

1 OKTOBER 2019

TERTAALRAPPORTAGE

TERTAAL 2 - 2019

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave.....	2
1. Missie & ontwikkelingen	4
Onze missie	4
Ontwikkelingen	4
2. Feed-back van huurders	7
Onderzoek huurderstevredenheid	7
Klachten(procedures).....	7
3. Resultaten op het bedrijfsplan	8
1. Huurderstevredenheid	8
2. Verduurzaming.....	11
3. Geschikte woningen voor de doelgroep	13
4. Organisatieontwikkeling & versterking van de bedrijfsvoering	15
4. Resultaten op de Prestatieafspraken met gemeente Overbetuwe en Huurders	18
Thema: Langer Thuis Wonen & Leefbaarheid.....	18
Thema: Energietransitie	21
Thema: Beschikbaarheid & Betaalbaarheid	23
5. Resultaten op onze processen	25
A. Creëren van woningaanbod.....	25
Projecten.....	25
Vastgoed aankopen	26
B. Woningen bij de tijd houden.....	26
Onderhoud	26
Renovatie	28
Verduurzaming.....	29
Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)	29
Ontwikkeling WWS-punten	29
C. Verhuren en verkopen van woningen	30
Woningaanbiedingen	30
Passend toewijzen	30
Woningruil	33
Statushouders	33
Ouderenhuisvesting/ 60+ en verhuizenbeleid	34
Huuropzeggingen.....	34
Vorderingen en debiteurenbeheer	36
Verkopen van woningen in 2019	37
D. Wijken & woonomgeving leefbaar houden	37

Woonoverlast	38
Bewonersparticipatie stimuleren	39
E. Ondersteunende processen.....	39
Personeel	39
Bedrijfshulpmiddelen.....	40
Risicobeheersing	40
Urenverantwoording.....	41
Werkgeverschap	41
6. 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	49
Bijlage: Afkortingen & Verzendlijst	51

1. MISSIE & ONTWIKKELINGEN

Onze missie

Woonstichting Valburg is een betrouwbare en ondernemende partner die haar huurders en andere partners wil ontmoeten om enthousiast te werken aan goed wonen tegen lage woonlasten, in gedifferentieerde wijken met verduurzaamde woningen. Wij nemen daarbij in eerste instantie de verantwoordelijkheid voor die mensen die door financiële, sociale of andere beperkingen onvoldoende in staat zijn zelf in wonen te voorzien. Het is deze missie waarop wij aanspreekbaar zijn en waarop wij onze keuzes steeds afstemmen. Het is ons kompas.

Aan het einde van Tertaal 2 van 2019 beschikten wij over 1.223 verhuureenheden, waaronder 4 woonwagens, 1 woonwagenstandplaats, 9 garageboxen en een zorgcentrum met 60 verzorgingseenheden en 14 verpleeghuiskamers.

Ontwikkelingen

A: Landelijk, politiek & regelgeving

Een greep uit diverse ontwikkelingen in Tertaal 2

Nieuw stelsel toezicht en kwaliteit in bouw.

De Eerste Kamer heeft op 14 mei 2019 ingestemd met een nieuw stelsel voor toezicht op de kwaliteit in de bouw. De nieuwe Wet kwaliteitsborging voor het bouwen zorgt voor meer duidelijkheid in de aansprakelijkheid en verbetering in de bouwkwaliteit en het -toezicht. Samen met mede-opdrachtgevers en partners heeft Aedes al jaren aangedrongen op verbetering van deze bouwwetgeving. Het nieuwe stelsel treedt 1 januari 2021 stapsgewijs in werking.

Minister: gemeente, corporaties en huurders gelijkwaardig in prestatieafspraken.

Een gemeente kan woningcorporaties geen prestatieafspraken opleggen. Deze ontstaan in gezamenlijk overleg waarbij gemeente, corporatie en huurders gelijkwaardige partners zijn. Dat heeft minister Ollongren van BZK gezegd na advies van de commissie geschilbeslechting prestatieafspraken.

Woonbond

De Woonbond werkt aan een integraal plan voor de woningmarkt. Hiervoor spreekt de Woonbond met zowel de eigen achterban als met andere stakeholders, waaronder Aedes. Eind 2019 zal de verenigingsraad van de Woonbond het plan naar verwachting vaststellen, waarna ook aan stakeholders gevraagd zal worden zich aan te sluiten bij de conclusies en voorstellen.

Staat van de Volkshuisvesting

De nieuwe Staat van de Volkshuisvesting 2019 is bekendgemaakt. De hoofdpunten hierin zijn:

- Corporaties blijven inzetten op huurmatiging. De betaalbaarheid bleef op peil.
- Nieuwbouwprognoses opnieuw gestegen (naar 130.000). Maar nog steeds tekort aan locaties.
- Corporaties investeren flink in verduurzaming, ze gaan de ambitie om in 2021 sectorbreed op Label B uit te komen, halen.
- Verdien capaciteit corporaties staat onder druk, onrendabele top neemt toe naar 60.000 euro.
- Leefbaarheid wijken staat onder druk door focus op lage inkomens en betaalbaarheid

Meer flexwoningen voor spoedzoekers

De ontwikkeling van prefab-woningen en andere flexibele woonvormen krijgt een impuls met onder meer een vrijstelling van de verhuurderheffing. Gemeenten kunnen voor het toewijzen van locaties langer afwijken van het bestemmingsplan (15 jaar ipv 10 jaar).

Eerste Kamer wijst asbestdakenverbod af

Het verbod op asbestdaken per 2025 is van tafel. De Eerste Kamer heeft het wetsvoorstel dat dit moest regelen weggestemd. Een meerderheid van de senatoren is het met Aedes en LTO Nederland eens dat zo'n verbod niet proportioneel is: hoge kosten en geen aantoonbaar gezondheidseffect. Wetenschappelijk onderzoek toont aan dat de gezondheidsrisico's voor bewoners en omwonenden van een asbestdak verwaarloosbaar zijn. Het huidige beleid is volgens de onderzoekers daarom niet realistisch.

Gemiddelde woonlasten huurders variëren van 30 tot 41 procent van inkomen

Huurders van corporatiewoningen besteden gemiddeld 32 procent van hun netto inkomen aan woonlasten (huur, energie en belastingen). Particuliere huurders zijn gemiddeld 37 procent van hun inkomen kwijt aan de totale woonlasten. Dat blijkt uit de update van de Lokale Monitor Wonen 2019 van Aedes, Woonbond, G4, G40 en VNG. Hieruit blijkt ook dat bijna 12 procent van de huurders in corporatiewoningen een te laag inkomen heeft om zijn woonlasten en andere noodzakelijke uitgaven te betalen. Meer info op <https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/lokale-monitor-wonen/>

Eenvoudiger markttoets weer een stap dichterbij

De vereenvoudiging van de markttoets is weer een stap verder nu de Wet Maatregelen Middenhuur is gepubliceerd. Dat maakt het voor woningcorporaties gemakkelijker om middeldure huurwoningen te bouwen. Het kabinet verwacht dat deze wet voor corporaties een verlichting van de administratieve lasten oplevert.

'Gemengd wonen ontstaat niet zomaar'

Als je kwetsbare groepen moet huisvesten, kun je dat maar beter goed doen. Dat is de overtuiging van Krista Bosman van woningcorporatie De Alliantie. Zij is een van de opstellers van de Checklist gemengd wonen. Belangrijkste les: zorg dat alle rollen en belangen vooraf duidelijk zijn en denk niet dat het zomaar ontstaat.

Woonbond en Aedes: Verduurzaming corporatiewoningen niet op kosten huurders

Alle eigenaren en gebruikers van woningen en gebouwen moeten aan de slag om te verduurzamen. Het Klimaatakkoord biedt daar een kader voor. Maar de woonlasten van de huurders van huizen van woningcorporaties mogen niet stijgen als gevolg van afspraken uit het Klimaatakkoord, zo stellen de Woonbond en Aedes. Het kabinet moet huurders compenseren als hun energierekening hoger uit gaat vallen, bijvoorbeeld door de verhoging van de gasprijs.

Vergoedingentabel helpt bij vaststellen woonlasten na verduurzaming

Woningcorporaties vragen vaak een vergoeding van huurders voor verduurzaming in de vorm van huurverhoging. Verduurzaming leidt vaak tot een lagere energierekening. Voor huurders is vooraf niet altijd inzichtelijk hoeveel zij gaan besparen. Dat maakt het soms lastig om een vergoeding af te spreken. De vergoedingentabel uit het Sociaal Huurakkoord kan daarbij helpen.

De vergoedingentabel laat de gemiddelde besparing zien op de energierekening bij verschillende labelstappen. Zo levert een sprong van D naar A+ volgens de tabel een besparing van 50 euro per maand op. De tabel maakt deel uit van het Sociaal Huurakkoord dat Aedes en de Woonbond in december 2018 sloten. Hij is gemaakt door Companen op basis van onderzoek van OTB.

Huren stijgen met 2,5 procent in 2019.

De woninghuren waren in juli 2019 gemiddeld 2,5 procent hoger dan een jaar eerder. De huren van sociale huurwoningen bij woningcorporaties stegen met 2,0 procent. De huren van de sociale huurwoningen bij overige verhuurders en van de vrijesectorwoningen gingen met 3,3 procent

omhoog. Dat meldt het CBS op basis van nieuwe cijfers. De huren bij Woonstichting Valburg stegen als gevolg van de huurverhoging per 1 juli jl. met 1,1%.

Stikstof

De Raad van State heeft besloten dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename in Natura 2000-gebieden. Dit maakt het een stuk ingewikkelder om ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, te realiseren. Voor veel ruimtelijke ontwikkelingen is nu een vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming ('natuurvergunning') vereist. Voor bestemmingsplannen geldt weliswaar geen vergunningsplicht, maar ook bestemmingsplannen moeten aan de eisen van de Wet Natuurbescherming voldoen. Er is veel onzekerheid over de consequenties van de uitspraak. Landelijk zouden zo'n 18.000 projecten getroffen worden door de uitspraak. Op korte termijn treft de uitspraak ons project Hof van Zetten aan de Beatrixstraat in Zetten.

B: Regionaal, gemeentelijk.

Voor de regio Arnhem Nijmegen is een samenwerkingsverband voor de vorming regionale energie strategie (RES) in de maak. Die moet de ruimtelijke inpassing van de energietransitie voor gaan stellen. Het gaat dan, bijvoorbeeld, om de plekken waar windmolens mogelijk zijn. De corporaties, samenwerkend in Woonkr8 willen ook aan tafel.

Warmteplan

Wij nemen op uitnodiging van de gemeente deel aan de Projectgroep Warmteplan Overbetuwe. Deze projectgroep wil komen tot een warmtevisie, zoals die landelijk, uiterlijk 2021 wordt gevraagd aan gemeenten. In de projectgroep nemen de relevante partijen deel.

Huisvestingsverordening

De toewijzing van vrijgekomen huurwoningen wordt in de regio Arnhem – Nijmegen vorm gegeven door de regionale huisvestingsverordening. De gemeenteraden zijn nu aan zet om op 1 januari 2020 de verordening in te laten gaan.

Prestatieafspraken

Met gemeente, huurdersorganisaties en Vivare en Woningstichting Heteren gaan in september de gesprekken lopen om tot prestatieafspraken voor 2020 te komen. Bureau Compaaenen begeleidt de gesprekken. Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties hebben in juni hun "bod" gedaan.

Woonwagens

De gemeente ontwikkelt een beleid voor woonwagens. Dit beleid is gewenst door de uitspraak van het Europees Hof dat, kort gesteld, woonwagens en hun bewoners geacht worden een cultureel erfgoed te zijn. Wij hebben namens de andere corporaties onze kijk ingebracht op een politieke avond van de gemeenteraad.

C: Strategie & beleid

Wij zijn dit jaar gestart met het nieuwe Bedrijfsplan 2019-2022. Het bedrijfsplan heeft hetzelfde format en plannings- en rapportagecyclus als voorheen, maar met een toekomstgerichte nieuwe inhoud. In tertaal- en jaarrapportages komen wij terug op de voortgang van de plannen.

D: 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. In april hebben wij onze huurders geïnformeerd over de huurprijsontwikkeling per 1 juli 2019. Deze ontwikkeling was als volgt:

Bij een inkomen lager dan € 42.436,-:

- als de huur meer is dan 70% van maximaal : géén huurverhoging;
- als de huur nog geen 70% is van maximaal : 1,3% huurverhoging.

Bij een inkomen hoger dan € 42.436,-: : 4,2% huurverhoging;

Voor niet DAEB woningen* met een huur hoger dan € 720,42 : 1,3% huurverhoging.

* met niet DAEB bedoelen wij woningen waarvan de huur bij de start van de verhuur, boven de sociale huurprijs (liberalisatiegrens) ligt.

Wij verwachtten en realiseerden door deze diverse maatregelen een gemiddelde huurprijsstijging van 1,1% (is 0,5% onder de inflatie). Landelijk zijn corporaties gemiddeld uitgekomen op 1,6% stijging.

E: 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. Momenteel vormen wij een strategie voor de energietransitie. Deze zal begin Tertaal 3 in concept klaar zijn om te bespreken met de huurdersorganisatie en gemeente.

2. FEED-BACK VAN HUURDERS

Onderzoek huurderstevredenheid

Hoe waarden huurders van Woonstichting Valburg onze dienstverlening, hun woning, de buurt en de leefbaarheid? Eens per 2 jaar laten wij dit meten in het kader van de Aedes Benchmark. Dit is vooral een kwantitatieve meting: bevindingen worden uitgedrukt in een cijfer dat wordt afgezet tegen landelijke cijfers van corporaties van vergelijkbare grootte. Omdat we ook behoefte hebben het waarom achter de cijfers, hebben we tegelijk met de Benchmark een aanvullend kwalitatief onderzoek laten doen naar hoe huurders leefbaarheid ervaren.

Het Benchmark-onderzoek is in T2 afgrond met als resultaat een A voor het Huurdersoordeel. Het onderzoek naar huurderstevredenheid/leefbaarheid loopt nog tot en met T3.

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
T1-19	1	Januari 2019	Februari 2019	28-02-2019	ja

Externe klachtenprocedures en rechtszaken

Er loopt één externe klacht. In 1 april 2019 hebben we van de huurcommissie bericht gehad dat het verzoek van de huurder ontvangen is.

3. RESULTATEN OP HET BEDRIJFSPLAN

In ons bedrijfsplan focussen wij op 4 doelen:

1. Huurderstevredenheid:

Ook bij een (gemiddeld) dalende inzet van middelen op woningniveau, blijven huurders van Woonstichting Valburg tevreden over de technische staat van de woning en de dienstverlening, zoals blijkt uit een gelijkblijvend cijfer (over 2017 is dat een 7,9) voor huurderstevredenheid in de Benchmark.

2. Verduurzaming:

Het verduurzamen van ons bezit naar gemiddeld label A in 2025 en CO2 neutraal in 2050 om het wooncomfort te verhogen en de woonlasten voor onze huurders beter te beheersen.

