

22 OKTOBER 2018

TERTAALRAPPORTAGE

TERTAAL 2 2018

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave.....	2
1. Missie, visie en ontwikkelingen	4
Missie en visie	4
Ontwikkelingen	5
Politiek & regelgeving	5
Strategie & beleid	5
2. Resultaten op geplande activiteiten	7
A. Het bedrijfsplan	7
1. Huurders tevreden houden over de technische kwaliteit van hun woning	7
2. Huurders kunnen hun woning blijven betalen.....	8
3. Meer woningzoekende(n)/huurders kunnen een geschikte woning vinden passend bij hun levensfase.....	10
B. Prestatieafspraken met de gemeente.....	12
C. Resultaten in bedrijfsvoering	22
3. Resultaten op onze processen	24
A. Creëren van woningaanbod.....	24
Projecten.....	24
Vastgoed aankopen.....	25
B. Woningen bij de tijd houden.....	25
Onderhoud.....	25
Renovatie.....	27
Verduurzaming.....	28
Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV).....	28
C. Verhuren en verkopen van woningen	29
Woningaanbiedingen	29
Passend toewijzen	29
Directe aanbiedingen	31
Statushouders	32
Ouderenhuisvesting/ 60+ en verhuizenbeleid	32
Huuropzeggingen.....	32
Vorderingen en debiteurenbeheer	34
Verkopen van woningen in 2018	36
Klachten(procedures).....	36

D. Wijken & woonomgeving leefbaar houden	37
Woonoverlast	37
Bewonersparticipatie stimuleren	38
E. Ondersteunende processen.....	39
Personeel.....	39
Bedrijfshulpmiddelen.....	39
Risicobeheersing	39
Urenverantwoording.....	40
Werkgeverschap	40
Klokkenluidersregeling.....	40
Klant- en relatiebeleid	41
Implementatie woningwet	41
4 Financiële rapportage	42
Algemene toelichting Financiën	42
Toelichting op de winst- en verliesrekening	42
Winst- en verliesrekening Tertaal 2.....	44
Specificatie personeels-, onderhoudslasten.....	45
Specificatie overige bedrijfslasten	45
Projectenoverzicht	50
Bijlage: Afkortingen & Verzendlijst	52

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 2 van 2018 beschikten wij over 1.226 verhuureenheden, waaronder 4 woonwagens, 1 woonwagenstandplaats, 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 politieke, economische en financiële omstandigheden. Dat dwingt ons tot flexibiliteit en creativiteit om onze dienstverlening en producten betaalbaar en duurzaam aan te kunnen blijven bieden. 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 koers die gevormd is in de afgelopen zomer om de relevante sectoren een bijdrage te laten leveren aan de Parijse Akkoorden (CO2 neutraal in 2050). Voor de bebouwde omgeving is voor de kortere termijn (juli 2018 – 2021) afgesproken om (geplande) nieuwbouw alsnog aardgasvrij te bouwen. Voor de langere termijn gaan woningen en gebouwen wijk voor wijk verduurzaamd worden. Dat kan bijvoorbeeld met warmtenetten, helemaal elektrisch, met warmtepompen of met duurzaam gas. Dit wordt lokaal maatwerk. De gemeentes maken daar plannen voor en doen dit in overleg met bewoners. Met een prijsverschuiving in de energiebelasting wordt het gebruik van aardgas ontmoedigd en het gebruik van schone stroom aangemoedigd. Met een nieuw soort lening, de gebouw gebonden financiering, wordt het voor huizenbezitters eenvoudiger om ook maatregelen te nemen. Isoleren moet zo'n 25 procent goedkoper worden. De woningcorporaties krijgen een rol als startmotor. Zij bezitten veel huizen waardoor de verduurzaming grootschalig kan. Dan dalen de kosten en wordt het ook aantrekkelijk voor mensen met een koopwoning.

Landelijk voert Aedes een lobby om 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 maandhuren naar Den Haag over moeten maken. De corporatie als belastingkantoor voor de lage inkomens! Het wegvallen van de dividendbelasting kan worden betaald met de verhuurdersheffing.

Woonagenda & Prestatie-afspraken

Voor de prestatieafspraken 2019 en 2020 leverden wij begin juli een activiteitenoverzicht, ook wel "bod" genoemd. Verder in deze rapportage geven wij een stand van zaken aan.

Strategie & beleid

Wij werken dit jaar met een laatste jaar van het Bedrijfsplan 2014-2018. In de zomer van dit jaar hebben wij een concept Bedrijfsplan 2019 – 2022 gevormd, op basis van hetzelfde format en dezelfde plannings- en rapportagecyclus, maar met een toekomstgerichte nieuwe inhoud. Dit concept gaan wij bespreken met huurdersorganisatie en andere belanghouders.

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 Pentascope 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. Die laatste doelstelling is gehaald. Meer gesprek is ook gehaald met name door een prima dialoog met 12 verzamelde belanghouders. Het "minder (dubbel) werk" is helaas niet gehaald. In mei is het visitatierapport goedgekeurd door de SVWN. De rapportage is in juni, mét de reactie van de RVC en Bestuurder 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%.

Na toepassing van een gedifferentieerde huurverhoging in juli en toepassing van ons huurprijsbeleid zullen wij over heel 2018 uitkomen op een verhoging van 1,0%. Ter vergelijking (bron CBS): de corporaties in Nederland komen over 2018 uit op gemiddeld 1,7%. Commerciële verhuurders komen uit op 3% stijging.

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 2050 € 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 per jaar investeren en dat brengt ons naar een EI van 0,32. (wij zitten nu gemiddeld op 1,53).

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. De bij de klimaattafels afgesproken aanpak om op wijkniveau samen te gaan werken biedt perspectief.

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 een ZAV beleidsdocument met implementatiestappen opgesteld. De besluitvorming over beleid wordt nu in T3 verwacht.

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	2019
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 vormen de hoofdkomensbron van de corporatie. Er is meer tijd nodig voor een verbeterd en goed werkend 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 kleine woningen 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. De ondersteuningskosten voor FMP (één op één begeleiding) zijn gedaald naar nihil in 2018, daar staat wel tegenover dat er wel geïnvesteerd is het volgen van klassikale opleidingen van FMP.

2.2.1 Het lean inrichten van de incassoprocedure wordt niet meer door de benodigde collega's gedragen. Ziekte van een collega en het intensief bezig zijn met het bedrijfsplan voor de komende 4 jaar zijn daar mede debet aan. Bovendien zijn we "tevreden" over de hoogte van de huurschulden. In overleg is daarom besloten dit onderdeel niet uit te voeren.

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. De gemeente werkt inmiddels aan een armoedebeleid. Op 26 september heeft de gemeente een brainstormsessie hierover gehouden met diverse partners. In januari 2019 moeten de plannen al een heel eind klaar zijn. Men heeft er hoge verwachtingen van. Overigens zijn de dames van schuldhulpverlening heel tevreden over de samenwerking met Woonstichting Valburg.

2.3.1 De renovatie van 11 woningen aan de Clara Fabriciuspark en de Margrietstraat is opgeleverd. De uitvoering van de renovatie (isolatie) werkzaamheden bij de 24 bejaardenwoningen is gestart. Er zijn inmiddels al 6 woningen opgeleverd.

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

2.3.4. Er zijn 18 energiecoaches opgeleid die vanuit Overbetuwe Duurzaam voorlichting gaan geven. Wij steunen deze actie, samen met de andere woningcorporaties.

2.3.5. In het 2^e kwartaal zijn we aangehaakt bij het project "energiedaken" van Talis, waarbij totaal ca. 1000 woningen voorzien zouden worden van energiedaken (zonnepanelen, zonnecollectoren of (hybride) warmtepompen). Door het aanbrengen van één of meerdere systemen zouden er 2 labelstappen gemaakt worden. De kosten hiervan zouden gedeeltelijk gefinancierd worden door de STEP-subsidie. Doordat de STEP-subsidie niet meer verstrekt wordt gaat het project "energiedaken" niet meer door. Momenteel wordt er gekeken hoe we nu verder gaan.

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	T3
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	2019
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	T3
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 mutatiwoningen.	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	MJ	T2	T3

	bijdragen, vanuit het gemeenschappelijk doel langer thuis wonen mogelijk te maken zodat mensen passend wonen en de zorgkosten dalen.			
3.3.3	Afspraken maken tussen gemeente en woningcorporaties over de uitstroom van cliënten uit residentiële setting naar Arnhems voorbeeld.	SV	T2	T3

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. Gelet op de goede score is het formuleren van verbeterpunten niet urgent.

3.1.2. Op een oproep in het Woonjournaal van december 2017 is geen respons gekomen. De oproep is in het Woonjournaal van juli 2018 herhaald, er hebben zich toen 3 huurders gemeld. Met hen heeft inmiddels een gesprek plaatsgevonden en zijn afspraken gemaakt voor het vervolg. In T3 is de eerste vraag aan het panel voorgelegd en worden de ervaringen geëvalueerd.

3.2.1 Door allerlei omstandigheden bij de gemeente hebben we nu nog alleen een concept overeenkomst. Wel werkt de gemeente nu mee en is bezig met de bestemmingsplanwijzing ook al hebben wij nog geen intentieovereenkomst. Dus voor de voortgang leidt het niet tot vertraging. De verwachting is nu dat in november 2018 de overeenkomst getekend gaat worden.

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 de voorziene aanpassing van het SVB.

3.2.6 Jan Oosterhout Ontwikkeling is nog bezig met de calculatie van het project. Verwachting is dat de calculatie in November dit jaar is afgerond. In T3 als we eruit komen over de turn-key prijs kan de turn-key overeenkomst / exploitatieovereenkomst worden getekend.

3.3.2. De afspraken met de gemeente zijn niet tot stand gekomen. Deze zullen wellicht in T3 terugkomen in de Prestatieafspraken.

3.3.3. Vanuit de extramuralisering van instellingszorg en decentralisaties in het sociaal domein, neemt de gemeente haar regierol rond de afstemming van wonen en zorg. Dit betekent dat zij, zoals ook vastgelegd in prestatieafspraken, 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.

1. Prestatieafspraken 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 (begin september 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	stand van zaken september 2018
1	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, Huurdersvereniging	continue proces
2	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 Woon- agenda 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, Huurdersvereniging	continue proces
3	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 - huurdersvereniging Um 't Huus - gemeente (februari,	Samenwerking en Procesafspraken	Gemeente, Woonstichting, Huurdersvereniging	continue proces; overleggen zijn niet allemaal gevoerd.

	november); 1x corporaties-huurders- verenigingen -gemeente (juli); 1x huurdersverenigingen			
4	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	De kansen op realisatie van deze projecten zijn toegenomen door het geven van voorrang aan projecten voor sociale huur.
5	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	De door de gemeente vastgestelde grondprijzen dragen in de ogen van de corporaties niet bij aan de realisatie van betaalbare sociale huurwoningen.
6	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	Bijeenkomst is geëvalueerd. Kosten worden grotendeels vergoed door Menzis. De alliantie Doorstroming is opgeheven.

