



25 JUNI 2018

TERTAALRAPPORTAGE

TERTAAL 1 2018

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	3
1. Missie, visie en ontwikkelingen	5
Missie en visie	5
Ontwikkelingen	6
Politiek & regelgeving	6
Strategie & beleid	6
2. Resultaten op geplande activiteiten	8
A. Het bedrijfsplan	8
1. Huurders tevreden houden over de technische kwaliteit van hun woning	8
2. Huurders kunnen hun woning blijven betalen	9
3. Meer woningzoekende(n)/huurders kunnen een geschikte woning vinden passend bij hun levensfase	10
B. Prestatieafspraken met de gemeente 2018 en 2019	12
C. Resultaten in bedrijfsvoering	19
3. Resultaten op onze processen	20
A. Creëren van woningaanbod	20
Projecten	20
Vastgoed aankopen	22
B. Woningen bij de tijd houden	22
Planmatig en niet-planmatig onderhoud	22
Renovatie	24
Verduurzaming	24
Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)	25
C. Verhuren en verkopen van woningen	25
Woningaanbiedingen	25
Passend toewijzen	25
Directe aanbiedingen	27
Statushouders	27
Ouderenhuisvesting/ 60+ en verhuizenbeleid	28
Huuropzeggingen	28
Vorderingen en debiteurenbeheer	30
Verkopen van woningen	31
D. Wijken & woonomgeving leefbaar houden	32
Woonoverlast	32
Bewonersparticipatie stimuleren	33

E. Ondersteunende processen.....	33
Bedrijfshulpmiddelen.....	33
Risicobeheersing.....	33
Urenverantwoording.....	37
Werkgeverschap.....	37
Klant- en relatiebeleid.....	37
Implementatie woningwet.....	37
4 Financiële rapportage.....	38
Algemene toelichting Financiën.....	38
Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	38
Winst- en verliesrekening Tertaal 1.....	40
Specificatie personeels-, onderhoudslasten.....	41
Specificatie overige bedrijfslasten.....	42
Projectenoverzicht.....	47
Bijlage: Afkortingen & Verzendlijst.....	49

1. MISSIE, VISIE EN ONTWIKKELINGEN

Missie en visie

Een kleine corporatie, werkzaam in en betrokken bij 8 dorpen in gemeente Overbetuwe, met korte lijnen naar huurders en woningzoekenden. Dat zijn wij. Ons woningbezit ligt verspreid over de dorpen Andelst, Hemmen, Heteren, Herveld, Oosterhout, Slijk-Ewijk, Valburg en Zetten.

Aan het einde van Tertaal 1 van 2018 beschikten wij over 1.228 verhuureenheden, waaronder 4 woonwagens, 1 woonwagendstandplaats, 8 garageboxen en een zorgcentrum met 60 verzorgingseenheden en 14 verpleeghuiskamers.

Onze missie:

Woonstichting Valburg zorgt voor goed verhuurbare woningen voor haar primaire doelgroep van lage inkomens in Oosterhout, Slijk Ewijk, Herveld, Andelst, Zetten, Hemmen en Valburg en beheerst de kostenontwikkeling van deze woningen.

Onze visie

In onze dorpen zal er altijd een bevolkingsgroep zijn die wisselende (maatschappelijke) ondersteuning nodig heeft. Onze samenleving kenmerkt zich door een goed, passend en onderling afgestemd aanbod van deze ondersteuning op de vlakken van wonen, welzijn en zorg. Deze aansluiting van vraag en aanbod draagt sterk bij aan goed en duurzaam leven en wonen in onze dorpen.

Woonstichting Valburg neemt in deze samenleving verantwoordelijkheid voor de woningen voor huishoudens met de minste financiële middelen. Wij staan tussen onze doelgroep, weten wat hun kansen en bedreigingen zijn en zorgen voor een bij de vraag aansluitend en betaalbaar aanbod van huurwoningen. Wij gaan verantwoord om met de aan ons toevertrouwde maatschappelijke middelen en zetten deze in voor een duurzaam resultaat. Wij kunnen onze keuzes legitimeren.

Dit doen wij onder steeds veranderende omstandigheden: na een periode van stagnerende economische groei, kennen we thans een vooruitzicht op zeer gematigde koopkrachtontwikkeling. Daarnaast zien we een toenemende overheidssturing waardoor onze bewegingsruimte wordt beperkt. Om de continuïteit van onze bedrijfsvoering onder deze omstandigheden te waarborgen, moeten wij focussen op betaalbaarheid van onze diensten. Alleen door slimme samenwerking met anderen zoals de gemeente, bewonersorganisaties, welzijns- en zorgpartijen, leveranciers etc., kunnen wij onze bewoners méér dan een huis, een passend thuis bieden.

Onze kernwaarden

In de uitvoering van onze missie en visie zijn wij herkenbaar op onze kernwaarden:

- **Samenwerkend:** Ambities halen wij niet zonder samenwerking. Het bereiken van goed wonen is ondenkbaar zonder samenwerking. Samenwerking gaan we aan op basis van openheid, vertrouwen en respect.
- **Menselijke maat:** De woonbehoefte van de bewoner staat centraal. Door op kleine schaal te werken en de vraag van bewoners voorop te stellen, vermijden wij dat systemen, structuren en procedures leiden tot mensvreemde oplossingen.
- **Verbonden:** Wij laten mensen met een lager inkomen goed wonen. We weten wat er leeft en speelt binnen onze doelgroep en binnen de dorpen waarin wij werkzaam zijn. Vanuit deze kennis en verbondenheid zetten wij ons in voor vitaal en leefbaar wonen in ons werkgebied.
- **Duurzaam:** Onze kinderen mogen rekenen op dorpen die duurzame kwaliteiten hebben. Wij hebben aandacht en zorg voor het heden en de toekomst. Dat tonen wij in de woning, in de leefomgeving, in onze werkwijze en in onze relaties.

Ontwikkelingen

Politiek & regelgeving

Landelijk is veel aandacht uitgegaan naar de Klimaattafels en de afspraken die gevormd gaan worden in de komende zomer om de relevante sectoren een bijdrage te laten leveren aan de Parijse Akkoorden (CO2 neutraal in 2050). Aedes heeft aan de hand van een routekaart aan corporaties een bijdrage gevraagd voor een totaalbeeld van de opgave voor de corporatiesector. Wij hebben die routekaart ingevuld en daar komen we verder in deze rapportage nog op terug.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) gaat in op 25 mei en wij hebben ons daarop voorbereid. Wij zorgen dat wij voldoen aan de vereisten en gaan aan de veranderingen aandacht geven in de contacten met huurders, relaties en intern in de organisatie.

Landelijk voert Aedes een lobby om de te vermijden dat corporaties gaan vallen onder de regels van de ATAD. Deze internationale regels moeten voorkomen dat internationaal werkende bedrijven oneigenlijk vennootschapsbelasting vermijden. Als de ATAD ook van toepassing wordt op onze sector, zou dat 1 miljard extra lasten opleveren. Becijferd is dat er dan zo'n 67.000 woningen minder gebouwd kunnen worden. Anders gezien: opgeteld bij de Verhuurdersheffing en andere belastingen zouden corporaties vanaf 2021 elk jaar 4 van de 12 maanduren naar Den Haag over moeten maken. De corporatie als belastingkantoor voor de lage inkomens!

Nieuw gemeentebestuur

In deze periode vonden de gemeenteraadsverkiezingen plaats met een daarop volgende Collegevorming. De verkiezingen brachten geen aardverschuiving teweeg. CDA bleef de grootste en heeft in het nieuwe College van B&W andermaal twee wethouders, naast een wethouder van GBO en een van de VVD. Het is makkelijk en prettig dat wij de contacten met wethouder Van Baal voort kunnen zetten. Te meer nu wij met hem de laatste afspraken kunnen maken over de projecten die wij in de planning hebben. Deze projecten zijn nodig om Langer thuis Wonen en een hogere energieprestatie waar te maken.

Woonagenda & Prestatie-afspraken

De prestatieafspraken die wij maakten voor dit jaar liggen op koers. Verder in deze rapportage geven wij een stand van zaken aan. Wij werken al weer toe naar een nieuw bod voor de afspraken van 2019 en 2020.

Strategie & beleid

Wij werken dit jaar met een laatste jaar van het Bedrijfsplan 2014-2018. In de zomer van dit jaar komen wij tot een nieuw Bedrijfsplan 2019 – 2022, op basis van de zelfde format en plannings- en rapportagecyclus, maar met een toekomstgerichte nieuwe inhoud.

Visitatie.

In het voorjaar van 2017 hebben wij er voor gekozen om mee te doen met de experimenten die Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) zoekt. In samenwerking met Tablis Wonen, Beter Wonen en Pentasscope hebben wij de focus gericht op vernieuwing van het maatschappelijk gesprek. Met een oog op de opgestapelde (externe) toetsing en verantwoording hebben wij getracht een dubbelslag te slaan: "Meer gesprek en minder (dubbel) werk". Wij zochten naar nóg een extra waarde van de visitatie: inpassing van de visitatie in de 4 jaarcyclus van het Bedrijfsplan.

De visitatie is uitgevoerd in T1. De rapportage zal in juni, mét de reactie van de RVC en Bestuurder worden gepubliceerd op onze site.

Betaalbaarheid & huurprijsbeleid

In ons huurprijsbeleid streven wij naar een betaalbare prijs – kwaliteitverhouding. Wij streven naar een huur die 70% bedraagt van wat wij wettelijk, maximaal mogen vragen. De jaarlijkse huurverhoging gebruiken wij om naar de nagestreefde huurprijzen te groeien. Huishoudens met een hoger inkomen zullen wij meer huurverhoging

geven. Huishoudens die al op of boven de 70% betalen, krijgen geen huurverhoging. Nieuw sinds 2017 is dat corporaties ook rekening moeten houden met toepassing van de huursombenadering. Alle huurverhogingen gedurende een kalenderjaar mogen niet boven een maximum uitstijgen. In 2018 is die maximale huursom 2,4%.

Huurverhogingen Woonstichting Valburg per 1 juli 2018:

Bij een inkomen lager dan € 41.056,- :

- als de huur meer is dan 70% van maximaal redelijk : géén huurverhoging;
- als de huur nog geen 70% is van maximaal redelijk : 1,4% huurverhoging;
- als het inkomen hoger is dan € 41.056,- : 2,4% huurverhoging;
- als de huur hoger is dan € 710,68 : 1,4% huurverhoging.

Huurders die kunnen aantonen dat zij in de schuldsanering of in de WSNP zitten, krijgen 0% huurverhoging.

Energietransitie

Wij werken nog steeds op de koers van ons Strategisch Vastgoed beleid (SVB). Hierin staat het doel om in 2025 op gemiddeld label A te zitten. Voorwaarde is wel dat wij onze nieuwbouw en renovatieprojecten kunnen realiseren.

Verder kijkend ligt er de opgave om in 2050 CO2 neutraal te zijn als samenleving. Op basis van de door ons ingevulde routekaart van Aedes hebben wij moeten vaststellen dat wij zonder externe CO2 neutrale warmte en/of energieleveringen deze opgave niet kunnen halen. Landelijk is tot 20250 € 109 miljard nodig voor de corporatiesector als geheel. Wij zouden 1,9 miljoen per jaar moeten investeren, om in de buurt van de opgave te komen. Wij kunnen 1,2 miljoen aan en dat brengt ons naar een EI van 0,32. (wij zitten nu gemiddeld op 1,57). Wij hebben wel de visie dat corporaties een voorbeeldrol in de woningbouw moeten nemen. Maar duidelijk is ook dat er veel samenwerking en innovatie nodig is.

2. RESULTATEN OP GEPLANDE ACTIVITEITEN

A. Het bedrijfsplan

In ons bedrijfsplan focussen wij op 3 doelen:

1. Onze huurders blijven tevreden over de technische kwaliteit van de woning.
2. Onze huurders kunnen de woning blijven betalen.
3. Onze huurders kunnen een voor hen geschikte woning bij ons vinden.

Per doel formuleerden wij strategieën en maatregelen die ertoe moeten leiden dat wij de gestelde doelen bereiken. Onderstaand overzicht toont de ontwikkeling en voortgang op de doelen uit het bedrijfsplan in 2018. Bij de acties wordt aangegeven welke collega "eigenaar" is en in welk tertaal van het lopende jaar de afronding is voorzien. Een groene kleur geeft aan dat de voortgang op schema ligt. Een rode kleur geeft aan dat de planning niet gehaald wordt. In dat laatste geval wordt onder elk hoofddoel een toelichting gegeven en wordt in de meest rechtse kolom de nieuwe planning vermeld.

1. Huurders tevreden houden over de technische kwaliteit van hun woning

De technische kwaliteit van de woning wordt door minimaal 75% van onze huurders als "goed onderhouden" beoordeeld.

1.1	Beter inzicht creëren in de verwachtingen van de klant over de technische kwaliteit van de woning.			
1.1.1	Klantonderzoek: Resultaten vanuit het huurdersoordeel 2017 (Aedes Benchmark) zijn vastgelegd en waar nodig vertaald naar verbeterpunten in de relevante werkprocessen.	CP	T1	
1.1.2	De verbeterpunten vanuit het huurdersoordeel 2017 (Aedes Benchmark) hebben geleid tot aanpassingen in het reparatie- en/of mutatieproces.	IdH	T2	
1.1.3	De (bewoners)ervaringen en verbeterpunten betreffende de 4 NOM-woningen zijn geanalyseerd en gerapporteerd in aanbevelingen	SV	T1	T3
1.1.4	De verbeterpunten betreffende NOM-woningen zijn verwerkt in ons Programma van Eisen en in ons Plan van Aanpak voor projecten met nieuwe NOM-woningen.	RS	T2	
1.2	Beter inspelen op individuele behoeften van huurders door ruimte te maken voor zelfwerkzaamheid en keuzemogelijkheden			
1.2.1	Het ZAV-beleid (Zelf Aangebrachte Veranderingen door huurders) is vastgesteld en gecommuniceerd met bewoners.	IdH	T2	T3
1.2.2	Wij trekken mede een haalbaarheidsonderzoek naar collectieve woonvormen, samen met andere corporaties in de regio, dat leidt voor 2019 tot aanbevelingen aan corporaties en minister.	MJ	T3	

Toelichting:

1.1.1 Woonstichting Valburg scoort met een 7,12 vanuit het huurdersoordeel 2017 (Aedes Benchmark) iets beter dan onze referentie (6,89). Hieruit zijn geen verbeterpunten gehaald.

1.1.3 De analyse zetten we door naar T3, dat is veel interessanter. Dan zit het eerste jaar erop, hebben we de tweede evaluatieronde met de bewoners gehad én weten we de EPV resultaten van de woningen.

1.2.1 Inmiddels is via een afstudeerstage HAN Rechten onze werkwijze juridisch getoetst en zijn aanbevelingen gedaan. In T2 wordt deze afstudeerstage afgesloten middels een beleidsdocument met implementatiestappen.

2. Huurders kunnen hun woning blijven betalen

- a. De huur voor de doelgroep wordt niet hoger dan circa 70% van de maximum huurprijs én niet hoger dan de huurtoeslaggrens (voor zover betrokkene daar recht op heeft)
- b. We beperken de energielast van onze woningen door de energieprestatie te verbeteren van gemiddeld D (EI= 1,66) naar gemiddeld A (EI=1,17) voor het totale woningbezit in 2025

2.1	Woningen aanbieden met een zo laag mogelijke huur			
2.1.1	Voor augustus 2018 komen tot een actualisatie van het Huurprijsbeleid.	SV	T2	T3
2.1.2	We laten de gemiddelde huurprijsontwikkeling in 2018 minimaal 20% lager uitkomen dan maximaal toegestaan volgens de huursombenadering.	SV	T3	
2.1.3	We bouwen 6 "Tiny Houses" met een huur die lager is dan € 400,- en bieden die vanuit een marketingmix aan.	RS	T2	Nvt
2.1.4	Besparen op bedrijfskosten: De fiscale advieskosten en de ondersteuningskosten bij het software pakket FMP zullen in 2017 20% lager uitvallen dan in 2016.	MM	T3	
2.2	Vroegtijdig signaleren van huurschulden en ingrijpen door betere samenwerking			
2.2.1	De incassoprocedure "lean" inrichten om zo efficiënt mogelijk te werk te gaan in het tegengaan van huurschulden.	SV	T3	
2.2.2	De gemeente Overbetuwe maakt een schulden preventieplan. De aanbevelingen uit dit plan worden na interne afweging overgenomen en samenwerken met de diverse partijen wordt verbeterd in het tegengaan van (huur)schulden	SV	T3	
2.3	Energielasten beheersbaar houden			
2.3.1	We brengen jaarlijks ca. 25 woningen naar label A (EI=1,05) : - Reno11 (6 woningen Clara Fabriciuspark en 5 woningen Margrietstraat) zijn energetisch verbeterd naar een EI gelijk of beter dan 1,05; - Reno24, 24 "oude" bejaardenwoningen in verschillende dorpen zijn energetisch verbeterd naar een EI gelijk of beter dan 1,05;	IdH	T3	
2.3.2	Vorbereidingen energetisch verbeteren 25 woningen in 2019 zijn afgerond.	IdH	T3	
2.3.3	Onderzoek betreffende aanbesteding van meerdere renovatieprojecten over meerdere jaren in één keer is afgerond.	IdH	T3	
2.3.4	Afspraken maken met de gemeente over inzet van voorlichting, communicatie of andere methoden die bijdragen aan bewustwording van het eigen (energieverbruik-) gedrag van huurders.	CP	T2	
2.3.5	Als extra inspanning voor verduurzaming plaatsen we, bij huurders die daar om vragen, zonnepanelen bij maximaal 40 woningen	IdH	T3	2019

Toelichting:

2.1.1. De actualisatie van het Huurprijsbeleid is in T2 begonnen maar wordt doorgeschoven naar T3.

De huren en het Huurprijsbeleid is de bron van het verdienmodel van de corporatie voor haar volkshuisvestelijke

taken. Er is tijd nodig voor een goed werkend en duidelijk Huurprijsbeleid.

