

WBSS Jaarplan 2021

WBSS heeft een strategisch beleidsplan dat loopt tot en met 2020.

In 2020 is geconstateerd dat WBSS als zelfstandige organisatie niet krachtig genoeg is om de ambities te realiseren en dat op zoek gegaan wordt naar een geschikte fusiepartner om de continuïteit naar de toekomst toe zeker te stellen.

Er is een nieuwe bestuurder aangesteld die tot taak heeft gekregen een geschikte fusiepartner te selecteren, de fusie feitelijk door te voeren en de integratie van de werkprocessen vorm te geven. Het zwaartepunt van de werkzaamheden ligt in 2021.

Het is om deze reden dat bestuur en RvC hebben besloten om geen nieuw ondernemingsplan op te stellen.

Speerpunten Jaarplan 2021

De begroting is sober en doelmatig; gericht op het continueren van de dienstverlening aan de huurders, het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud en het voorbereiden en effectueren van de fusie per 1 januari 2022.

Het Jaarplan 2021 heeft de volgende speerpunten:

1. Borging dienstverlening aan de huurders en woningzoekenden

De primaire dienstverlening aan huurders en woningzoekenden is in 2020 ondergebracht bij collega-corporatie Groen Wonen Vlist (GWV). Deze samenwerking wordt in 2021 gecontinueerd.

Bijzondere aandachtspunten zijn:

- Uitvoeren Huurverlaging 2021: In 2021 krijgen huurders met een laag inkomen en een hoge huur een huurverlaging, dit is bij wet geregeld. Corporaties checken bij de Belastingdienst welke huurders hier recht op hebben en verzenden de brief met het Huurverlagingsvoorstel voor 1 april 2021 aan de huurders.
- Afrekening verrekenbare servicekosten: de afrekening servicekosten is in voorgaande jaren niet uitgevoerd (met uitzondering van complex 21). In 2021 zal WBSS in samenwerking met GWV de servicekosten gaan afrekenen.

2. Realiseren fusie WBSS

In 2020 is een traject in gang gezet om te komen tot een geschikte fusiepartner voor WBSS. De intentie is om een fusie te realiseren per 1-1-2022.

De eerste uitvraag onder collega-corporaties in de woningmarktregio heeft vier geïnteresseerde partijen opgeleverd. Vanuit deze shortlist wordt in het eerste kwartaal 2021 toegewerkt naar een intentie-overeenkomst met één corporatie. Het feitelijke fusieproces zal daarna conform alle juridische vereisten worden voorbereid en uitgevoerd.

3. Overleg met huurdersvertegenwoordiging

In 2021 is er een frequente afstemming en overleg met de leden van de HOS over de reguliere overlegkalender.

Bijzondere aandachtspunten in 2021 zijn:

- Fusieproces WBSS
- Uitvoering onderhouds- en duurzaamheidsactiviteiten
- Afrekening verrekenbare servicekosten
- Vrijwilligersregeling voor leden van de HOS gezien de gevraagde intensieve inzet in 2021.

4. Onderhoud en verbetering

In 2020 is opdracht verstrekt voor de actualisatie van de Conditie meting voor het gehele woningbezit van WBSS.

In 2020 is ook opdracht verstrekt voor de actualisatie van de Energie-labels (EI).

Beide opdrachten worden in 2021 verder uitgevoerd en afgewikkeld.

In 2021 wordt in onderstaande complexen Planmatig Onderhoud (PO) uitgevoerd:

Nr	Complexomschrijving	Aantal	Type	Schilderwerken	Dakramen	Buitendeuren	Install. goten, hwa's, lood	Install. ventilatie, verwarming, rga,	Diversen	
1	Wilhelminastraat	6	EGW	x	x		x		x	voegwerk, mw
5	Nachtegaallaan	14	EGW				x			
6	De Berk, de Linde en de Meidoorn	12	EGW	x	x		x		x	voegwerk, mw
7	Elzenhof, Hulsthof, Nachtegaallaan en Wilgenhof	17	EGW	x	x		x	x	x	voegwerk, mw
11	Abelenlaan	4	MGW	x				x	x	vloertegels
17	Burgemeester de Zeeuwlaan	8	EGW					x		
		61								

De onderhoudswerkzaamheden aan complex 1 en 5 worden conform het Investeringsprogramma gecombineerd met een verduurzamingsingreep (isolatie dak en gevels, mogelijk zonnepanelen). Het betreft in totaal 20 woningen.

De besluitvorming over deze investering zal plaatsvinden in 2021, waarbij de intentie is om de werkzaamheden ook in 2021 te laten aanvangen.

5. Huurbeleid

Het vastgestelde huurbeleid voor de woningen van WBSS 2020-2022 zal in lijn met het Sociaal Huurakkoord (Aedes/Woonbond) en wet- en regelgeving worden uitgevoerd.

Dit betekent dat de gemiddelde huurverhoging niet hoger mag zijn dan maximaal de inflatie (het inflatiepercentage voor 2021 is 1,4 %).

De maximale huurverhoging op woningniveau voor 2021 komt daarmee op 2,4 % (maximale huurverhoging van inflatie + 1 %).

6. Governance op orde, Managementletter opgevolgd

Zowel het WSW als de accountant Q-Concepts hebben gewezen op de kwetsbaarheid van WBSS als zelfstandige corporatie. De belangrijkste mitigerende maatregel is het succesvol afronden van een fusietraject met een geschikte partij. Deze stap is in 2020 in gang gezet.

De monitoring van de financiële positie van WBSS is evenals in 2020 geborgd door periodieke rapportages (tertiaalrapportages, maandelijkse kasstroomoverzichten) en de inzet van BDO als financieel adviseur.

In 2021 zijn de volgende speerpunten benoemd voor WBSS:

- Visiedocument op Toezicht en Besturen
- Publicatie van stukken op de website
- Position Paper marktwaarde
- Waarderingsprotocol
- Aanscherpen (nader onderbouwen) complexplannen (onderdeel 3-in-1 beleidsplan)

Deze zaken worden opgepakt in 2021 en vervolgens geborgd bij de fusiepartner.

De inzet (voor nu) is te zorgen dat WBSS de governance/compliance op orde heft en houdt; uiteindelijk is het natuurlijk vooral van belang dat de organisatie op de langere termijn volwaardig kan functioneren en volledig compliant acteert. Vandaar de belangrijke focus in 2021 op de fusie.