7	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, Huurdersvereniging	Voorstel tot leges aanpassing ligt bij de wethouder. Mogelijk kan er een vrijstelling in de legesverordening opgenomen worden en Burgerzaken kan een machtiging voor de corporaties maken opdat de corporaties rechtstreeks een verklaring voor de toekomstige huurder kunnen opvragen. Eind september 2018 meer duidelijkheid.
8	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 woon-adviseur, het handhaven van een blijverslening, en het beschikbaar stellen van een domoticakoffer. 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.		Gemeente, Woonstichting, Huurdersvereniging	Domoticabus project on-hold gezet. Project HANDIG gaat door. Wat is de vraag van de gemeente rond die blijverslening?
9	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	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	Gemeente, Woonstichting	Woonstichting Valburg zou dit jaar 18 mensen moeten plaatsen (van de totaal 66). Tot en met september zijn er 8 mensen geplaatst. Er dreigt dit jaar een achterstand.

	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.			
10	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)	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	Gemeente, Woonstichting	Astrid Lamberts WMO consulente met aandachtsgebied Wonen, rollen en vervoer kunnen de corporaties rechtstreeks mailen. A.lamberts@overbetuwe.nl: Elles van Moerkerk kwaliteitsmedewerkster WMO kan vragen zelf afhandelen en ook goed verwijzen naar juiste vak collega, E.vanMoerkerk@overbetuwe.nl: Monique Visser kwaliteitsmedewerker WMO kan vragen zelf afhandelen en ook goed doorverwijzen naar juiste vakcollega, M.Visser@overbetuwe.nl gemeente organiseert een afspraak om kennis te maken.
11	Woonstichting Valburg en gemeente monitoren de komende jaren vraag en aanbod, door jaarlijks in kaart te brengen: Totaal verhuurde woningen; Uitsplitsing vrijkomend huurwoningaanbod uit woonruimteverdeelsysteem levensloopgeschikt, statushouders, urgenten, woningruil; aantal toegewezen woningen aan een zorgpartij, uitgesplitst naar aantal per organisatie. De resultaten van de monitoring		Gemeente, Woonstichting	Uitwisseling van gegevens vindt plaats.

	worden ook besproken met de huurdersvereniging.			
12	De gemeente zal het proces om voor 1-1- 2020 te komen tot nieuwe huisvestingsverordening in gang zetten. Woonstichting Valburg zal deel uitmaken van de klankbordgroep in dit proces.	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	Gemeente, Woonstichting	Gemeente Overbetuwe neemt deel aan de regionale werkgroep. Woonstichting Valburg is nog niet aangehaakt.
13	Woonstichting Valburg wil haar woningvoorraad tot 2026 uitbreiden met maximaal 50 woningen; En wil ruimte scheppen voor collectieve woonconcepten	Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	Gemeente, Woonstichting	Zowel de ontwikkeling (groei) van de woningvoorraad als ruimte voor collectieve woonvormen is afhankelijk van de medewerking door de gemeente aan woningbouwprojecten en de financiële ruimte die Wst. Valburg heeft.
14	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	Martijn Stip van de buitendienst is contactpersoon voor de corporaties.
15	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, Huurdersvereniging	Huurdersverenigingen en vrijwilligers hebben de cursus energiecoach gevolgd. Er wordt nog een plan gemaakt tbv de uitvoering/inzet van energiecoaches. 19 september 2018 is de samenwerkingsovereenkomst ondertekend.

16	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	In het inmiddels afgeronde renovatieproject De Tip, in Herveld hebben twee woningeigenaren meegedaan in de schilrenovatie.
17	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, Huurdersvereniging	In juni heeft een overleg plaats gevonden tussen coporaties, gemeente en netbeheerder (alliander). De daaruit voorkomende acties zijn in uitvoering.
18	De 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	Woonstichting Valburg wil alle nieuwbouw-woningen Nul Op de Meter, gasloos bouwen.
19	Woonstichting Valburg wil in 2018 op 75 daken zonnepanelen aanbrengen. 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	De zonnepanelen die geplaatst worden op 35 renovatiewoningen worden dit jaar geplaatst. De 40 overige woningen krijgen dit jaar géén zonnepanelen. Reden is dat het samenwerkingsproject met andere corporaties is gestopt omdat de STEPsubsidie is geëindigd. Wij beraden ons over alternatieven.

20	Woonstichting Valburg en huurdersvereniging 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, Huurdersvereniging	WSW voerde rond 15 woningen in Zetten een project uit waarin stenen door groen zijn vervangen. Wij zijn met de gemeente in gesprek over een vervolg, waarbij aanpak, kosten en subsidies thema's zijn.
21	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	<p>Arnhem is als centrumgemeente verantwoordelijk voor de volledige regionale uitvoer. Vanuit de gemeente Overbetuwe is dhr. Arie Sax betrokken bij de regionale overleggen. Eind vorig jaar is een regionaal visiedocument vastgesteld. Men werkt op dit moment aan een uitvoeringsagenda. De wethouder heeft aangegeven bij de regio te willen aansluiten. Samen met de corporaties moet er nu een lokale vertaling gemaakt worden.</p> <p>Op het moment wordt door een externe partij het zorglandschap in kaart gebracht en onderzocht welke woningen er zijn en wat de financiële consequenties zullen zijn wanneer de wetswijziging ingaat.</p> <p>Gemeente nodigt corporaties uit om een start te maken en een werkgroep te formeren.</p>

22	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	Een woonoverlast casus die momenteel speelt, wordt wat betreft Woonstichting Valburg, aangegrepen om de samenwerking met diverse partijen (gemeente, Forte Welzijn, RIBW, Husiarts, Kernteam e.a.) te evalueren.
23	Gemeente informeert mantelzorgers en –ontvangers over mogelijkheden vergunningsvrij bouwen en plaatsen van een mantel-zorgunit. Woonstichting Valburg staat onder bepaalde voorwaarden het plaatsen van een mantel-zorgunit toe en verwerkt dit in het ZAV (Zelf Aangebrachte Voorzieningen) beleid.	Wonen en Zorg/Leefbaarheid	Gemeente, Woonstichting	Woonstichting Valburg besteedt binnen haar ZAV beleid aandacht aan mantelzorgunits.
24	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, Huurdersvereniging	Collega Marjolein de Rijk neemt contact op met de corporaties om naar het voorbeeld van de gemeente Arnhem tot dit overzicht te komen.
25	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	Arnhem is als centrumgemeente verantwoordelijk voor de volledige regionale uitvoer. Vanuit de gemeente Overbetuwe is dhr. Arie Sax betrokken bij de regionale overleggen. Eind vorig jaar is een regionaal visie-

				<p>document vastgesteld. Men werkt op dit moment aan een uitvoeringsagenda.</p> <p>De wethouder heeft aangegeven bij de regio te willen aansluiten. Samen met de corporaties moet er nu een lokale vertaling gemaakt worden.</p> <p>Op het moment wordt door een externe partij het zorglandschap in kaart gebracht en onderzocht welke woningen er zijn en wat de financiële consequenties zullen zijn wanneer de wetswijziging ingaat.</p> <p>Gemeente nodigt corporaties uit om een start te maken en een werkgroep te formeren.</p>
26	<p>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 we-dagen een intake van de betreffende huurder te organiseren.</p>	<p>Wonen en Zorg/Leefbaarheid</p>	<p>Gemeente, Woonstichting</p>	<p>Inschakeling van de gemeente vlak voor ontruiming is te laat en heeft geen toegevoegde waarde, mede omdat de gemeente en andere partijen (LEVO) al eerder betrokken zijn. De omvang van de huurschuld is redelijk "onder controle". Wij begrijpen dat de gemeente flinke ambities heeft op dit vlak en gaan graag het gesprek aan over de aanpak.</p>

27	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, Huurdersvereniging	Woonstichting Valburg participeert in projecten als Zicht Op Zetten, Hart voor Oosterhout, pilot Eenzaamheid, Alliantie Armoede, netwerk WWWenZO.
28	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, Huurdersvereniging	WSV legt contact met coordinator om de samenwerking een impuls te geven

2. Prestatieafspraken 2019 – 2020

Wij hebben begin juli een activiteitenoverzicht (“bod”) uitgebracht voor de prestatieafspraken 2019 – 2020. Wij hopen zeer dat wij eind november mét de huurdersorganisatie (Um 't Huus) én de gemeente, gedrieën, onze handtekeningen kunnen zetten onder de prestatieafspraken voor 2019-2020. In verband met de opschorting van het overleg tussen Um 't Huus en ons hebben wij dit bod niet vooraf voor kunnen leggen aan Um 't Huus.

De voorstellen die wij hier doen zijn mede daarom niet gedaan vanuit een standpunt/ stellingname maar zijn gericht op de dialoog die wij in het najaar met gemeente en Um 't Huus willen voeren. Inhoudelijk doen wij vooral een oproep om vanuit de inzichten en ambitie van de klimaattafel voor de gebouwde omgeving afspraken te vormen. Ook roepen wij op om de op stapel staande projecten de ruimte te geven; zowel voor onze bijdrage aan de energietransitie als wel de ontwikkeling van een passend aanbod in onze woningvoorraad (m.n. vanuit Langer Thuis Wonen).

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	T3
2.2	Vervolgacties lean werken bepaald	MJ	T1	T3
2.3	Strategisch Vastgoed beleid: inventarisatie van noodzakelijke aanpassingen in het SVB is gemaakt, implementatieplan is vastgesteld en gecommuniceerd naar belanghouders.	RS	T1	2019
2.4	De management letter 2017 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	T3
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	T3
3.5	Diverse opleidingen en trainingen op basis van evaluatiegesprekken en persoonlijke ontwikkeling afgerond.	MJ	T3	
4	ICT			
4.1	Release Empire Cloud geïmplementeerd (SAAS).	FR	T3	
4.2	Intranetportaal Office365 is geïmplementeerd.	FR	T2	
4.3	Huurderportaal ingevoerd zodat we digitaal 24/7 bereikbaar zijn.	FR	T3	2019
4.4	Website geoptimaliseerd voor mobiele apparaten	FR	T1	

4.5	Woningzoekenden worden in onze website geregistreerd.	FR	T2	T3
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	2019
4.8	We voldoen aan de eisen en procedures van de AVG/GDPR.	MM	T1	T3
4.9	Server (Domeincontroller) is vervangen	FR	T2	T3
5	Financiën			
5.1	Ontwikkeling Financiële administratie afgerond in vastgelegd financiële beleid (FMP, verplichtingenadministratie, integratie 24 business risks WSW, scenario's berekenen)	MM	T1	T3
5.2	Actualisatie investeringsstatuut goedgekeurd door RvC.	MM	T1	T3
5.3	Invoeren COSO-model inclusief verbindingenstatuut afgerond.	MM	T2	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 T3 klaar is.