2.1.3. Er is besloten om te stoppen met het ontwikkelen van 6 Tiny Houses op de locatie achter het kantoor van Woonstichting Valburg. Mede omdat de Hoge Hof mogelijk leeg komt in 2019 en daar mogelijkheden kunnen gaan ontstaan voor kleine woonvormen. Wij zullen wel verder onderzoeken of een vorm van Tiny Houses plek kan krijgen in het project Veldzicht.

2.1.4. In G-5 verband is Ernst & Young aangesteld als fiscaal adviseur. Daar alle vijf corporaties voor deze adviseur hebben gekozen is ook de maximale korting op het tarief van toepassing.

2.2.2. De gemeente heeft een schulden preventieplan gepresenteerd, genaamd: Opgeteld beter. Er staan geen nieuwe zaken in. De samenwerking die wij hebben met de gemeente op dit gebied blijft bestaan. Als wij in T3 onze eigen incassoprocedure onder de loep gaan nemen, hopen we ook verbeteringen tegen te komen die we kunnen gebruiken in de samenwerking met de gemeente.

2.3.1 De uitvoering van Reno11 (6 woningen aan het Clara Fabriciuspark en 5 woningen aan de Margrietstraat) is momenteel in volle gang. Voor half juli zal het project opgeleverd zijn. De bewoners van de 24 bejaardenwoningen hebben allemaal getekend voor deelname (100%). Het project zal in het najaar met de uitvoering starten.

2.3.2. Er is besloten om in 2019 geen 25 woningen in 2019 energetisch te verbeteren. De voorbereidingen hiervoor zijn dan ook niet gestart. Deze woningen willen we betrekken bij het onderzoek (2.3.2) om meerdere renovatieprojecten verspreid over meerdere jaren bij de aanbesteding in één keer af te ronden.

3. Meer woningzoekende(n)/huurders kunnen een geschikte woning vinden passend bij hun levensfase.

3.1	Wensen en behoeften van onze woningzoekenden en huurders in beeld krijgen: wat maakt huurders tevreden of ontevreden bij een "nieuwe" huurwoning of aanpassing van een huurwoning			
3.1.1	Klantonderzoek: resultaten vanuit de telefonische enquête onder maximaal 40% van de nieuwe huurders (steekproefsgewijs) zijn vastgelegd en vertaald in verbeterpunten.	CP	T3	
3.1.2	Permanent klankbord in de vorm van een klantpanel is opgezet.	CP	T2	T3
3.2	Type woningen afstemmen op huidige en toekomstige woningzoekenden			
3.2.1	Ten behoeve van Project Beatrixstraat in Zetten (ca. 18 appartementen en 3 grondgebonden woningen voor ouderen) is met gemeente Overbetuwe een intentieovereenkomst gesloten.	RS	T1	T2
3.2.2	Ten behoeve van Project Beatrixstraat in Zetten (ca. 18 appartementen en 3 grondgebonden woningen voor ouderen) is met gemeente Overbetuwe een exploitatieovereenkomst gesloten.	RS	T3	
3.2.3	Er is een aankoopbeleid geformuleerd dat past bij onze wensportefeuille conform het SVB.	CP	T2	
3.2.4	24 seniorenwoningen (type C) in Oosterhout en Valburg zijn geschikt en aantrekkelijk gemaakt voor bewoning door kleine huishoudens (senioren, jongeren, alleengaanden).	IdH	T3	
3.2.5	Ten behoeve van Project de Hoge Hof in Herveld een keuze maken tussen scenario's: Scenario A: ontmoeten en verbinden (vanuit maatschappelijk vastgoed) en woningen Scenario B: woningbouw conform behoefte SVB en locatie.	MJ	T1	

3.2.6	Ten behoeve van Project Grindpad in Herveld (9 nultredenpatiowoningen voor senioren) is met de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst gesloten.	RS	T2	
3.2.7	Toekomstbestendig maken van woningen door het uitvoeren van woningverbeteringen (aanbrengen 2e toilet, geluidswerende wand, buitenberging etc.) bij hiertoe in het SVB gelabelde mutatiewoningen.	IDH	T3	
3.3	Het doorstroombeleid en de participatie van andere partijen daarin nader vormgeven			
3.3.1	Het doorstroombeleid omzetten naar een definitieve uitwerking waarbij de opgedane kennis wordt verwerkt om senioren te laten verhuizen naar een seniorgeschikte woning. Doel is: 3 senioren verleiden d.m.v. het doorstroombeleid, te verhuizen van een gezinswoning naar een seniorgeschikte woning.	SV	T1	
3.3.2	Afspraken maken en vastleggen met Gemeente Overbetuwe voor de participatie bij het doorstroombeleid in de vorm van uren en of een financiële bijdragen, vanuit het gemeenschappelijk doel langer thuis wonen mogelijk te maken zodat mensen passend wonen en de zorgkosten dalen.	MJ	T2	
3.3.3	Afspraken maken tussen gemeente en woningcorporaties over de uitstroom van cliënten uit residentiële setting naar Arnheems voorbeeld.	SV	T2	

Toelichting:

3.1.1. In T1 zijn geen enquêtes gehouden: het huurdersoordeel is in de Aedes Benchmark 2017 meegenomen en wij scoorden hierbij onder nieuwe huurders een 8,0. Dat het huurdersoordeel al wordt gewogen in de Aedes Benchmark vraagt om heroverweging over nut en noodzaak van het zelf uitvoeren van (tijdrovende) enquêtes. Wellicht is jaarlijkse deelname (nu uit kostenoverweging 1x per 2 jaar) aan het huurdersoordeel in de benchmark effectiever. Gelet op de goede score is het formuleren van verbeterpunten niet urgent).

3.1.2. Niet haalbaar in T2, doorgeschoven naar T3. Op een oproep in het Woonjournaal van december 2017 is geen respons gekomen. De oproep wordt in het Woonjournaal van juli 2018 herhaald.

3.2.1. In T1 is door de gemeente aan de intentieovereenkomst gewerkt in T2 zal verdere afstemming plaatsvinden en naar alle waarschijnlijkheid worden getekend door Gemeente en Woonstichting Valburg.

3.2.3. Aankoopbeleid: Er is een aanzet, aanhakend op eigen beleid (SVB, 60+ en verhuizen), echter nog onvoldoende onderbouwd en consistent. Tot op heden heeft een aankoopbeleid weinig prioriteit. Nadere uitwerking tot een samenhangend beleid koppelen aan het moment dat er helderheid is over onze mogelijke nieuwbouwprojecten.

3.3.1. Het doorstroombeleid heet nu: 60+ en verhuizenbeleid. Het staat uitgebreid op onze site. Een speciale uitgave van ons Woonjournaal ligt op diverse plekken zoals huisartsen en dorpshuizen. Het wordt nog verder verspreid om 60-plussers en hun mantelzorgers erop te attenderen.

3.3.3. Vanuit de extramuralisering van instellingszorg en centralisaties in het sociaal domein, neemt de gemeente haar regierol rond de afstemming van wonen en zorg. Dit betekent dat zij in 2018 het volgende inzichtelijk maakt: Opgave op basis van inzicht in de vraag vanuit verschillende doelgroepen. Afspraken over een kwalitatief goede begeleiding en budget/ inkoop met zorgaanbieders.

B. Prestatieafspraken met de gemeente 2018 en 2019

In T3 2017 vormden wij met de gemeente en de huurdersorganisatie Um 't Huus eerste prestatieafspraken conform de Woningwet. Um 't Huus heeft niet mede ondertekend. De afspraken die wij maakten zijn ten behoeve van monitoring door de gemeente en ons, samengavet in bijgaand overzicht. De stand van zaken (mei 2018) is kort weergegeven. Deze wijze van monitoring en weergave moet gelezen worden als een "groeimodel" dat wij steeds verder gaan verbeteren.

Prestatieafpraak	Thema	Eigenaarschap	Mei 2018
Woonstichting Valburg, huurdersorganisatie Um 't Huus en de gemeente formuleren in 2018 een tiental do's en don'ts met betrekking tot de ambtelijke en bestuurlijke samenwerking.	Samenwerking en Procesafspraken	Gemeente, Woonstichting, Huurdersorganisatie	Gemeente (2018-03-22): Is de evaluatie van het proces 2017-2018 hiervoor voldoende? Valburg: nee dat denk ik niet. We hebben twee afspraken staan: 1. elke drie maanden een overleg tussen wethouder en directeur in bijzijn ambtenaar en 2. elk jaar overleg tussen College en RvC.
Samen met Woonstichting Valburg, Huurdersvereniging Um 't Huus en andere partners op de woningmarkt wil de gemeente uitvoering geven aan actuele thema's uit de Woonagenda Overbetuwe 2020; Afhankelijk van het thema vindt overleg plaats over de aanpak en de alliantie, waarin de aanpak plaatsvindt. Op thema's/onderwerpen waarop partijen initiatieven nemen rond het Wonen worden de andere partijen in het vroegste stadium betrokken om afspraken te maken over betrokkenheid in het vervolg.	Samenwerking en Procesafspraken	Gemeente, Woonstichting, Huurdersorganisatie	Gemeente (2018-03-22): In verschillende projecten werken wij samen aan een gemeenschappelijk woonbeleid. Valburg: m.i. in bijlage de samenwerkingsterreinen/allianties benoemen en daarin een stavaza opnemen
Woonstichting Valburg, huurdersvereniging Um 't Huus en de gemeente stellen jaarlijks de bestuurlijke overleggen vast. Voor 2018 gaan we uit van de volgende bestuurlijke overleggen: 2x Wst Valburg – huurdersorganisatie Um 't Huus - gemeente (februari, november); 1x corporaties-huurdersorganisaties - gemeente (juli); 1x huurdersorganisaties.	Samenwerking en Procesafspraken	Gemeente, Woonstichting, Huurdersorganisatie	Gemeente (2018-03-22): Deze afspraken zijn ingepland via Marjolein. Valburg: bestuurlijke overleggen wijken af zie punt 1.

Prestatieafspraken	Thema	Eigenaarschap	Mei 2018
Woonstichting Valburg en de gemeente gaan verder in gesprek over de projecten Beatrixstraat, Grintpad, Hoge Hof, Wouter Plasstraat, Hart voor Oosterhout en Ekowijk Veldzicht.	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	Gemeente/Woonstichting Valburg	Gemeente (2018-03-22): Gesprekken worden gevoerd in de verschillende projectgroepen. Valburg: m.i. een bijlage opnemen met verschillende stadia waarin de voortgang van elk project zit.
Om de groei in de portefeuille of nieuw voor oud te realiseren is het essentieel dat de gemeente: voor gronden in het bezit van gemeente een grondprijs rekent die past bij een sociale huurwoning met een maximale huur tot de 2e aftoppingsgrens. Daar waar de gemeente geen grondeigenaar is van beoogde woningbouwlocaties en waar Woonstichting Valburg sociale huurwoningen wil afnemen, is de gemeente in financiële zin geen partij. Om sociale woningbouw gelijke tred te laten houden met de vrije sector stuurt de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen op een realisatie van 30% sociale woningbouw, die betaalbaar is (huur tot 2e aftoppingsgrens).	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	Gemeente/Woonstichting Valburg	Gemeente (2018-03-22): Wanneer er concrete locaties in beeld/beschikbaar zijn zal dit worden uitgewerkt in het grondbeleid. Valburg: ik zou zeggen: zet het in je (grond-)beleid en pas het toe bij concrete locaties
Woonstichting Valburg participeert in de woonalliantie doorstroming (trekker: Rabobank), samen met gemeente, Rabobank en andere corporaties. Doel hiervan is om doorstroming tussen huurmarkt en koopmarkt te continueren door het verschaffen van informatie over financieringsmogelijkheden van koopwoningen. De gemeente zal in het kader van doorstroming de starterslening in stand houden en promoten.	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	Alliantie Rabobank, gemeente, corporatie	Gemeente (2018-03-22): Er is een Wooncafé georganiseerd op 6 maart jl. Wegens te weinig belangstelling Wooncafé geannuleerd. Wie pakt de handschoen om doorstroming verder te bevorderen? De Starterslening is vindbaar en beschikbaar voor geïnteresseerden. Valburg: vanuit ons perspectief heeft dit niet de hoogste prioriteit/urgentie.
De gemeente gaat de procedure m.b.t. 'bewijs van inschrijving' vereenvoudigen en de kosten van dit bewijs van inschrijving niet langer doorbelasten aan inwoners die binnen Overbetuwe verhuizen.		Gemeente, Woonstichting, Huurdersorganisatie	Gemeente (2018-03-22): Dit is een proces wat in gang is gezet. Er zitten juridisch wel nog wat vragen welke zijn uitgezet. Valburg: OK

Prestatieafspraken	Thema	Eigenaarschap	Mei 2018
<p>De gemeente gaat de campagne 'langer thuis' om veilig en comfortabel langer zelfstandig te kunnen blijven wonen in 2018 concretiseren door het aanstellen van een woonadviseur, het handhaven van een blijverslening, en het beschikbaar stellen van een domoticakoffer.</p> <p>Woonstichting Valburg en huurdersvereniging Um 't Huus participeren, waar het hun huurders betreft in de voorgenoemde trajecten o.a. ook door de comfortwoningen te promoten & in projecten seniorenwoningen te realiseren.</p>		Gemeente, Woonstichting, Huurdersorganisatie	<p>Gemeente (2018-03-22): Astrid is bezig met de randvoorwaarden voor de woonadviseur. De domoticakoffer zal mogelijk de dementietrolly worden.</p> <p>Valburg: wij participeren in de alliantie langer thuis en voeren actief beleid om de doelen te halen.</p>
<p>De gemeente krijgt vanuit het Rijk een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Woonstichting Valburg levert naar rato van de woningvoorraad haar bijdrage hieraan. Gemeente en Woonstichting Valburg streven er naar om maximaal 10% van de jaarlijks voor verhuur vrijkomende woningen toe te wijzen aan statushouders. De gemeente zal in overleg met de buurgemeenten treden om meer gezinnen te huisvesten in plaats van alleenstaanden. Dit om optimaal gebruik te maken van de woningtypen in de huurportefeuille van Woonstichting Valburg. De gemeente komt eind 2018 met een monitor waarin de mate van integratie en participatie van statushouders wordt weergegeven.</p>	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	Gemeente, Woonstichting	<p>Gemeente (2018-03-22): Volgens de taakstelling moet Valburg 28% huisvesten van de statushouders. Op onze wachtlijst staat op dit moment een gezin van 7 en een alleenstaande die nog gehuisvest moeten worden. We hebben de officiële wachttijd al overschreden. (Geen direct consequenties maar wel wat extra druk vanuit het CA). Het zou fijn zijn als Heteren en Valburg deze mensen een woning aanbieden. Woningen voor 7 mensen zijn lastig te vinden maar in het verleden is dat wel eens voor elkaar gekregen.</p> <p>Valburg: Valburg heeft er 3 gehuisvest en daar komt nog een alleenstaande bij in april. 4 in totaal dus, zij moeten er nog 6 huisvesten.</p>
<p>De gemeente stelt een contactpersoon aan die als schakel dient tussen de corporaties en het sociaal domein. Verbinding op zowel uitvoeringsniveau (proces) als beleidsniveau (inhoud).</p>	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	Gemeente, Woonstichting	<p>Gemeente (2018-03-22): Eefke is bezig met gesprekken binnen het Sociale Domein om een vast contactpersoon aan te stellen.</p> <p>Valburg: OK</p>