3. Geschikte woningen voor de doelgroep:

Meer woningzoekenden/huurders kunnen een geschikte woning vinden, passend bij hun levensfase.

4. Organisatieontwikkeling & versterking van de bedrijfsvoering:

- Het versterken van de bedrijfsvoering en zorgen dat de organisatie in staat is om gewenste ambities ook daadwerkelijk te realiseren.

- Wij ontwikkelen ons naar een netwerkorganisatie.

Toelichting:

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 te behalen resultaten in 2019. Per resultaat wordt aangegeven welke collega “trekker” (T) is en welke collega’s als “speler” (S) daarin een rol hebben. Ook wordt aangegeven 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 per resultaat door de trekker een toelichting gegeven en wordt in de meest rechtse kolom de nieuwe planning vermeld.

1. Huurderstevredenheid

Doel:

Ook bij een (gemiddeld) dalende inzet van middelen op woningniveau, blijven huurders van Woonstichting Valburg tevreden over de technische staat van de woning en de dienstverlening, zoals blijkt uit een gelijkblijvend cijfer (over 2017 is dat een 7,9) voor huurderstevredenheid in de Benchmark.

Strategie 1	De technische staat van de woning wordt beter afgestemd op de woonbehoefte van de huurder.			
Maatregel 1.1.1	<i>Onderzoek naar andere manier van samenwerken met (keten)partners om de kosten omlaag te brengen met gelijkblijvende of hogere huurderstevredenheid.</i>	T	S	T1/2/3 ev
Behaald resultaat 2019	Eind 2019 hebben wij voor de komende 4 jaar een keuze gemaakt, waarbij ook rollen als „regiecorporatie“ worden betrokken.	ldH	RS MJ	T3

Maatregel 1.1.2	<i>De beschikbare middelen worden meer gericht op kwaliteits-aspecten in de woning die de huurder waardeert.</i>	T	S	T1/2/3 ev	
Behaald resultaat 2019	a. Minimale kwaliteitseisen voor de binnenzijde van de woningen zijn vastgelegd	IdH	BG JDH	T2	T3
Strategie 2	De dienstverlening wordt beter afgestemd op de behoefte van de huurder.				
Maatregel 1.2.1	<i>Het realiseren van een kritische en goed functionerende huurders- participatie.</i>	T	S	T1/2/3 ev	
Behaald resultaat 2019	a. Afspraken uit 2018 over samenwerking met de huurdersorganisatie worden ingevoerd en nageleefd	MJ	SV	T2	Af
	b. Klanttevredenheidsonderzoek is uitgevoerd onder de huurders waar in 2018 de cv-ketel vervangen is en onderhoud aan de cv-ketel is uitgevoerd.	AP	JDH	T1	Af
Maatregel 1.2.2	<i>Het realiseren van een kritisch en goed functionerend klantenpanel.</i>	T	S	T1/2/3 ev	
Behaald resultaat 2019	a. In het klantenpanel zijn minimaal 2 huurders per dorp vertegenwoordigd	CP	SV	T2	Af
	b. Het klantenpanel heeft voor 2 onderwerpen bruikbare feed-back opgeleverd.	CP	SV	T3	
Maatregel 1.2.3	<i>Door digitalisering kunnen onze huurders 24/7 voor onze diensten bij ons terecht.</i>	T	S	T1/2/3 ev	
Behaald resultaat 2019	a. Huurders kunnen via het huurdersportaal zelf een reparatieverzoek aanmaken en een afspraak hiervoor inplannen.	FR	CP AP JF	T3	
	b. Huurdersportaal is geïmplementeerd en huurders kunnen inloggen.	FR	AP SV	T3	
	c. Via een helpdesk voor digitale dienstverlening kunnen klanten bij ons terecht voor hun vragen en problemen.	AP	CP FR JF	T3	
	d. Bij woningen die te huur staan presenteren we voor woningzoekenden relevante informatie, schrijven we wervende teksten over pluspunten etc. die per woning uit een database geselecteerd kunnen worden.	FR	CvdL AP CP	T1	af
	e. Inspectie-app is operationeel.	AP	FR JDH BG	T1	Af
	f. Wij zijn goed bereikbaar via al onze communicatie-kanalen en onze klanten krijgen uiterlijk binnen 2 werkdagen antwoord/reactie op hun vraag/verzoek	Cv dL	JF	T1	Af

Maatregel 1.2.4.	<i>De technische gegevens van de woningen zijn up to date en toepasbaar voor informatievoorziening, planvorming en uitvoering.</i>	T	S	T1/2/3 ev	
Behaald resultaat 2019	a. Aangeleverde gegevens (hoeveelheden/afmetingen van elementen buitenschil woning) door derden, zijn getoetst, vastgelegd en worden actueel gehouden in O-prognose (MJB)	MM	AP IdH	T3	
	b. Opstellen van betrouwbare financiële gegevens voor onderhoud voor de MJB 2021	IdH	MM	2020 T2	
	c. Plattegronden met gebruiksovervlakten (GO's) die aangeleverd worden door CoenCad zijn opgeslagen in sharepoint.	IdH	FR AP	T2	Af
Maatregel 1.2.5	<i>Wij gaan in 2019 bepalen hoe wij vanuit marketingprincipes onze dienstverlening verder kunnen verbeteren</i>	T	S	T1/2/3 ev	
Behaald resultaat 2019	a. Eind 2019 zijn concrete voorstellen ontwikkeld om toe te gaan passen in onze dienstverlening.	MJ	SV CP	T3	
Strategie 3	Versterken samenwerking met partners om sociale problematiek beter aan te pakken.				
Maatregel 1.3.1	<i>Vanuit onze rol van signalering komen we tot effectievere samenwerking op dorpsniveau met organisaties en omwonenden bij de aanpak van vervuiling, eenzaamheid, armoede en zelfredzaamheid.</i>	T	S	T1/2/3 ev	
Behaald resultaat 2019	a. We zijn meer zichtbaar aanwezig in de buurt om, als uitbreiding van het tuinbeleid, zelf actief verwaarloosde tuinen te signaleren, bewoners daar op aan te spreken of problemen achter de voordeur direct door te geven aan hulpverlenende instanties.	JF	JDH BG CvdL	T3	
	b. De gemeente start het project Vroegsignalering in 2019. Zodra het project van start kan gaan bepalen wij hoeveel huurders in 2019 hieraan mee kunnen doen.	SV	MJ	T3	
Maatregel 1.3.2	<i>Komen tot afgestemde acties voor bewoners die overlast veroorzaken</i>	T	S	T1/2/3 ev	
Behaald resultaat 2019	Vanaf T2 komen partijen alleen nog in actie nadat zij in samenwerking een afgestemde ambitie en plan voor die casus hebben gevormd.	SV	MJ	T2	2020
Maatregel 1.3.3	<i>Vanuit onze rol als sociale verhuurder bijdragen aan de ontwikkeling/verbetering van leefbaarheid in de dorpen, mede door huurders te activeren en ondersteunen</i>	T	S	T1/2/3 ev	

Behaald resultaat 2019	a. In het project Hart voor Oosterhout is een scenario gekozen en wij hebben onze (Vastgoed-)bijdrage bepaald	MJ	RS	T3	
	b. In Zetten zijn Dorpsraad en Comité Zicht Op Zetten samengegaan in één platform en wij hebben bepaald welke rol/positie wij en onze huurders daarin nemen.	MJ		T3	

Toelichting:

1.1.2. Het vaststellen van de minimale kwaliteitseisen voor de binnenzijde van de woningen heeft plaatsgevonden. Alleen de vastlegging zal in T3 plaatsvinden.

1.2.3.a en b De implementatie hiervan moet nog starten. Mogelijk loopt dit nog door in 2020.

1.2.3.f. Bij Team Wonen wordt dit doel gehaald. Huurders en woningzoekenden krijgen binnen 2 dagen antwoord.

1.2.4.a. De GBO's (Gebruikersoppervlakte) van de woningen zijn geïnventariseerd en zullen worden getoetst en in de softwaresystemen worden vastgelegd. Omtrent de gevelinventarisatie wordt nog gekeken of dit wordt uitgevoerd, de inventarisatie is afhankelijk van de uitkomsten van de CO-2 neutraal strategie.

1.3.1 a. Verschillende medewerkers (ook in T1) houden tuinen van huurders in de gaten en geven het aan JF door als een tuin niet onderhouden wordt. Deze tuin wordt vervolgens meegenomen in het tuinbeleid.

1.3.1 b. De gemeente start de Vroegsignalering in oktober 2019. De Vroegsignalering heeft een andere naam gekregen die beter de lading dekt: Actief erop af Overbetuwe.

1.3.2 Een afgestemde ambitie formuleren voor een casus, waarbij gemeente, hulpverleners en corporatie alle neuzen dezelfde kant op hebben staan, is niet zo'n probleem. Maar hulpverleners zijn er alleen voor hun cliënt. Gemeente en corporatie zijn ook verantwoordelijk voor de omwonenden. Hulpverleners hebben een beperkt budget en uren. Corporaties worden gebruikt als boeman, zij kunnen immers dreigen met ontruiming. Huurders die uiteindelijk worden ontruimd zijn eigenlijk de dupe, van een ontruiming wordt immers niemand wijzer. Financieel zijn corporaties meestal de dupe. Het gaat immers om de huurders van een corporatie. Dit doel wordt meegenomen naar de prestatieafspraken met de gemeente voor 2020.

2. Verduurzaming

Doel:

Het verduurzamen van ons bezit naar gemiddeld label A in 2025 en CO2 neutraal in 2050 om het wooncomfort te verhogen en de woonlasten voor onze huurders beter te beheersen.

Strategie 1	We doen minimaal wat binnen de klimaattafel voor de gebouwde omgeving wordt vastgesteld.				
Maatregel 2.1.1	<i>Met de gemeente en netwerkbeheerder en energie-leverancier komen tot een wijkgerichte aanpak voor 2022</i>	T	S	T1/2/3	
Behaald resultaat 2019	a. Op basis van de door ons gekozen route naar CO2 neutraal in gesprek gaan met de gemeente en andere partijen om, al dan niet, tot een wijkgerichte aanpak te komen	RS	MM IDH	T3	
	b. Ambitie is opgesteld met plan van aanpak om samen met de gemeente en waterschap versterking tegen te gaan	IdH	CP	T3	

	c. Op ca. 120 woningen zijn zonnepanelen geplaatst (67 woningen t Rieshout en 50/60 op aanvraag bewoner)	IdH	BG	T3	
Maatregel 2.1.2	<i>Het SVB wordt herijkt in 2019 waarbij de route naar CO2 neutraal in 2050 prioriteit krijgt</i>	T	S	T1/2/3	
Behaald resultaat 2019	a. Gegevens t.b.v. het herijken van het SVB zijn aangeleverd/aangevuld. Deze gegevens bestaan o.a. uit energielabels, woningwaardering, technische staat van de woningen, etc.	AP	MM	2020	
	b. Onderzoek afgerond naar wat voor Woonstichting Valburg de beste route is naar CO2 neutraal.	RS	IdH MM	T3	
	c. SVB 2020 t/m 2029 definitief	RS	CP	2020	
Maatregel 2.1.3	<i>In het kader van de energietransitie optimaal aansluiten bij vervangende energiebronnen op wijk-niveau</i>	T	S	T1/2/3	
Behaald resultaat 2019	a. In de VVE's waarin wij deelnemen staan energietransitie en CO2-neutraliteit op de agenda	MJ	SV IdH CP	2020	
Strategie 2	Met behulp van (verduurzamings)maatregelen verbeteren we het wooncomfort en houden we woonlasten beter beheersbaar.				
Maatregel 2.2.1	<i>Alle (90) nieuwbouwwoningen worden NOM, zolang dat bijdraagt aan de strategie</i>	T	S	T1/2/3	
Behaald resultaat 2019	a. Kennis is opgedaan m.b.t. NOM woningen en de regelgeving en deze is geïmplementeerd binnen de woonstichting zodat we voldoen aan de regelgeving en de huurder de voordelen ervan ervaart.	EV R	SV RS MM	T3	
	b. Monitoring voor de NOM woningen is ingericht en te gebruiken, zodat wij aan de regelgeving voldoen en de huurder inzicht heeft in de kosten/voordelen.	EV R	FR	T3	
	c. Bestemmingsplanwijziging voor plan De Beatrix Zetten, 21 NOM-woningen is onherroepelijk (bij geen bezwaar)	RS	BG	T3	
	d. Turn-Key overeenkomst gesloten met ontwikkelaar voor plan Grintpad in Herveld, 9 NOM-woningen.	RS	BG	T3	
	e. Intentieovereenkomst gesloten met gemeente Overbetuwe voor het plan De Hoge Hof in Herveld, 42 NOM-woningen.	RS	BG	T2	Af
	f. Ekowijk Veldzicht Zetten, 45 woningen waarvan een aantal NOM, krijgt prioriteit van de gemeente.	RS	BG	T1	Af
Maatregel 2.2.2	<i>Het huurprijsbeleid wordt geactualiseerd vanuit een woonlastendoelstelling met de focus op betaalbaarheid voor de doelgroep</i>	T	S	T1/2/3	
Behaald resultaat 2019	a. Eind 2019 is het huurprijsbeleid getransformeerd van doelstellingen over kale huurprijzen naar doelstellingen over woonlasten (kale huur plus servicekosten, plus eventuele EPV, plus kosten	MJ	MM EV R	T3	

	voor energie), zodat het kan worden toegepast in 2020				
	b. De servicekosten worden geïnventariseerd en er wordt kennis opgedaan van het doorbelasten van servicekosten zodat de huurder het juiste bedrag betaalt en inzicht heeft in de opbouw.	MM	IdH	T3	2020
Maatregel 2.2.3	<i>Voor het totale woningbezit geldt een gemiddeld label A (= energieindex van 1,15) in 2025</i>	T	S	T1/2/3	
Behaald resultaat 2019	a. Plan van aanpak is bepaald om ca. 160 woningen in 2025 verduurzaamd (naar EI 1,05) te hebben.	RS	IdH	T3	
	b. Voor woningen waarvoor in 2009 een energielabel is afgegeven is door Inspectrum een hernieuwde opname uitgevoerd.	AP	IdH	T3	af
Maatregel 2.2.4	<i>In minimaal één nieuwbouwproject passen wij naast een nul op de meter concept ook materialen toe die uitgaan van het cradle tot cradle principe.</i>	T	S	T1/2/3	
Behaald resultaat 2019	a. In 2019 hebben wij een keuze gemaakt in welk project wij die materialen gaan gebruiken of dat wij daar vooralsnog, gemotiveerd, van af zien.	RS	IH RS BG	T3	

Toelichting:

2.2.1.a. Loopt op schema. Overleggen/presentaties hebben met diverse partijen plaats gevonden. Kennis vergaard. Komende tertaal vertalen naar communicatie middelen voor de huurder.