2.2.: De lean aanpak is ondanks een extra workshop voor de hele organisatie in T3 2017 stil komen te staan. In T3 bepalen wij het vervolg.

2.3. Dit punt zal opgepakt worden nadat het nieuwe bedrijfsplan is afgerond. We zullen deze stap niet zetten, aangezien er nu geen noodzakelijke aanpassingen zijn voor dit jaar. Tevens is er voor gekozen om het SVB in 2019 te gaan herijken, daar zullen de noodzakelijke wijzigingen worden opgepakt.

2.6 Het concept onderhoudsbeleid voor planmatig onderhoud is in samenwerking met Inspectrum opgesteld. Definitieve vaststelling hiervan zal in T3 plaatsvinden.

2.7 Volgens de woningwet 2015 zouden we per 31-12-2018 de GebruiksOppervlakte (afgekort: GO's) volgens NEN2580 vastgelegd moeten hebben t.b.v. de markwaarde berekening. Deze verplichting is verschoven naar 2021. De opdracht aan een extern bureau om dit voor ons te bepalen is gegeven en voor 31-12-2018 zal de data van de GO in empire zijn vastgelegd. Hoe de data voor het onderhoud aan de buitenzijde van woningen wordt opgezet, wordt vastgelegd in het onderhoudsbeleid.

3.4.: Afspraak is ook gebaseerd op grond van de uitslag van een door de AW gehouden onderzoek naar Integriteit rond opdrachtgeverschap. In T2 is het gesprek met collega's geopend en zijn concepten ontwikkeld voor geactualiseerde regelingen. In T3 wordt een plan van aanpak gevormd en worden regelingen vastgesteld.

4.3 Het huurderportaal zal pas in de eerste helft van 2019 geïmplementeerd worden i.v.m. de overgang naar de Cloud versie van Empire.

4.5 Het woningzoekendenportaal is naar verwachting 1 november (T3) operationeel.

4.7 Rapportage's zijn verbeterd, maar het gebruik van PowerBI en het Datawarehouse is tot na de livegang van Empire Cloud uitgesteld i.v.m. technische wijzigingen.

4.8 Hoofdzaken van de AVG zijn ingevoerd. Een aantal zaken moeten nog verder uitgewerkt en afgerond worden. Zo is een privacy verklaring op de website geplaatst, leveranciers moeten nog geïnformeerd worden.

4.9 Dit wordt afgerond na de overgang naar de Empire Cloud omgeving.

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	<p><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.</p> <p><u>Stand van zaken</u> Het project is niet door de projectprioritering gekomen van maart 2018. 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 wellicht in februari 2019.</p>
Onb	Grintpad, Herveld	<p><u>Kerdoel</u> Energieprestatie en Langer Thuis Wonen. Nieuwbouw van 9 seniorenwoningen voldoende aan de eisen in het SVB.</p> <p><u>Stand van zaken</u> 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> Differentiatie in woningvoorraad, betaalbaarheid.</p> <p><u>Stand van zaken</u> In het project De Hoge Hof willen we 10 kleine woningen voor starters realiseren. In project Veldzicht 9 kleine woningen voor starters.</p>
	Beatrixstraat	<p><u>Kerdoel</u> Energieprestatie en Langer Thuis Wonen. Nieuwbouw van 21 seniorenwoningen die voldoen aan de eisen in het SVB.18 appartementen en 3 grondgebonden woningen.</p> <p><u>Stand van zaken</u> Momenteel zitten we in een aanbestedingsproces met 2 consortia. Proces bestemmingsplanwijzing loopt.</p>
	Hoge Hof	<p><u>Kerdoel</u> Transformatie van huidige verpleeg- en verzorgingstehuis naar woningen.</p> <p><u>Stand van zaken</u> Een stedenbouwkundig ontwerp met programma voor 42 woningen zal 23 oktober a.s. in de Regiekamer besproken worden. Bij groen licht kan begin volgend jaar begonnen worden met de bestemmingsplanwijziging.</p>

Vastgoed aankopen

In T2 zijn VOV-woningen Aldershof 16 en Peperstraat 6 in Oosterhout te koop aangeboden en door ons (verplicht) teruggekocht. Ook de VOV-woning Bernadottestraat 38 in Zetten is aangekocht. Aldershof 16 is in T2 doorverkocht als vrije sector koopwoning voor € 241.000 kk. Peperstraat 6 wordt per 1 oktober als vrije sector koopwoning aangeboden voor € 232.000 kk. Bernadottestraat 38 wordt in mei 2019 in eigendom aan ons overgedragen en wordt daarna als sociale huurwoning verhuurd.

B. Woningen bij de tijd houden

Onderhoud

Ons onderhoud wordt verdeeld in planmatig en niet-planmatig onderhoud (mutatieonderhoud en klachtenonderhoud). Daarnaast kennen we nog de renovatie, als onderhoudstype. Een deel van de kosten bij renovaties wordt, op basis van fiscale voorschriften, toegerekend aan "onderhoudskosten". Deze kosten worden in deze paragraaf niet behandeld. Het gewenste niveau van de onderhoudskwaliteit is gekozen in ons SVB 2016 -2026.

Momenteel zitten we voor de uitgaven van de totale onderhoudskosten op 66% van de begroting. Wij verwachten € 418.000,- (is 24%) boven de begroting uit te komen. Er zijn, op delen van de onderhoudsbegroting, opvallende afwijkingen die wij hierna benoemen.

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.

Tot en met T2 is 39% van de begrote kosten geboekt. De verwachting (prognose) is dat de kosten voor planmatig onderhoud, aan het eind van het jaar, op 78% uitkomt van de begroting. Belangrijke afwijkingen van de geplande werkzaamheden en kosten 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.
- Een groot gedeelte van het nog uit te voeren planmatig onderhoud zal doorgeschoven worden naar 2019. Dit geldt voor een gedeelte van het schilderwerk, het vervangen van voegwerk bij een aantal woningen en het vervangen van dakgoten. Het schilderwerk wordt via een prestatiecontract uitgevoerd. Het resultaat hiervan is dat de schilder i.o.m. woonstichting Valburg heeft besloten dat het schilderwerk van een aantal panden een jaar later uitgevoerd kan worden. Het doorgeschoven bedrag is €170.000,- . Het doorschuiven van het vervangen van het voegwerk en dakgoten heeft als reden dat aannemers deze werkzaamheden dit jaar niet meer ingepland kregen. Dit betreft een post van €160.000,-

Omschrijving klachtenonderhoud.

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

Tot en met T2 is 84% van de begrote kosten geboekt. Opvallend is dat door de storm in januari er in januari 2x zoveel reparatieverzoeken zijn uitgevoerd als gemiddeld. We verwachten dat we aan het eind van het jaar boven de begroting uitkomen.

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. Bij mutatie (=wisseling van huurder) worden onze woningen binnenshuis op het in het SVB geformuleerde standaard kwaliteitsniveau gebracht.

Eind T2 zijn de begrootte jaarkosten van €469.000,- al met 12% overschreden. De verwachting is dat we aan het eind van het jaar uitkomen op €994.000,- mutatiekosten (= 212% van begroting). Deze stijging van de mutatiekosten verwachten we omdat de huur bij een aantal woningen inmiddels is opgezegd en er bij deze woningen erg veel werkzaamheden uitgevoerd moeten gaan worden om deze weer op standaard kwaliteit te krijgen.

Dit jaar zijn we bij de begroting uitgegaan van 90 mutaties waarbij de gemiddelde mutatiekosten zijn begroot op € 5.300,- per mutatie. Tot en met T2 zijn er voor 59 woningen kosten geboekt. We zitten momenteel op een hoog gemiddeld van € 9.000,- per mutatie.

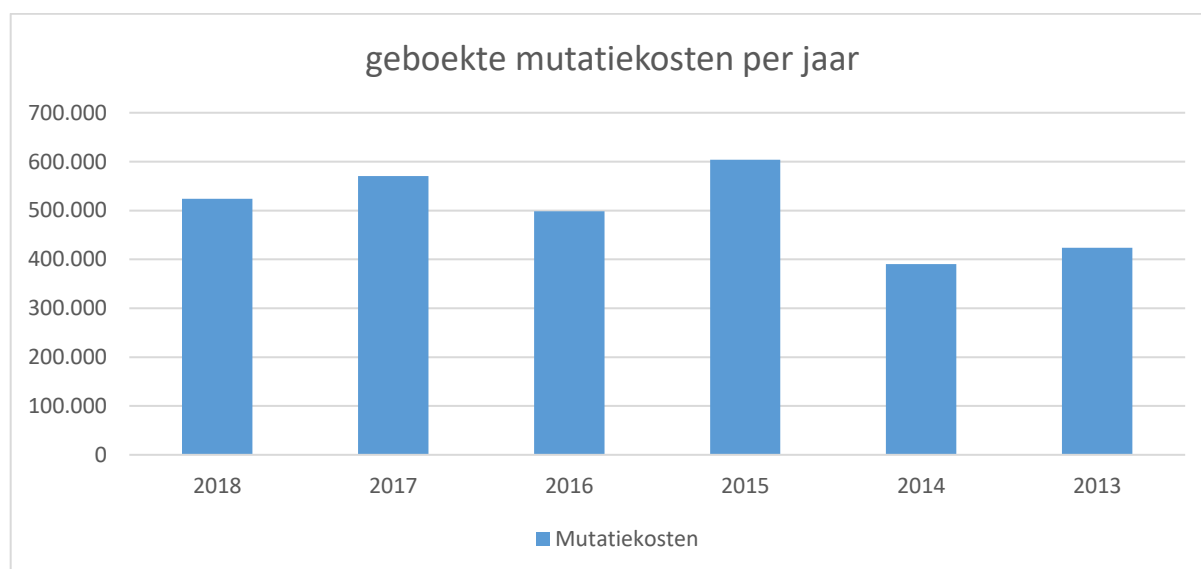
De begroting voor mutatiekosten is gebaseerd op de gemiddelde mutatiekosten van de afgelopen jaren. De stijging van de huidige mutatiekosten per woning t.o.v. de begroting wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van het mutaties bij jaren tachtig woningen. In de jaren tachtig zijn er 280 woningen gebouwd. Deze zijn nu circa 30 jaar oud, waardoor keukens, badkamer en toilet aan renovatie toe zijn. Bij 23 mutatiewoningen zijn op dit moment de badkamer, keukens en toilet gerenoveerd, kosten per woning voor bkt renovatie bedraagt gemiddeld €11.200,-.