Prestatieafspraken	Thema	Eigenaarschap	Mei 2018
Woonstichting Valburg en gemeente monitoren de komende jaren vraag en aanbod, door jaarlijks in kaart te brengen: Totaal verhuurde woningen; Uitsplitsing vrijkomend huurwoning-aanbod uit woonruimtever-deelsysteem levensloop-geschikt, statushouders, urgenten, woningruil; aantal toegewezen woningen aan een zorgpartij, uitgesplitst naar aantal per organisatie. De resultaten van de monitoring worden ook besproken met de huurders-organisatie.		Gemeente, Woonstichting	Gemeente (2018-03-22): deze gegevens zullen aangeleverd moeten worden via Wst. Valburg: Wij leveren deze gegevens via onze Tertaalrapportages, dus elke vier maanden van het jaar.
De gemeente zal het proces om voor 1-1- 2020 te komen tot nieuwe huisvestings-verordening in gang zetten. Woonstichting Valburg zal deel uitmaken van de klankbordgroep in dit proces.	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	Gemeente, Woonstichting	Gemeente (2018-03-22): dit zal vanuit de Regio worden opgepakt. Valburg: OK; ik zou bestuurlijk willen bespreken wat onze beider inzet is.
Woonstichting Valburg wil haar woningvoorraad tot 2026 uitbreiden met maximaal 50 woningen; En wil ruimte scheppen voor collectieve woonconcepten.	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	Gemeente, Woonstichting	Gemeente: Valburg: dan zullen we wel werk moeten maken van de projecten.
Vroegtijdig afstemmen planning en aanpak woningonderhoud/-verbetering (WSV) versus aanpak openbare ruimte (gemeente) om waar nodig en mogelijk werk met werk te maken.	Duurzaamheid en Kwaliteit	Woonstichting, Gemeente	Gemeente (2018-03-22): Marijke Bosch heeft deze plannen ontvangen (?) maar liggen nog niet bij Openbare Werken. Vraag aan Valburg; zijn deze gegevens inderdaad wel bij Marijke aangeleverd? Valburg: nee. Wij denken dat we de planningen van ons tegen elkaar aan zouden moeten leggen. Onze contactpersoon is Ineke den Hartog, i.den.hartog@wstvalburg.nl. Wie is de contactpersoon van de gemeente?
Om woonlasten te beperken zet de gemeente, samen met Woonstichting Valburg en de huurdersvereniging Um 't Huus energiecoaches in om bewustwording bij bewoners over energieverbruik te vergroten.	Duurzaamheid en Kwaliteit	Gemeente, Woonstichting, Huurdersorganisatie	Gemeente (2018-03-22): samen met SBE, LDW+ en de huurdersorganisaties een campagne aan het opzetten om coaches te werven om daarna actief aan de slag te gaan. Valburg: Wij deden een voorstel voor inzet van een door de RUG onderzochte en succesvolle methode; nog gene reactie op gekregen

Prestatieafspraken	Thema	Eigenaarschap	Mei 2018
Woonstichting Valburg stimuleert kopers van sociale huurwoningen om te verduurzamen. Daar waar koopwoningen deel uit maken van complexen welke Woonstichting Valburg gaat verbeteren, tracht zij de koopwoningen mee te nemen in de aanpak.	Duurzaamheid en Kwaliteit	Woonstichting	Valburg: Wij stellen voorbeelden (NOM woningen); wij doen kopers een aanbod bij renovaties en wij geven kopers van onze woningen € 3.500,- Gemeente (2018-03-22): graag een concretere uitwerking binnen de prestatieafspraken 2019.
Gemeente Overbetuwe heeft als ambitie om per 2050 een CO2-neutrale woonomgeving gerealiseerd te hebben. In lijn hiermee stelt Woonstichting Valburg uiterlijk in 2018 een plan van aanpak op voor haar woningvoorraad, met als uitgangspunt CO2-neutraal in 2050. De gemeente maakt in 2018 inzichtelijk op welke manier zij als gehele gemeente in 2050 CO2-neutraal is.	Duurzaamheid en Kwaliteit	Gemeente, Woonstichting, Huurdersorganisatie	Gemeente (2018-03-22): vraag uitgezet bij collega's Duurzaamheid. Valburg: het lijkt mij wenselijk onze agenda's en plannen af te stemmen
Gemeente Overbetuwe streeft er naar om alle nieuwbouwwoningen welke vanaf 2018 op door de gemeente verkochte grond worden gerealiseerd aardgasloos te bouwen. Op van derden aangekochte of eigen grond zal dit plaatsvinden vanaf 2021.	Duurzaamheid en Kwaliteit	Woonstichting, Gemeente	Gemeente (2018-03-22): vraag uitgezet bij collega's Duurzaamheid. Valburg: OK
Wst Valburg wil in 2018 op 75 daken zonnepanelen aanbrenge. Bij 35 woningen tegelijkertijd met de renovatie gaat de Woonstichting hiervoor geen extra huurverhoging in rekening brengen. Bij de 40 andere woningen een huurverhoging van € 5.	Duurzaamheid en Kwaliteit	Woonstichting, Gemeente	Valburg: wij zijn aangesloten bij een inkoopcombinatie van corporaties in Nijmegen e.o. Plaatsing in het najaar als de huurders mee willen doen.
Woonstichting Valburg en huurdersorganisatie Um 't Huus maken zich hard voor een duurzaam groen- en waterbeleid, gericht op het behoud van beplanting en bomen in de openbare ruimten en in voor- en achtertuinen van de woningen van Woonstichting Valburg.	Duurzaamheid en Kwaliteit	Woonstichting, Huurdersorganisatie	Gemeente (2018-03-22): zou dit een combinatie kunnen zijn met de inzet van de energiecoaches? Valburg: afspraken moeten nog gevormd worden

Prestatieafspraken	Thema	Eigenaarschap	Mei 2018
Vanuit de extramuralisering van instellingszorg en centralisaties in het sociaal domein, neemt de gemeente haar regierol rond de afstemming van wonen en zorg. Dit betekent dat zij in 2018 het volgende inzichtelijk maakt: Opgave op basis van inzicht in de vraag vanuit verschillende doelgroepen. Afspraken over een kwalitatief goede begeleiding en budget/ inkoop met zorgaanbieders.	Wonen en Zorg/Leefbaarheid	Gemeente	Gemeente (2018-03-22): Astrid neemt dit punt op zich.
Woonstichting Valburg stuurt waar mogelijk op een goede balans met betrekking tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen. En informeert via het LEVO over bewoners met een behoefte naar specifieke begeleiding en komt in het LEVO of in andere fora tot concrete, volgbare afspraken over een kwalitatief goede begeleiding.	Wonen en Zorg/Leefbaarheid	Woonstichting, Gemeente	Gemeente (2018-03-22): Sietske Vrieling sluit aan bij het LEVO vanuit wst Valburg. Deze samenwerking verloopt naar wens volgens onze collega binnen het LEVO, Lillian Goessens Valburg: OK
Gemeente informeert mantelzorgers en- ontvangers over mogelijkheden vergunningsvrij bouwen en plaatsen van een mantelzorgunit. Woonstichting Valburg staat onder bepaalde voorwaarden het plaatsen van een mantelzorgunit toe en verwerkt dit in het ZAV (Zelf Aangebrachte Voorzieningen) beleid.	Wonen en Zorg/Leefbaarheid	Gemeente, Woonstichting	Gemeente (2018-03-22): dit valt onder de 'mantelzorgurgentieverklaring'. Valburg: wij hebben ons ZAV-beleid voor oktober bijgesteld
Gemeente en Woonstichting Valburg maken inzichtelijk welke voorzieningen onder de WMO vallen, waarvoor huurders rechtstreeks naar Woonstichting Valburg kunnen als 'individuele pandaanpassing' en welke voorzieningen men zelf kan aanschaffen en waar die te verkrijgen zijn. Een en ander wordt verwerkt in een praktisch document. De huurdersvereniging kijkt mee of het ontstane inzicht voldoende is.	Wonen en Zorg/Leefbaarheid	Gemeente, Woonstichting, Huurdersorganisatie	Gemeente (2018-03-22): WMO is maatwerk, deel kan inzichtelijk gemaakt worden. Gaat de WST hierin ook een rol spelen wanneer mensen niet de financiële middelen hebben om praktische aanpassingen door te voeren? Valburg: dit lijkt mij een onderwerp dat eerst bestuurlijke afstemming vraagt.

Prestatieafspraken	Thema	Eigenaarschap	Mei 2018
Gemeente en Woonstichting Valburg gaan met elkaar in gesprek met als doel om de uitstroom van bijzondere (zorg) doelgroepen (maatschappelijke opvang, GGZ, jeugd en beschermd wonen) te begeleiden en goed vorm te geven van mensen die zelf niet kunnen voorzien in woonruimte.	Wonen en Zorg/Leefbaarheid	Gemeente, Woonstichting	Gemeente (2018-03-22): dit valt onder beschermd wonen. Valburg: prima, maar willen we echt allemaal "inclusie"? Welke goede voorbeelden zijn er in andere gemeenten? Een workshop houden begeleid door ACTIZ/Aedes?
Woonstichting Valburg zet in op vroegtijdig ondersteunen van huurders bij het voorkomen van huurachterstanden en participeert in het project 'onschuld' om schuldproblematieken aan te pakken. Woonstichting Valburg draagt zorg dat de gemeente geïnformeerd wordt over huurders, die in afwijking van hun reguliere betaalpatroon een huurachterstand van twee maanden op bouwen, om sneller in actie te kunnen komen om ontruiming te voorkomen en gemeente zal bij het voorkomen van huurachterstanden sneller schakelen door bij dreigende ontruiming binnen 5 werkdagen een intake van de betreffende huurder te organiseren.	Wonen en Zorg/Leefbaarheid	Gemeente, Woonstichting	Gemeente: Valburg: Gebleken is dat wij zonder medewerking van de huurder geen info door mogen geven aan de gemeente. Bij dreigende uitzetting is het LEVO op de hoogte en informeren wij de wethouder. De intake die de gemeente organiseert is nog niet gebeurd.
Woonstichting Valburg, Huurdersvereniging Um 't Huus en gemeente hebben aandacht voor, ondernemen of dragen bij aan activiteiten om saamhorigheid in kernen te bevorderen, om hiermee zelfredzaamheid van de bewoners in de kernen te bevorderen.	Wonen en Zorg/Leefbaarheid	Gemeente, Woonstichting, Huurdersorganisatie	Gemeente (2018-03-22): dit kan vallen onder de pilot OGW-Eenzaamheid(?). Valburg: wij dragen actief bij aan bijvoorbeeld Zicht Op Zetten, Hart voor Oosterhout, bij herstructurering etc. Wij gaan statushouders betrekken bij achterstallig tuinonderhoud via 4wdcare.
Sociaal kernteam maakt gebruik van signalen van corporaties en bewonersorganisaties en komt tot actie, met respect voor individu en privacy en vice versa. Na een gegeven signaal geeft het Sociaal Kernteam een terugkoppeling aan de corporatie over de uitgevoerde actie en het effect daarvan.	Wonen en Zorg/Leefbaarheid	Gemeente, Woonstichting, Huurdersorganisatie	Gemeente (2018-03-22): vraag over de samenwerking staat uit bij het SKT/Riesje Paulissen. Valburg: terugkoppeling uit het SKT is "beperkt"

C. Resultaten in bedrijfsvoering

Acties in 2018 om de bedrijfsvoering te verbeteren				
1	Communicatie			
1.1	Jaarverslag vernieuwd (alleen digitale webversie)	CP	T2	
1.2	Twee thema-avonden gehouden voor de RvC	MJ	T3	
2	Organisatie			
2.1	Bedrijfsplan 2018 – 2022 gemaakt	MJ	T2	
2.2	Vervolgacties lean werken bepaald	MJ	T1	
2.3	Strategisch Vastgoed beleid: inventarisatie van noodzakelijke aanpassingen in het SVB is gemaakt, implementatieplan is vastgesteld en gecommuniceerd naar belanghouders.	RS	T1	
2.4	De management letter 2016 wordt omgezet in verbeteracties	MJ	T1	
2.5	De cyclische, standaard processen in de bedrijfsvoering zijn in een "Jaaragenda" opgenomen zodat ieders bijdrage als "taak" in de agenda's is opgenomen.	MJ	T2	
2.6	Het onderhoudsbeleid is vastgesteld	IdH	T1	T2
2.7	Vastgoeddata van het totale bezit zijn opgenomen en geïmplementeerd in de systemen (0-prognose, Empire, Autocad).	IdH	T3	
3	Personeel			
3.1	Minimaal twee inhouse Workshop gehouden	MJ	T3	
3.2	Organisatiebrede training in najaar afgerond	MJ	T3	
3.3	Inzet stagiairs en afstudeerders niet alleen bij projecten maar ook in andere teams (Wonen en of Staf of Financiën)	MJ	T3	
3.4	Integriteitsbeleid en -regeling samen met de klokkeluidersregeling is geactualiseerd.	MJ	T1	
3.5	Diverse opleidingen en trainingen op basis van evaluatiegesprekken en persoonlijke ontwikkeling afgerond.	MJ	T3	
4	ICT			
4.1	Release Empire R18 geïmplementeerd (SAAS).	FR	T3	
4.2	Intranetportaal Office365 is geïmplementeerd.	FR	T2	
4.3	Klantportaal ingevoerd zodat we digitaal 24/7 bereikbaar zijn.	FR	T3	
4.4	Website geoptimaliseerd voor mobiele apparaten	FR	T1	
4.5	Woningzoekenden worden in website geregistreerd via portaal.	FR	T2	

4.6	Opzichters werken in woningen en projecten met een notebook	FR	T2	
4.7	Rapportage's zijn verbeterd door gebruik van PowerBI en Empire datawarehouse.	FR	T3	
4.8	We voldoen volledig aan de eisen en procedures van de AVG/GDPR.	MM	T1	T2
4.9	Server (Domeincontroller) is vervangen	FR	T2	
5	Financiën			
5.1	Ontwikkeling Financiële administratie afgerond in vastgelegd financiële beleid (FMP, verplichtingenadministratie, integratie 24 business risks WSW, scenario's berekenen)	MM	T1	
5.2	Actualisatie investeringsstatuut goedgekeurd door RvC.	MM	T1	T2
5.3	Invoeren COSO-model inclusief verbindingsstatuut afgerond.	MM	T3	T3

Toelichting:

- 2.1: de keuze om de visitatie in te zetten als "omgevingsanalyse" voor het maken van een nieuw Bedrijfsplan heeft geleid tot vertraging. Nu wordt voorzien dat het Bedrijfsplan 2018 – 2022 in T2 klaar is.
- 2.2.: de lean aanpak is ondanks een extra workshop voor de hele organisatie in T3 2017 stil komen te staan. In T2 bespreken wij het vervolg.
- 2.3. Dit punt zal opgepakt worden nadat het nieuwe bedrijfsplan is afgerond.
- 2.6 Het onderhoudsbeleid wordt in samenwerking met Inspectrum vastgelegd. Voor planmatig onderhoud zal dit in T2 afgerond zijn.
- 3.4.: mede op grond van de uitslag van een door de AW gehouden onderzoek naar Integriteit rond opdrachtgeverschap, wordt in T2 een plan van aanpak gevormd en worden acties opgepakt.
- 4.3 Het woningzoekendenportaal is op 1 september 2018 ingevoerd en het huurdersportaal op 1 januari 2019.
- 4.8 Hoofdzaken van de AVG zijn ingevoerd. Een aantal zaken moeten nog verder uitgewerkt en afgerond worden.
- 5.2 en 5.3.: de invoering van de AVG binnen de organisatie heeft de deadlines van deze onderwerpen vertraagd.

3. RESULTATEN OP ONZE PROCESSEN

A. Creëren van woningaanbod

Projecten

Nr.	Naam	Kerdoel en Stand van zaken
713	Zetten, Veldstraat	<u>Kerdoel</u> Energieprestatie en Langer Thuis Wonen. Realisatie van een eko-wijk, met 24 woningen voor CPO DWO, 10 woningen voor CPO Senioren, 9 kleine woningen, 2 vrije sector kavels en verkoop van circa 5 ha cultuurgrond. <u>Stand van zaken</u> Het project is niet door de projectprioritering gekomen van maart 2017. Wel zijn belangrijke aspecten van het project opgenomen in het nieuwe coalitieakkoord van de Gemeente. Wij zijn verder gegaan met voorbereiden van het project om goedkeuring van de Gemeente te krijgen.
Onb	Grintpad, Herveld	<u>Kerdoel</u> Energieprestatie en Langer Thuis Wonen. Nieuwbouw van 9 seniorenwoningen voldoende aan de eisen in het SVB.

