder afhankelijk worden van fossiele brandstoffen. Een hele uitdaging waarbij we nog zoeken naar manieren die recht doen aan de klimaatdoelstellingen en die tegelijkertijd ook borgen dat woningen betaalbaar blijven voor onze doelgroep en duurzaam exploitabel zijn voor ons. Het zoeken van de balans tussen betaalbaarheid en verduurzaming kan betekenen dat we aan de wens van de overheid om in deze verduurzamingslag een voortrekkersrol te

¹ Ministerie van BZK (2019). *Staat van de Volkshuisvesting 2019*. Te raadplegen op <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2019/05/28/rapport-staat-van-de-volkshuisvesting>

² RIGO (2018). *Veerkracht in het corporatiebezit*. Te raadplegen op: https://www.rigo.nl/wpcontent/uploads/2018/11/RIGO_Research_en_Advies_Veerkracht_in_het_corporatiebezit_Kwetsbare_bewoners_en_leefbaarheid-november-2018.pdf *Kaderbrief jaarplan 2020 en MJB, versie 20 juni 2019*

vervullen in ieder geval op de korte termijn niet kunnen voldoen. Middels de projectgroep Fossielvrij en Betaalbaar Wonen Deventer, waar Rentree onderdeel vanuit maakt, hebben we wat betreft verduurzaming wel een voorbeeldfunctie in de sector op het gebied van vergaande samenwerking tussen gemeente, provincie, corporaties en de netwerkbeheerder.

De buurt als basis

Kortom, er liggen uitdagingen. Uitdagingen die allen recht hebben op onze aandacht, maar waarin prioritering noodzakelijk is. Als Rentree zijn we 'Thuis in Deventer'. Dat betekent dat we per wijk en buurt, samen met onze huurders en maatschappelijke partners kijken wat nodig is en welke prioriteiten we moeten stellen. De voorspoed die Nederland kent is ongelijk verdeeld en op meerdere fronten worden vooral de lasten afgewenteld op de doelgroep van woningcorporaties. Het is aan ons om in onze wijken en buurten de juiste balans in onze activiteiten te vinden. Het jaarplan 2020 is hierop gericht.

2. Thema's 2020

In dit hoofdstuk bespreken we onze doelstellingen in hoofdlijnen. Om de mate waarin we onze doelstellingen realiseren te kunnen monitoren hebben we deze in hoofdstuk 3 per doelstelling vertaald naar concrete en meetbare doelstellingen.

Beschikbaarheid

De laatste jaren is het aantal actief woningzoekenden weer toegenomen. Dit geldt ook voor het aantal reacties per geadverteerde woning. Daaruit blijkt dat de druk op de sociale huurwoningen in Deventer toeneemt. Om ervoor te zorgen dat de zoektijd voor een sociale huurwoning niet teveel oploopt wil Rentree op de korte termijn haar bezit laten groeien. Nieuwbouw heeft een belangrijke functie op de woningmarkt. In de eerste plaats komen hierdoor extra woningen beschikbaar, maar door nieuwbouw komen er ook verhuisketens op gang en wordt doorstroming gestimuleerd. We merken dat de ambities ten aanzien van nieuwbouw onder druk staan, doordat de bouwmarkt oververhit is. Dat zien we ook terug in de bouwprijzen en de beschikbaarheid van personeel.

In 2020 verwachten we te starten met de bouw van 36 nieuwe woningen op de locatie 'Aan de dijk' in de Rivierenwijk. Verder proberen we in 2020 lopende initiatieven tot ontwikkeling te krijgen. Op de korte termijn kijken we hiervoor naar de mogelijkheden op de Sint Jozef-locatie, de Shita-locatie en in "de tuinen van Zandweerd".

Tabel: Oplevering nieuwbouw

aantal	2016	2017	2018	2019*	2020*	2021	2022
Nieuwbouw	97	0	0	117	2	107	70

* begroting

Voor de langere termijn hebben we nog beperkt zicht op concrete locaties. Dit betekent dat er een acquisitieopgave ligt. Nieuwbouw van sociale huurwoningen is ook de komende jaren van belang. Zeker om de voorraad tijdig te vernieuwen en mee te bewegen met de veranderende woonwens van onze doelgroep. Hiervoor hebben we de medewerking van de gemeente nodig. De gesprekken hierover lopen. In 2020 zullen we onze vastgoedstrategie herijken en afstemmen met de gemeente en de andere, binnen Deventer werkzame, corporaties.