2.2.1.b. Loopt op schema. De monitoring is gekoppeld binnen ons eigen systeem. Er is over 2018 al verantwoord naar de huurders van de woning aan de Venus. Systeem moet in de komende tertaal geoptimaliseerd worden zodat het makkelijker opvragen is wanneer het veel woningen betreft. Afspraak is reeds gemaakt, knelpunten worden in zicht gebracht.

2.2.2.b. Er is begonnen om de serviceopbrengsten juist te rubriceren in het softwaresysteem. De leverancier van het softwaresysteem heeft uitgelegd hoe de servicekostenmodule werkt. Op dit moment wordt deze servicemodule ingericht. Voor de servicekosten is een Plan van aanpak geschreven waarbij de doelen breder ingestoken zijn dan alleen het proces van de servicekostenafrekening automatiseren. Daarom zal deze maatregel meer tijd in beslag gaan nemen en is de einddatum verschoven naar 2020.

3. Geschikte woningen voor de doelgroep

Doel: Meer woningzoekenden/huurders kunnen een geschikte woning vinden, passend bij hun levensfase.

Strategie 1	Huurders kunnen langer thuis blijven wonen				
Maatregel 3.1.1	<i>Doorstroming genereren met 60+ beleid, onderzoeken of er meer mogelijkheden zijn.</i>	T	S	T1/2/3	
Behaald resultaat 2019	a. Uit de aanbevelingen van de HAN-studenten om ouderen te verleiden tot verhuizen is in T1 een keuze gemaakt voor uit te voeren acties.	SV	CP	T1	Af

	Mede om bij te dragen aan de bekendheid van het beleid.				
Maatregel 3.1.2	<i>Woningruil stimuleren om daarmee te bereiken dat meer huurders een geschikte woning vinden.</i>	T	S	T1/2/3	
Behaald resultaat 2019	a. Er is een plan van aanpak gemaakt om woningruil actiever aan te bieden zodat meer huurders in een geschikte woning wonen.	SV	CP BG JDH	T1	Af
Maatregel 3.1.3	<i>57 nultredenwoningen bouwen vóór 2023 nabij voorzieningen.</i>	T	S	T1/2/3	
Behaald resultaat 2019	a. Bestemmingsplanwijziging plan De Beatrix 21 in Zetten is definitief (bij geen bezwaar), alle woningen worden nultreden.	RS	EVR BG	T3	
	b. Turn-Key overeenkomst gesloten met ontwikkelaar voor plan Grintpad in Herveld, 9 nultreden-woningen	RS	MJ MM	T3	
	c. Intentieovereenkomst gesloten met gemeente Overbetuwe voor het plan De Hoge Hof in Herveld, 42 woningen waarvan 27 nultreden.	RS	MJ MM	T3	
Maatregel 3.1.4	<i>De samenwerking met organisaties verbeteren om te komen tot afgestemde inzet om langer thuis wonen mogelijk te maken.</i>	T	S	T1/2/3	
Behaald resultaat 2019	a. Samen met Brandweer Midden Gelderland is een plan van aanpak opgesteld „samen (brand)veilig“ om brandveiligheid in woningen te verbeteren en bewustwording bij bewoners en medewerkers te verhogen.	IdH	MJ BG	T3	
Strategie 2	Herijken van het SVB op woningbehoefte				
Maatregel 3.2.1	<i>Demografische ontwikkelingen (bv. kwantiteit en samenstelling in leeftijdsopbouw) van gemeente Overbetuwe vertalen naar het SVB.</i>	T	S	T1/2/3	
Behaald resultaat 2019	a. Gegevens uit Primos zijn geanalyseerd en vertaald naar (eventuele aanpassingen van) het SVB.	RS	MJ	2020	
	b. De lijst met te verkopen woningen is geactualiseerd naar aanleiding van eventuele nieuwe inzichten/standpunten.	CP	RS MM	T3	
Maatregel 3.2.2.	<i>Komen tot een standpunt of wij middeninkomens met middenhuur structureel gaan bedienen.</i>	T	S	T1/2/3	
Behaald resultaat 2019	Woningmarktontwikkelingen worden in het SVB vertaald naar onze (on-)mogelijkheden om ook deze product-marktcombinatie toe te gaan passen.	RS	MM MJ	2020	

Toelichting:

3.1.1. De huisarts, dr. Hilderink is geïnterviewd. Het interview is in het Woonjournaal (juni 2019) geplaatst.

3.1.2. Wij benaderen mensen actief als wij denken dat zij wellicht woningruil willen doen. Er zijn ook huurders die ons benaderen. Al deze mensen worden op een lijst geplaatst. Als er een match

mogelijk is, worden mensen met elkaar in contact gebracht. Woningruil blijkt (uit eigen ervaring en uit onderzoek bij andere corporaties) niet eenvoudig daadwerkelijk te realiseren. Meer tijd en energie erin stoppen is niet verstandig. Er is een advies gedaan om woningruil te behandelen als een mutatie, wat inhoudt huurharmonisatie te gaan toepassen. Dit advies is naar de huurdersorganisatie gegaan, we wachten op hun reactie.

4. Organisatieontwikkeling & versterking van de bedrijfsvoering

Doel 1: Het versterken van de bedrijfsvoering en zorgen dat organisatie in staat is om gewenste ambities ook daadwerkelijk te realiseren.

Strategie 1	Het borgen van ons werk door extra aandacht te besteden aan de planning en controle cyclus en het sturen op onze resultaten.				
Maatregel 4.1.1	<i>Teams werken samen aan doelstellingen en strategie. Eigenaren worden benoemd op maatregel- en actieniveau. De afspraken die gemaakt zijn worden gevolgd op tertaalniveau onder toepassing van kort cyclisch werken.</i>	T	S	T1/2/3	
Behaald resultaat 2019	a. Doelen/acties/resultaten en rollen op grond van het Bedrijfsplan zijn vastgelegd op individueel niveau (van de medewerker) .	MJ	allen	T1	Af
	b. Het Bedrijfsplan is vastgesteld door de DB en goedgekeurd door de RvC.	MJ	CP	T1	Af
	c. Een werkwijze voor afspraken (maken, volgen en vieren) in Kort Cyclisch Werken wordt toegepast.	MJ	FR	T1	Af
	d. Het verhuurproces wordt geoptimaliseerd doordat alle activiteiten, van contractondertekening t/m archivering, binnen één week na verhuring van de woning zijn afgerond zodat alle gegevens in DMS beschikbaar zijn.	JF	CvdL	T2	Af
	e. De werkprocessen bij Team Wonen zijn up to date en voor iedereen inzichtelijk gearhiveerd.	JF	CvL	T3	
Maatregel 4.1.2	<i>Het (persoonlijk) leiderschap en eigenaarschap wordt versterkt, mede op basis van de inzichten die zijn opgebouwd in 2018.</i>	T	S	T1/2/3	
Behaald resultaat 2019	a. Voor elke collega zijn afspraken gemaakt over eigen ontwikkelpunten (m.n. ontleend aan de management drives constructief blauw en/of rood).	MJ	allen	T1	Af
	b. Het medewerkersoverleg bewaakt de voortgang van de (individuele en collectieve) afspraken, op basis van gemaakte afspraken.	MJ	CP	T1	Af
	c. De afspraken die eind 2018 zijn vastgelegd zijn gerealiseerd.	MJ	allen	T3	

Maatregel 4.1.3	<i>Wij versterken onze vaardigheden op het vlak van netwerken en samenwerken zo dat wij zelf, maar ook anderen in deze samenwerking meerwaarde ervaren.</i>	T	S	T1/2/3	
Behaald resultaat 2019	a. Een masterclass voor de RVC en enkele collega's wordt vertaald naar stappen die wij gaan zetten in 2019.	MJ	RS IH	T1	T3

Toelichting:

4.1.1 d.: Aan het eind van T2 zijn alle verhuringsdossiers gearchiveerd. We merken dat als het druk is, het archiveren het eerste is, wat blijft liggen. Soms lukt het niet om te archiveren omdat de ict op dat moment niet naar behoren werkt.

4.1.1. e.: De implementatie van de Empire SAAS oplossing is gepland voor eind mei. De zomer zijn we bezig met testen waarna we eind juli live hopen te gaan. Als dit proces is afgerond zal begonnen worden met het up to date maken van de werkprocessen.

4.1.3.a. In een aantal concrete situaties (woonoverlast, Veldzicht e.a.) hebben wij de aanpak uit de masterclass toegepast. Er ligt nog geen planmatige aanpak onder.

Doel 2.:Wij ontwikkelen ons naar een netwerkorganisatie.

Strategie 1	Ontwikkelen van vaardigheden en middelen om in een netwerk effectief te werken.				
Maatregel 4.2.1	<i>Een kwartiermakersgroep ontwikkelt een houtskoolschets voor de gewenste netwerkorganisatie</i>	T	S	T1/2/3	
Behaald resultaat 2019	a. De groep is samengesteld en heeft een opdracht en plan van aanpak om eind T2 de schets te hebben.	MJ	EVR RS	T2	Af
	b. De houtskoolschets is gemaakt, na betrokkenheid van externe partners en wordt gedragen door de organisatie.	MJ	RS EVR	T2	T3
Maatregel 4.2.2	<i>Intern en extern dialoogsessies toepassen</i>	T	S	T1/2/3	
Behaald resultaat 2019	a. Dialoogsessies in 2 dorpen gehouden voor „stille“ huurders.	SV	MJ	T3	
	b. In T1 wordt door het MO besloten of de dialoogsessies ook intern toegepast gaan worden.	MJ	MO	T2	Af
Maatregel 4.2.3	<i>Ons opdrachtgeverschap ontwikkelt zich zo dat leveranciers en andere partners worden uitgedaagd om de ambities waar te maken.</i>	T	S	T1/2/3	
Behaald resultaat 2019	a. We presenteren het nieuwe bedrijfsplan aan onze leveranciers/partners.	MJ	IdH	T2	Af
	b. Hoe kunnen wij onze partners uitdagen op onze ambities? Het antwoord op deze vraag vinden wij in T2 .	MJ	RS FR	T2	T3

Strategie 2		Ontwikkelen van ondersteunende middelen en organisatievorm.			
Maatregel 4.3.1	Haalbaarheidsonderzoek doen naar kantoorloos werken.	T	S	T1/2/3	
Behaald resultaat 2019	a. Het afstudeeronderzoek hierover is intern besproken en vertaald naar vervolgstappen.	MJ	FR	T1	T3
	b. We hebben duidelijk in beeld of en in welke vorm we kantoorloos werken gaan toepassen.	FR	MJ	T3	
Maatregel 4.3.2	De inzet van ICT richt zich op een snelle toepassing van oplossingen zodat de organisatie optimaal functioneert. .	T	S	T1/2/3	
Behaald resultaat 2019	a. Het DMS is verplaatst naar de cloud.	FR	MJ AP SV	T3	2020
	b. Lokale servers zijn geïntegreerd met Cloud servers.	FR	MJ	T3	
	c. Business Intelligence (real time rapportages en dashboards) is geïmplementeerd voor de informatie die tot nu nog in maand- tertaal en jaarverslagen staat.	FR	MJ SV MM IdH	T3	
	d. Eind 2019 is duidelijk welke eisen de huidige en toekomstige ICT toepassingen stellen aan medewerkers en of zij bereid en bekwaam zijn om mee te ontwikkelen.	MJ	FR	T3	

Toelichting:

4.2.1.a Tijdens medewerkeroverleg presentatie gehouden over de verwachting van de kwartiermakersgroep. Er is een oproep gedaan om deel te nemen. Groep wordt samengesteld door 4 collega's. Door groep te bepalen of directeur hierbij aansluit en of de trekkersrol wijzigt.

4.2.1.b.: de kwartiermakersgroep zal begin T3 samengesteld zijn en maakt in T3 een plan van aanpak om tot de houtskoolschets te komen en de verder te nemen stappen.

4.2.2.a.: Op 18 april is een dialoog gehouden in Valburg. Dit is door de aanwezigen positief ontvangen. Er is een verslag van gemaakt waar leerpunten uit gehaald worden. Eén ervan is dat het woord dialoog mensen afschrikt. We gaan nu "Even Buurten" met onze huurders. Op 29 augustus hebben we "Even Buurten" in Zetten gehouden. Van de 3 avonden die nu geweest zijn is een verslag gemaakt en op intranet geplaatst.

4.2.3.a.: een samenvatting van het Bedrijfsplan is gereed en gecommuniceerd langs diverse kanalen. Wij hebben besloten om géén (collectieve) presentatie te houden.

4.3.1.a.: het afstudeeronderzoek is met drie maanden vertraging afgerond en in mei gepresenteerd. Wij bepalen in T3 de vervolgstappen.

4.3.2.a: Dit gaat zeker niet lukken in 2019. Er is nog geen indicatie wanneer er een Cloud versie beschikbaar is van ons huidige DMS.

4.3.2.b: Lokale servers kunnen nog niet uit gefaseerd worden. Begin oktober start SharePoint/O365 project. Als dit is afgerond kan dit verder afgehandeld worden.

4. RESULTATEN OP DE PRESTATIEAFSPRAKEN MET GEMEENTE OVERBETUWE EN HUURDERS

Hieronder zijn de afspraken opgenomen die wij maakten met de gemeente Overbetuwe en Huurdersorganisatie “t Klokhuis” (voorheen “Um ’t Huus”), voor 2019. Alleen die afspraken zijn opgenomen waarin wij “eigenaar” zijn. De interne trekkers zijn in initialen vermeld.