		<p><u>Stand van zaken</u></p> <p>Project heeft projectprioritering gekregen bij de gemeente. Ontwikkelaar Jan Oosterhout heeft nu de keuze gemaakt om de bestemmingsplanprocedure in te gaan. Jan Oosterhout is begonnen met het opstellen van de Turn-Key overeenkomst voor de 9 sociale huurwoningen voor ons.</p>
Onb.	Kleine woningen	<p><u>Kerdoel</u></p> <p>Differentiatie in woningvoorraad, betaalbaarheid.</p> <p><u>Stand van zaken</u></p> <p>Er zijn 4 concepten voor perronwoningen beoordeeld. Een 5^e concept (van Vryleve) is ook beoordeeld. De hoogste druk is ervan af.</p> <p>In het plan voor Veldzicht zijn 9 kleine woningen opgenomen. Ook de nieuwbouwplannen voor De Hoge Hof bieden kansen voor kleine woningen.</p>
	Beatrixstraat	<p><u>Kerdoel</u></p> <p>Energieprestatie en Langer Thuis Wonen. Nieuwbouw van 21 seniorenwoningen voldoende aan de eisen in het SVB.</p> <p>18 appartementen en 3 grondgebonden woningen.</p> <p><u>Stand van zaken</u></p> <p>Het project heeft projectprioriteit gekregen van de gemeente.</p> <p>Woonstichting Valburg en Gemeente zijn het eens over de gemeentelijke plankosten. De intentieovereenkomst wordt nu opgesteld.</p> <p>Onderzoeken benodigd voor bestemmingsplanwijziging zijn in uitvoering.</p> <p>Huurders (van sloopwoningen) en omwonende zijn geïnformeerd.</p> <p>Het sociaalplan herontwikkeling is van kracht.</p> <p>De vraagspecificatie is in voorbereiding.</p>
	Hoge Hof	<p><u>Kerdoel</u></p> <p>Transformatie van huidige verpleeg- en verzorgingstehuis naar woningen.</p> <p><u>Stand van zaken</u></p> <p>Er ligt een ontwerp dat sterk uitgaat van de huidige massa en gebouwworm.</p> <p>Het biedt plaats aan circa 42 woningen voor diverse doelgroepen.</p> <p>Gesprekken ambtelijke en bestuurlijk lopen om te leegstand te vermijden na het vertrek van de Stichting Samen Zorgen.</p>

Vastgoed aankopen

Er is geen vastgoed aangekocht.

B. Woningen bij de tijd houden

Planmatig en niet-planmatig onderhoud

Ons onderhoud wordt verdeeld in planmatig en niet-planmatig onderhoud. Het planmatig onderhoud wordt uitgevoerd conform de begroting 2018.

Omschrijving planmatig onderhoud.

Voor veel van onze onderhoudsactiviteiten wordt een cyclische onderhoudsbehoefte aangehouden. Deze wordt bijgesteld als er tijdens inspecties afwijkingen van de verwachte onderhoudsbehoefte zijn geconstateerd. Planmatig onderhoud kan worden onderverdeeld in routinematig en conditie-afhankelijk onderhoud. Routinematig onderhoud is tijdsafhankelijk onderhoud dat wordt uitgevoerd na het verstrijken van een bepaalde periode. Deze periode kan cyclisch zijn. Een voorbeeld is de 2-jaarlijkse controle van de cv-ketel. Conditie-afhankelijk onderhoud vindt plaats op basis van de daadwerkelijk vastgestelde technische conditie van een bouwdeel. Tijdens geplande inspecties komen eventuele gebreken aan het licht en wordt bepaald welke onderhoudsactiviteiten er nodig zijn.

Een gedeelte van het geplande onderhoud in 2017 aan dakgoten en platte daken is vanwege de weersomstandigheden in december doorgeschoven naar het voorjaar van 2018.

Tot en met T1: 15% van de begrote kosten zijn geboekt. De verwachting (prognose) is dat de totale kosten, aan het eind van het jaar voor planmatig onderhoud, op 100% uitkomt van de begroting

De toename voor het vervangen van badkamers, keukens en toiletten die in 2017 is ingezet, zet zich in 2018 voort. Tot en met T1 zijn de volgende aantallen vervangen:

	T1 aantal vervangen:	% van begroting	Aantal begroot in 2018
Badkamers	16	40%	40
Toiletten	11	73%	15
Keukens	12	60%	20

Omschrijving klachtenonderhoud.

Dit is het niet geplande onderhoud dat wel uitgevoerd moet worden.

Tot en met T1: 51% van de begrote kosten zijn geboekt. Door de storm in januari zijn er in januari 2x zoveel reparatieverzoeken uitgevoerd als gemiddeld.

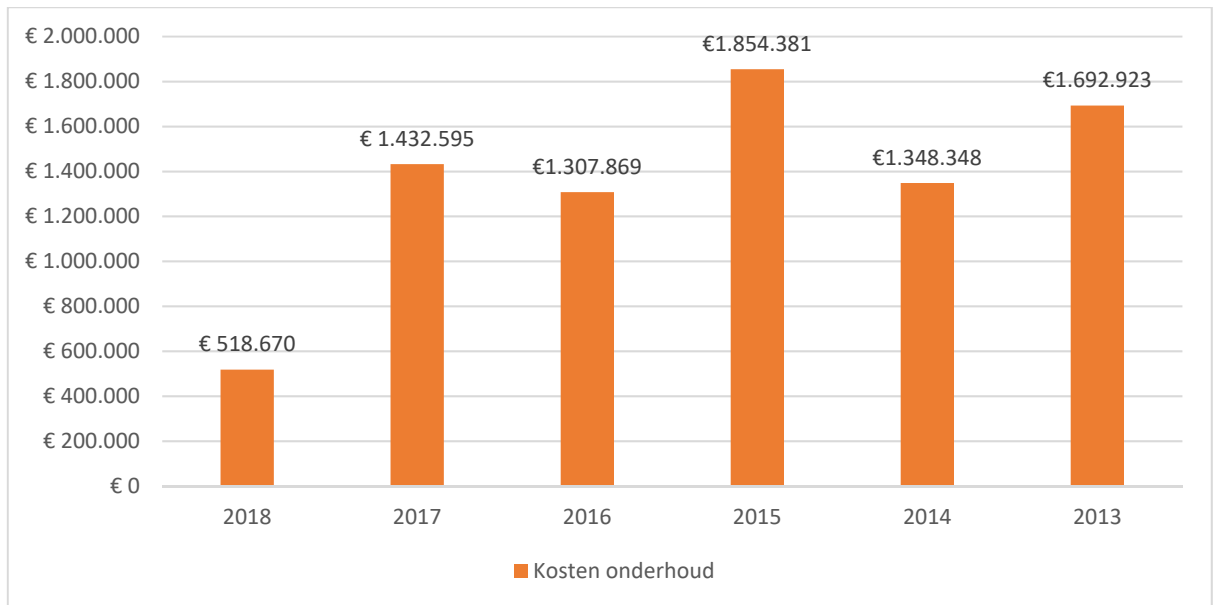
Omschrijving Mutatie-onderhoud: doorverhuren en verbeteren.

Dit is het niet geplande onderhoud dat wel uitgevoerd moet worden. Het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) beschrijft aan welke kwaliteitseisen onze woningen moeten voldoen. Hiervoor hanteren wij mutatieonderhoud: bij mutatie (=wisseling van huurder) worden onze woningen binnenshuis op het in het SVB geformuleerde standaard kwaliteitsniveau gebracht.

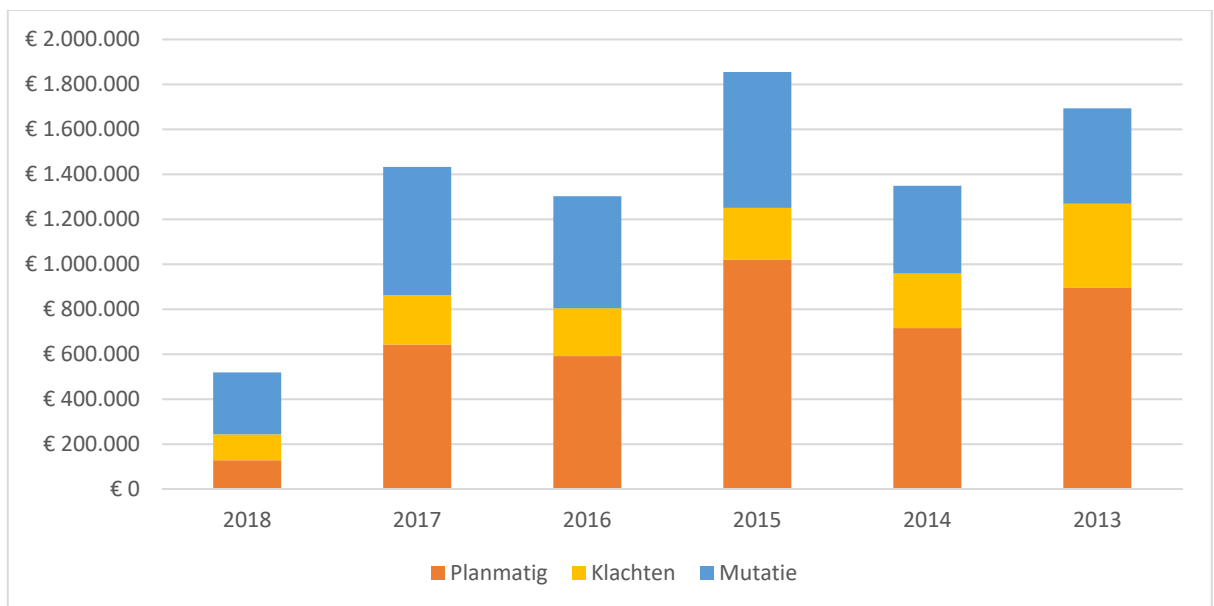
Tot en met T1: 60% van de begrootte kosten zijn geboekt.

Dit jaar gaan we uit van 90 mutaties waarbij de gemiddelde mutatiekosten zijn begroot op € 5.300,- per mutatie. Tot en met T1 zijn er voor 30 woningen kosten geboekt. We zitten momenteel op een hoog gemiddeld van €9.100,- per mutatie. Dit komt doordat er de afgelopen 3 maanden relatief veel (43%) grote (>10.000,- mutatiekosten) mutaties zijn geweest (13 woningen).

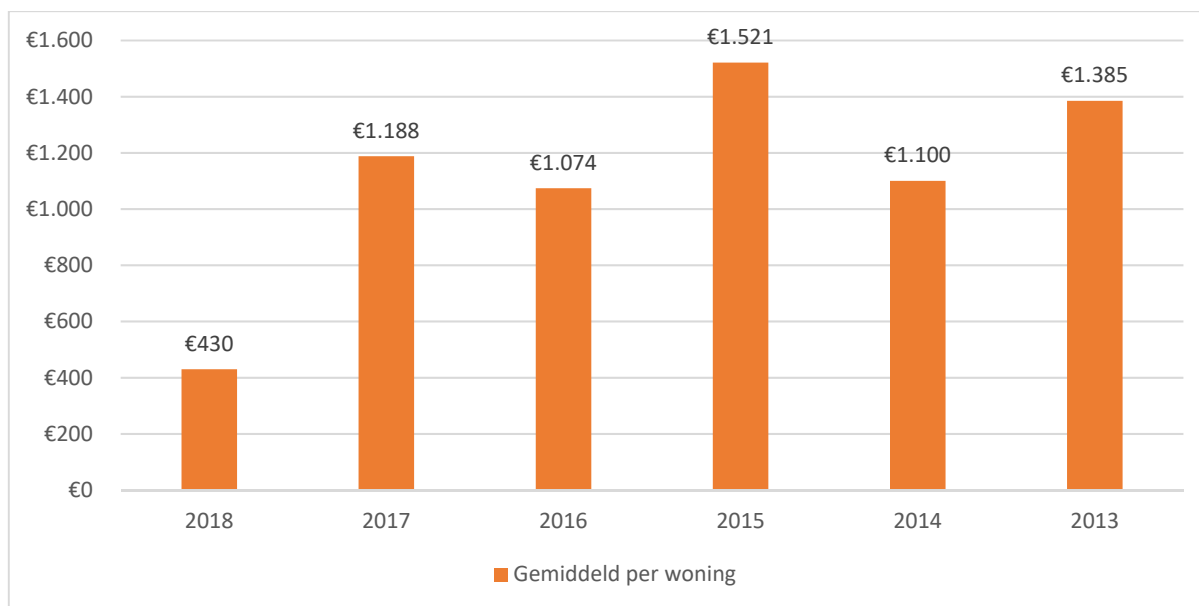
De totalen tot en met T1 2018 zijn in de volgende tabellen 1 en 2 zichtbaar gemaakt. Dit in vergelijking met de vorige jaren. We verwachten aan het eind van dit jaar op het bedrag van € 1.673.000,- uit te komen.



Tabel 1: Onderhoudskosten totaal



Tabel 2: Kosten per onderhoudssoort



Tabel 3: Onderhoudskosten per woning

Renovatie

In 2018 worden er totaal 35 woningen energetisch verbeterd naar een EI van maximaal 1,05 (label A).

- 11 "oude" bejaardenwoningen, Reno 11. Dit project stond in 2017 gepland maar is doorgeschoven naar 2018. Aannemer Jansen & van Ralen zijn gestart met de werkzaamheden. Dit project zal voor T2 opgeleverd zijn.
- 24 "oude" bejaardenwoningen, Reno24 zullen via een onderhandse aanbesteding dit jaar energetisch verbeterd worden. Alle bewoners doen mee, 100% deelname. Start uitvoering in juli.

Verduurzaming

Onderstaand overzicht toont de hoeveelheid verhuureenheden per energielabel in 2017. Daarbij zijn de doelen (renovatieprojecten) in de kolom "doel 2018" verwerkt

Energielabel	Doel 2018	Aantal 2017
A	368	333
B	164	164
C	344	351
D	123	141
E	85	95
F	50	50
G	3	3
Totaal woningen	1137	1137
Niet gelabelde verhuureenheden (nog niet afgemelde woningen, garages, zorgcentrum, woonwagens en standplaats)	91	91
Totaal verhuureenheden	1228	1228

Aan het eind van het jaar (bij de jaarrekening) zullen de energie-indexen van het totale bezit gerapporteerd worden. Voor de volledigheid zal deze tabel in de tertaalrapportage gehandhaafd blijven.

Bewoners kunnen individueel HR++ glas aanvragen. Daar staat wel een huurverhoging tegenover.

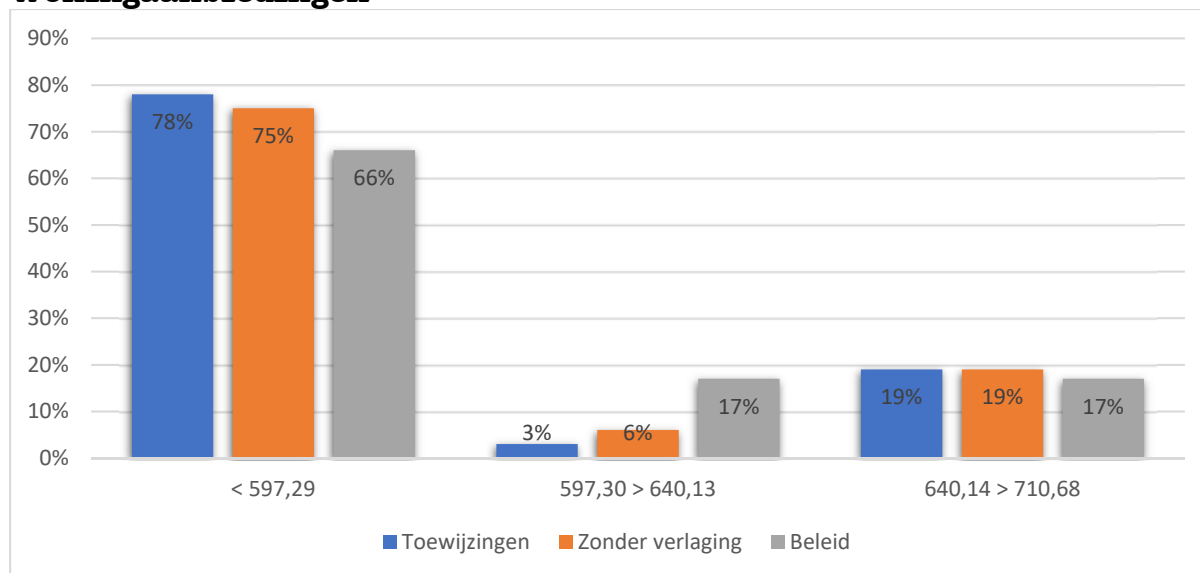
Tot en met T1 is er bij 1 woning op verzoek van de bewoner, geheel of gedeeltelijk, HR++ glas aangebracht.