Bij beschikbaarheid en een gespannen woningmarkt hoort geen leegstand. Bovendien betekent leegstand huurdering. Een leegstaande woning is daarentegen ook een kans om de woning te verduurzamen zonder overlast voor een huurder en zicht te krijgen op de (on)mogelijkheden van verduurzaming vooruitlopend op een project. Voor 2020 spreken we een doelstelling af voor de totale leegstandsderving van niet meer dan 1% van de huuropbrengst waarvan 0,65% gereserveerd is voor projectmatige leegstand, 0,20% voor reguliere leegstand en 0,15% voor markt- en verkoopleegstand.

Standplaatsen en huurwoonwagens

Vanaf januari 2017 zijn er gesprekken gevoerd met de gemeente Deventer over overdracht van het eigendom en de exploitatie van de woonwagens en standplaatsen van de gemeente aan de woningcorporaties. In oktober 2019 is hiervoor een intentieovereenkomst getekend. De komende maanden wordt de overdracht verder voorbereid. Om de aansturing van het beheer van deze DAEB activiteit goed en op een uniforme wijze vorm te geven en de exploitatierisico's met elkaar te delen willen Woonbedrijf ieder1 en Rentree een stichting oprichten. De stichting heeft tot doel het verkrijgen, bezwaren, verhuren, beheren en exploiteren van woonwagens en standplaatsen in de gemeente Deventer met inachtneming van de regelgeving met betrekking tot het reguliere woonwagenbeleid, zoals neergelegd in de Deventer woonvisie.

De overdracht betreft 55 standplaatsen en 23 huurwoonwagens verdeeld over 15 locaties in de stad Deventer. Rentree wil ook de eigen woonwagenlocaties overdragen aan deze stichting. Dit betreft de volgende locaties:

4 standplaatsen aan de Oude Bathmenseweg;

1 standplaats met huurwoonwagen aan de Diezestraat;

3 standplaatsen met huurwoonwagens in Melchior Bolstratraat.

Om uitvoering te geven aan het woonwagenbeleid zal de stichting in 2020 starten met de ontwikkeling van 6 nieuwe standplaatsen in de wijk Steenbrugge.

Mocht het oprichten van een stichting per 1 maart 2020 niet zijn gelukt dan treden de corporaties en de gemeente met elkaar in overleg.

Betaalbaarheid

De corporaties hebben eind 2018 met de Woonbond een nieuw Sociaal Huurakkoord afgesloten waarin is afgesproken dat de jaarlijkse huurverhoging maximaal met inflatie mag stijgen. Deze afspraak wordt door het kabinet overgenomen en in wetgeving uitgewerkt. Naast deze matige huurstijging zorgen het passend toewijzen en de huurtoeslag ervoor dat onze huurders betaalbaar kunnen wonen. Minimaal 95% van de primaire doelgroep, die recht heeft op huurtoeslag, wordt gehuisvest in woningen met een huur onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag.

In ons strategisch voorraadbeleid hebben we alle woningen gelabeld in prijscategorieën; 42% onder de 1^{ste} en 38% onder de 2^{de} aftoppingsgrens. Bij deze verdeling is onder andere gekeken naar het type woning en voor welke doelgroep deze geschikt is. De meeste woningzoekenden zijn aangewezen op huurtoeslag. Zij mogen alleen reageren op woningen onder de aftoppingsgrenzen. Voor woningzoekenden die qua inkomen wel een thuis zoeken in de sociale huursector, maar die geen recht hebben op huurtoeslag zijn de woningen in de prijsklasse tussen de aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens. We verwachten met de gekozen onderverdeling binnen ons bezit zo goed en rechtvaardig mogelijk aan te sluiten bij de vraag naar sociale huurwoningen in Deventer.