Thema: Langer Thuis Wonen & Leefbaarheid

Woonstichting Valburg	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> • Zij stuurt waar mogelijk op een goede spreiding en nabijheid van voorzieningen bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen, waar nodig in overleg met de gemeente (gebruik van het “LEVO”, bij multiproblematiek). <u>T2</u>: Er wordt gestuurd op spreiding van huisvesten van probleem gezinnen ten behoeve van een goede cohesie in een straat en of wijk. Dit kan soms zijn met inschakeling van LEVO • Bij overlast zet Woonstichting Valburg Buurtbemiddeling en het LEVO in. <u>T2</u>: zie hierboven • Woonstichting Valburg inventariseert probleemsituaties en bespreekt de consequenties die hieraan gekoppeld zijn met de gemeente en Um ’t Huus. <u>T2</u>: WSV rapporteert per tertaal welke probleemsituaties er zijn. Klokhuis nodigt buurtbemiddeling uit om een toelichting te geven op hun werkwijze. • Woonstichting Valburg ziet toe op het tegengaan van verloedering van tuinen. <u>T2</u>: WSV De aanpak van tuinen leidt tot meer zelfwerkzaamheid van huurders en minder niet onderhouden tuinen. De aanpak van verstening is onderwerp van gesprek. • Woonstichting Valburg voert de volgende leefbaarheidsactiviteiten uit: <ul style="list-style-type: none"> a. Aanleg, verzorging en onderhoud van openbaar groen in de directe nabijheid van complexen van de Woonstichting, conform een op te maken lijst; b. Het bijdragen aan de veiligheid en terugdringing van overlast in de woonomgeving van woningen van de Woonstichting, onder meer door een actief Tuinbeleid, inzet van opzichters, financiële bijdrage aan Buurtbemiddeling en inzet daarvan, een actieve bijdrage aan LEVO en MDO’s (Multi 	<p><u>T2</u>: Op het gebied van langer thuis wonen is de samenwerking met corporaties goed.</p> <p>De alliantie Langer thuis wonen is opgepakt door organisatie Naar Huus toe, Driestroom , HAN en de gemeente. Hieruit zijn drie bijeenkomsten met partners uit het veld georganiseerd over het thema langer thuis kunnen wonen.</p> <p>Voor de inhoud van de experimenten verwijzen wij u naar de voortgangsrapportage van de Woonagenda Overbetuwe 2020. Deze Alliantie wordt verder voortgezet door betrokken partners uit de kerngroep uit te nodigen bij het vormen van nieuw beleid over het thema uitstroom beschermd wonen en Langer Thuis Wonen.</p> <p>De volgende projecten zijn door de gemeente opgepakt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Brochure Fijn Thuis, overzichtelijke brochure speciaal gemaakt voor de ouder wordende inwoner met alle informatie om het langer thuis wonen mogelijk en aangenamer te maken. 2. HANDIG Kan het gebruik van technologie (zoals GPS of aangepaste tablets) ouderen in het beginstadium van dementie ondersteunen om langer thuis te blijven wonen, in vergelijking met

<p>Disciplinaire Overleggen) en waar nodig trekken van aanpak van woonoverlast; Zie BP Huurderstevredenheid, strategie 3, 1.3.1 A + B en 1.3.2.</p> <p>c. Algemene bijdrage aan leefbaarheid door deelname in (burger-)initiatieven ter bestrijding van eenzaamheid, schuldproblematiek, ontmoeting en armoede. Concreter: deelname in Kerngroep en netwerk WWWenZO, Zicht Op Zetten, Alliantie Langer Thuis, gemeentelijk project "Er op af!", "Hart Voor Oosterhout".</p> <p><u>T2:</u> Op alle drie de punten is er inzet. Deze levert wisselende resultaten op. De samenwerking tussen WWW&ZO en LEVO is niet tot stand gekomen. Het project Actief er op af start miv 1.10.19. Alliantie Langer thuis ligt stil.</p>	<p>ouderen die deze technologie pas in een later stadium gaan gebruiken? Deze vraag staat centraal in dit onderzoek.</p> <p>3. Huisbezoekenproject 75+ Inwoners in de leeftijd van 75 jaar of ouder worden uitgenodigd om deel te nemen aan dit project. Opgeleide vrijwilligers komen op bezoek bij de inwoner en nemen de tijd om te praten over het onderwerp langer thuis wonen. Uit deze gesprekken volgen concrete acties. Momenteel wordt Elst bezocht. Na de bezoeken in een kern maken we een rapportage op en voeren we een dorpsgesprek met de doelgroep.</p>
<p>Gezamenlijk</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente en Woonstichting Valburg hebben extra aandacht voor het betrekken van omwonenden bij herinrichting of grote veranderingen van de directe woonomgeving. <u>T2:</u> WSV laat bewoners en omwonenden vanaf de eerste schetsen participeren en kreeg daarvoor in T2 complimenten van de gemeenteraad. • Gemeente en corporaties werken in 2019 een aanpak uit voor een AVG-proof gegevensuitwisseling in het kader van het sociaal team. <u>T2:</u> gemeente en WSV werken AVG-proof. • De gemeente en de corporaties hebben in 2018 een intentieovereenkomst gesloten in het kader van het Project "Erop af". Zij werken in 2019 aan de uitwerking van het project in een convenant, ten behoeve van vroegsignalering van financiële problemen. Zie ook BP Huurderstevredenheid, strategie 3, 1.3.1 B. <u>T2:</u> Actief Eropaf start op 1 oktober met een pilot van een jaar. Dit is een samenwerking tussen de gemeente Overbetuwe, Woningstichting Heteren, Woonstichting Valburg, Vivare (en later Menzis, Nuon en Vitens). In deze tijd is het van belang om de samenwerking te formaliseren vanwege de bescherming van persoonsgegevens. Deze samenwerking verstrekt de lokale infrastructuur rondom schulden. Zo ontstaat een basis om later andere partners als Menzis, Nuon en Vitens te laten aansluiten. Actief Eropaf richt zich in de pilot fase op alle huishoudens met een betalingsachterstand bij één van de betrokken corporaties. De doelstelling van de pilot is: <ol style="list-style-type: none"> 1. Stabiele financiële situatie voor inwoners, 2. Voorkomen inschakelen deurwaarder. 3. Voorkomen van (meer complexe) problematiek. 	
<p>Prioriteiten 2019</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Vanaf 2020 zal de financiering en opvang van mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en uit Maatschappelijke Opvang worden gedecentraliseerd, en zullen ook in Overbetuwe voldoende huisvestingsmogelijkheden voor deze doelgroepen moeten komen. De gemeente voert regie over deze opgave. Daartoe zet zij in 2019 de volgende stappen: 	

- a. Zij werkt samen met de regiogemeenten onder leiding van centrumgemeente Arnhem uit welke opgave voor Overbetuwe te verwachten is: fysiek en sociaal.
- b. Zij werkt samen met zorgaanbieders en de drie corporaties een lokale aanpak uit om de uitstroom in de Overbetuwe te kunnen opvangen. Hiertoe zoekt de gemeente aansluiting bij de "alliantie" wonen en zorg, zoals vanuit de Woonagenda Overbetuwe 2020 is benoemd.
- c. Zij organiseert een training voor medewerkers van corporaties over omgaan met de doelgroepen die vanuit de decentralisatie in Overbetuwe komen wonen.

T2: Er is een eerste bijeenkomst geweest in juli, van gemeente en corporaties. Voor het vervolg moeten nog gesprekken worden ingepland.

2. De corporaties werken mee aan de huisvesting van mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Zij heeft een signalerende rol in het inventariseren van de behoefte aan woonbegeleiding, en zet zich in voor voorkomen van overlast en van concentratie van doelgroepen in enkele buurten.

T2: In januari 2019 is er een woning beschikbaar gesteld aan Philadelphia tbv uitstroom. Plan Hoge Hof voorziet in 11 appartementen voor beschermd wonen. In een casus gaat de bescherming in de ogen van WSV te ver, ivm toenemende schulden, overlast en onveiligheid.

3. Woonstichting Valburg neemt in de eerste helft van 2019 het initiatief om met de gemeente tot een beleidsmatige afstemming te komen op het vlak van inzet van middelen (Wmo, renovatie, etc.) om in de toekomst voldoende geschikte woningen beschikbaar te hebben voor de groeiende groep senioren.

T2: Zal tot stand komen in 2020 als de nieuwe Woonagenda van de gemeente en ons geactualiseerde SVB zijn afgerond.

4. De gemeente werkt een plan uit voor de inzet van wooncoaches die mensen die langer thuis wonen ondersteunen: bijvoorbeeld door informatie over inzet Domotica, over bewustwording en het belang van aanpassing of doorstroming. Woonstichting Valburg voert onder de naam '60+ en verhuizen' een pilot uit, die medio 2019 wordt geëvalueerd. Ervaringen die Woonstichting Valburg hiermee opdoet deelt zij met beide andere corporaties in Overbetuwe.

T2: Zie Bedrijfsplan; Geschikte woningen voor de doelgroep, Strategie 3, 3.1.1 A. Op 11 juli heeft Martin Moelijker van Redlangerthuiswonen.nl oplossingen gepresenteerd om langer thuis te kunnen wonen. Hierbij waren 3 ambtenaren aanwezig en 3 collega's van de corporatie. Deze oplossingen zijn (nog?) te duur. Gemeente doet komende maanden onderzoek naar verschillende scenario's voor inzet van coaches en gaat opnieuw in overleg met corporaties om tot een voorkeursvariant te komen. Dit project wordt doorgeschoven naar prestatieafspraken 2020.

5. De gemeente stelt een excessenbudget in, waarbij de gemeente budget beschikbaar heeft (op basis van verantwoording achteraf) om snel een financieel probleem op te kunnen lossen, ter voorkoming van huurachterstanden en huisuitzetting. Dit is een voorliggende voorziening voor schuldhulpverlening.

T2: Lilian Goessens, regisseur WMO en voorzitter LEVO, beschikt over dit budget. Zij wil eerst wachten op de ervaringen in 2019. Streven is Q1 2020 dit te evalueren in samenspraak met de corporaties.

6. De gemeente en Woonstichting Valburg inventariseren in 2019 of en hoe zij reeds aangepaste woningen die weer vrijkomen kunnen behouden voor zorgbehoevenden. Hierbij betrekken zij ook kostenverdeling van huurderiving tussen gemeente en Woonstichting Valburg door niet aansluitend verhuren.

T2: gemeente is bij Vivare geweest om te horen hoe hun aanpak is van de pilot doorstromen. Gemeente maakt afspraak met wst Valburg om Q4 te starten.

- De gemeente en Woonstichting Valburg dragen bij aan de doorontwikkeling en invulling van het netwerk WWWenZO, ten behoeve van de versterking van persoonlijke netwerken. Zij informeren Um 't Huus over de voortgang.

T2: de gemeente zet in op de vorming van coöperaties van zorg- en welzijnorganisaties in 2020. Het netwerk WWWenZo is met de wethouder in gesprek over de visie op langere termijn om deze coöperaties ook te verbinden met andere partijen die een rol kunnen spelen in de verhoging van zelfredzaamheid.

Thema: Energietransitie

Woonstichting Valburg	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> Woonstichting Valburg streeft ernaar om haar woningbezit in 2022 op gemiddeld label B te hebben, en in 2025 op gemiddeld label A. <u>T2</u>: WSV zal begin Q1 2020 een voorkeur-scenario voor de energietransitie uitgewerkt hebben en bespreken met 't Klokhuis en gemeente. 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente geeft SBE (Stichting Betuwe Energie) de opdracht om een businessplan op te stellen voor het opleiden en aanstellen van energiecoaches, op basis van een sluitend verdienmodel en onafhankelijkheid van de coaches. De gemeente evalueert in samenwerking met SBE het al lopende project met energiecoaches, en ontwikkelt dit op basis van de evaluatie door. <p><u>T2</u> gemeente: SBE heeft de opdracht voor het begeleiden van de energiecoaches teruggegeven aan de gemeente. Aan de energiecoaches is gevraagd of en op welke wijze ze verder willen. In dat kader is er op 4 september een bijeenkomst geweest met Loket duurzaam wonen plus. Lingewaard Energie en de overgebleven energiecoaches (4 man) om te kijken naar vormen van samenwerking. Lingewaard Energie heeft de coaches uitgenodigd voor een tweetal bijeenkomsten in Lingewaard om daar energie op te halen. Medio november zal een tweede gespreksronde volgen om verdieping aan te brengen.</p>
Prioriteiten 2019	
<ol style="list-style-type: none"> De gemeente maakt in 2019 een warmtetransitieplan, en betreft hierbij onder andere de corporaties. In dit plan wordt door de gemeente in afstemming met de corporaties een pilotwijk voor ontkoppeling van het aardgas aangewezen. <u>T2</u>: er is een projectgroep ingericht én actief op initiatief van de gemeente. 	

9. De gemeente doet een voorstel over de invulling van een “Overbetuwse Klimaattafel Wonen”, ter bundeling van verschillende overleggen en samenwerkingen rond dit thema. Gemeente organiseert dit overleg.

T2: valt samen met afspraak 9 hierboven.

10. Woonstichting Valburg installeert in 2019 PV-panelen op 40 woningen (afpraak uit 2018), naast de panelen die op Nul-Op-de-Meter-woningen (NOM) en door huurders op basis van een ZAV (zelf aangebrachte voorziening) gelegd worden. Om meer dan deze 40 daken van woningen in 2019 met zonnepanelen te beleggen stellen gemeente en Woonstichting in een pilot nog eens ieder € 20.000 extra ter beschikking. Hierdoor wordt het mogelijk om 50 tot 60 woningen van zonnepanelen te voorzien. Hiervoor gelden de volgende beginselafspraken:

- a. De gemeente stelt het bedrag van € 20.000 beschikbaar bij wijze van subsidie;
- b. Er komt één aanbod voor de 50 tot 60 woningen (afhankelijk van de kosten per woning);
- c. Woonstichting, Um 't Huus en gemeente gaan samen één “aanbod” in een overleg formuleren aan huurders van woningen die door de Woonstichting zijn geselecteerd zijn als “geschikt”;
- d. Woonstichting en huurdersvereniging omgeven het aanbod aan huurders met publiciteit en promotie, waarbij wij het beginsel hanteren: “die het eerst komt die het eerst maalt”.

T2: op schema: 58 huishoudens ontvangen de zonnepanelen (minimaal 4 per hh). Er zijn 135 huishoudens aangeschreven hiervan hebben 65 bewoners gereageerd. Door de notaris zijn er 7 huishoudens uitgeloot. Alle panelen zijn voor 1 december 2019 geplaatst. Woonstichting gaat nog een paar huurders bellen om te vragen waarom ze niet aangemeld hebben voor dit mooie project. De uitkomst hiervan gaan ze met ons delen.

11. Ten gevolge van de pilot wordt er geen extra huurverhoging in rekening gebracht bij de huurder, zodat deze er in totale woonlasten op vooruit gaat.

T2: Er wordt een verhoging van de kale huur in rekening gebracht van € 5,- p/mnd waardoor de gemiddelde besparing per maand circa €12,50 wordt, uitgaande van de gemiddelde opbrengst bij 4 panelen van circa € 17,50.

12. Ook wordt door de woonstichting in 2019 in Zetten in het plan 't Rieshout op 67 woningen zonneboilersystemen vervangen door zonnepanelen, leidend tot een reductie van de energievraag/CO²-uitstoot.

T2: Afgerond.

13. Woonstichting Valburg werkt in de eerste helft van 2019 een investeringsstrategie uit om bij te dragen aan de noodzakelijke energietransitie. Zij betreft de gemeente en „'t Klokhuis“ bij het bepalen van deze strategie.

T2: WSV zal begin Q1 2020 een voorkeurscenario voor de energietransitie uitgewerkt hebben en bespreken met 't Klokhuis en gemeente.