De toename van het vervangen van badkamers, keukens en toiletten, zoals die in 2017 is ingezet, zet zich in 2018 voort. Tot en met T2 zijn de volgende aantallen vervangen:

	T2 aantal vervangen:	% van begroting	Aantal begroot in 2018
Badkamers	31	78%	40
Toiletten	26	173%	15
Keukens	27	135%	20

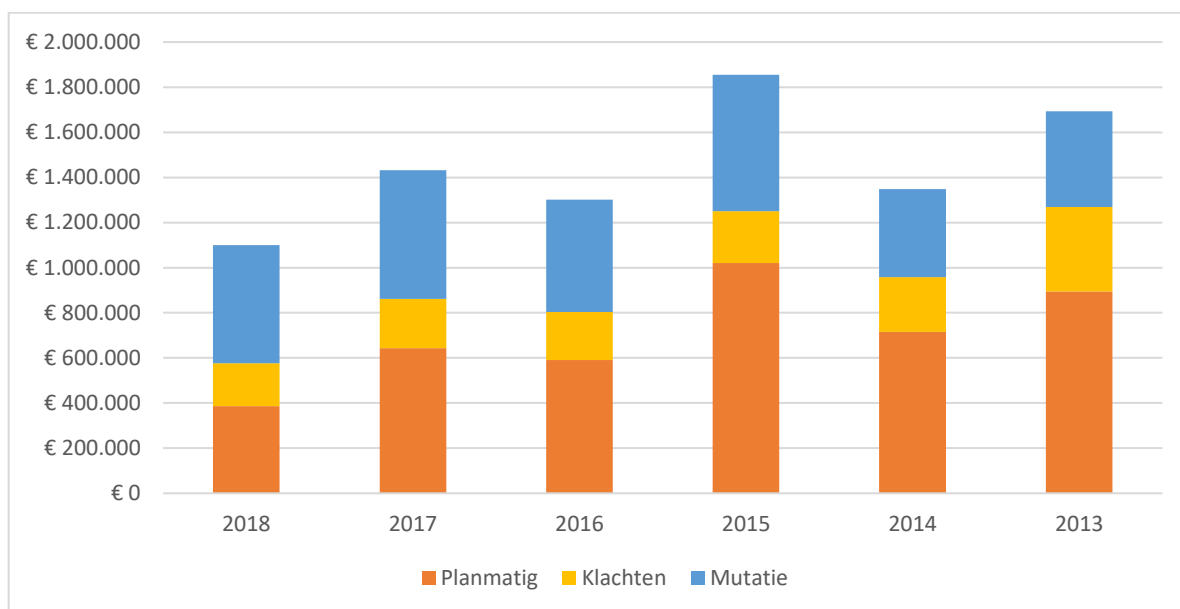
We verwachten dat volgend jaar de stijging van mutatiewoningen voor jaren tachtig woningen doorzet. Vooralsnog blijven we de huidige mutatie uitgangspunten hanteren (standaardkwaliteit).

In onderstaande tabel 1 is aangegeven hoe het verloop van de mutatiekosten van de afgelopen jaren is geweest.



Tabel 1: Onderhoudskosten mutatie totaal per jaar

De totale onderhoudskosten tot en met T2 2018 zijn in de onderstaande tabel 2 zichtbaar gemaakt. Dit in vergelijking met de vorige jaren. We verwachten aan het eind van dit jaar op het bedrag van € 2.092.000,- uit te komen (begroot was € 1.674.000,-). Hierbij zijn de kosten die op onderhoud geboekt worden bij renovatieprojecten, niet meegenomen.



Tabel 2: Kosten per onderhoudssoort

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 is inmiddels klaar met de werkzaamheden. De 11 woningen aan de Margrietstraat en de Clara Fabriciuspark zijn allemaal opgeleverd.
- De werkzaamheden om 24 "oude" bejaardenwoningen (Reno24) energetisch te verbeteren zijn momenteel in volle gang. Aannemer Jansen & van Ralen voert de werkzaamheden uit. 6 woningen zijn inmiddels opgeleverd.

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.

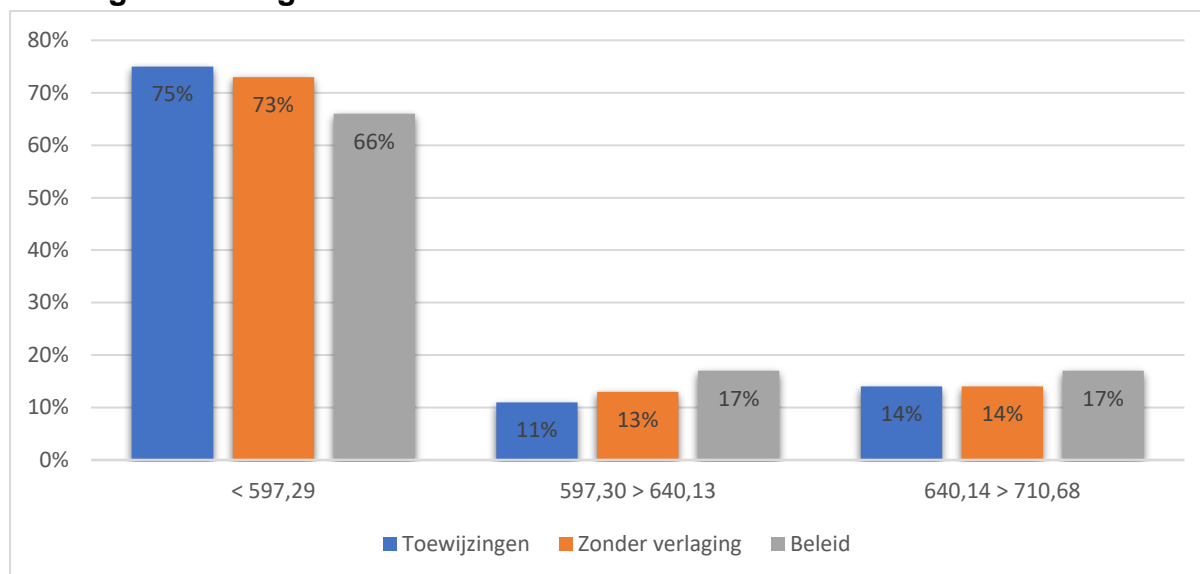
Bewoners kunnen individueel HR++ glas aanvragen. Daar staat wel een huurverhoging tegenover. Tot en met T2 zijn er bij 5 woningen op verzoek van de bewoner, geheel of gedeeltelijk, HR++ glas aangebracht.

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Van 1 januari t/m 31 augustus 2018 zijn 21 ZAV's aangevraagd. Hiervan zijn er 0 geweigerd. Wij voorzien in T3 de vaststelling van een nieuw ZAV-beleid.

C. Verhuren en verkopen van woningen

Woningaanbiedingen



Tabel 3: 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.

In het eerste tertaal liepen we uit de pas, nu zien we dat het goed bijtrekt. De aanbiedingen in de laagste categorie lopen zelfs voor.

Passend toewijzen

Sinds 1 januari 2016 wijzen wij passend toe, zoals bedoeld in de wetgeving. 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 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 Huur/mnd	Inkomen	< kwaliteits- kortings- grens ≤417,34	> kwaliteitskortingsgrens < laagste aftoppingsgrens >417,34 tot max 597,30	> laagste aftoppings grens >597,30	
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	22.400	4	15	0	19
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	4	0	4
66 jaar of ouder inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	22.375	1	3	2	6
Totaal		5	22	4	31

Tweepersoons huishoudens Huur/mnd	Inkomen	< kwaliteits- kortings- grens ≤417,34	> kwaliteitskortingsgrens < laagste aftoppingsgrens >417,34 tot max 597,30	> laagste aftoppings grens >597,30	Totaal
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	30.400	1	6	0	7
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	30.400	0	1	3	4
65 jaar of ouder inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	30.400	0	2	0	2
66 jaar of ouder inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	30.400	0	3	0	3
Totaal		1	12	3	16

Drie- en meerpersoons huishoudens Huur/mnd	inkomen	< kwaliteitskortingsgrens ≤417,34	> kwaliteitskortingsgrens < hoogste aftoppingsgrens >417,34 tot max 640,14	> hoogste aftoppingsgrens >640,14	Totaal
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	30.400	1	7	0	8
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	30.400	0	0	1	1
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
Totaal		1	7	1	9

Directe aanbiedingen

Van de 56 verhuurde woningen via ons aanbodsysteem, zijn er 7 directe woningaanbiedingen. Directe aanbiedingen worden niet geadverteerd. Ons beleid staat toe dat wij 15% van de vrijgekomen woningen direct mogen aanbieden. Statushouders, herstructurering en Loohof-woningen worden niet meegerekend in deze 15%; het zijn wel directe aanbiedingen. Volgens de 15% regel hebben we nu 2% direct toegewezen. De volgende tabel toont het aantal directe aanbiedingen t/m T2.

Directe aanbiedingen	Aantal
Statushouders	3
Directe toewijzingen zorg/overlast	1
Omklappingen ¹ huurcontract	0
Leegstandswet ²	2
Herstructurering/project	1
Totaal	7

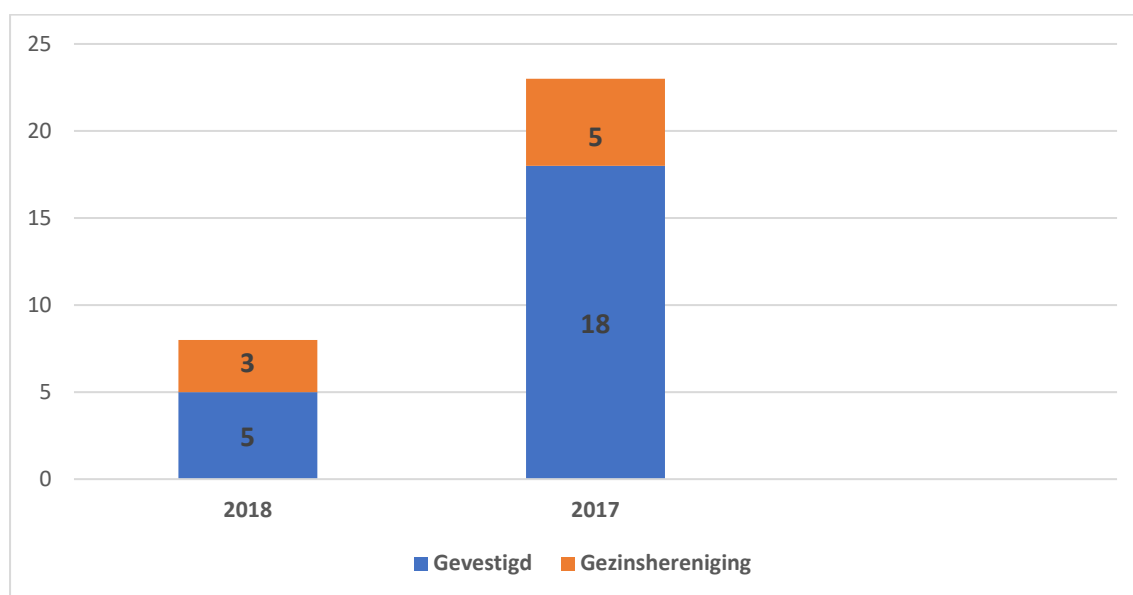
¹ Een huurovereenkomst afgesloten op naam van een instantie, wat omgezet wordt naar de bewoner zelf, is een omklapping.