De prijs van wonen bestaat naast huur vooral uit de kosten voor energie. De mate waarin een woning duurzaam is heeft daarmee een groot effect op de betaalbaarheid van een woning. Vanaf het najaar 2019 krijgen woningzoekenden binnen Woonkeus daarom inzicht in de te verwachten woonlasten van de geadverteerde woning. Hierdoor kan de woningzoekende een bewustere afweging maken of hij/zij, los van de huurprijs, de totale woonlasten ook kan betalen. Halverwege 2020 evalueren we binnen Woonkeus het effect van deze maatregel.

Daarnaast geldt dat niet alleen de energetische kwaliteit van de woning, maar in het bijzonder ook het woongedrag van de huurder van invloed is op de energielasten. We maken onze huurders hiervan bewust op natuurlijke momenten, dat wil zeggen wanneer we energetische maatregelen nemen in de woning. Hiermee hopen we te voorkomen dat de te realiseren besparingen door fysieke energetische maatregelen wegvloeien door een aangepast, minder zuinig gedrag.

Kwaliteit

De woningen van Rentree voldoen aan een vastgestelde basiskwaliteit. In 2020 wordt geïnvesteerd en onderhoud gepleegd om de woningen aan deze basiskwaliteit blijvend te laten voldoen. Voor onderhoud geldt dat het onderhoudsniveau voldoet aan niveau 3 van de NEN 2767.

Doordat wij samen met onze partners een goed beeld hebben van de kwaliteit van ons vastgoed, kan het onderhoud met meer precisie op die plekken worden uitgevoerd waar het nodig is. Het streven is de gulden middenweg tussen preventief en correctief onderhoud. Door te sturen op

Total Cost off-Ownership (TCO) verwachten we slimmer te investeren om zo op de langere termijn lagere onderhoudslasten te realiseren.

Daarnaast wordt de energetische kwaliteit van woningen verbeterd. Het verbeteren van de energetische kwaliteit draagt bij aan lagere woonlasten voor bewoners, is goed voor de waarde van de woning en draagt bij aan het behalen van de doelen van het Energieakkoord. Rentree werkt actief toe naar een woningportefeuille met woningen met minimaal energielabel B. De verwachting is dat in 2021 gemiddeld label B wordt gehaald. In 2020 wordt van circa 260 woningen het energielabel verbeterd van label F/E/D naar label A/B. Deze verbeteringen leiden tot een lagere energievraag van de woning. Het financiële voordeel van deze lagere energievraag voor de bewoner wordt gedeeltelijk teruggevraagd via een huurverhoging.

Daar waar verduurzaming en onderhoud hand in hand gaan werken wij in 'grote aanpakprojecten'. Het komende jaar verbeteren we projectmatig in grote aanpakprojecten van circa 230 woningen het interieur en wordt gelijktijdig de energetische kwaliteit van de woning verbeterd. Daarnaast worden er in circa 100 woningen interieurvernieuwingen uitgevoerd bij mutatie en bij onderhoudswerkzaamheden.

Energietransitie

Naast het verduurzamen en isoleren van onze woningen hebben we een rol in de energietransitie: de zoektocht naar alternatieve energiebronnen om toe te werken naar woningen die verwarmd en gebruikt worden zonder de inzet van fossiele brandstof.

Nieuwbouwwoningen zijn gasloos. We zoeken per complex naar alternatieven. In de zoektocht naar goede alternatieven geven we de voorkeur aan een collectieve voorziening boven oplossingen op woningniveau. Zo hebben we bij het project Woon400 zelf een collectieve voorziening gerealiseerd voor 18 appartementen. Daarnaast werken binnen het Project Fossielvrij en Betaalbaar Wonen samen met de gemeente, de rioolwaterzuivering en de in Deventer werkzame corporaties aan de realisatie van een duurzaam warmtenet in de wijk Zandweerd.

Bij nieuwbouw en grote aanpakprojecten investeren we in energieopwekking met zonnepanelen. Dat doen we samen met Wocozon. Wocozon plaatst als eigenaar zonnepanelen en middels servicekosten berekenen we deze kosten door met een financieel voordeel voor de huurder. In 2020 wordt onderzocht in welk bezit van Rentree het mogelijk is om zonnepanelen via Wocozon aan huurders aan te bieden om zo de inzet van zonnestroom te vergroten.