Thema: Beschikbaarheid & Betaalbaarheid

Woonstichting Valburg	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> • Woonstichting Valburg voert een terughoudend verkoopbeleid, en verkoopt gemiddeld 4 woningen per jaar. <u>T2</u>: dit jaar tot eind T2 2 woningen verkocht. • Zij werkt conform het convenant “Er op af” aan voorkomen van huurschulden. De gemiddelde huurschuld bij de Woonstichting is niet meer dan € 40.000, ofwel 0,5% van de jaarhuur. <u>T2</u>: De totale schuld is € 35.000,-; ofwel 0,43% van de jaarhuur. • Woonstichting Valburg biedt de gemeente en Um ‘t Huus eens in de vier maanden een rapportage aan die inzicht geeft in de volkshuisvestelijke prestaties en financiële huishouding. <u>T2</u>: wij zenden de T-rapportages na goedkeuring RvC toe aan belanghouders. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zij actualiseert in 2019 haar huisvestingsverordening. <u>T2</u>: verwacht Raadsgoedkeuring in december • Zij houdt in het kader van de doorstroming de starterslening in stand, en promoot die. <u>T2</u>: evaluatie in T3 naar Raad • Zij zal kansen benutten om ook andere verhuurders statushouders te laten huisvesten en zorgen voor begeleiding. <u>T2</u>: gesprekken lopen • Gemeente brengt jaarlijks het resterend streefprogramma (voor o.a. sociale huur) in beeld (met gebruikmaking van bovenstaande data corporaties) en bespreekt dit met de corporaties. Op basis daarvan wordt de behoefte aan sociale huurwoningen voor de komende 2 jaar jaarlijks vastgelegd in de (ter herijken) prestatieafspraken. <u>T2</u>: streefprogramma in concept gereed. • Gemeente bespreekt met regio(gemeenten) en provincie welke prijsklasse(n) er voor sociale huur gehanteerd wordt/worden bij monitoring. <u>T2</u>: regio overleg vindt plaats.
Gezamenlijk	
<p>Gemeente en corporaties monitoren jaarlijks vraag en aanbod via de volgende gegevens:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Corporaties brengen in beeld: <ol style="list-style-type: none"> i. Totaal verhuurde woningen; ii. Verdeling vrijkomend huurwoningaanbod naar levensloopgeschiktheid, toewijzing aan statushouders, urgenten, en woningruil; iii. Aantal toegewezen woningen aan een zorgpartij, uitgesplitst per organisatie. b. De gemeente brengt in beeld: <ol style="list-style-type: none"> i. Aanbod woningen met een sociale huurprijs (onder € 710) in het bezit van particuliere verhuurders. <p>De resultaten van de monitoring worden besproken in overleg tussen de gemeente, Woonstichting en “t Klokhuis” . <u>T2</u>: resultaten nog niet besproken. WSV roept op om woningmarktonderzoeken samen uit te voeren.</p>	
Prioriteiten 2019	
<p>14. Woonstichting Valburg en gemeente komen in de eerste helft van 2019 tot afstemming van de kwalitatieve en kwantitatieve streefprogramma’s voor de jaren tot 2028. <u>T2</u>: Afspraak loopt door naar 2020. Dit jaar krijgt de strategie voor de energietransitie voorrang. Daarna gaan wij ons SVB vaststellen, mede obv afstemming van streefprogramma’s in de woonagenda van de gemeente en ons eigen woningmarktonderzoek.</p> <p>15. Voor ontwikkeling van sociale huurwoningen op grond van projectontwikkelaars volgt de gemeente een stapsgewijze aanpak, passend bij de gemeentelijke systematiek van</p>	

woningbouwprioritering:

a. De gemeente vraagt voor aanvang aan de ontwikkelende partij een intentieverklaring op te stellen met een toegelaten instelling die de intentie heeft de sociale huurwoningen te exploiteren en/of te beheren.

b. In het proces van planvorming maakt de gemeente met ontwikkelende partij afspraken over het (minimaal) te realiseren aantal sociale huurwoningen (passend bij de resterende behoefte uit het streefprogramma). Dit wordt zowel privaatrechtelijk (in intentieovereenkomst en exploitatieovereenkomst) als ook publiekrechtelijk (in het bestemmingsplan) vastgelegd.

T2: er heeft zich nog niet één projectontwikkelaar bij ons gemeld. handhaving is nodig.

Gemeente gaat inventariseren bij alle projectmanagers of deze afspraak nageleefd wordt. Q1 2020 terugkoppeling met corporaties.

16. Op verzoek van de corporaties geeft de gemeente ontwikkeling en versnelling van sociale huur een extra stimulans, door initiatieven van corporaties die op (zeer) korte termijn voorzien in realisatie van projecten met alleen sociale huur, tijdelijk uit te zonderen van deelname aan prioriteringsrondes. Corporaties brengen in 2019 minimaal één project in uitvoering dat valt onder bovenstaande stimuleringsmaatregel.

T2: WSV: heeft met de gemeente een intentieovereenkomst gesloten voor ontwikkeling van 38 sociale huurwoningen op de Hoge Hof in het kader van dit beleid.

17. In februari-maart 2019 voeren Woonstichting Valburg en de gemeente een gezamenlijk onderzoek uit naar mogelijke aanvullende ontwikkellocaties voor sociale huurwoningen. Dit doet zij door een scan uit te voeren met aandacht voor:

- a. Lopende woningbouwprojecten.
- b. Gemeentelijke grond.
- c. Grond van derden.

Het resultaat van dit onderzoek betreft Woonstichting Valburg bij haar Strategisch Portefeuillebeleid.

T2: op projectniveau loopt het.

De gemeente gaat een locatiestudie in samenspraak met de corporatie uitvoeren. Geschikte ontwikkellocaties en/of leeg staande gebouwen worden hierbij in kaart gebracht. Dit nemen we mee in het proces om tot prestatieafspraken voor 2020 te komen.

18. Woonstichting Valburg brengt door middel van marktonderzoek in kaart wat de woningbehoefte is in haar werkgebied. Hierbij worden de gemeente en huurdersvereniging Um 't Huus geconsulteerd. Vanuit dit marktonderzoek formuleert de Woonstichting in het eerste halfjaar 2019 haar Strategisch Portefeuillebeleid.

T2: SVB zal niet in 2019 worden opgesteld ivm voorafgaande bepaling van de strategie voor de energietransitie naar 2050

19. Gemeente en Woonstichting Valburg werken bij een volgend project (Woonstichting streeft er naar Veldstraat te ontwikkelen) in een pilot met een integrale projectleider, die de coördinatie tussen verschillende partijen en afdelingen binnen organisaties op zich neemt. Dit om het bouwproces te versnellen.

T2: wordt bij Veldstraat toegepast.

20. Het is denkbaar dat de gemeente vanuit landelijke richtlijnen of behoefteonderzoek al of niet via verdeling binnen de woningmarktregio, een quotum extra woonwag(en)(-standplaatsen) moet bieden. Zodra die (aankondiging van die) vraag aan de gemeente wordt gesteld zal gemeente met corporaties in gesprek gaan om te bezien of corporaties een aanbod kunnen doen.

T2: gemeente is beleidsvorming gestart en heeft onze kijk op de zaak inmiddels opgenomen.

5. RESULTATEN OP ONZE PROCESSEN

A. Creëren van woningaanbod

Projecten

Nr.	Naam	Kerdoel en Stand van zaken
713	Zetten, Veldstraat	<u>Kerdoel</u> Energieprestatie en Langer Thuis Wonen. Realisatie van een eko-wijk, met 24 woningen voor CPO DWO, 10 woningen voor CPO Senioren (VSVZ), 9 kleine woningen, 2 vrije sector kavels en verkoop van circa 5 ha cultuurgrond. <u>Stand van zaken</u> Het project heeft in maart 2019 projectprioriteit. We steven ernaar om voor maart 2020 voorontwerp bestemmingsplan klaar te hebben.
Onb	Grintpad, Herveld	<u>Kerdoel</u> Energieprestatie en Langer Thuis Wonen. Nieuwbouw door ontwikkelaar em turn key afname door ons van 9 seniorenwoningen voldoende aan de eisen in het SVB. <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. We zijn momenteel bezig om de stukken klaar te maken om een koop – aanneemovereenkomst te kunnen sluiten.
Onb.	Kleine woningen	<u>Kerdoel</u> Differentiatie in woningvoorraad, betaalbaarheid. <u>Stand van zaken</u> In het project De Hoge Hof willen we 11 kleine woningen voor starters realiseren. In project Veldzicht 9 kleine woningen voor starters.
	Beatrixstraat	<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. <u>Stand van zaken</u> We koersen op start bouw oktober 2019. We zijn nu bezig met de bestemmingsplanprocedure. De aannemer is bezig met de werktekeningen.
	Hoge Hof	<u>Kerdoel</u> Transformatie van huidige verpleeg- en verzorgingstehuis naar 42 woningen. <u>Stand van zaken</u> RVC heeft investeringsvoorstel goed gekeurd. Actuele plannen zijn gepresenteerd aan de omwonenden. Positief ontvangen. Zijn nu bezig om de overeenkomst met Dijkhof op te stellen en de bestemmingsplanwijziging.

	Wouter Plasstraat	<u>Kerndoel</u> Realiseren van 4 sociale grondgebonden nultreden nul op de meter woningen. <u>Stand van Zaken</u> We wachten op het parkeeronderzoek van de gemeente. Als deze er is kunnen we verder praten over aankoop grond.
--	-------------------	---

Vastgoed aankopen

In T1 zijn geen woningen aangekocht. In T2 (mei 2019) is VOV-woning Bernadottestraat 38 in Zetten in eigendom aan ons overgedragen en daarna als sociale huurwoning verhuurd. In T2 is ook VOV-woning Aldershof 10 in Oosterhout door ons (verplicht) teruggekocht en doorverkocht als vrije sector woning. De overdracht van zowel de terugkoop als de doorverkoop staat gepland in T3 (november).

Type	Straat & Dorp	Label	Terugkoopprijs k.k.	Verkoopprijs k.k.
Tussenwoning	Aldershof 10 Oosterhout	A	€ 238.250,-	€ 260.000,-
Tussenwoning	Bernadottestr. 38 Zetten	C	€ 144.000,-	Nvt (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". In 2019 worden op deze post (renovatie onderhoudskosten) onderhoudstermijnen (slotfacturatie) van de opgeleverde projecten eind 2018 geboekt. Deze kosten worden in deze paragraaf niet behandeld. Dit jaar worden er geen nieuwe renovatieprojecten (projectmatig schilrenovatie naar label A) uitgevoerd.

Het gewenste niveau van de onderhoudskwaliteit is gekozen in ons SVB 2016 -2026. In 2019 is totaal € 2.268.000 voor onderhoud begroot.

Op dit moment (T2) zitten we voor de uitgaven van de totale onderhoudskosten op 48% van de begroting. We verwachten aan het eind van het jaar op delen van de onderhoudsbegroting 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 52% van de begrote kosten geboekt. De verwachting (prognose) is dat de kosten voor planmatig onderhoud, aan het eind van het jaar, op 90% uitkomt van de begroting. Belangrijke afwijkingen van de geplande werkzaamheden en kosten zullen zijn:

- Momenteel vormen wij een strategie voor de energietransitie. In 2050 een CO2 neutrale voorraad. Dit heeft ons doen besluiten om het geplande onderhoud van een aantal onderdelen (planmatig vervangen van dakgoten en voegwerk) nog niet uit te voeren. We gaan het vervangen van deze onderdelen, indien technisch mogelijk, rekken totdat deze woningen energetisch verbeterd zullen worden.
- Met de schilders zijn we sinds 2011 bezig met resultaat gericht samenwerken (RGS). Elk jaar wordt dit verbeterd. Een aantal complexen wat dit jaar op de planning stond om te schilderen wordt doorgeschoven, omdat de conditie van het schilderwerk dat toe laat.
- Het zonneboilersysteem op 67 woningen zal dit jaar vervangen worden door zonnepanelen.
- Bij cv-ketelvervanging in de appartementencomplexen zullen extra kosten gemaakt worden doordat ook het rookgasafvoer (in de schachten) vervangen moet worden.

Omschrijving reparatieonderhoud.

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

Tot en met T2 is 41% van de begrote kosten geboekt. Als de trend van T1 en T2 zich doorzet zullen we aan het eind van het jaar op het bedrag van 70% van wat begroot is uitkomen.

Omschrijving Mutatie-onderhoud: doorverhuren en verbeteren.

Dit is het niet geplande onderhoud dat wel uitgevoerd moet worden bij het einde van de huurovereenkomst. Het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) beschrijft aan welke kwaliteitseisen onze woningen moeten voldoen. Bij mutatie worden onze woningen binnenshuis op het in het SVB geformuleerde standaard kwaliteitsniveau gebracht.

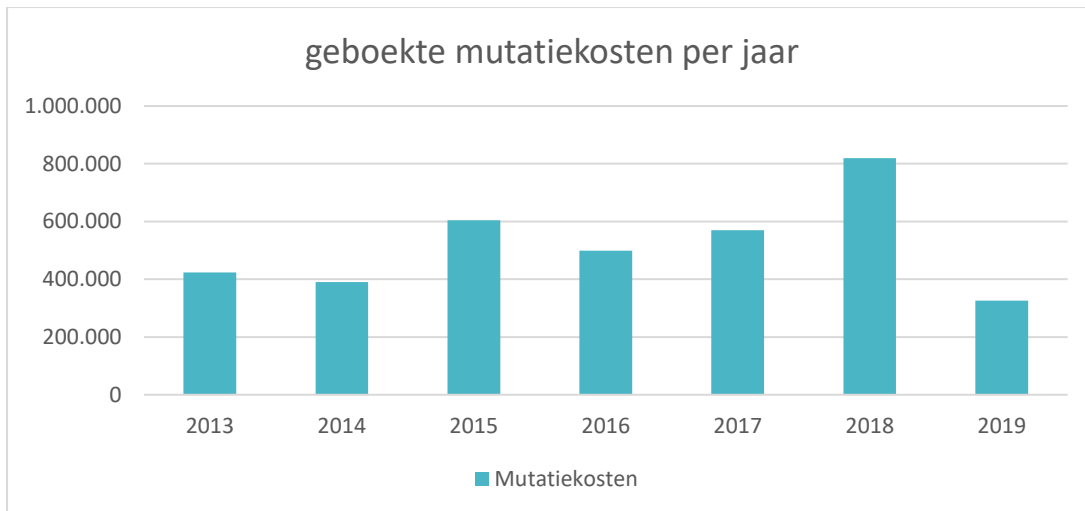
Dit jaar zijn we bij de begroting uitgegaan van 90 mutaties waarbij de gemiddelde mutatiekosten zijn begroot op € 8.000,- per mutatie. Tot en met T2 zijn er voor 60 woningen kosten geboekt. We zitten momenteel op een gemiddeld van € 5.500,- per mutatie.

Tot en met T2 is 45% van de begroting geboekt. In T2 zijn er slechts 8 grote mutaties (mutatiekosten >15.000,-) uitgevoerd.