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 66 statushouders huisvesten in 2018. Dat betekent dat Woonstichting Valburg 18 statushouders dit jaar moet huisvesten.

T/m T2 hebben wij 8 statushouders gehuisvest, dit is inclusief 3 mensen in het kader van gezinshereniging. Het zal echter niet meevallen om de taakstelling te halen. Als wij een eengezinswoning aanbieden wordt deze woning vaak in eerste instantie bewoond door 1 persoon. Het is de bedoeling dat er gezinsleden volgen. Het is niet duidelijk of en wanneer deze gezinsleden komen. Bovendien nemen de reacties op woningen 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 (huur < € 597,30, kleine tuin, voldoende slaapkamers, er wordt gekeken naar omwonenden, we proberen statushouders te verspreiden en in een fijne buurt te laten wonen) vrij komt zullen we deze woning voor statushouders aanbieden, als het nodig is zullen we hiervoor de huur verlagen.



Tabel 4: Aantal gehuisveste statushouders, doel 18 statushouders in 2018.

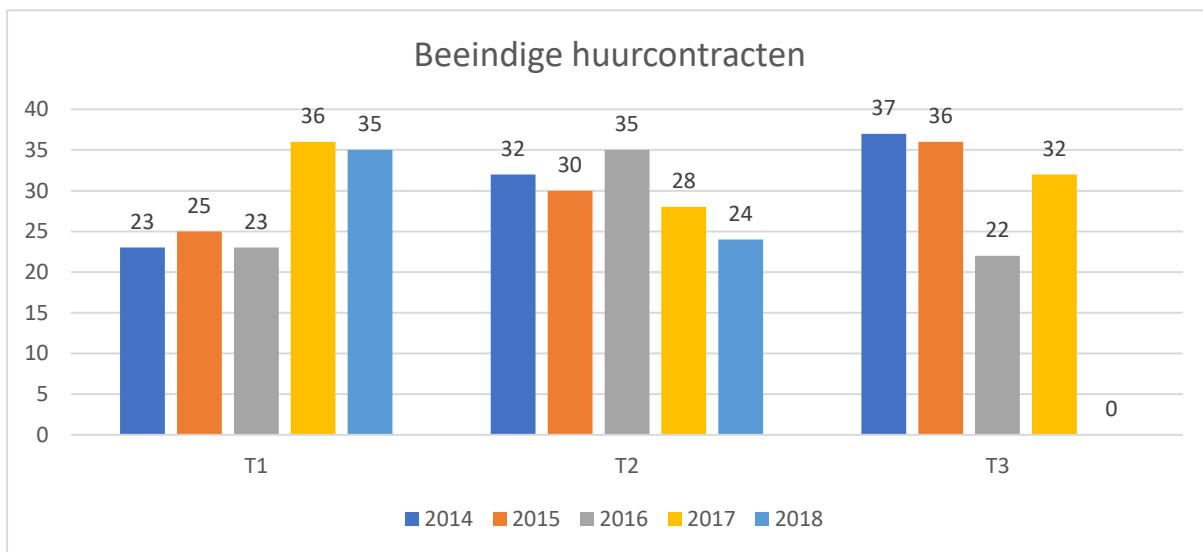
Ouderenhuisvesting/ 60+ en verhuizenbeleid

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. De opzichters nemen er een aantal mee om het bij huurders van eengezinswoningen die ouder zijn dan 60 jaar, 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.

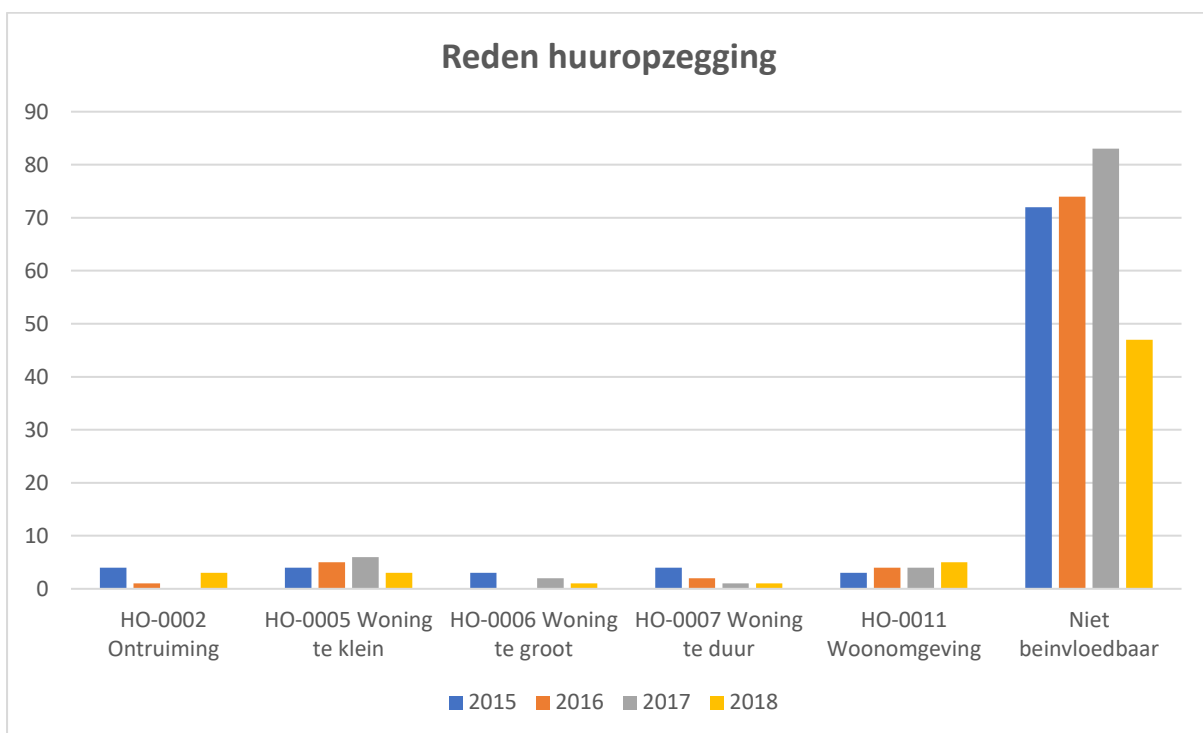
Van 1 januari tot en met augustus 2018 zijn er 20 comfortwoningen vrijgekomen waarvan er nu 5 bewoond zijn door mensen waarbij het 60+ en verhuizenbeleid van toepassing is. Eén echtpaar hiervan heeft een te hoog inkomen waardoor ze niet tot onze doelgroep behoren. Omdat deze mensen al een eengezinswoning 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 T2 bedraagt 59.

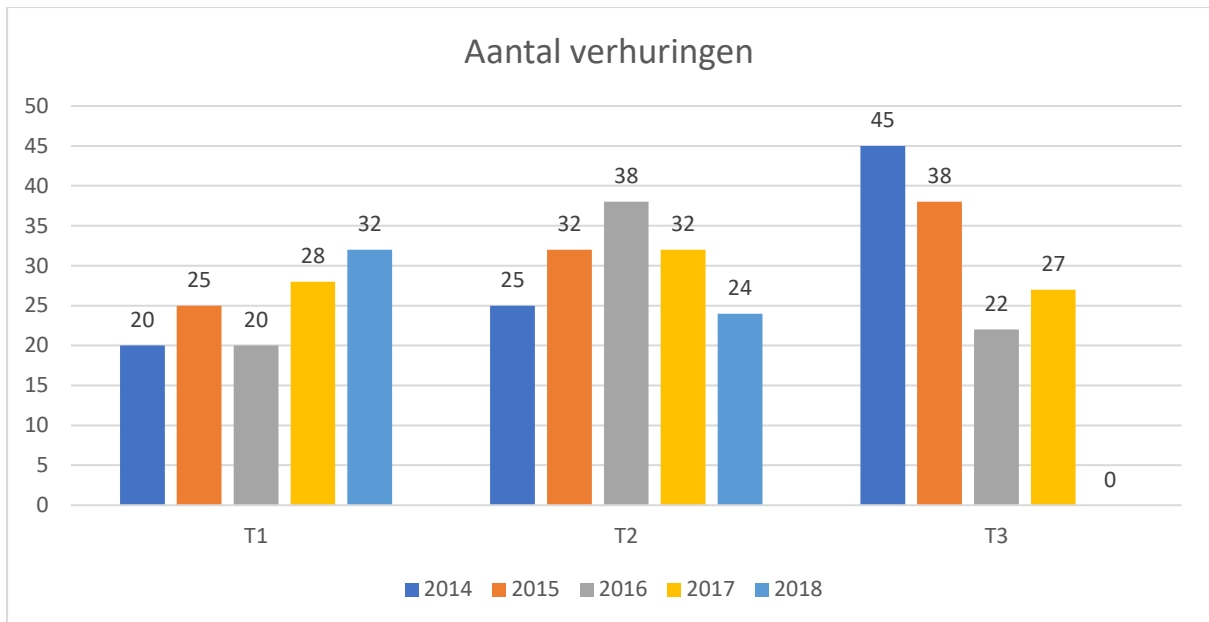


Tabel 5: Aantal beëindigde huurcontracten



Tabel 6: Reden huuropzegging

Gemiddeld worden er ongeveer 80 woningen per jaar opgezegd. Slechts een enkele opzegging heeft een reden die direct 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, voor de gedwongen ontruiming op grond van huurachterstand. Er was dus wel een vonnis voor Ontbinding & Ontruiming maar deze is niet officieel uitgevoerd.