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Van 1 januari t/m 30 mei 2018 zijn 4 ZAV's aangevraagd. Hiervan zijn er 0 geweigerd.

C. Verhuren en verkopen van woningen

Woningaanbiedingen



Tabel 4: Toewijzingen volgens ons huurprijsbeleid

In tabel 4 geven de grijze kolommen het vastgestelde huurprijsbeleid weer: de huurprijzen waar wij de vrijkomende woningen volgens het beleid in aan willen bieden. De oranje kolommen geven aan hoe wij de woningen in eerste instantie hebben geadverteerd. De blauwe kolommen geven aan hoe we werkelijk hebben toegewezen na aanpassing van de huurprijs.

We lopen uit de pas, we wijzen veel woningen toe in de goedkoopste categorie, te weinig woningen in de middelste categorie en te veel in de hoogste categorie. Een oplossing is, woningen in de hoge categorie verlagen naar de middelste categorie. Er is vraag naar deze categorie, veranderen we de doelgroep van 3 naar 2 personen dan neemt de vraag naar de middelste categorie toe. In het huurprijsbeleid gaan we hier afspraken over maken, we kunnen niet ad hoc hierover beslissingen nemen.

Passend toewijzen

Sinds 1 januari 2016 wijzen wij passend, zoals bedoeld in de wetgeving, toe. Woningzoekenden met een niet passend inkomen ten opzichte van de huurprijs komen in principe niet in aanmerking voor een woning. Als wij niet passend kunnen toewijzen wordt de huurprijs verlaagd zodat alsnog passend toegewezen kan worden. Formeel mogen we 10% van de vrijgekomen woningen toewijzen aan mensen met een te hoog inkomen (inkomen meer dan € 41.056,-). Conform ons huurprijsbeleid doen wij dat aan:

- 65-plussers die een sociale huurwoning achterlaten en overige kwetsbare groepen.
- Als leegstand dreigt is het mogelijk dat wij een woning aan iemand met een te hoog inkomen aanbieden.

We mogen 5% van de vrijgekomen woningen toewijzen aan mensen met een te laag inkomen. Deze mensen zouden dan een te hoge huur hebben. Dit komt bij ons niet voor omdat wij in deze situatie de huur verlagen.

Hieronder staat de DVI (= de verantwoordingsinformatie zoals de Autoriteit Wonen van ons vraagt). Hieruit blijkt dat wij 100% passend hebben toegewezen.

Eenpersoons huishoudens		< kwaliteitskortingsgrens	>kwaliteitskortingsgrens < laagste aftoppingsgrens		> laagste aftoppingsgrens	
		<=417,34	>417,34	<=597,30	>597,30	
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	22.400	1	4		0	5
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	22.400	0	0		2	2
65 jaar of ouder inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	22.375	0	1		0	1
66 jaar of ouder inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	22.375	0	0		2	2
		1	5		4	10

Tweepersoonshuishoudens		< kwaliteitskortingsgrens	>kwaliteitskortingsgrens < laagste aftoppingsgrens		> laagste aftoppingsgrens	
		<=417,34	>417,34	<=597,30	>597,30	
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	30.400	1	3		0	4
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	30.400	0	0		2	2
65 jaar of ouder inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	30.400	0	0		0	0
66 jaar of ouder inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	30.400	0	2		0	2
		1	5		2	8

Drie- en meerpersoonshuishoudens		< kwaliteitskortings grens	>kwaliteitskortingsgrens < hoogste aftoppingsgrens		> hoogste aftoppingsgrens	
		<=417,34	>417,34	<=640,14	>640,14	
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	30.400	1	1		0	2
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	30.400	0	0		0	0
65 jaar of ouder inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	30.400	0	0		0	0
66 jaar of ouder inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	30.400	0	0		0	0
		1	1		0	2

Directe aanbiedingen

Van de 33 woningaanbiedingen via ons aanbodsysteem, zijn er 2 directe woningaanbiedingen. Directe aanbiedingen worden niet geadverteerd. Ons beleid staat toe dat wij 15% van de vrijgekomen woningen direct mogen aanbieden. Nu zitten we op 6%. Statushouders, herstructurering en Loohof-woningen worden niet meegerekend in deze 15%; het zijn wel directe aanbiedingen. De volgende tabel toont het aantal directe aanbiedingen in T1.

Directe aanbiedingen	Aantal
Statushouders	1
Directe toewijzingen zorg	0
Omklappingen ¹ huurcontract	0
Leegstandwet ²	1
Totaal	2

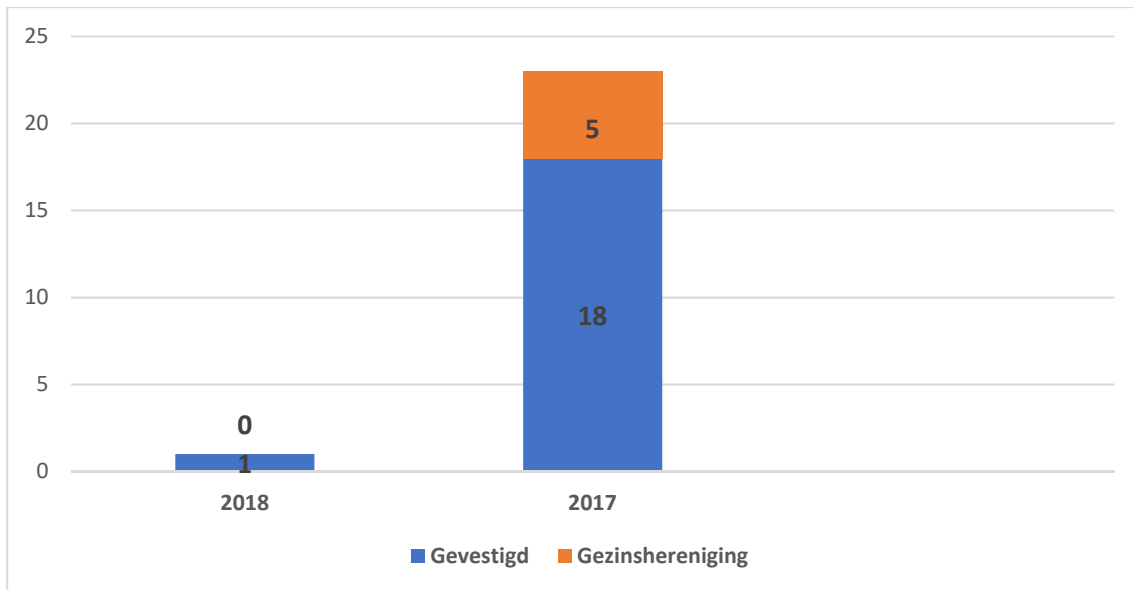
¹ Een huurovereenkomst afgesloten op naam van een instantie, wat omgezet wordt naar de bewoner zelf, is een omklapping.

² Eén woningzoekende in nood hebben we kunnen helpen door een woning (tijdelijk)aan te bieden die we gaan slopen.

Statushouders

Doel: voldoen aan ons deel van de taakstelling die geldt voor de gehele gemeente Overbetuwe. Dit jaar is de taakstelling voor de gemeente 36 statushouders huisvesten vóór 1 juli 2018. (Taakstellingen worden elk half jaar gegeven). Dat betekent dat Woonstichting Valburg 10 statushouders vóór 1 juli moet huisvesten.

In T1 hebben wij slechts 1 statushouder kunnen plaatsen. In T2 komen daar zeker 4 personen bij. Het zal echter niet meevallen om de taakstelling te halen. De reacties op woningen nemen toe, we gaan woningen reserveren voor de bewoners van de Beatrixstraat (sloop) en niet alle woningen die vrijkomen zijn geschikt voor statushouders. Zodra er een geschikte woning vrij komt zullen we deze woning voor statushouders aanbieden, als het nodig is zullen we hiervoor de huur verlagen.



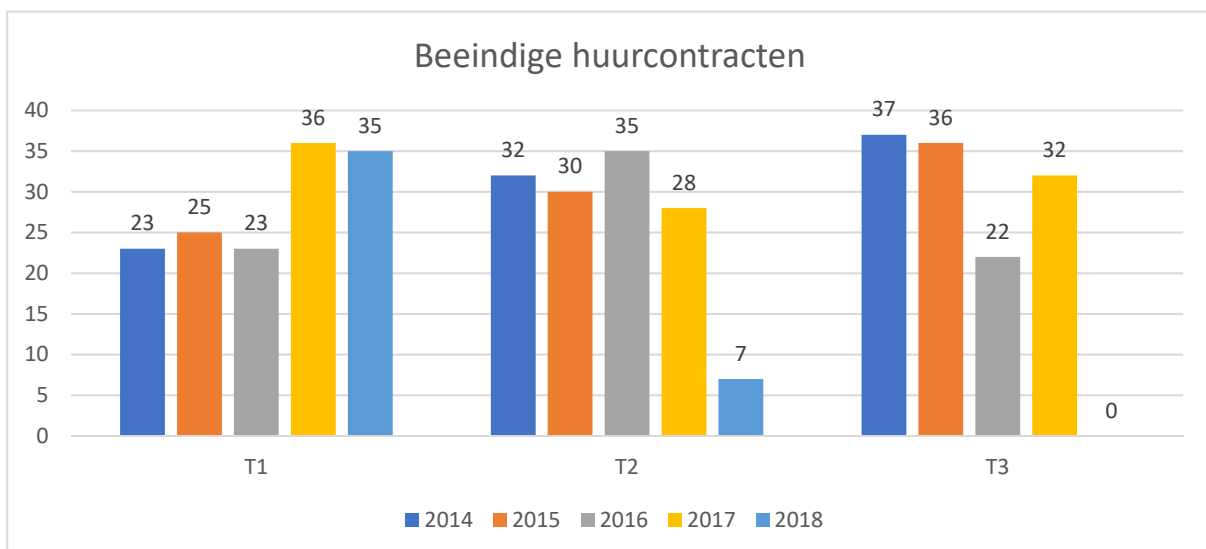
Tabel 5: Aantal gehuisveste statushouders, doel 10 statushouders 1^o half jaar.

Ouderenhuisvesting/ 60+ en verhuizenbeleid

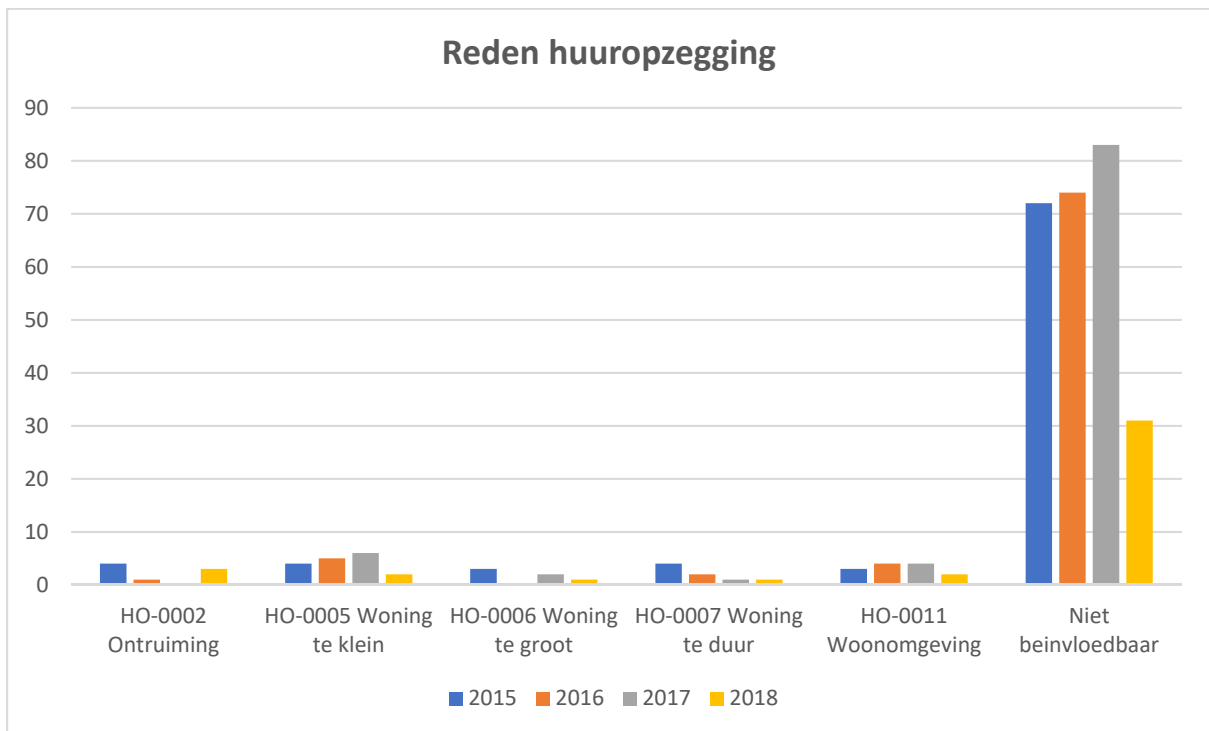
Begin 2018 is een extra Woonjournaal uitgebracht met het 60+ en verhuizenbeleid als thema. Dit Woonjournaal wordt op diverse plaatsen ter inzage neergelegd: gemeentehuis, huisartsen, dorpshuizen, kappers, bibliotheken enzovoort. Brian en Jan-Dirk nemen er een aantal mee om het bij huurders van een gezinswoning > 60, nog eens onder de aandacht te brengen. (Huurders hebben de tekst al kunnen lezen in een voorgaand Woonjournaal). Verder gaan alle medewerkers de partners waarmee we samenwerken erop attenderen. Tot en met april 2018 zijn er 3 verhuizingen geweest volgens het 60+ en verhuizenbeleid. Eén echtpaar heeft een te hoog inkomen waardoor ze niet tot onze doelgroep behoren. Omdat deze mensen al een eengezinswoning van ons huurden en medische problemen hebben, zijn ze verhuisd zonder de financiële voordelen die het 60+ en verhuizenbeleid biedt.

Huuropzeggingen

Het aantal beëindigde huurcontracten tot en met T1 bedraagt 35.

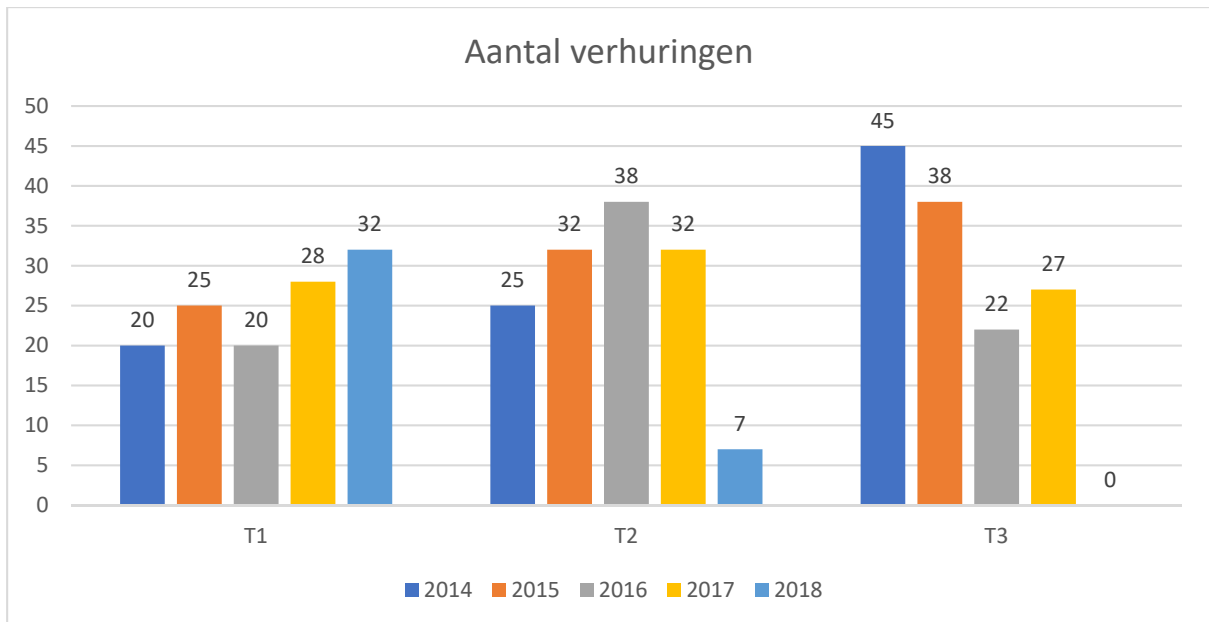


Tabel 6: Aantal beëindigde huurcontracten



Tabel 7: Reden huuropzegging

Gemiddeld worden er ongeveer 80 woningen per jaar opgezegd. Slechts een enkele opzegging heeft een reden die beïnvloedbaar is. Er is 1 officiële ontruiming geweest met als belangrijkste reden overlast, 1 officiële ontruiming op basis van huurachterstand en 1 huurder heeft ervoor gekozen zelf de sleutel in te leveren. Er was dus wel een vonnis voor Ontbinding & Ontruiming maar deze is niet officieel uitgevoerd.