Leefbaarheid

Als corporatie komen we achter de voordeur en kunnen we vroeg signaleren als het niet goed lijkt te gaan. Onze woonmakelaars en sociaal woonconsulenten spelen een essentiële rol hierbij. Ze luisteren en vragen door, ze nemen niet over maar zorgen dat er verbindingen tot stand komen. Ook onze onderhoudspartners hebben een signalerende rol.

Wij merken dat in een groot aantal van onze buurten de leefbaarheid onder druk ligt door de toename van kwetsbare huishoudens. We maken ons hier zorgen over. We ervaren een toename van overlast, problemen met schulden, verslaving, agressief gedrag. Wij willen staan voor een inclusieve samenleving en leefbare buurten. Dit is een gedeelde verantwoordelijkheid van ons en onze partners in de wijk. Samen met hen willen we kijken wie op welk terrein hierin kan sturen. Doordat we allemaal langer zelfstandig moeten blijven wonen neemt het aandeel ouderen in de buurt toe. Een deel van deze ouderen is kwetsbaar. Ook deze groep heeft extra aandacht nodig.

In 2020 nemen we de wijken en buurten als startpunt. In de eerste plaats gaan we onze ervaring en data gebruiken om de aandachtspunten beter in beeld te krijgen. Daar waar nodig zetten we vervolgens in op buurtversterkende oplossingen die de draagkracht van de buurt positief

beïnvloeden. Dit doen we samen met onze partners. In het Rode Dorp en Sluiswijk willen wij hier in 2020 inhoud aan geven. In deze buurten houden we bij woningtoewijzing standaard een intakegesprek om kennis te maken met de nieuwe bewoners.

Bij grote aanpakprojecten beperken we onze inzet niet enkel tot het vastgoed, maar wordt ook actief gekeken naar wat er speelt en leeft in de buurt en bij de individuele bewoner. Vervolgens kijken wij in hoeverre wij of eventuele partners bij onze aanpak hieraan invulling kunnen geven. In 2020 speelt dit bij de grote aanpakken in de Rivierenwijk en in Zandweerd.

Volgens bewindvoerders worden mensen met schulden steeds armer³. Dit maakt het voor hen erg moeilijk om hun leven op de rit te krijgen. De mogelijkheden die we hebben zetten we in om te voorkomen dat de (financiële) problemen van deze mensen verergeren en het wonen onder druk komt te staan. Naast het passend toewijzen hebben we in 2018 het sociaal incasseren ingevoerd. Doel van het sociaal incasseren is betalingsachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen of zo snel mogelijk op te lossen maar in ieder geval niet te laten oplopen om daarmee (andere sociale) problemen, waaronder bijvoorbeeld een huisuitzetting, te voorkomen. Zo vroeg mogelijk persoonlijk contact met onze huurders over de huurachterstand en intensivering van de samenwerking met het BAD blijven ook speerpunten in 2020. Ons ideaal is een huurder zonder schulden. In de afgelopen jaren hebben we het huurachterstandspercentage voor zittende en vertrokken huurders weten terug te brengen van 1,3% (eind 2014) naar 0,7% (verwachting 2019). Voor 2020 hebben we de doelstelling nog wat verder aangescherpt naar 0,65%. We denken dit te bereiken door nog een aantal aspecten in het proces te verbeteren.

Huurdersbetrokkenheid

We werken actief aan klantwaarde en legitimatie. We zetten verschillende instrumenten in om erachter te komen hoe huurders onze dienstverlening beoordelen en wat zij nodig hebben. We gebruiken hiervoor onder andere een telefonisch klanttevredenheidsonderzoek, enquêtes en een digitaal huurderspanel. Daarnaast zijn onze woonmakelaars veel in de wijk en leggen zij voor de start van een grote aanpak huisbezoeken af bij alle betrokken huurders.

In 2019 is een start gemaakt met de definiëring en uitwerking van de verschillende vormen van huurdersbetrokkenheid bij Rentree, waarmee we verder gaan in 2020. Daarbij wordt uitgewerkt hoe en waarom we huurders willen betrekken bij onze processen en hoe wij dat kunnen inbedden in onze organisatie en mogelijk kunnen maken bij de huurders. We willen gebruik maken van de kennis, wensen en ideeën van onze huurders. Er zijn op het gebied van huurdersbetrokkenheid drie domeinen benoemd waar in 2020 onze aandacht op is gericht: projecten, beleid en strategische communicatie.