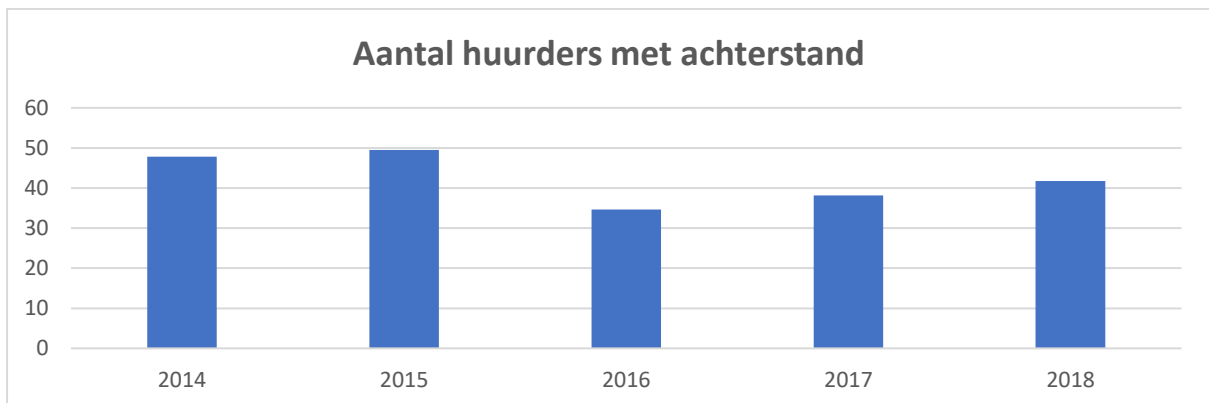


Tabel 7: Aantal verhuringen

Vorderingen en debiteurenbeheer

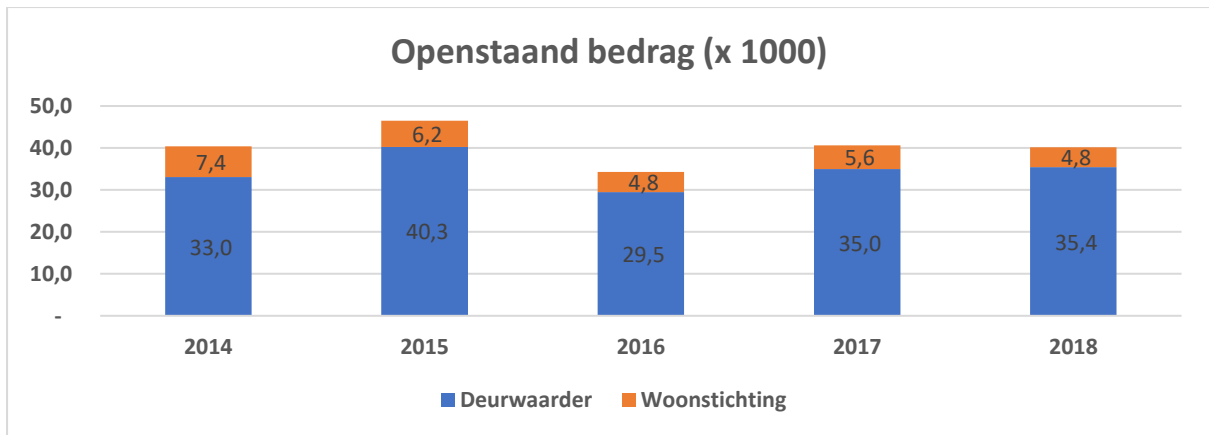
Doelstelling: Een gemiddelde totale huurachterstand van € 40.000 in 2018. De voorgaande 4 jaren is het gemiddelde € 42.000. Om het scherp in te zetten wordt het € 40.000.

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.

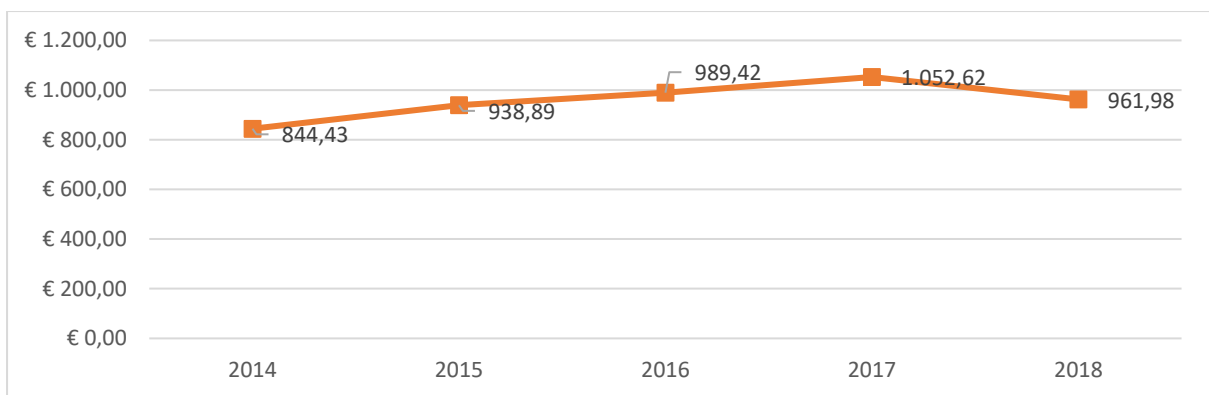


Tabel 8: Aantal huurders met betalingsachterstand

In de volgende tabel is te zien dat de gemiddelde huurachterstand t/m augustus iets boven de € 40.000,- zit. We doen ons best de doelstelling van € 40.000,- te halen. Meer dan de helft is van vertrokken huurders, hier hebben we minder tot geen invloed op. Na vertrek hebben we immers geen drukmiddel meer.



Tabel 9: Openstaand bedrag (x1000)



Tabel 10: 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 in 2018

Adres	La-bel	Verkoop-tijd	Taxatie	Vraagprijs kk	Koopprijs	Koop-prijs in % van taxatie	Aan	Bijzonder- heden
Juliana- straat 4 Andelst	C	ca. 1 mnd	€ 155.000	€ 167.500	€ 165.000	106,45%	Huurders	Erfpacht; verkoop in 2017, overdracht in 2018
Pr. Bern- hardstr 20 Andelst	E	ca. 4 mnd	€ 165.000	€ 189.000	€ 175.000	106,06%	Geen huurders	
Molen- straat 10 Zetten	E	ca 1,5 mnd	€ 150.000	€ 175.000	€ 186.000	124,00%	Huurders	Vraagprijs was bieden vanaf € 175.000 k.k. Oude woning, ruim perceel, prachtige plek
De Zand- akkers 29 Herveld	F	Ca. 9 mnd	€ 210.000	€ 229.000	€ 205.000	97,62%	Geen huurders	Moeilijk verkoopbaar

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. Verkoop van De Zandakkers 29 in Herveld liep moeizaam: een hokkerige woning met weinig vernieuwings-/uitbreidingsmogelijkheden (gemeentelijk monument), aldus de makelaar. Tijdens de voorbereidingen om de woning terug te nemen in de verhuur meldde zich alsnog een koper en is de woning toch verkocht. Overdracht op 5 oktober. In T1 (april) is de waarde van de energie voucher uitgekeerd aan de nieuwe eigenaren van Van Welderstraat 12 (woning in eigendom overgedragen in april 2017). In T2 hebben de kopers van de Molenstraat 10 de waarde van de energie-voucher uitgekeerd gekregen.

Klachten(procedures).

Wij maken onderscheid tussen de zogenaamde interne klachtenprocedure en de externe klachtenprocedures (zie voor een toelichting <https://www.wstvalburg.nl/over-ons/klachten/>).

Interne klachtenprocedure

	Nieuw	Bij medewerker	Bij directeur	afgedaan	Naar extern bezwaar
T1-18	1	Dec 2017	03-01-2018	12-02-2018	nee.
T2-18	1	April 2018	23-08-2018		

Externe klachtenprocedures en rechtszaken

Er dienden geen klachten bij de Regionale Klachtencommissie en/of de Huurcommissie of procedures bij de rechtbank.

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.

Zicht Op Zetten

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 2017 is een visie vastgesteld: “Zetten 2025: Levendig, Verbonden en Duurzaam”. In de periode van de gemeenteraadsverkiezingen zijn door het Comité Zicht Op Zetten 4 ondersteuningsvragen gesteld aan de gemeente. Deze vragen zijn inmiddels beantwoord door het College van B&W. Begin september is een gesprek gevoerd met de wethouder en vertegenwoordiging uit het dorp. Partijen zegden samenwerking toe.

Hart voor Oosterhout.

In Oosterhout is in T2 is de haalbaarheidsstudie naar een Hart voor Oosterhout afgerond. Deze studie onderzoekt het behoud en herbesteding 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. In T1 2018 heeft een groepje ondernemers en actieve dorpingen zich bereid verklaard het initiatief verder te willen trekken. De gemeente heeft 3 miljoen toegezegd voor het dorps Hart en sluit daarbij betrokkenheid bij de kerk uit.

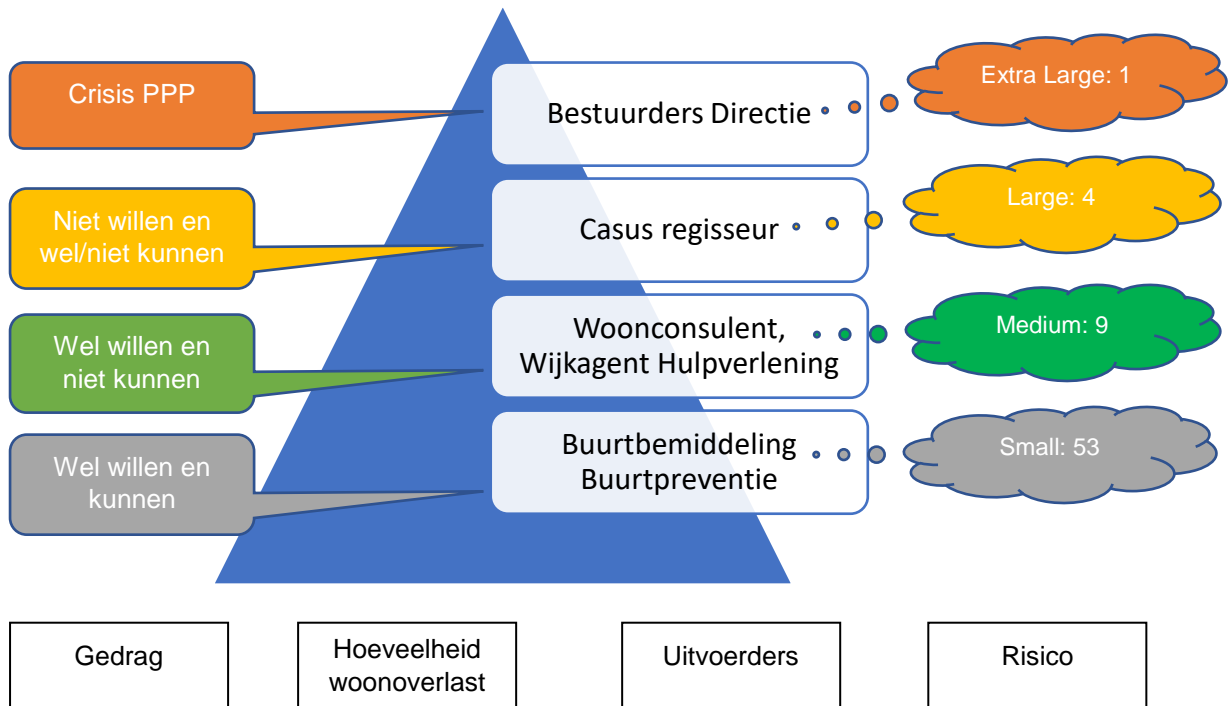
Woonoverlast

(Beleefde) woonoverlast heeft vele vormen en oorzaken. In veel gevallen worden wij betrokken of signaleren wij zelf.