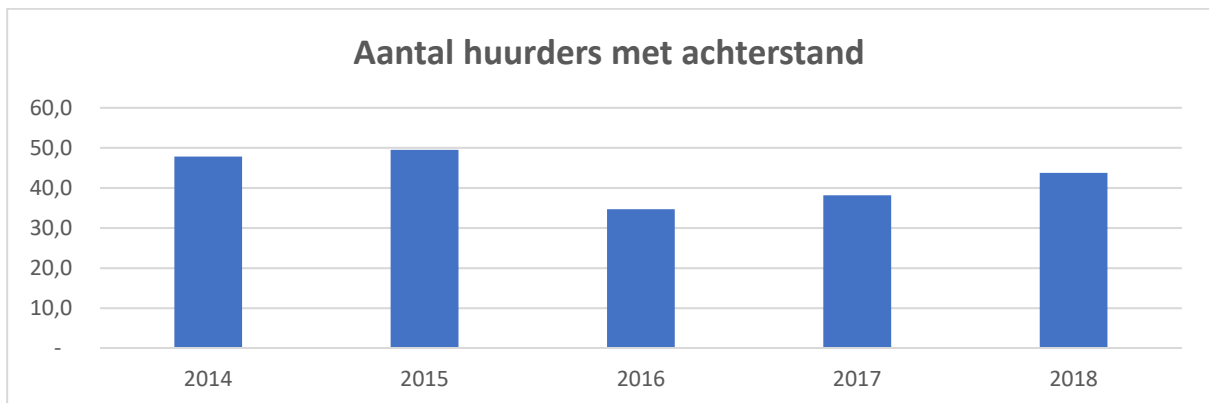


Tabel 8: Aantal verhuringen

Vorderingen en debiteurenbeheer

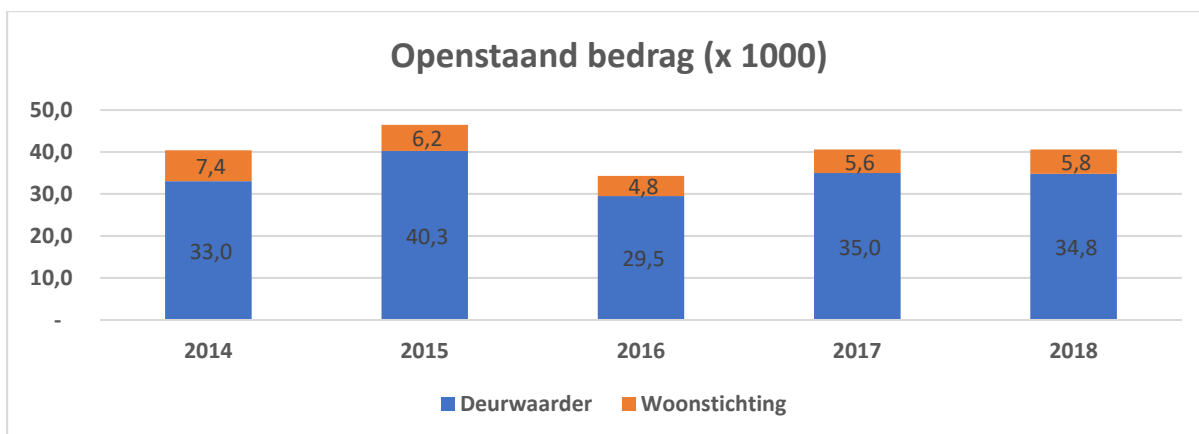
Doelstelling: Een gemiddelde totale huurachterstand van € 40.000 in 2018. De voorgaande 4 jaren is het gemiddelde € 42.000. Om het scherp in te zetten wordt het € 40.000.

Het aantal huurders met een huurschuld neemt toe, de huurschuld per huurder wordt kleiner. Hoe kleiner een huurschuld hoe makkelijker de huurschuld is op te lossen. Vooral het persoonlijk benaderen van deze huurders zullen we inzetten om de betalingsachterstanden te doen dalen.

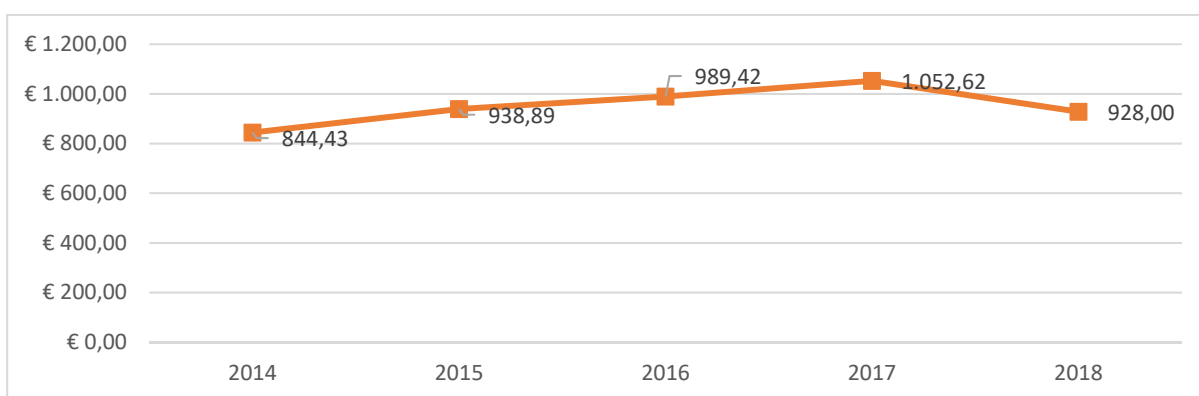


Tabel 9: Aantal huurders met betalingsachterstand

Hieronder is te zien dat de gemiddelde huurachterstand t/m april € 40.600,- is, wat goed samenloopt met onze doelstelling. Meer dan de helft is van vertrokken huurders, hier hebben we minder tot geen invloed op.



Tabel 10: Openstaand bedrag (x1000)



Tabel 11: Gemiddelde bedrag per achterstand

De gemiddelde achterstand per huurder is t.o.v. 2017 gedaald. Dat is een goed teken in de zin dat er snel actie wordt ondernomen en de achterstanden niet onnodig oplopen. Echter de aantallen zijn wel toegenomen. Dat wil zeggen dat er meer huurders zijn met schulden. Zie toelichting bij tabel 10.

Verkopen van woningen

Adres	Label	Verkooptijd	Taxatie	Vraagprijs	Koopprijs	Koopprijs als % van taxatie	Aan	Bijzonderheden
Julianastraat 4 Andelst	C	ca. 1 mnd	€ 155.000,00	€ 167.500,00	€ 165.000,00	106,45%	Huurders	Erfpacht; verkoop in 2017, overdracht in 2018
Pr. Bernhardstr 20 Andelst	E	ca. 4 mnd	€ 165.000,00	€ 189.000,00	€ 175.000,00	106,06%	Geen huurders	
Molenstr 10 Zetten	E	ca 1,5 mnd	€ 150.000,00	€ 175.000,00	€ 186.000,00	124,00%	Huurders	Vraagprijs was bieden vanaf € 175.000 k.k. Oude woning, ruim perceel, prachtige plek

Conform het verkoopbeleid willen we in 2018 4 woningen verkopen. In T1 is 1 woning in eigendom overgedragen: Julianastraat 4 in Andelst (koopovereenkomst was al in 2017 getekend). Van de 3 in T1 te koop staande woningen zijn er inmiddels (eind juni) 2 verkocht en in eigendom overgedragen: Molenstraat 10 in Zetten en Prins Bernhardstraat 20 in Andelst. Beide woningen hebben de energievoucher uitgereikt gekregen. Voor Molenstraat 10 is ook een verhuiskostenvergoeding uitgekeerd: de nieuwe eigenaren waren huurders van ons. Alleen De Zandakkers 29 in Herveld is niet verkocht. Een te hokkerige woning met weinig vernieuwings-/uitbreidingsmogelijkheden (gemeentelijk monument), aldus de makelaar. Deze woning wordt teruggenomen in de verhuur.

In T1 (april) is de waarde van de energie voucher uitgekeerd aan de nieuwe eigenaren van Van Welderenstraat 12 (woning in eigendom overgedragen in april 2017).

D. Wijken & woonomgeving leefbaar houden

Leefbaarheid, Sociale facilitering en handhaving

Via de Kerngroep WWWenZO (Welzijn, Wonen, Werk & Zorg en Onderwijs) geven wij mede richting aan de sociale facilitering en ontwikkeling naar de "participatie-samenleving". Na een heroriëntatie op de doelen en werkwijze van de Kerngroep WWW&ZO is gekozen voor een thematisch vervolg. Als eerste thema is gekozen voor Eenzaamheid. Gefaciliteerd door de gemeente wordt een breed samengestelde groep van partijen (beroeps en vrijwilligers) geïntroduceerd in Opgave Gestuurd Werken. Bij die bijeenkomsten worden ook concrete acties vastgesteld.

Wij dragen al enkele jaren actief bij aan een visie op de ontwikkeling van Zetten als dorp. Ondersteund door de HAN Krachtige Kernen. In T3 is een visie vastgesteld: "Zetten 2025: Levendig, Verbonden en Duurzaam". Deze visie kan rekenen op een breed draagvlak in het dorp. In de periode van de gemeenteraadsverkiezingen zijn door het Comité Zicht Op Zetten 4 ondersteuningsvragen gesteld aan de gemeente. Deze vragen zullen opnieuw worden gesteld aan het nieuwe College van B&W.

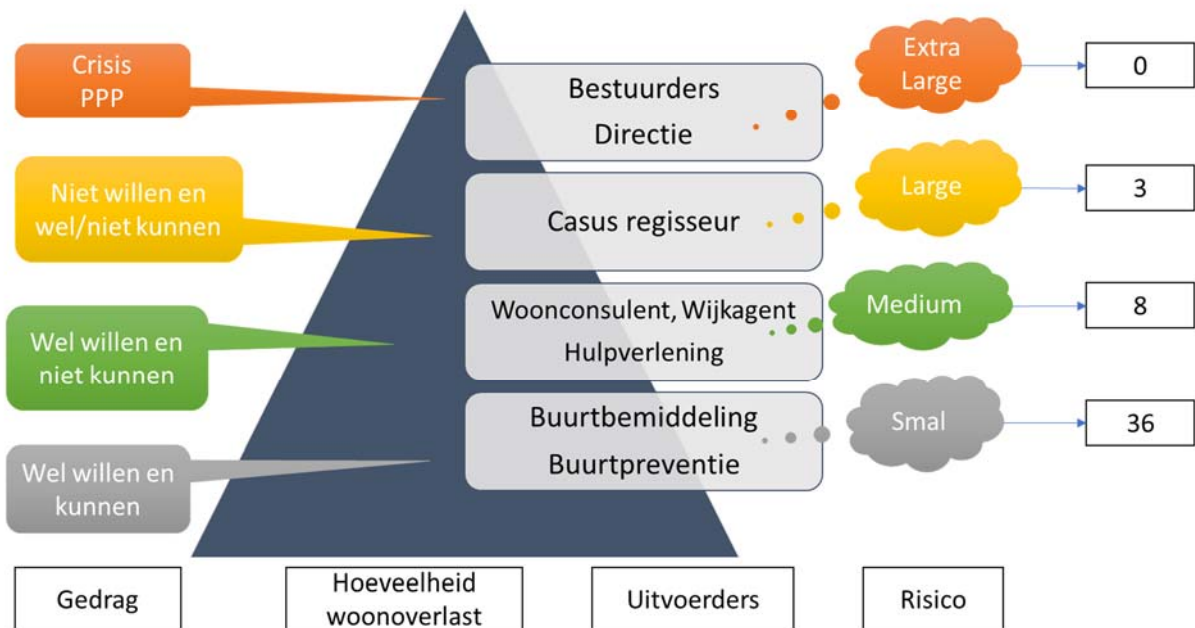
In Oosterhout is in T2 de haalbaarheidsstudie naar een Hart voor Oosterhout afgerond. Deze studie onderzoekt het behoud en herbestemming van de kerk in Oosterhout, het creëren van een dorpsplein, een aantal vrijesectorwoningen en circa 24 sociale huurwoningen met zorg. De studie is financieel mogelijk gemaakt door de lokale aannemer Jansen & Van Ralen en ons. De ontwikkeling heeft in het dorp veel draagvlak. Gemeente en Provincie staan positief ten opzichte van de ideeën. In T3 heeft een groepje ondernemers en actieve dorpelings zich bereid verklaard het initiatief verder te willen trekken, vanuit de Dorpsraad en Jansen van Ralen en de Woonstichting.

Woonoverlast

Mensen met verschillende beperkingen, die voorheen in woonvormen woonden, blijven nu zo lang mogelijk zelfstandig wonen. De wens is om mensen zoveel als mogelijk mee te laten doen in de samenleving en ze niet buiten te sluiten. Zo worden ook deze mensen aangesproken op wat ze wél kunnen. Dat kan voor hen zelf en voor hun omgeving ook een keerzijde hebben, als ze het niet of minder goed aan kunnen.

Samen met buurtbemiddeling en verschillende hulpverleningsinstanties proberen wij alle bewoners het woongenot te geven waar zij recht op hebben. Meer begrip en elkaar een helpende hand bieden is daarin nodig. Het in 2016 vastgestelde tuinbeleid, wat door ons gehandhaafd wordt, helpt om overlastklachten te verminderen of tegen te gaan. Hieronder is het overlastproces in beeld gebracht. In het 1^e tertaal zijn er 47 overlastzaken in behandeling,. Het grootste deel hiervan, 36 zaken hebben een laag risico, dit bevat veel tuinoverlast. Acht zaken vallen onder het gemiddelde risico, hulpverlening is ingeschakeld. Drie zaken hebben een hoog risico en gelukkig is er op dit moment geen crisissituatie.

Proces



Bewonersparticipatie stimuleren

Zowel in Oosterhout als in Zetten stimuleren wij de burgerinitiatieven om richting te geven aan de ontwikkeling van de dorpen. In Oosterhout met "Hart voor Oosterhout" en in Zetten met "Zicht op Zetten".

E. Ondersteunende processen

Personeel

In T1 hebben wij een student van de HAN opdracht gegeven in het kader van haar afstuderen om onderzoek te doen naar Zelf Aangebrachte Voorzieningen. Dit zou een aanzet moeten worden voor het beleid dat wij dit jaar willen vormen. Ook hebben wij 6 studenten van de HAN, richting Commerciële Economie, opdracht gegeven om de marketing rond ons doorstroombeleid te onderzoeken en adviezen te geven. Die worden in T2 verwacht.

Bedrijfshulpmiddelen

Op uitnodiging van Cegeka-DSA gaan wij mee werken aan een pilot waarin Empire als SAAS oplossing werkt. SAAS staat voor "Software As A Service" of te wel een dienst in the cloud. Deze pilot maakt deel uit van een op tien plekken uitgevoerde wereldwijde pilot van Microsoft.

In T1 hebben wij de nieuwe website in gebruik genomen. Doelen zijn onder meer: betere vindbaarheid van onze vrije woningen, de site als platform voor "mijn Valburg" en een modernere uitstraling.

Risicobeheersing

Algemene (externe) risico's:

Wij rapporteren aan de hand van de Handreiking Risicomanagement van Aedes:

1. Organiseer bewustzijn en bekendheid met risicomanagement.

In T1 is besloten om in de RvC aangevuld met enkele collega's een masterclass Risicomanagement te

houden. Deze is op 25 juni 2018

De PDCA cyclus is uitgebreid met een visitatie voorafgaand aan de vorming van een nieuw Bedrijfsplan.

2. Stel een risicomangementstrategie en -beleid op wat kaders geeft aan de organisatie.
Geen bijzonderheden.
3. Organiseer bewustwording voor de organisatie.
Geen bijzonderheden.
4. Breng de organisatie kennis en kunde bij.
Wij besteden in ruime mate geld en tijd aan opleidingen en cursussen om onze kennis en vaardigheden te ontwikkelen. Ook worden met regelmaat bijeenkomsten bezocht op het vakgebied of in netwerken.
5. Organiseer evaluatie en deel uitkomsten.
Wij evalueren met regelmaat onze acties en leren daarvan en zien dat als vast onderdeel van de werkwijze. In T1 zijn de afgeronde projecten Venus en De Tip geëvalueerd.
6. Informeel raad van commissarissen (RvC).
De RvC heeft twee vacatures uitgezet met daarin veel aandacht voor aanvulling en spreiding van kennis en kunde.