De toename van het vervangen van badkamers, keukens en toiletten, zoals die in 2017 en 2018 is ingezet, zet zich vooralsnog niet door in T1 en T2. Tot en met T2 zijn de volgende aantallen vervangen:

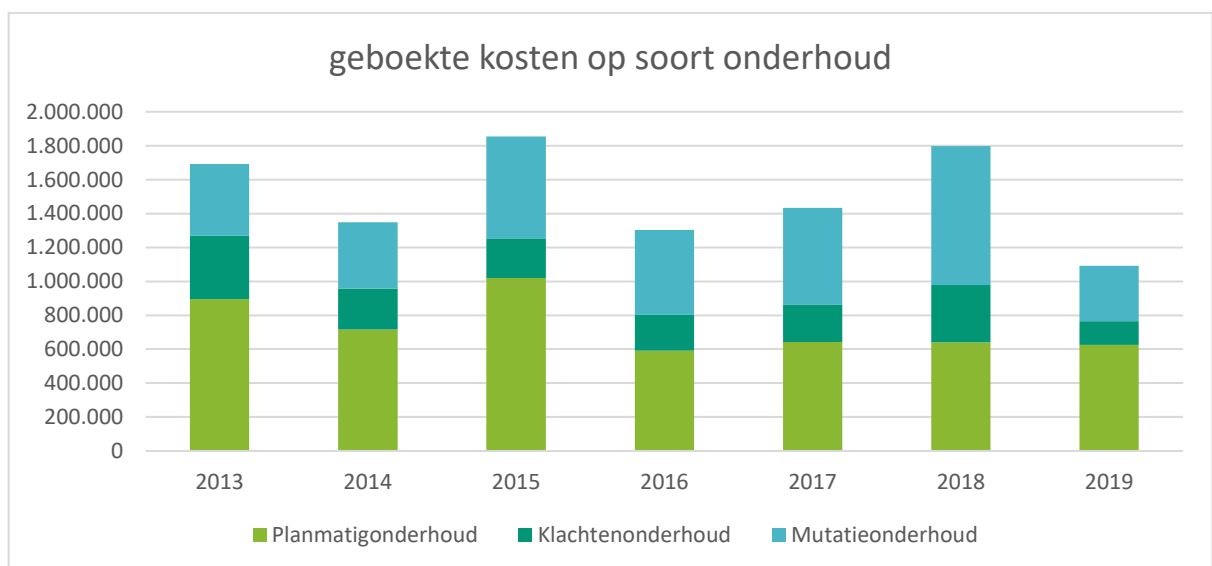
	T1 en T2 aantal vervangen:	% van begroting	Aantal begroot in 2019
Badkamers	19	48%	40
Toiletten	17	43%	40
Keukens	10	25%	40

We blijven op dit moment achter bij de begrootte kosten op mutaties. Dit komt doordat er tot nu toe weinig grote mutaties hebben plaatsgevonden en doordat er minder badkamer-, keuken-, en toilet renovaties in de eerste twee tertalen zijn uitgevoerd. 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 2019 zijn in de onderstaande tabel 2 zichtbaar gemaakt. Dit in vergelijking met de vorige jaren. We verwachten aan het eind van dit jaar onder het begrote bedrag uit te komen. Hierbij zijn de kosten die op onderhoud geboekt worden bij renovatieprojecten, niet meegenomen.



Tabel 2: Kosten per onderhoudssoort

Renovatie

In 2019 zullen er geen renovatieprojecten (verduurzamingsprojecten) uitgevoerd worden.

Verduurzaming

Onderstaand overzicht toont de hoeveelheid verhuureenheden per energielabel in 2018. In 2019 zijn van ca. 135 woningen de labels opnieuw opgenomen. Dit betreft de woningen die in 2018 gerenoveerd zijn en waarvan het energielabel verlopen is (10 jaar).

Energielabel	Aantal 1-1-2019	Aantal 1-9-2019
NOM	4	4
A	409	442
B	207	201
C	198	202
D	189	173
E	70	64
F	27	26
G	18	10
Totaal woningen	1122	1122
Niet gelabelde verhuureenheden (nog niet afgemelde woningen, garages, zorgcentrum, woonwagens en standplaats)	101	101
Totaal verhuureenheden	1223	1223

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

Ingevolge de prestatieafspraken zullen wij in T3 2019 circa 58 woningen gaan voorzien van zonnepanelen.

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Van 1 januari t/m 31 augustus 2019 zijn 21 ZAV's aangevraagd. Hiervan zijn er 0 geweigerd.

Ontwikkeling WWS-punten

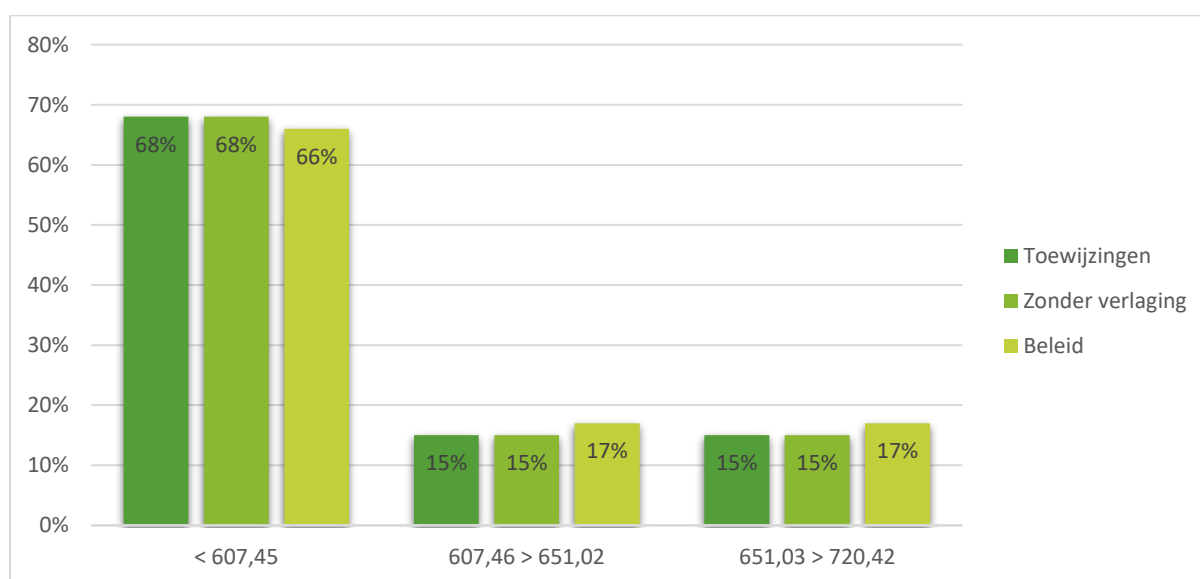
Het woningwaarderingssysteem (WWS), ook puntensysteem genoemd, is een systeem om een redelijke huurprijs voor een woning vast te stellen. WSV past dit systeem toe bij het bepalen van de maximale huur (MH) die wij kunnen vragen. WSV vraagt op basis van het huurbeleid, thans 70% van de MH. De ontwikkeling van het totaal van de WWS-punten van alle huurwoningen geeft een goed inzicht in de "verdiencapaciteit" van ons woningbezit. Onderstaand is de ontwikkeling zichtbaar gedurende T2.

Opbouw WWS-punten	Stand 31 december 2018	Aankoop	Verkoop	Overige	Stand ultimo augustus 2019	Vershil 31 december 2018 t.o.v. 31 augustus 2019
Vertrekken	68.266	67	-135	62	68.260	-6
Ruimtes	15.417	13	-10	-5	15.415	-2
Verwarming	13.213	13	-28	34	13.232	19
Keuken	5.274	4	-8	10	5.280	6
Sanitair	10.967	12	-17	27	10.989	22
Buitenruimtes	9.034	8	-27	27	9.042	8
WOZ	36.911	34	-80	-2.541	34.324	-2.587
Energie	25.437	22	-26	1.902	27.335	1.898
Afronding	102	-	-	-88	14	-88
Totaal	184.621	173	-331	-572	183.891	-730

Duidelijk is dat het aantal punten is gedaald voornamelijk als gevolg van het onderdeel WOZ. De oorzaak is, dat bij de huurverhoging van 1 juli de WOZ-waarde wordt geactualiseerd. De WOZ-waarde van de woning is weliswaar gestegen, maar minder dan het landelijk gemiddelde. De landelijke stijging van de WOZ-waarde wordt gehanteerd in het WWS-puntenstelsel (8,3% toename), terwijl in de gemeente Overbetuwe dit gemiddeld 3,5% was. Dit zorgt ervoor dat er relatief minder WWS-punten toegekend worden o.b.v. de WOZ-waarde. Het aandeel Energie is toegenomen, voornamelijk door herijking van de energielabels van een groot aantal woningen (energielabel is 10 jaar geldig). Onze verdien capaciteit in WWS-punten is dus gedaald. Door de stijging van de prijs per punt (van € 5,03 naar € 5,11) is onze verdien capaciteit in euro's per saldo licht gestegen.

C. Verhuren en verkopen van woningen

Woningaanbiedingen



Tabel 3: Toewijzingen volgens ons huurprijsbeleid

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

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 (omdat er geen mensen uit de aanvankelijke doelgroep op reageren) wordt de huurprijs voor de aangeboden woning 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 € 42.436,-). Conform ons huurprijsbeleid doen wij dat aan:

- AOW-gerechtigden 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 verantwoordingsinformatie over onze werkelijke toewijzing zoals de Autoriteit Wonen die ook van ons vraagt.

De AOW leeftijd wordt ieder jaar opnieuw vastgesteld. Voor dit jaar is deze 66 jaar en 4 maanden. Die is bij de toewijzing ook gehanteerd.

Van januari t/m augustus is er 100% passend toegewezen.

Eenpersoons huishoudens	Inkomen	Huurhoogte			
		< kwaliteits- kortings- grens	> kwaliteitskortingsgrens < laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppings grens	Totaal
Huur/mnd		<=424,44	>424,44 tot max 607,46	>607,46	
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	22.700	8	7	0	15
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	22.700	1	0	3	4
AOW gerechtigd of ouder inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	22.675	0	7	0	7
AOW gerechtigd of ouder inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	22.675	0	1	0	1
Totaal		9	15	3	27

Tweepersoons huishoudens	Inkomen	Huurhoogte			
		< kwaliteits- kortings- grens	> kwaliteitskortingsgrens < laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppings- grens	Totaal
Huur/mnd		<=424,44	>424,44 tot max 607,46	>607,46	
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	30.825	1	8	0	9
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	30.825	0	0	4	4
AOW gerechtigd of ouder inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	30.800	0	0	0	0
AOW gerechtigd of ouder inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	30.800	0	2	0	2
Totaal		1	10	4	15

Drie- en meerpersoons huishoudens	Inkomen	Huurhoogte			
		< kwaliteits- kortings- grens	> kwaliteitskortingsgrens < hoogste aftoppingsgrens	> hoogste aftoppings- grens	Totaal
Huur/mnd		<=424,44	>424,44 tot max 651,03	>651,03	
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	30.825	0	9	0	9
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	30.825	0	1	1	2
AOW gerechtigd of ouder inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	30.800	0	0	0	0
AOW gerechtigd of ouder inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	30.800	0	0	0	0
Totaal		0	10	1	11

Woningruil

We ontvingen een aanvraag voor woningruil waarbij één van de ruilpartners een te hoog inkomen had voor woningruil. Dit gezin zou naar een grote woning gaan en een alleenstaande zou naar een kleine woning gaan. Dit hebben we opgelost door voor de grote woning een huur te vragen in de vrije sector. Wij mogen een beperkt aantal woningen verhuren in de vrije sector, deze oplossing zullen we daarom niet altijd kunnen toepassen

Directe aanbiedingen

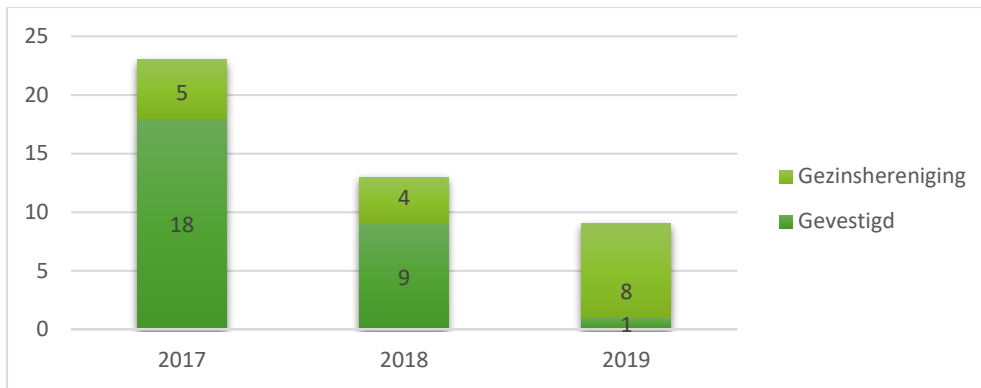
Directe aanbiedingen worden niet geadverteerd. Ons beleid staat toe dat wij 15% van de vrijgekomen woningen direct mogen aanbieden. De volgende tabel toont het aantal directe aanbiedingen t/m T1 en de achtergrond daarvan.

Directe aanbiedingen	Aantal
Statushouders	1
Toewijzing via Kerk	2
Urgentie	1
Woongroep Philadelphia	1
Herstructurering/project/wisselwoning	1
Totaal	6

Statushouders

Doel: voldoen aan ons deel van de taakstelling die geldt voor de gehele gemeente Overbetuwe. Voor 2019 is de taakstelling 15 personen. In februari heeft er gezinshereniging plaatsgevonden. Hierdoor tellen er 4 mensen mee. De taakstelling voor het 1e half jaar is door Gemeente Overbetuwe gehaald, zonder toewijzingen van Woonstichting Valburg. We hebben diverse woningen beschikbaar moeten stellen voor bv het project Beatrixstraat. De vraag naar woningen, o.a. eengezinswoningen, is enorm gestegen.

De IND loopt achter met de procedure, waardoor mensen niet geplaatst kunnen worden in een woning ondanks dat de AZC's uitpuilen. Een kleine woning hebben we hierdoor teruggekregen voor onze eigen woningzoekenden. In juli is 1 kleine woning aan een alleenstaande statushouder verhuurd. In september gaan we een gezin plaatsen op verzoek van de gemeente. Dat betekent twee mensen die meetellen voor de taakstelling. In juli heeft er gezinshereniging plaatsgevonden, 4 mensen extra. Een eengezinswoning is toegewezen aan de gemeente, de gemeente had deze woning aan een gezin van 5 personen toegewezen. (Met 5 personen hadden we de taakstelling overstegen!) Dit gezin heeft de woning geweigerd. De gemeente en wij zijn hier hoogst verbaasd over omdat weigeringen niet zijn toegestaan. De woning hadden we al kunnen verhuren. De gemeente gaat op zoek naar een ander gezin en betaalt de leegstand.