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 of de omgeving minder tolerant is.

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. Er is een duidelijke toename in overlast, in T1 staan 47 zaken vermeld, in T2 is dit gestegen naar 67. Niet elke zaak is op dit moment actueel. Zaken waarvan we 2 jaar niets gehoord hebben worden, net als opgeloste zaken, zijn uit de lijst gehaald. Het grootste deel van de zaken hebben een laag risico, dit zijn er 53. Hiervan gaat het in 29 gevallen om tuinoverlast. Negen zaken vallen onder het gemiddelde risico, hulpverlening is ingeschakeld. Vier zaken hebben een hoog risico. Op dit moment speelt er 1 crisissituatie. In deze zaken werken we nauw samen met de gemeente en hulpverleningsinstanties om de overlast onder controle te krijgen.



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”. Ook in projecten betrekken wij zowel de huurders (in de eerste plaats!), buurtbewoners en ook het dorp (bijvoorbeeld Dorpsraad) bij plannen en voortgang.

E. Ondersteunende processen

Personeel

In T2 is, met gebruik van reflectie vanuit de visitatie een aanvang gemaakt met het Bedrijfsplan 2019-2022. Anders dan de vorige 2 plannen, is de ontwikkeling ervan gedaan door alle medewerkers in de organisatie. Ook vanuit het idee dat zij het zijn die de nieuwe ambities waar moeten maken en zich zelf en de organisatie daarop ontwikkelen. In T3 zal het Bedrijfsplan worden vastgesteld.

In T2 heeft een student van de HAN de opdracht afgerond om onderzoek te doen naar Zelf Aangebrachte Voorzieningen. Dit is een aanzet geworden 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 adviezen zijn in juli gegeven.

Twee studenten van de HAN, Maatschappelijke Ontwikkeling hebben experimenten uitgevoerd in Oosterhout en Zetten onder de naam Lentekriebels (mensen activeren en in contact met elkaar brengen).

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 zeven plekken uitgevoerde wereldwijde pilot van Microsoft. De pilot is in T2 gaan lopen en de planning is om in december live te gaan.

Risicobeheersing

Algemene (externe) risico's:

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

1. Organiseer bewustzijn en bekendheid met risicomanagement.
In T2 is voor de RvC aangevuld met enkele collega's, een masterclass Risicomanagement ge houden. Verzorgd door NARIS, Erik van Marle.
De PDCA cyclus is uitgebreid met een visitatie voorafgaand aan de vorming van een nieuw Bedrijfsplan.
2. Stel een risicomanagementstrategie en -beleid op wat kaders geeft aan de organisatie.
Wij stellen een investeringsstatuut op waarin ook aandacht wordt gegeven aan risicomanagement. Dit statuut zal in T3 worden vastgesteld en geïmplementeerd worden.
3. Organiseer bewustwording voor de organisatie.
De gegeven Masterclass Risicomanagement is, naast de RvC, bijgewoond door de projectmanager, coördinator TD, coördinator Financiën en de DB. De masterclass is aanleiding om meer aandacht te geven aan de beheersingsmaatregelen.
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. Tevens is teruggezien op het vastgelopen project "Toekomstbestendige Hoge Hof".

6. Informeer raad van commissarissen (RvC).

De RvC heeft twee vacatures uitgezet met daarin veel aandacht voor aanvulling en spreiding van kennis en kunde. In T2 heeft de werving en selectieprocedure geleid tot een aanvraag voor zienswijze van de AW voor twee voorgestelde kandidaten.

Interne risico's

Vanuit de managementletter (ML) van de accountant kunnen aandachtspunten naar voren komen die wij oppakken. Wij stellen met genoeg vast dat BTB in de Managementletter 2017 (afgegeven begin 2018) constateert dat "veel van onze bevindingen over de afgelopen jaren intern zijn opgepakt en procedures zijn aangepast". De daarin gegeven vooruitblik op de jaarrekening leidt tot een aantal aandachtspunten die bij de controle van de jaarrekening 2017 zijn verwerkt.

Urenverantwoording

Totaal aantal uren	T2 2018	T2 2018 in %	2017 in %	2016 in %	2015 in %
	14.736	100%	100%	100%	100%
Algemeen	10.456	71%	74%	64%	66%
Projecten	1.484	10%	11%	11%	14%
Opleiding	340	2%	1%	2%	2%
Overig	2.317	16%	14%	18%	13%
Ziek	139	1%	0%	5%	5%

Werkgeverschap

	Norm	t/m T2 2018	2017	2016	2015	2014
Aantal VHE per fte (op ultimo datum)	100	113	113	108	112	112
Ziekteverzuim*	4%	1,03%	5,15%	9,39%	5,85%	0,60%
Kort verzuim		0,61%	0,13%	0,07%	0,30%	
Middellang verzuim		0,43%	0,05%	0,28%	0,88%	
Lang verzuim		0,0%	4,99%	9,04%	4,67%	
Ziekmeldingsfrequentie	0,5	0,36	0,34	0,18	0,84%	0,05
Opleidingskosten**	2,25%	4,45%	4,76%	4,30%	4,50%	1,50%

*ivm de overgang van MKBasics naar Centraal Beheer per 1 juli 2018 is de verzuimregistratie gewijzigd.

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

Klokkenluidersregeling

De AW heeft in haar integrale oordeelsbrief 2017-2018 aangegeven dat WSV verschillende maatregelen inzake integriteit niet doorgevoerd heeft en/of dat zij deze niet effectief vindt en dat het risico op integriteitschendingen daardoor mogelijk onvoldoende wordt beheerst. In het najaar van 2018 zal door de AW bij WSV een governance-inspectie worden uitgevoerd. WSV wil de leerpunten uit het integriteitsonderzoek omzetten in acties die leiden tot een voldoende niveau van beheersing

van integriteitsrisico's. Een van die acties is het actualiseren en waar nodig aanpassen van de volgende regelingen op vigerende wetgeving (Wet Huis, AVG etc.): Gedrags-/integriteitscode en Klokkenluidersregeling. In T3 worden de regelingen aangepast en voorgelegd aan de OR.

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 woningzoekenden-portaal en een huurdersportaal. In 2018 willen wij een woningzoekendenportaal via onze nieuwe website lanceren. Dit zal in T3 2018 gebeuren. Woningzoekenden kunnen dan zichzelf inschrijven en hun eigen gegevens bijhouden. In de eerste helft van 2019 zullen we een huurdersportaal toevoegen. (Omdat we overgaan naar de cloudoplossing is 1 januari niet haalbaar zoals gepland was). 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. Ze kunnen hun eigen gegevens inzien en aanpassen zoals voorgeschreven in de AVG.

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. Er loopt momenteel landelijk een evaluatie van de Woningwet.

4 FINANCIËLE RAPPORTAGE

Algemene toelichting Financiën

Algemeen

In T2 van 2018 is voornamelijk gewerkt aan een nieuw investeringsstatuut en zijn voorbereidingen getroffen voor de MJB 2019. Voor wat betreft de opbrengsten zijn in T2 en in de maand september zijn de te koop staande woningen verkocht. De huurinkomsten liggen in lijn met de begroting. Aan de kostenkant zijn er meer accountantskosten en is er een toename van de algemene kosten ten opzichte van de begroting. Deze posten worden verderop nader toegelicht.

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. Het verkoopresultaat volgens de begroting bedraagt € 103.000 op basis van marktwaarde. Alle woningen worden in de jaarrekening immers gewaardeerd op marktwaarde. In 2018 zijn tot en met Tertiaal 2 drie woningen verkocht, in oktober wordt nog een vierde woning verkocht (De Zandakkers 29). Hiervoor zijn wel kosten gemaakt in T2 (€ 6.692) maar de opbrengst wordt gerealiseerd in T3. De verwachting voor de rest van het jaar is afhankelijk van de leegkomende woningen. Op dit moment staan er geen woningen meer te koop, de verwachting is dan ook dat het bij dit aantal zal blijven.

	Verkoop-prijs	NWWI taxatie waarde	Historische kostprijs	Markt-waarde*	Verkoop-kosten	Resultaat o.b.v. marktwaarde
MJB 2018-2027	296.000		71.000	187.000	5.000	103.000
<i>Werkelijke verkopen T1/T2</i>						
Julianastr. 4	163.250	155.000	18.920	160.623	2.110	517
Prins Bernhardstr. 20	175.000	165.000	10.995	84.341	5.693	84.966
Molenstr. 10	182.684	150.000	42.689	71.194	3.981	107.509
De Zandakkers 29					6.692	-6.692
Totaal T2	520.934	470.000	72.604	316.158	17.397	186.300

* het betreft hier de marktwaarde in verhuurde staat.

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 en augustus zijn de salarissen 2018 aangepast. De afgesproken verhoging van de salarissen is 3% en is conform de begroting.

Onderhoudskosten

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

Overige bedrijfslasten

In T2 zijn met de accountant de extra kosten voor de controle 2017 besproken. Afgestemd is dat er een bedrag van ongeveer € 10.000 inclusief btw extra in rekening wordt gebracht. In de offerte van 2015 was geen rekening gehouden met de extra controle van de marktwaarde, naast de controle van de bedrijfswaarde. Voor het boekjaar 2018 is de prijsafpraak gemaakt van € 41.000 inclusief btw. Daar vanaf 2018 de controle van de bedrijfswaarde verdwijnt en de beleidswaarde wordt geïntroduceerd is de verwachting dat dit het plafond is en de kosten wellicht kunnen dalen. In T2 is de reservering accountantskosten aangepast aan de nieuwe prijsafpraak.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing 2018 bedraagt voor Woonstichting Valburg € 952.675. Op dit bedrag kan eenmalig in mindering worden gebracht de toegekende investeringssubsidie van de vier woningen (Venus, NOM-woningen). De totale investeringssubsidie is op 14 augustus jl. toegekend en bedraagt € 40.000. De heffing is hoger dan vorig jaar omdat het tarief is verhoogd en omdat de WOZ-waarde (de grondslag voor de heffing) is toegenomen. Verhoging van het tarief is voor 80% verantwoordelijk voor de toename van de heffing. In 2018 bedraagt de verhuurderheffing per woning gemiddeld € 833, dit is 1,5 keer de gemiddelde maandhuur.