Treasury:

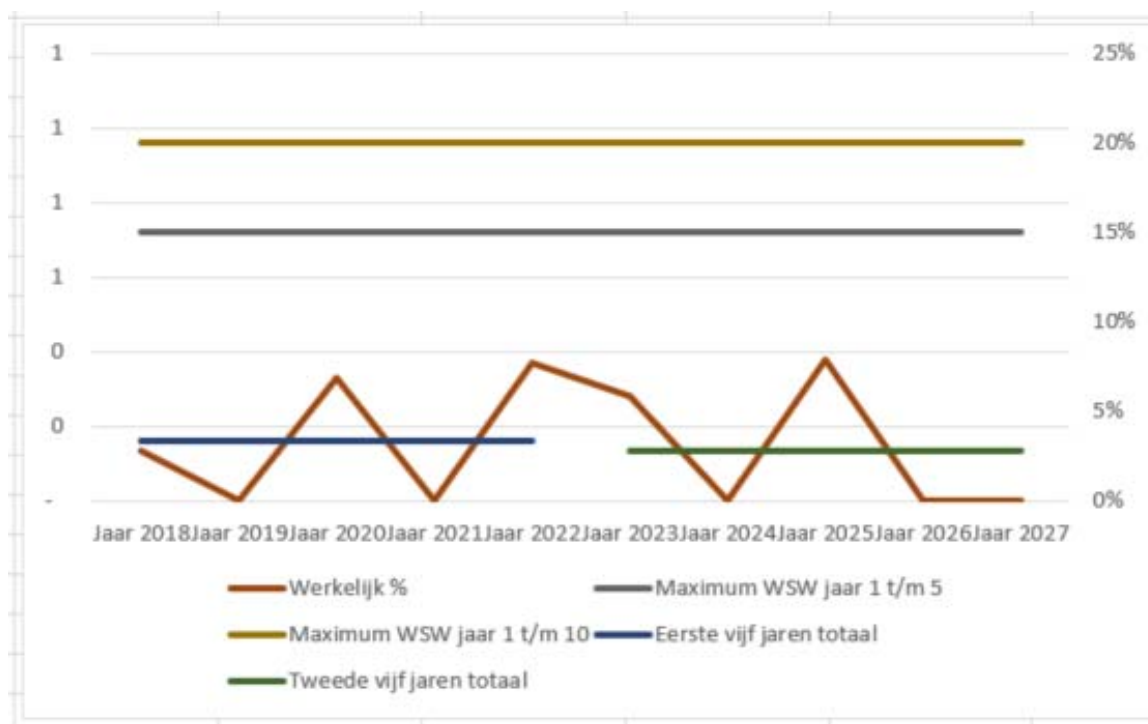
De belangrijkste risico's die betrekking hebben op alle treasury activiteiten zijn:

- het renterisico;
- het beschikbaarheidsrisico;
- het liquiditeitsrisico;
- het tegenpartijrisico.

Renterisico:

In het in 2016 vastgestelde treasurystatuut is m.b.t. het renterisico vastgelegd dat Woonstichting Valburg streeft naar een optimale vervalkalender van haar leningenportefeuille. Optimaal betekent hier dat aansluiting wordt gezocht bij de uitgangspunten van het WSW (24 business risk vragen)

- Over de eerste vijf jaren per jaar maximaal 15% renterisico, en
- Over de eerste vijf jaren totaal (jaar 1 t/m 5) en over de tweede vijf jaren totaal (jaar 6 t/m 10) maximaal 20% renterisico.



In bovenstaande tabel wordt het werkelijke % per jaar en de gemiddelden van de eerste vijf jaren en tweede vijf jaren getoond inclusief de gestelde grenzen van het WSW (maximum gemiddeld over de eerste tien jaren is 20%, maximum gemiddeld over de eerste vijf jaren is 15%). Woonstichting Valburg blijft binnen deze grenzen.

Beschikbaarheidsrisico:

Het risico bestaat uit de behoefte aan nieuwe (her)financiering voor de komende twaalf maanden minus de mate waarin op dit moment met zekerheid in deze behoefte kan worden voorzien. Op basis van de meest recente meerjarenbegroting is externe financiering gepland in het jaar 2020 (circa € 3,9 mln).

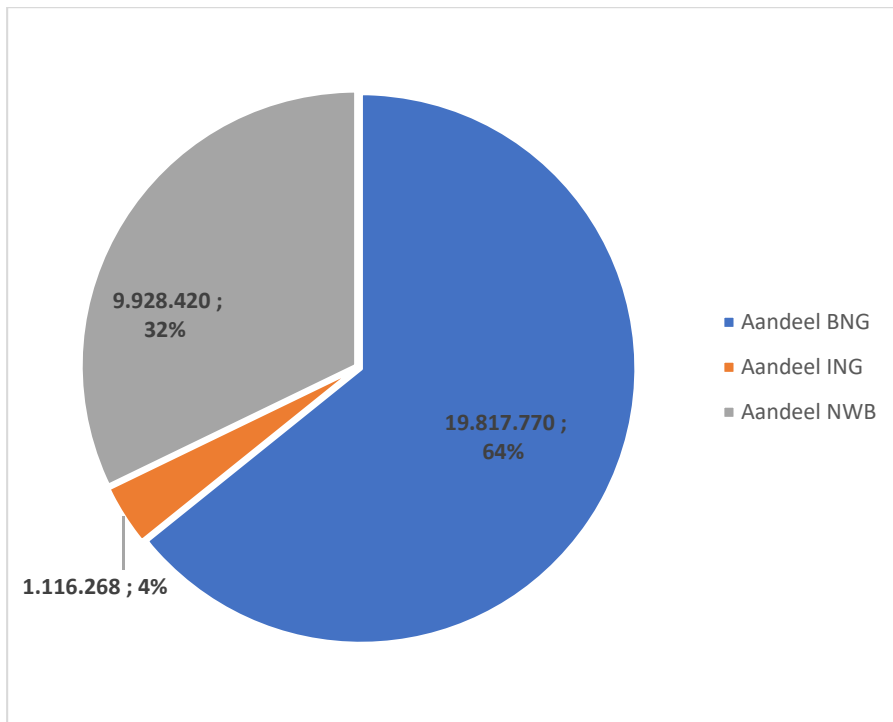
Liquiditeitsrisico:

Het liquiditeitsrisico betreft het risico dat de corporatie of haar verbonden ondernemingen op enig moment niet aan de direct opeisbare financiële verplichtingen kan voldoen. Volgens de brief van 14 december 2017 van het WSW is er niet voldoende borgingsplafond voor de jaren 2017 t/m 2019. Verwezen wordt naar de memo aan de RvC en DB van 22 januari jl. waarin wordt aangegeven dat dit de financieringsplannen van Woonstichting Valburg niet zal belemmeren.

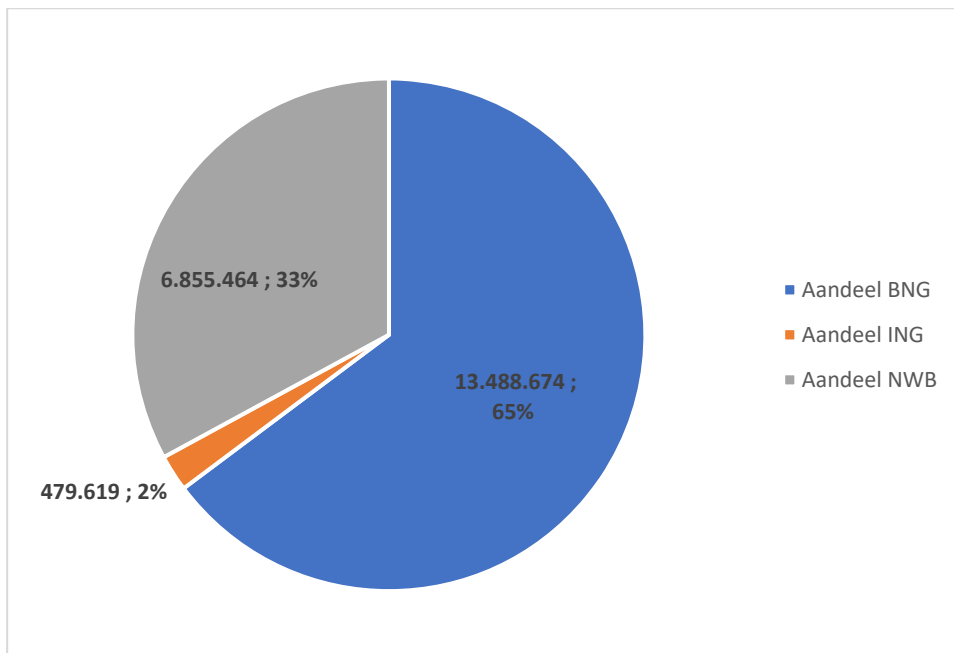
Tegenpartijrisico:

Bij het aangaan van financiële transacties loopt Woonstichting Valburg een kredietrisico. Het kan zijn dat de tegenpartij niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. In dat geval lijdt Woonstichting Valburg mogelijk een verlies. Doelstelling is mogelijke verliezen voortkomend uit een gelopen kredietrisico te minimaliseren. In het treasurystatuut is vastgelegd dat de uitstaande (netto) vordering per tegenpartij op enig moment niet meer dan EUR 25 miljoen mogen bedragen. In onderstaande overzichten blijkt dat in het jaar 2018 en in 2027 deze grens niet overschreden wordt (uitgangspunt: geen nieuwe leningen afgesloten gedurende deze periode).

Jaar 2018, bedragen per financier



Jaar 2017, bedragen per financier



Interne risico's

Vanuit de managementletter (ML) van de accountant kunnen aandachtspunten naar voren komen die wij oppakken. Wij stellen met genoegen vast dat BTB in de Managementletter 2017 constateert dat "veel van onze bevindingen over de afgelopen jaren intern zijn opgepakt en procedures zijn aangepast". De daarin geven vooruitblik op de jaarrekening leidt tot een aantal aandachtspunten die bij de controle van de jaarrekening 2017 zijn verwerkt.

Urenverantwoording

Totaal aantal uren	T1 2018	T1 2018 in %	2017 in %	2016 in %	2015 in %
	8.686	100%	100%	100%	100%
Algemeen	6.348	73%	74%	64%	66%
Projecten	731	8%	11%	11%	14%
Opleiding	199	2%	1%	2%	2%
Overig	1349	16%	14%	18%	13%
Ziek	59	1%	0%	5%	5%

Werkgeverschap

	Norm	T1 2018	2017	2016	2015	2014
Aantal VHE per fte (op ultimo datum)	100	113	113	108	112	112
Ziekteverzuim	4%	0,84%	5,15%	9,39%	5,85%	0,60%
Kort verzuim		0,0%	0,13%	0,07%	0,30%	
Middellang verzuim		0,0%	0,05%	0,28%	0,88%	
Lang verzuim		0,0%	4,99%	9,04%	4,67%	
Ziekmeldingsfrequentie	0,5	1,17	0,34	0,18	0,84%	0,05
Opleidingskosten*	2,25%	3,64%	4,76%	4,30%	4,50%	1,50%

*het betreft de kosten betaald aan derden, als % van de brutosalarissen incl. vakantie-uitkering.

Klant- en relatiebeleid

Klantportaal

Wij richten ons op inzet van een klantportaal. Het doel van een klantportaal is om onze klanten nog meer mogelijkheden te geven om ons te bereiken, ook op tijden dat het kantoor gesloten is. De klanten hebben zelf de regie. Voor onszelf wordt het werken efficiënter. Het klantportaal splitsen we op in een woningzoekendenportaal en een huurdersportaal. In 2018 willen wij een woningzoekendenportaal via onze nieuwe website lanceren. Dit zal op 1 september 2018 gebeuren. Woningzoekenden kunnen dan zichzelf inschrijven en hun eigen gegevens bijhouden. Later zullen we een huurdersportaal toevoegen. Dit huurdersportaal functioneert op 1 januari 2019. Huurders kunnen dan digitaal contact met ons opnemen op verschillende vlakken. We zullen beginnen met de reparatieverzoeken. Huurders kunnen dan hun reparatieverzoeken doorgeven en meteen een afspraak plannen in de agenda van de opzichter.

Implementatie woningwet

De aandacht die wij in vorige rapportages gaven aan de invoering van de Woningwet is met ingang van deze rapportage vervallen. De actiepunten voortvloeiend uit de Woningwet zijn afgerond.

4 FINANCIËLE RAPPORTAGE

Algemene toelichting Financiën

Algemeen

In T1 van 2018 is de jaarrekening 2017 vastgesteld en goedgekeurd. Dit is een versnelling van de doorloop van het jaarrekeningtraject. Doel van het ministerie is om vóór 1 mei van het opvolgend jaar de informatie van de jaarrekening aan te leveren bij het ministerie (via Corpodata). Woonstichting Valburg is er in geslaagd om dit binnen deze (nog niet definitieve) termijn te realiseren.

In T1 is de fiscale positie bij de jaarrekening 2017 voor het eerst verzorgd door fiscaal adviseur Ernst & Young. Dit is naar volle tevredenheid verlopen. In T1 heeft de visitatie plaats gevonden. De in T1 opgenomen kosten bedragen ongeveer € 22.000.

Treasury

In hoofdstuk 5 "Ondersteunende processen" is een toelichting gegeven op het onderwerp treasury. In het treasurystatuut is verder vastgelegd dat er maximaal € 3 mln bij één financiële instelling wordt ondergebracht. Op dit moment staat er meer geld bij de Rabobank dan dit maximum. In 2017 is een andere spaarvorm gekozen waardoor wij iets meer rente ontvangen dan voorheen. Verder is er voor gekozen om één lening niet af te lossen maar te verlengen, gezien de komende uitgaven voor nieuwbouwprojecten. De lening is geprolongeerd met een rentepercentage van 1,76%, vast voor 35 jaar.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

De toelichting richt zich voornamelijk op de verschillen c.q. de te verwachten verschillen tussen begroting en prognose voor heel 2018.

Bedrijfsopbrengsten

De huuropbrengsten zullen naar verwachting uitkomen op het begrote bedrag. De huurverhoging 2018 bedraagt naar verwachting gemiddeld 1,01%, terwijl in de MJB rekening is gehouden met 1,00%. De waarden zullen dan ook naar verwachting binnen de opgelegde grenzen blijven van de huursombenadering.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

In de begroting 2018 is het verkoopresultaat opgenomen van 2 verkochte woningen. In 2018 is tot en met Tertaal 1 één woning verkocht, de verwachting voor de rest van het jaar is afhankelijk van de leegkomende woningen. Op dit moment staan er nog 3 woningen te koop, de verwachting is dat deze in 2018 verkocht gaan worden.

	Verkoopprijs	NWWI taxatie waarde	Historische kostprijs	Marktwaarde*	Verkoopkosten	Resultaat o.b.v. marktwaarde
MJB 2018-2027	296.000		71.000	187.000	5.000	103.000
<i>Werkelijke verkopen T1/</i>						
Julianastraat 4	165.000	155.000				
Totaal T1	165.000	155.000	18.920	160.623	8.323	-3.946

* het betreft hier de marktwaarde in verhuurde staat.

De prognose is in deze tertaalrapportage aangepast, omdat het te verwachte resultaat o.b.v. de marktwaarde in relatie tot de NWWI taxaties ruimte daartoe biedt.

Bedrijfslasten

Overige waardeveranderingen (I)MVA en vastgoedportefeuille

In de MJB zijn onder deze post voornamelijk de onrendabele toppen verantwoord van de renovatie van het bestaand bezit (€ 760.000,) en de vervanging van de twee woonwagens (€ 317.000,).

Personeelskosten

In mei jl. is er overeenstemming bereikt tussen werkgevers- en werknemersorganisaties over de CAO-Woondiensten voor 2017 en 2018. In juli wordt verwacht dat de achterban hier ook mee akkoord gaat. In juli en augustus zullen de salarissen 2018 dan aangepast worden. De te verwachte verhoging van de salarissen, 3%, is conform de begroting. In juli 2018 vindt er een eenmalige reparatie plaats van de indexering vanaf 2017. Dit kan voor een overschrijding zorgen. In 2018 is ook een nieuwe ziekteverzuimverzekering afgesloten. Deze premie is fors lager en compenseert de overschrijding van de CAO. In de prognose is derhalve geen aanpassing gemaakt.

Onderhoudskosten

Er wordt verwezen naar de toelichting bij hoofdstuk 2, woningen bij de tijd houden.