Een belangrijke graadmeter is voor ons het oordeel van onze huurders over onze dienstverlening. We hebben de daarbij behorende normen in ons jaarplan opgenomen. Eind 2019 wordt de overstap gemaakt naar KWH als partner voor de uitvoering van ons klanttevredenheidsonderzoek. Met deze overstap krijgen we meer onderzoeksgegevens, die we beter kunnen analyseren. Tevens krijgen we toegang tot best practices van circa 250 andere corporaties. Daarmee kunnen we onze klantprocessen beter afstemmen op de vraag en behoefte van onze huurders. Verder is in 2019 een start gemaakt met "Klanthousiast werken". Dit is een methode waarin processen worden doorgenomen en vanuit het klantperspectief wordt gezocht naar verbeterpunten. Op deze manier is het gehele mutatieproces doorgenomen en aangepast. In 2020 zullen we deze methode gebruiken om een aantal processen op te pakken waaronder in ieder geval het verhuurmutatieproces.

³ Bron: De Stentor, 23 augustus 2019

Onderzoek netwerk van maatschappelijke bewindvoerders Zelf.

Huurders hebben een belangrijke stem binnen de corporatie. Het BAR (Bewoners Adviesorgaan Rentree) is betrokken bij het bod van de corporatie en participeert in het tripartiet overleg over de prestatieafspraken. In 2020 gaan we samen met het BAR onderzoeken hoe we huurders meer op thema-niveau kunnen betrekken via panelgesprekken, digitale klantpanels of anderszins.

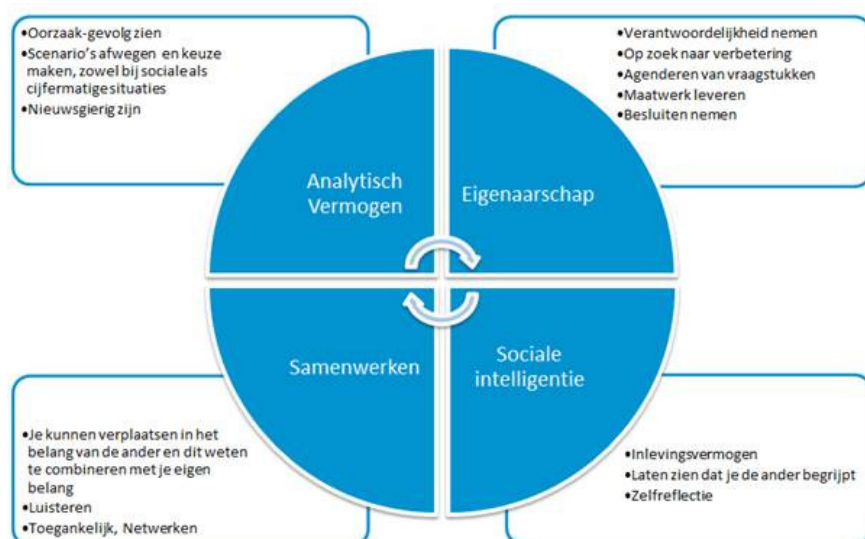
Organisatie

Het realiseren van onze doelstellingen vraagt om een goed georganiseerde en financieel gezonde organisatie en creatieve en bevlogen medewerkers.

Medewerkers

We zijn een wendbare en aantrekkelijke organisatie met duurzaam inzetbare medewerkers die werken vanuit hun talenten. Dit willen we graag zo houden. Voor de komende drie jaar hebben we hiervoor een strategisch personeelsplan opgesteld.

Vanuit het strategische personeelsplan zijn voor de komende drie jaar vier organisatie-brede talenten geformuleerd. Deze talenten hebben we nodig om te kunnen omgaan met de ontwikkelingen die we verwachten in de samenleving en de organisatie. Deze talenten zijn analytisch vermogen, eigenaarschap, samenwerken en sociale intelligentie.



Binnen deze talenten hebben we speerpunten geformuleerd om verder te ontwikkelen. Samen met de medewerkers worden hier oplossingen voor bedacht om hier verder in te ontwikkelen. In 2020 gaan we deze oplossingen uitvoeren.