Algemene kosten

De visitatiekosten werden in totaal begroot op € 20.000 en waren verdeeld over de jaren 2017 (€ 10.000) en 2018 (€ 10.000). De werkelijke kosten zijn uitgekomen op € 21.000 en alle kosten zijn ten laste gekomen van het jaar 2018. De prognose 2018 is daarom bijgesteld met € 11.000 extra kosten. Daarnaast zijn de overige advieskosten hoger bijgesteld vanwege de ondersteuning bij het bedrijfsplan 2019-2022. Bij het opstellen van de begroting 2018 is hier onvoldoende rekening mee gehouden. Als extra kostenpost is € 20.000 opgenomen. Vooralsnog liggen de overige algemene kosten in lijn met de begroting. De prognose is dan ook in totaal met € 31.000 naar boven bijgesteld.

Saneringsheffing

Het lijkt erop dat de saneringsheffing wel geïnd zal gaan worden. De problemen bij Woningstichting WSG uit Geertruidenberg worden hiermee opgelost. Het bezit en een groot deel van de schulden van woningcorporatie WSG worden overgenomen door acht woningcorporaties in Zuidwest-Brabant. De restschulden worden afgewikkeld met een saneringsbijdrage en betalingen door de onderlinge borgsteller van de corporatiesector, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De minister heeft aangegeven dat de benodigde saneringsheffing naar verwachting niet hoger dan het bedrag dat corporaties al verplicht jaarlijks moeten reserveren voor financiële eventualiteiten in de sector. Op basis van de berichtgeving gaan wij er vanuit dat Valburg maximaal € 75.000 zal moeten bijdragen. Dit bedrag is reeds opgenomen in de begroting van 2018.

Winst- en verliesrekening Tertaal 2

Winst-en Verliesrekening Tertaal-2 2018					
	Werkelijk	Begroting (FMP)	Tertaal 2	Prognose	Prognose in
	2017	2018	2018	2018	% begroting
Bedrijfsopbrengsten					
Huuropbrengsten	7.851.632	7.898.000	5.277.411	7.898.000	100%
Vergoedingen	113.551	114.000	75.868	114.000	100%
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	219.908	103.000	186.300	220.000	214%
Overige bedrijfsopbrengsten	27.209	30.000	14.814	25.000	83%
Som der bedrijfsopbrengsten	8.212.300	8.145.000	5.554.393	8.257.000	101%
Bedrijfslasten					
Afschrijving (I)MVA	34.214	51.000	25.908	51.000	100%
Ov. Waardeverand. (I)MVA en vastgoedport.	101.017	1.079.000	-	1.079.000	100%
Erfpacht	11.793	7.000	3.877	12.000	171%
Personeelskosten	764.918	760.000	510.003	760.000	100%
Onderhoudskosten	1.644.212	2.077.000	1.099.845	2.495.000	120%
Overige bedrijfslasten	1.805.609	2.049.000	766.664	2.007.500	98%
Som der bedrijfslasten	4.361.763	6.023.000	2.406.297	6.404.500	106%
Bedrijfsresultaat	3.850.537	2.122.000	3.148.096	1.852.500	87%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.900.891	512.000	-	-490.000	
Financiële baten en lasten					
Waardeveranderingen FVA					
Rente baten	974	-	898	-	0%
Rente lasten	-1.240.951	-1.185.000	-797.443	-1.185.000	100%
Som der financiële baten en lasten	-1.239.977	-1.185.000	-796.545	-1.185.000	100%
RESULTAAT VÓÓR VPB	6.511.451	1.449.000	2.351.551	177.500	12%
Vennootschapsbelasting	-1.399.731	-510.000	-	-510.000	
Resultaat deelnemingen	-24.167	-	-	-	
RESULTAAT NA VPB	5.087.553	939.000	2.351.551	-332.500	

Specificatie personeels-, onderhoudslasten

	Werkelijk 2017	Begroting (FMP) 2018	Tertaa 2 2018	Prognose 2018	Prognose in % begroting
Personeelskosten conform loonlijst					
Lonen en salarissen	639.975	652.000	438.642	652.000	100%
Sociale lasten	126.259	124.000	84.664	124.000	100%
Pensioenlasten	102.507	98.000	67.542	98.000	100%
Subtotaal	868.741	874.000	590.848	874.000	
Ontvangen ziekengelduitkering	3.602	0	-	0	100%
Doorbelaaste uren	-107.425	-114.000	-80.845	-114.000	100%
Totaal personeelskosten	764.918	760.000	510.003	760.000	
Onderhoudskosten					
Planmatig onderhoud	642.626	979.000	386.113	763.000	78%
Klachtenonderhoud	219.575	226.000	190.063	335.000	148%
Mutatie onderhoud	570.394	469.000	523.669	994.000	212%
	1.432.595	1.674.000	1.099.845	2.092.000	
Renoveren/Herontwikkeling					
Onderhoudsdeel renovatieprojecten	211.617	403.000	-	403.000	
Totaal onderhoudskosten	1.644.212	2.077.000	1.099.845	2.495.000	

Specificatie overige bedrijfslasten

	Werkelijk 2017	Begroting (FMP) 2018	Tertaa 2 2018	Prognose 2018	Prognose in % begroting
Overige bedrijfslasten					
Kosten Raad van Commissarissen	55.354	84.000	36.406	84.000	100%
Accountantskosten	58.994	62.000	58.061	65.000	105%
Algemene kosten	272.992	246.000	216.007	277.000	113%
	387.340	392.000	310.474	426.000	
Zakelijke bedrijfslasten					
Belastingen	271.918	269.000	270.240	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	299.335	302.500	
Overige lasten					
Leefbaarheid	7.750	8.000	26.569	28.000	350%
Plantsoenenonderhoud	37.526	32.000	17.808	32.000	100%
Oninbare huur afboeking	4.116	5.000	-683	5.000	100%
Heffingen, verhuurdersheffing	875.751	1.047.000	-39	953.000	91%
Heffingen, saneringsheffing	-	75.000	-	75.000	100%
Heffingen, bijdrageheffing AW	6.554	8.000	-	8.000	100%
Ontwikkelingskosten algemeen	29.111	26.000	406	26.000	100%
Overige zaken, leveringen en diensten	155.402	152.000	112.794	152.000	100%
	1.116.210	1.353.000	156.855	1.279.000	
Totaal overige bedrijfslasten	1.805.609	2.049.000	766.664	2.007.500	

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. Voor een toelichting op de Onderhoudskosten wordt verwezen naar onderdeel B. Woningen bij de tijd houden.

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten

Uitgaande kasstroom nieuwbouw

Zoals aangegeven wordt verwacht dat het jaar 2018 afgesloten wordt met vier verkochte woningen.

In 2018 worden er in september en oktober 2018 twee VOV-woningen ingekocht, die ook weer doorverkocht worden omdat deze, voor wat betreft de inrichting, minder geschikt zijn als woningen voor sociale verhuur. In 2019 zal naar verwachting 1 VOV-woning worden aangekocht die opgenomen zal worden in de woningvoorraad.

Kasstroomoverzicht enkelvoudig (in € 1.000)

	Werkelijk	Begroting (FMP)	Tertaa 2	Prognose	Verschil
	2017	2018	2018	2018	Progn./begr.
Ontvangsten:					
1.1 Huren	7.802	7.897	5.262	7.897	-
1.2 Vergoedingen	110	114	74	114	-
1.3 Overheidsontvangsten	-	-	173	-	-
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	27	30	16	25	-5
1.5 Renteontvangsten	1	-	1	-	-
Saldo ingaande kasstromen	7.940	8.041	5.526	8.036	-5
Uitgaven:					
1.6 Erfpacht	6	7	4	12	5
1.7 Personeelsuitgaven:	916	760	623	760	-
1.8 Onderhoudsuitgaven	1.374	2.077	1.309	2.495	418
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	775	888	689	919	31
1.10 Renteuitgaven	1.258	1.223	888	1.223	-
1.11 a. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	7	75	-	75	-
1.11 b. Verhuurdersheffing	876	1.047	-	953	-94
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	45	39	23	59	20
1.13 Vennootschapsbelasting	-	-	-	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	5.257	6.116	3.536	6.496	380
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.683	1.925	1.990	1.540	-385

(Des)investeringsactiviteiten enkelvoudig

	Werkelijk 2017	Begroting (FMP) 2018	Tertaal 2 2018	Prognose 2018	Verschil Progn./begr.
MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten					
2.1A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	477	290	515	731	441
2.4B Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	477	290	515	731	441
MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten					
2.6A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	603	283	132	283	-
2.6B Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-
2.7A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	395	1.541	840	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	11	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	983	1.851	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-556	-1.561	-468	-1.120	441
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)investerings	-553	-1.561	-468	-1.120	441

Financieringsactiviteiten

	Werkelijk 2017	Begroting (FMP) 2018	Tertaaal 2 2018	Prognose 2018	Vershil Progn./begr.
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	733	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	733	958	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-926	-958	-733	-958	-
Mutatie liquide middelen	1.204	-594	789	-538	56
Wijziging kortgeldmutaties (Loohof)	-	-	-	-	-
Liquide middelen per 1-1	2.663	3.399	3.867	3.867	3.867
Liquide middelen per 31-12	3.867	2.805	4.656	3.329	3.923

Toetsing kasstroomprognose 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	Begroting (FMP)	Prognose	Minimale streefwaarden	
	2017	2018	2018	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	3,1	2,7	2,7	Tenminste 1,4	Tenminste 1,8
Waarde o.b.v. cijfers tertaal 2 rapportage		3,2			
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,	1,8	1,5	1,5	Tenminste 1,0	Tenminste 1,2
Waarde o.b.v. cijfers tertaal 2 rapportage		1,8			
3. Loan To Value (LTV) Meet in hoeverre de bedrijfswaarde van het vastgoed in een gezonde verhouding staat tot de	47%	43%	43%	Maximaal 75%	Maximaal 65%
4. Solvabiliteit Meet de omvang van het weerstandsvermogen in relatie tot het totaal vermogen (vastgoed)	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	Aantal MJB	Opstalkosten per woning**	Grondwaarde niet in bezit	Bouw / verwervings-	Status	Goedgekeurd RvC		Realisatie	Prognose realisatie	Aantal		Totaal
	Nieuwbouwprojecten							Bedrag*	d.d.	31-8-2018	31-12-2018	sloop	huur nw.	Toev.
780C	Woonwagens	2018	2	108.000	-	216.000				39.326	228.000	-2	2	0
734	Woningen Grintpad NOM	2020	9	158.000	17.000	1.575.000		GBV		5.373	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		67.523	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		50.761	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
			180			25.709.068				167.860	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	Renovatiejaar	Aantal		Begrote renovatie kosten	Status	Goedgekeurd RvC		Realisatie	Prognose realisatie			
							Bedrag*	d.d.					
	Renovatieprojecten								31-8-2018	31-12-2018			
	<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	490.407	522.500			
730-B	Renovatie 24, Pr. Hendrik, Emma, Spaar	2018	24		1.140.000				219.324	1.140.000			
730-C	Zonnepanelen, 40 woningen	2018	40		180.000				470	180.000			
					<u>1.842.500</u>				<u>710.201</u>	<u>1.842.500</u>			

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