Overige bedrijfslasten

Bij de Algemene kosten zijn in januari 2018 bedragen in rekening gebracht voor het hele jaar 2018, bijvoorbeeld de licentiekosten van software. De verhuurderheffing zal in het derde tertaal betaald worden. De saneringsheffing diende door het WSW ingerekend te worden in de meerjarenbegroting over 2018 ev. Onduidelijk is nog of deze heffing ook daadwerkelijk bij Valburg in rekening wordt gebracht. Bij de post Leefbaarheid zijn extra kosten geboekt inzake de herinrichting van tuinen n.a.v. het gewijzigde tuinenbeleid. De post "niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille" zal pas aan het eind van het boekjaar een saldo vertonen omdat op dat moment de marktwaardemutatie wordt bepaald.

Winst- en verliesrekening Tertaal 1

Winst-en Verliesrekening Tertaal-1 2018

	Werkelijk 2017	Begroting (FMP) 2018	Tertaal 1 2018	Prognose 2018	Prognose in % begroting
Bedrijfsopbrengsten					
Huuropbrengsten	7.851.632	7.898.000	2.609.320	7.898.000	100%
Vergoedingen	113.551	114.000	37.903	114.000	100%
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	219.908	103.000	5.697	183.000	178%
Overige bedrijfsopbrengsten	27.209	30.000	8.096	30.000	100%
Som der bedrijfsopbrengsten	8.212.300	8.145.000	2.649.622	8.225.000	101%
Bedrijfslasten					
Afschrijving (I)MVA	34.214	51.000	12.954	51.000	100%
Ov. Waardeverand. (I)MVA en vastgoedport.	101.017	1.079.000	2.401	1.079.000	100%
Erfpacht	11.793	7.000	-	12.000	171%
Personeelskosten	764.918	760.000	233.861	760.000	100%
Onderhoudskosten	1.644.212	2.077.000	568.332	2.077.000	100%
Overige bedrijfslasten	1.805.609	2.049.000	562.178	2.067.500	101%
Som der bedrijfslasten	4.361.763	6.023.000	1.379.726	6.046.500	100%
Bedrijfsresultaat	3.850.537	2.122.000	1.269.896	2.178.500	103%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen					
vastgoedportefeuille	3.900.891	512.000	-	- 490.000	
Financiële baten en lasten					
Rente baten	974	-	899	-	-
Rente lasten	-1.240.951	-1.185.000	-405.430	-1.185.000	100%
Som der financiële baten en lasten	-1.239.977	-1.185.000	-404.531	-1.185.000	100%
RESULTAAT VÓÓR VPB	6.511.451	1.449.000	865.365	503.500	35%
Vennootschapsbelasting	-1.399.731	-510.000	-	-510.000	
Resultaat deelnemingen	-24.167	-	-	-	
RESULTAAT NA VPB	5.087.553	939.000	865.365	-6.500	

Specificatie personeels-, onderhoudslasten

	Werkelijk 2017	Begroting (FMP) 2018	Tertaa1 2018	Prognose 2018	Prognose in % begroting
Personeelskosten conform loonlijst					
Lonen en salarissen	639.975	652.000	192.055	652.000	100%
Sociale lasten	126.259	124.000	43.949	124.000	100%
Pensioenlasten	102.507	98.000	33.777	98.000	100%
Subtotaal	868.741	874.000	269.781	874.000	
Ontvangen ziekengelduitkering	3.602	0	-	0	100%
Doorbelaste uren	-107.425	-114.000	-35.920	-114.000	100%
Totaal personeelskosten	764.918	760.000	233.861	760.000	
Onderhoudskosten					
Planmatig onderhoud	642.626	979.000	146.731	979.000	100%
Klachtenonderhoud	219.575	226.000	114.234	226.000	100%
Mutatie onderhoud	570.394	469.000	307.367	469.000	100%
	1.432.595	1.674.000	568.332	1.674.000	
Renoveren/Herontwikkeling					
Onderhoudsdeel renovatieprojecten	211.617	403.000	-	403.000	
Totaal onderhoudskosten	1.644.212	2.077.000	568.332	2.077.000	

Specificatie overige bedrijfslasten

	Werkelijk 2017	Begroting (FMP) 2018	Tertaal 1 2018	Prognose 2018	Prognose in % begroting
Overige bedrijfslasten					
Kosten Raad van Commissarissen	55.354	84.000	21.408	84.000	100%
Accountantskosten	58.994	62.000	38.600	62.000	100%
Algemene kosten	272.992	246.000	124.951	246.000	100%
	387.340	392.000	184.959	392.000	
Zakelijke bedrijfslasten					
Belastingen	271.918	269.000	266.278	269.000	100%
Verzekeringen	19.429	24.000	19.714	24.000	100%
Contributie landelijke federatie	10.712	11.000	9.381	9.500	86%
	302.059	304.000	295.373	302.500	
Overige lasten					
Leefbaarheid	7.750	8.000	15.861	28.000	350%
Plantsoenenonderhoud	37.526	32.000	10.473	32.000	100%
Oninbare huur afboeking	4.116	5.000	-	5.000	100%
Heffingen, verhuurdersheffing	875.751	1.047.000	39	1.047.000	100%
Heffingen, saneringsheffing	-	75.000	-	75.000	100%
Heffingen, bijdrageheffing AW	6.554	8.000	-	8.000	100%
Ontwikkelingskosten algemeen	29.111	26.000	403	26.000	100%
Overige zaken, leveringen en diensten	155.402	152.000	55.148	152.000	100%
	1.116.210	1.353.000	81.846	1.373.000	
Totaal overige bedrijfslasten	1.805.609	2.049.000	562.178	2.067.500	

Toelichting Kasstroomoverzicht

De toelichting richt zich voornamelijk op de verschillen c.q. te verwachten verschillen tussen begroting en prognose voor geheel 2018.

Kasstroom uit operationele activiteiten

De lasten voor Leefbaarheid zijn verhoogd naar aanleiding van het aangepaste tuinbeleid.

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten

Uitgaande kasstroom nieuwbouw

Zoals aangegeven staan er op dit moment nog drie woningen te koop. Deze woningen worden naar verwachting allemaal verkocht in dit jaar. De opbrengst is op basis van de NWWI-taxatie geschat en opgenomen in de prognose 2018.

Kasstroomoverzicht enkelvoudig (in € 1.000)

	Werkelijk 2017	Begroting (FMP) 2018	Tertaal 1 2018	Prognose 2018	Vershil Progn./begr.
Ontvangsten:					
1.1 Huren	7.802	7.897	2.612	7.897	-
1.2 Vergoedingen	110	114	37	114	-
1.3 Overheidsontvangsten	-	-	173	-	-
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	27	30	9	30	-
1.5 Renteontvangsten	1	-	1	-	-
Saldo ingaande kasstromen	7.940	8.041	2.832	8.041	-
Uitgaven:					
1.6 Erfpacht	6	7	2	7	-
1.7 Personeelsuitgaven:	916	760	291	760	-
1.8 Onderhoudsuitgaven	1.374	2.077	750	2.077	-
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	775	888	428	888	-
1.10 Renteuitgaven	1.258	1.223	433	1.223	-
1.11 a. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	7	75	-	75	-
1.11 b. Verhuurdersheffing	876	1.047	-	1.047	-
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	45	39	9	59	20
1.13 Vennootschapsbelasting	-	-	-	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	5.257	6.116	1.913	6.136	20
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.683	1.925	919	1.905	-20

Tertalrapportage T1-2018

(Des)investeringsactiviteiten enkelvoudig

3.1.3B

**(Des)investeringsactiviteiten
enkelvoudig**

	Werkelijk 2017	Begroting (FMP) 2018	Tertaa 1 2018	Prognose 2018	Vershil Progn./begr.
MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten					
2.1A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	477	290	163	660	370
2.4B Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	477	290	163	660	370
MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten					
2.6A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	603	283	47	283	-
2.6B Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-
2.7A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	395	1.541	218	1.541	-
2.7B Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-
2.8A Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-	-	-	-
2.8B Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-	-	-	-
2.9A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-
2.14A Investerings overig(werkapp.)	35	27	8	27	-
2.14B Investerings overig	-	-	-	-	-
2.15A Externe kosten bij verkoop	-	-	-	-	-
2.15B Externe kosten bij verkoop	-	-	-	-	-
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	1.033	1.851	273	1.851	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-556	-1.561	-110	-1.191	370

	Werkelijk 2017	Begroting (FMP) 2018	Tertaal 1 2018	Prognose 2018	Vershil Progn./begr.
Financiële Vaste Activa					
2.17.1 Ontvangsten verbindingen	3	-	-	-	-
2.17.2 Ontvangsten overig	-	-	-	-	-
2.19 Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	3	-	-	-	-
Kasstroom uit (des)investeringen	-553	-1.561	-110	-1.191	370
Financieringsactiviteiten enkelvoudig Ingaand					
3.1.1 Nieuwe door WSW geborgde leningen	-	-	-	-	-
3.1.2 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb- investeringen	-	-	-	-	-
3.1.3 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb- investeringen	-	-	-	-	-
Tussentelling	-	-	-	-	-
Uitgaand					
3.2.1 Aflossing door WSW geborgde leningen	926	958	432	958	-
3.2.2 Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb- investeringen	-	-	-	-	-
3.2.3 Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb- investeringen	-	-	-	-	-
Tussentelling	926	958	432	958	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-926	-958	-432	-958	-
Mutatie liquide middelen	1.204	-594	377	-244	350
Wijziging kortgeldmutaties	-	-	-	-	-
Liquide middelen per 1-1	2.663	3.399	3.867	3.867	3.867
Liquide middelen per 31-12	3.867	2.805	4.244	3.623	4.217

Toetsing kasstroombegroting aan financieel beleid/normen WSW

In het financieel reglement beleid en beheer is vastgelegd dat de doelstelling van Woonstichting Valburg is, het realiseren van de volkshuisvestelijke doelstellingen en financiële continuïteit. Voor wat betreft de financiële continuïteit, dit beleid wordt vastgelegd in deze rapportage en getoetst aan de Kritische Prestatie Indicatoren en streefwaarden. Alleen de KPI's nr 1 (ICR) en nr 2 (DSCR) worden per tertaal getoetst. Voor de overige indicatoren dient opnieuw de bedrijfswaarde berekend te worden, deze wordt alleen op einde boekjaar voor de hele vastgoedportefeuille herrekend.

	Werkelijk 2017	Begroting (FMP) 2018	Prognose 2018	Minimale streefwaarden WSW/AW Valburg	
1. Interest Coverage Ratio (ICR) Meet de mate waarin de corporatie kasstromen uit de normale bedrijfsuitoefening genereert om de rente-uitgaven over het vreemd vermogen te kunnen voldoen.	3,1	2,7	2,7	Tenminste 1,4	Tenminste 1,8
Waarde o.b.v. cijfers tertaal 1 rapportage		3,1			
2. Debt Service Coverage Ratio (DSCR) Meet in hoeverre de corporatie is staat is om voldoende kasstromen uit de normale bedrijfsuitoefening te genereren om, indien nodig, voldoende aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen.	1,8	1,5	1,5	Tenminste 1,0	Tenminste 1,2
Waarde o.b.v. cijfers tertaal 1 rapportage		1,6			
3. Loan To Value (LTV) Meet in hoeverre de bedrijfswaarde van het vastgoed in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.	47%	43%	43%	Maximaal 75%	Maximaal 65%
4. Solvabiliteit Meet de omvang van het weerstandsvermogen in relatie tot het totaal vermogen (vastgoed gewaardeerd op de bedrijfswaarde)	50%	53%	53%	Ten minste 20%	Ten minste 30%
5. Dekkingsratio Meet de verhouding tussen de schuldrestant en de onderpandwaarde van het vastgoed.	18%	16%	16%	Maximaal 50%	Maximaal 40%

Projectenoverzicht

Proj nr	Naam/Omschrijving	Opleverings jaar volgens MJB	Aantal MJB	Opstallkosten per woning**	Grondwaarde niet in bezit	Bouw / verwervings- kosten MJB	Status	Goedgekeurd RvC	Realisatie		Aantal	Totaal		
									30-4- 2018	31-8-2018		sloop	huur nw.	Toev.
Nieuwbouwprojecten									Bedrag*	d.d.				
780C	Woonwagens	2018	2	108.000	-	216.000			1.408	228.000	-2	2	0	
734	Woningen Grintpad NOM	2020	9	158.000	17.000	1.575.000	GBV		3.853	1.800.000	0	9	9	
738	Woningen Wouter Plasstraat NOM***	2020	4	166.667	18.000	738.668	GBV		4.877	345.000	0	2	2	
736	Woningen Beatrixstraat	2021	18	150.000	-	2.700.000	GBV		36.469	3.400.000	-8	18	10	
736	Woningen Beatrixstraat GGW NOM	2021	4	165.000	-	660.000	GBV		-	600.000	0	3	3	
740	Woningen bij Hoge Hof gestapeld	2022	40	139.300	-	5.572.000	GBV		36.561	5.180.000	0	28	28	
740	Woningen bij Hoge Hof GGW NOM	2022	18	164.300	-	2.957.400	GBV		-	2.660.000	-74	14	-60	
713	Woningen Veldstraat DWO NOM	2022	12	165.000	-	1.980.000	GBV		-	2.640.000	0	12	12	
714	Woningen Veldstraat kleine woningen	2022	9	110.000	-	990.000	GBV		-	1.300.000	0	9	9	
780	Woningen Hart van Oosterhout	2023	24	145.000	10.000	3.720.000	GBV			4.440.000	0	24	24	
	Kleine woningen 2024	2024	10	110.000	5.000	1.150.000	GBV			1.150.000	0	10	10	
	Kleine woningen 2025	2025	10	110.000	5.000	1.150.000	GBV			1.150.000	0	10	10	
	Kleine woningen 2026	2026	10	110.000	5.000	1.150.000	GBV			1.150.000	0	10	10	
	Kleine woningen 2027	2027	10	110.000	5.000	1.150.000	GBV			1.150.000	0	10	10	
									83.168	27.193.000	-84	161	77	

* GBV = nog geen besluit voorgelegd

** Inclusief korting verhuurderheffing

*** grondwaarde niet in bezit is inclusief € 3.000 per woning voor sloopkosten

Proj nr	Naam/Omschrijving	Opleverings jaar volgens MJB	Aantal MJB	Opstalkosten per woning**	Grondwaarde niet in bezit	Bouw / verwervingskosten MJB	Status	Goedgekeurd RvC	Realisatie	Prognose realisatie	
								Bedrag*	d.d.	30-4-2018	31-8-2018
Renovatieprojecten											
<i>Renovaties volgens MJB 2018-2027</i>											
	Dak, gevel, vloerrenovatie	2018	35			1.662.500					
	Zonnepanelen, 40 woningen	2018	40			180.000					
						<u>1.842.500</u>					
<i>Renovaties werkelijk</i>											
730-A	Renovatie 11, Margrietstraat, Clara Fab.	2018	11			522.500	Gestart	411.080	10-4-2017	172.250	522.500
730-B	Renovatie 24, Pr. Hendrik, Emma, Spaan, Hartog	2018	24			1.140.000				36.506	1.140.000
730-C	Zonnepanelen, 40 woningen	2018	40			180.000				234	180.000
						<u>1.842.500</u>				<u>208.990</u>	<u>1.842.500</u>

Toelichting op de projecten

Project 713 Veldstraat wordt gerealiseerd door Veldzicht Zetten B.V., uitgaven betreffende het jaar 2018 zijn € 7.864.

Het leggen van zonnepanelen op 40 woningen is doorgeschoven naar het jaar 2019.

BIJLAGE: AFKORTINGEN & VERZENDLIJST

AW	Autoriteit Wonen
FA	Financiële Administratie
GBV	Geen besluit voorgelegd
HPB	Huurprijsbeleid
MJOB	Meer jaren onderhouds begroting
MRH	Maximaal Redelijke Huurprijs
MV-box	Mechanische Ventilatie Box
SVB	Strategisch Voorraad Beleid
TD	Technische Dienst
VOV	Verkoop onder Voorwaarden
WHT	Wet op de Huur Toeslag
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
WWS	Woning Waardering Systeem
ZAV	Zelf Aangebrachte Voorziening

AP	Annelore Pompen
CP	Cristel Peterse
FR	Frank Roelofs
IdH	Ineke den Hartog
MJ	Marc Jansen
MM	Mart Meiland
RS	Rob Swartjes
SV	Sietske Vrieling

Verzendlijst:

Naam	Organisatie	Functie
José van Wetten	AW	Inspecteur
Joekie Brons	WSW	Accountmanager
Jan van Baal	Gemeente Overbetuwe	Wethouder
Eefke Goossen	Gemeente Overbetuwe	Ambtenaar
Voorzitter en Leden	UM 't Huus	
Ton Koudijs	WSV	Voorzitter RvC
Paul van Buul	WSV	RvC
Tonnie Hermsen	WSV	RvC
Thies v.d. Wal	WSV	RvC
Robin Hartogh Heijs	WSV	RvC