Integer handelen is voor ons belangrijk. Eerlijkheid, vertrouwen en duidelijke afspraken zijn daarin van belang. Om hier bewustzijn op te houden wordt het onderwerp integriteit in 2020 opnieuw organisatie-breed onder de aandacht gebracht bij zowel medewerkers als RvC.

Vanaf 2015 is het aantal fte gedaald. In 2019 en in 2020 is de fte-begroting hoger vanwege het grote aantal vastgoedprojecten.

Tabel: Fte ontwikkeling

	2015	2016	2017	2018	2019*	2020*
Fte	33,9	31,1	31,7	30,5	32,6	32,2

*begroting

Informatievoorziening

In 2019 is gestart met verkenningen naar mogelijkheden om de informatievoorziening verder te optimaliseren en de beschikbare hoeveelheid data uit verschillende systemen te combineren voor diepgaandere analyses. Daarnaast is een grotere hoeveelheid geactualiseerde cartotheekdata beschikbaar voor verantwoording en bedrijfsvoering. Deze “ruwe” data levert steeds meer mogelijkheden om de kwaliteit van de besluitvorming te vergroten.

In 2020 wordt deze lijn doorgezet en wordt gestuurd op een efficiëntere inzet van systemen en IT-mogelijkheden en wordt met bestaande middelen en mogelijkheden gezocht naar nieuwe verbindingen om meer toegevoegde waarde uit de beschikbare data te verkrijgen. De technologische ontwikkelingen maken dat er meer mogelijk lijkt te worden met dezelfde informatiebronnen. Hiermee zullen de informatiesystemen steeds meer bijdragen aan inzicht en overzicht om de bedrijfsvoering te faciliteren en invulling te geven aan eenvoud en aandacht. Naast de inhoudelijke aspecten van informatievoorziening wordt ook kritisch gekeken naar de kosten van bestaande middelen en waar mogelijk de kosteneffectieve vervanging of uitbreiding daarvan. De verkenningen met bestaande en nieuwe leveranciers over visies, ontwikkelingen en toegevoegde waarde voor Rentree zijn hierover inmiddels opgestart.

Ondernemingsplan

Er zijn de laatste tijd een aantal ontwikkelingen in de sector en in de organisatie geweest: er ligt een nieuw Sociaal Huurakkoord, de woningwet is geëvalueerd, Rentree heeft een nieuwe directeur-bestuurder en eind 2019 ligt er een visitatierapport. Deze en andere maatschappelijke ontwikkelingen vragen om een nieuw ondernemingsplan dat in 2020 wordt opgesteld.

Financiële continuïteit

De financiële continuïteit is ook voor dit jaarplan getoetst. We voldoen aan de financiële ratio's, zoals die op het moment van opstellen van het jaarplan bekend zijn. We zijn in afwachting van het nieuwe normenkader van WSW/Aw. Aangezien dit kader op zijn vroegst eind 2019 bekend is hebben we besloten daar niet op te wachten en de financiële continuïteit van het jaarplan en de meerjarenbegroting te toetsen aan het huidige normen kader. In 2020 is het nieuwe normenkader bekend en gaan we ervaring opdoen met de beoordeling van investeringen op beleids- en/of marktwaarde.

In 2020 werken we met een nieuw investeringskader waarmee we onze investeringen niet alleen financieel, maar ook sociaal maatschappelijk beoordelen. We zien steeds vaker dat alleen een financieel rendement niet voldoende kader geeft om investeringen te beoordelen. We hebben behoefte om ook de sociaal maatschappelijke bijdrage van onze investeringen hierin mee te nemen.

Verder optimaliseren we in 2020 ons risicomanagement door deze te koppelen aan het nog op te stellen nieuwe ondernemingsplan. We maken een duidelijk onderscheid tussen strategische, tactische en operationele risico's. Deze leggen we vast in een risicomanagement systeem.

Tot slot investeren we in 2020 in de ontwikkeling van de informatievoorziening. We gaan kijken of we met een aanvullend informatiesysteem eenvoudiger rapportages kunnen genereren. Deze functionaliteit helpt ook bij het maken van analyses. Deze investering doen we als dit de analysekracht van de organisatie versterkt.