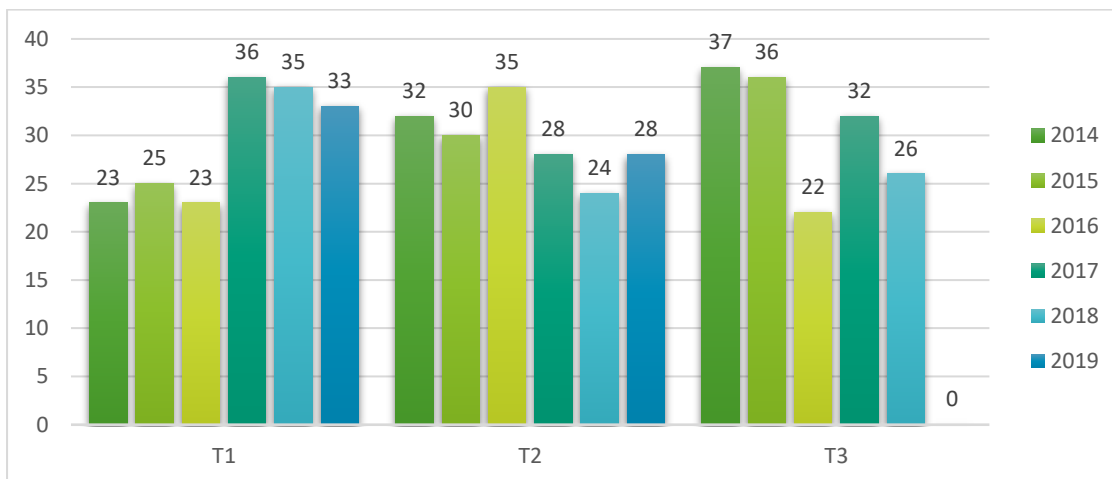
Tabel 4: Aantal gehuisveste statushouders, doel 18 statushouders in 2018.

Ouderenhuisvesting/ 60+ en verhuizenbeleid

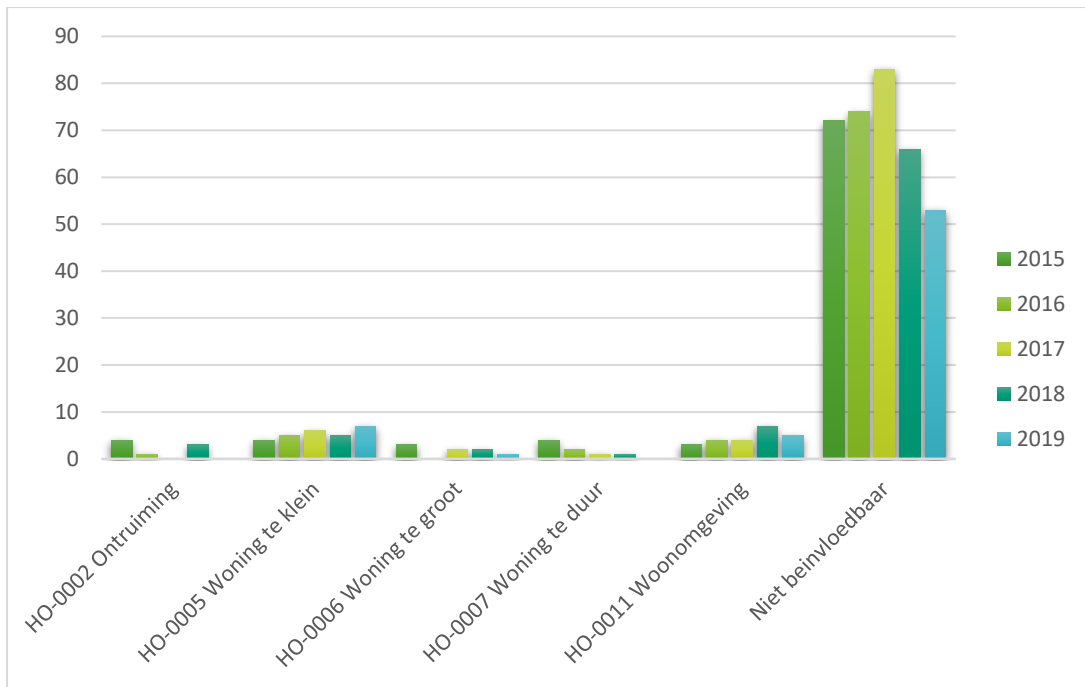
Tot en met het 2e tertaal zijn er 11 comfortwoningen vrij gekomen. Deze zijn niet verhuurd aan 60-plussers die doorstroonden uit een grote woning van ons. Wel is 1 van de woningen verhuurd aan een bewoonster die gezien haar gezondheidsomstandigheden van de 3e verdieping (ook comfortwoning) naar de begane grond wilde en 1 aan een bewoonster vanuit de Beatrixstraat in Zetten, die we gaan slopen. Wachten de 60-plussers op onze nieuwbouwprojecten? De vraag naar het Hof van Zetten is groot. Mensen vragen ook regelmatig naar de nieuwbouw in Herveld.

Huuropzeggingen

Onder de beëindigde huurcontracten vallen ook die van de panden aan de Beatrixstraat in Zetten, die we gaan slopen.

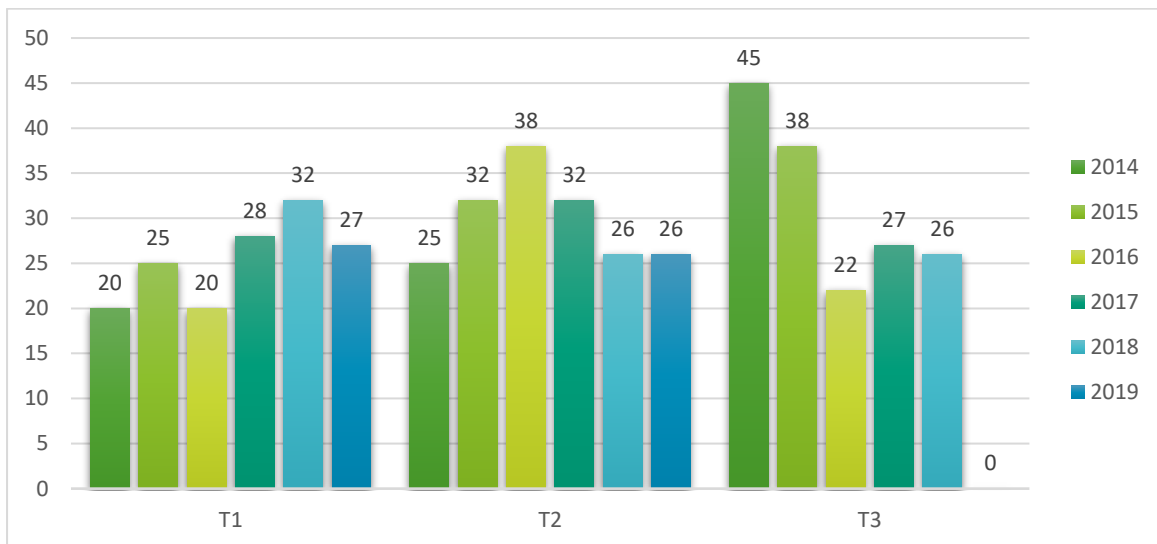


Tabel 5: Aantal beëindigde huurcontracten



Tabel 6: Reden huuropzegging

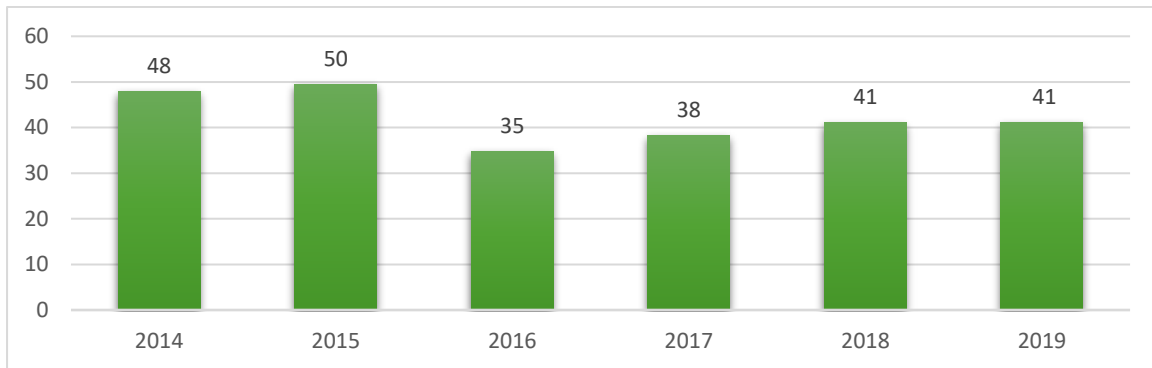
Er is een redelijke doorstroom binnen ons woningbezit. Gemiddeld worden er 80 woningen per jaar opgezegd. Slechts een enkele opzegging heeft een reden welke beïnvloedbaar is voor ons.



Tabel 7: Aantal verhuringen

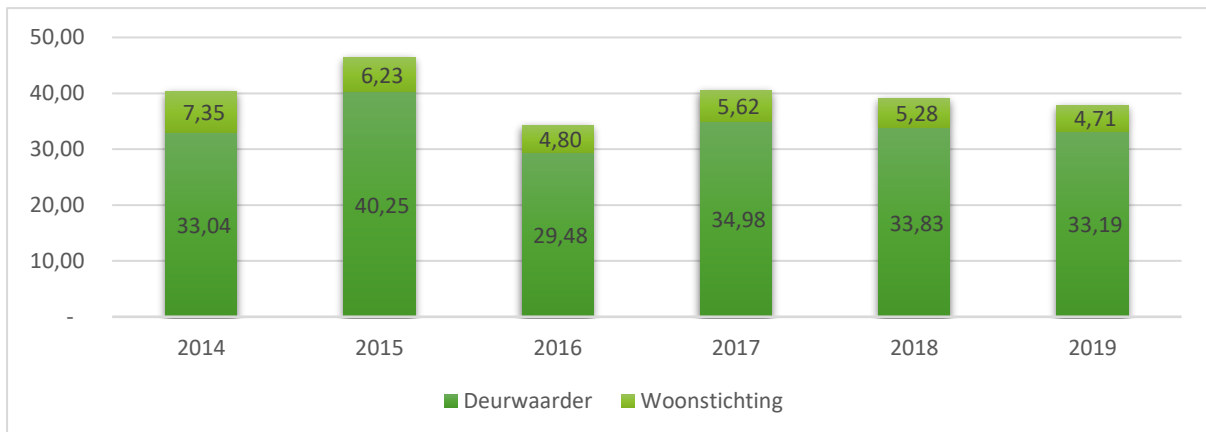
Vorderingen en debiteurenbeheer

Het doel in 2018 voor de gemiddelde huurachterstand was gesteld op € 40.000. Aangezien dat doel vorig jaar behaald is, wordt het doel van 2019 scherper. Voor 2019 is het doel een gemiddelde huurachterstand halen van € 38.000,-. In augustus was er een feitelijke achterstand van € 38.000,-. Dit is voor deze maand precies op ons doel. Er is een rekening voor een huurder opgevoerd van € 7.000,- voor het schoonmaken van een woning na vervuiling. (NB: De gemeente staat garant voor de helft van dit bedrag (€ 3.500,-). Deze rekening drukt behoorlijk op de achterstand (anders € 31.000).

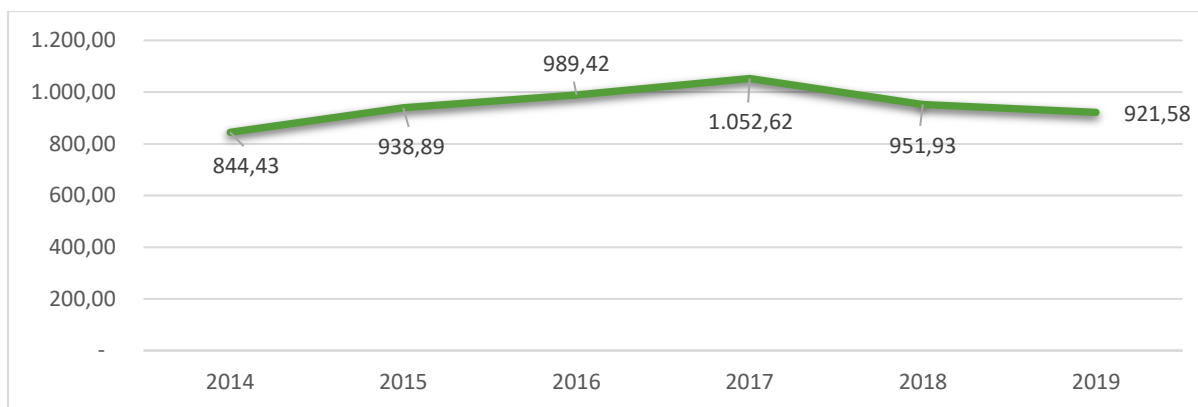


Tabel 8: Aantal huurders met betalingsachterstand

Het aantal huurders met een betalingsachterstand schommelt de laatste jaren tussen de 38-41. Het lukt nog niet dit omlaag te krijgen.



Tabel 9: Openstaand bedrag (x1000)



Tabel 10: Gemiddelde bedrag per achterstand

Het gemiddelde bedrag per huurder is gedaald in 2018 van € 951,- naar € 921,- op dit moment. We hopen dat deze daling doorzet, zeker nu we samen met de Gemeente een project gaan opstarten: Actief Erop af. Dit project gaat 1 oktober van start en heeft als doel mensen zo vroeg mogelijk te helpen als er schulden ontstaan.

Verkopen van woningen in 2019

Omdat wij merken dat er grote behoefte is aan betaalbare huurwoningen, beperken wij onze verkoop tot woningen die conform het verkoopbeleid verkoopprioriteit 1 hebben en tot maximaal 4 per jaar, ongeacht het aantal nieuwbouwwoningen dat gerealiseerd wordt. Met het oog op de huidige markt is deze tijdelijke beleidsaanpassing door terughoudendheid in verkoop gerechtvaardigd. In T1 is Prins Bernhardstraat 12 in Andelst verkocht en in T2 De Zandakkers 13 in Herveld. Voor beide woningen is ook een energievoucher uitgereikt t.w.v. € 3.500,-.

Type	Straat & Dorp	Label	Koper	Verkoopprijs k.k.	Bijzonderheden
Tweekapper	Pr. Bernhardstr. 12 Andelst	D	Geen huurder	€ 217.000,-	
Tweekapper	De Zandakkers 13 Herveld	E	Geen huurder	€ 188.000,-	Zoon huurder is koper

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”.

Onder het motto “Iedere Overbetuwnaar heeft recht op zijn eigen netwerk” werken wij om een gedachtengoed en ambitie aan te laten slaan bij inwoners en organisaties. In T1 is vanuit de gemeente een traject gestart onder de naam Overbetuwe Samen. Dit traject, wellicht met een zelfde ambitie, richt zich op het samenbrengen van zorgprofessionals, om tot meer samenwerking te komen en de budgetten te beheersen (zorgkosten!). Naar verwachting gaat Overbetuwe Samen medio 2020 starten als coöperatie van zorg en welzijnsorganisaties.

Wij zijn met de gemeente in gesprek om de ambities van WWW&ZO en Overbetuwe Samen te verbinden.

Dorpsprofielen

Op initiatief van de gemeente wordt gewerkt aan dorpsprofielen. Bedoeling is om te komen tot een gezamenlijk plan voor elk dorp, waarin inwoners en professionals aangeven wat belangrijk is. Het is dus geen wensenlijstje van het dorp dat bij de gemeente kan worden ingeleverd. Het is belangrijk wat bewoners daar zelf in willen en kunnen doen en wat ze van professionele partijen en de gemeente nodig denken te hebben omdat te doen. Er is een klankbordgroep gevormd waarin wij namens de corporaties deelnemen. Project wordt begeleid door drie bureau's.

Zicht Op Zetten

Wij dragen al enkele jaren actief bij aan een visie op de ontwikkeling van Zetten als dorp. Er is een visie vastgesteld: "Zetten 2025: Levendig, Verbonden en Duurzaam". Diverse werkgroepen werken aan thema's als vernieuwing Wanmolen, Dorpshart, Campus en Wonen&Werken. In T2 hebben vijf masterstudenten van de HAN gewerkt aan een advies voor de vorming van een platform dat initiatieven in Zetten moet ondersteunen. Dit platform zou de nu nog bestaande Dorpsraad en Comité Zicht Op Zetten kunnen vervangen. Het advies is overgenomen en het platform wordt momenteel geïmplementeerd.

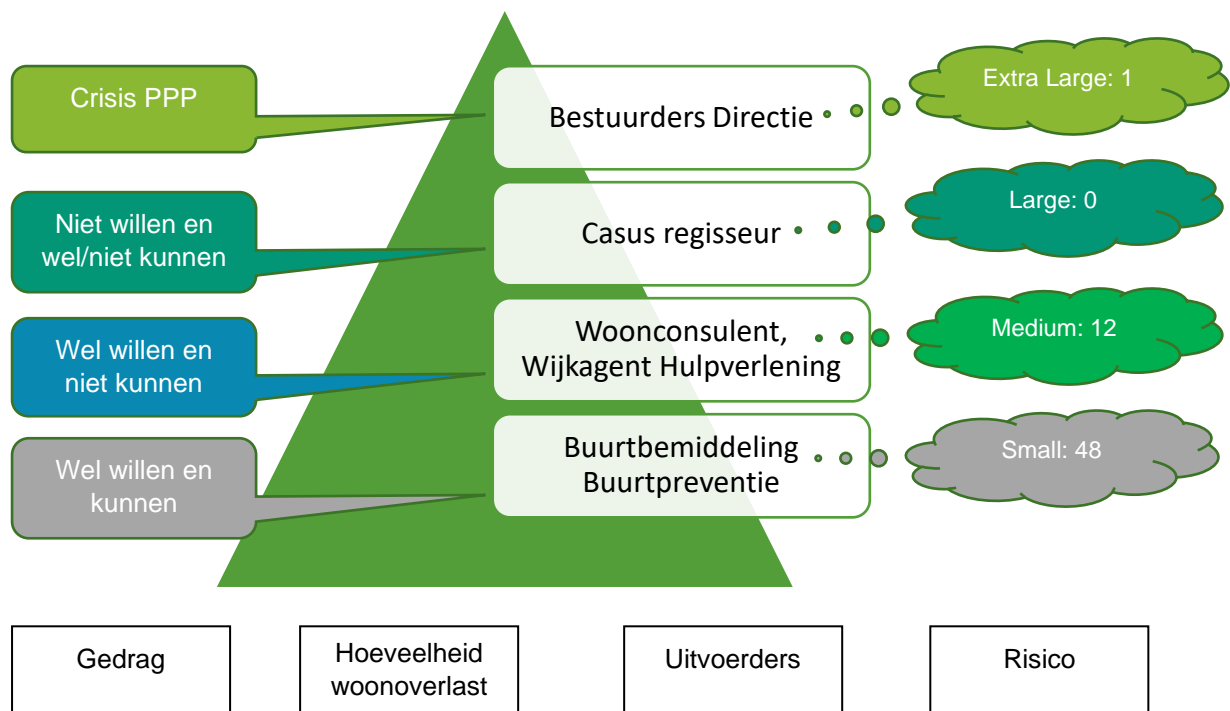
Hart voor Oosterhout.

In Oosterhout is eind T2 een nieuwe deelstudie naar een de bestemming van de kerk uitgevoerd. De voorzichtige eerste conclusies zijn dat bestemming van de kerk voor de functie van Dorpshuis vanuit investeringsoogpunt haalbaar is. Nu moeten nog de functies van een plein, wonen en school worden ingevuld. In T3 zal het dorp ook gehoord worden. Daarna zal een plan voor gebiedsontwikkeling worden gemaakt.

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 toename in overlast, t/m T2 staan 61 zaken vermeld. Niet elke zaak is op dit moment actueel. Zaken waarvan we 2 jaar niets gehoord hebben, worden, net als opgeloste zaken, uit de lijst gehaald. Het grootste deel van de zaken hebben een laag risico, dit zijn er 48. Hiervan gaat het in 20 gevallen alleen om tuinoverlast. Twaalf zaken vallen onder het gemiddelde risico, hulpverlening is ingeschakeld. 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 T1 2019 is, met gebruik van reflectie vanuit de visitatie het Bedrijfsplan 2019-2022 vastgesteld. 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 zichzelf en de organisatie daarop ontwikkelen. Via de visitatie en tussentijdse raadpleging zijn ook de belanghouders betrokken bij de vorming van dit Bedrijfsplan.

In T1 is het werkproces van intake van reparatieverzoeken verlegd van team Wonen naar Technische Dienst. De bevindingen zijn positief, zowel voor de huurder als voor de collega's.

Wij hebben intern een gesprek gevoerd over de personele capaciteit in relatie tot de behoefte. Het aanstaande vertrek van de medewerker Financiële Administratie en het wegvallen van beheer van de woningen van De Loohof gaf daar aanleiding toe. De vacature bij de Financiële administratie is intern met succes herbezet, de schoonmaak is uitbesteed en bij team Wonen worden enkele uren ingeleverd.

In T1 heeft een student van de HAN het onderzoek afgerond naar kantoorloos werken. In T2 is een student van de HAN afgestudeerd op een onderzoek naar Communicatie bij verduurzaming. Eind T2 is een HAN student begonnen met zijn afstudeeronderzoek naar toepassing van marketing bij ons.

Bedrijfshulpmiddelen

Op uitnodiging van Cegeka-DSA werken wij mee 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 2018 gaan lopen. In T2 zijn wij "live" gegaan. De eerste bevindingen zijn positief. Medewerkers hebben de overgang snel opgepikt. Waar problemen ontstaan, staan Cegeka en Microsoft direct klaar om ze op te lossen. De functionaliteit en snelheid van het systeem zijn minimaal gelijk. De pilot loopt nog even door. Cegeka wil medio 2020 de markt opgaan.

Risicobeheersing

Algemene (externe) risico's:

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

1. Organiseer bewustzijn en bekendheid met risicomanagement.
In diverse investeringsvoorstellen en beleidsontwikkelingen is ook vanuit risicomanagement gedacht en zijn besluiten genomen.
2. Stel een risicomanagementstrategie en -beleid op wat kaders geeft aan de organisatie.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
3. Organiseer bewustwording voor de organisatie.
De bewustwording treedt ook op in het doen. Zie ook 1.
4. Breng de organisatie kennis en kunde bij.
Zie 1.
5. Organiseer evaluatie en deel uitkomsten.
Evaluatie van onze verkoopstrategie heeft geleid tot bijstelling.
De projecten Reno11 en Reno 24 zijn geëvalueerd en leerpunten zijn vastgesteld.
Diverse gedragscodes voor de organisatie zijn geëvalueerd
De regeling "Zelffroosteren" is na één jaar geëvalueerd en aangepast, na instemming van de OR.
De Managementletter is opgesteld.
Het project Venus is geëvalueerd op de energiemonitor en leerpunten zijn vastgesteld.
6. Informeel raad van commissarissen (RvC).
De RvC wordt bij gelegenheid van investerings- en beleidsvoorstellen geïnformeerd over risico's.

Interne risico's

Vanuit de managementletter (ML) van de accountant kunnen aandachtspunten naar voren komen die wij oppakken. Wij stellen met genoegen vast dat BT in de Managementletter 2018 (afgegeven eind 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 2018 zijn verwerkt.

Urenverantwoording

Totaal aantal uren	T2-19	T2-19 In %	2018 in %	2017 in %	2016 in %	2015 in %
	14.722	100%	100%	100%	100%	100%
Algemeen	10.829	74%	71%	74%	64%	66%
Projecten	1.139	8%	10%	11%	11%	14%
Opleiding	77	1%	2%	1%	2%	2%
Overig	2.402	16%	16%	14%	18%	13%
Ziek	275	2%	1%	0%	5%	5%

Werkgeverschap

	Norm	T2-19	2018	2017	2016	2015	2014
Aantal VHE per fte (op ultimo datum)*	100	109	113	113	108	112	112
Ziekteverzuim	4,00%	1,87%	1,78%	5,15%	9,39%	5,85%	0,60%
Opleidingskosten**	2,25%	1,86%	3,14%	4,76%	4,30%	4,50%	1,50%

* daling van het aantal VHE per fte van 113 naar 109 wordt veroorzaakt door het beëindigen van het beheercontract met Stichting De Loohof.

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

6. FINANCIËLE RAPPORTAGE

Algemene toelichting Financiën

Algemeen

In T2 van 2019 is de DVI 2018 ingediend (grondslag is de jaarrekening 2018). Daarnaast is de Aedes benchmark ingevuld en ingediend bij Aedes. Kijkend naar onze bedrijfslasten is duidelijk dat deze gedaald zijn van € 836 naar € 709 per vhe. In de week van 15 oktober ontvangen wij de definitieve benchmarkresultaten. Deze zijn dan voorzien van een letter (A, B of C) die aangeeft hoe onze positie zich verhoudt tot die van andere corporaties. In T2 is ook de boekhouding overgegaan naar de Cloud-variant (na uitvoerig testen) en zijn twee collega's gestart met het overnemen van de administratieve werkzaamheden van een andere collega die op 23 september met pensioen is gegaan.

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 2019. Kijkend naar de verwachting voor het jaar 2019 is deze ongeveer € 150.000 positiever dan de begroting (de "Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille" is hierbij buiten beschouwing gelaten). Meevallers zijn de te verwachten lagere onderhoudskosten en lagere verhuurderheffing. De personeelslasten zijn hoger dan begroot. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

Bedrijfsopbrengsten

De huuropbrengsten zullen naar verwachting uitkomen op het begrote bedrag, uitkomend op € 8 mln. De huurverhoging 2019 bedraagt volgens verwachting 1,1%, terwijl in de MJB 2019 rekening is gehouden met 1,00%. De waarden blijven dan ook ruim binnen de opgelegde grenzen van de huursombenadering daar hier een verhoging toegestaan is van inflatie (1,6%) plus 1%-punt.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

In de begroting 2019 is het verkoopresultaat opgenomen van 4 verkochte woningen. Het verkoopresultaat volgens de begroting bedraagt € 289.000 op basis van de marktwaarde. In 2019 zijn tot en met Tertaal 2 twee woningen verkocht, in november wordt een VOV-woning ingekocht en verkocht (Aldershof 10). Op dit moment staan er geen woningen meer te koop, echter er kunnen gedurende het laatste tertaal nog woningen door mutatie vrij komen voor verkoop. De prognose blijft dan ook gehandhaafd.

	Verkoop-prijs	NWWI taxatie waarde	Historische kostprijs	Markt-waarde*	Verkoop-kosten	Resultaat o.b.v. marktwaarde
MJB 2018-2027	1.165.000	Nvt	144.000	855.000	21.000	289.000
<i>Werkelijke verkopen T1 en T2</i>						
Prins Bernhardstr. 12	213.500	205.000	15.083	93.417	3.103	116.980
Zandakkers 13	184.500	205.000	34.656	98.937	1.392	84.171
Totaal T1+2	398.000	410.000	49.739	192.354	4.495	201.151

* het betreft hier de marktwaarde in verhuurde staat.

Bedrijfslasten

Overige waardeveranderingen (I)MVA en vastgoedportefeuille.

In de MJB zijn onder deze post van € 27.000 de onrendabele top verantwoord van de aankoop van de VOV-woning Bernadottestraat 38 (aangekocht in mei) en de "sloopopbrengst" van de sloop van de woningen aan de Beatrixstraat. Sloopopbrengst betekent hier de restwaarde van de grond die ter beschikking wordt gesteld aan het nieuwe project. De marktwaarde verhuurde staat van de Bernadottestraat 38 zal bij het opstellen van de jaarrekening 2019 voor het eerst berekend worden.

Personeelskosten

De CAO-Woondiensten voor 2019 is op 30 augustus jl. goedgekeurd. De CAO is afgesloten voor de jaren 2019 en 2020. De personeelslasten zijn aangepast o.b.v. deze uitkomsten en naar aanleiding van de personeelwissel die gemaakt is bij de administratie (hogere uitgaven).

Onderhoudskosten

Er is rekening mee gehouden dat het planmatig onderhoud iets lager zal uitvallen dan begroot. Verder wordt verwezen naar de toelichting bij hoofdstuk 4B, woningen bij de tijd houden.

Overige bedrijfslasten

In T2 is de verhuurderheffing voor het jaar 2019 berekend en bedraagt € 915.845 (1,5 maandhuur per woning). Dit bedrag is ongeveer gelijk aan het bedrag van 2018 (€ 912.675). Echter in 2018 kregen wij korting op de verhuurderheffing van € 40.000 door de nieuwbouw van de vier woningen (Venus). Exclusief deze korting is de verhuurderheffing dus gedaald. Dit heeft te maken met een geringe stijging van de WOZ-waarden en een relatief grote stijging van het percentage van de verhuurderheffing (van 0,591% naar 0,561%). In de begroting was nog rekening gehouden met het hoge percentage en is een grote stijging van de WOZ-waarde ingerekend. De prognose 2019 is bijgesteld met het werkelijke bedrag.

Algemene kosten

In de algemene kosten is in de begroting een bedrag opgenomen voor de inventarisatie van alle gevels van ons woningbezit (conditiemeting). Deze opdracht is uitgesteld omdat de gevelinventarisatie wordt meegenomen in de vorming van het SVB. Dit kan er in resulteren dat voor een aantal woningen een gevelinventarisatie niet nodig is. De algemene kosten zijn dan ook verlaagd.

Tijdens de bijeenkomst van het WSW in mei dit jaar is meegedeeld dat de inning van de saneringsheffing dit jaar en wellicht ook volgend jaar zal plaatsvinden. Voor 2019 is hiervoor een bedrag gereserveerd van € 78.000. Ook in de komende begroting van 2020 geeft WSW weer aan een bedrag in te rekenen als saneringsheffing (1% van de bruto huuropbrengst).

Vennootschapsbelasting

In augustus is € 236.175 betaald aan vennootschapsbelasting (voorlopige aanslag, € 238.000 minus betalingskorting van € 1.825). Dit is als voorzorgmaatregel gedaan om geen te grote schokken in de kasstromen te krijgen en om achteraf geen heffingsrente te moeten betalen aan de belastingdienst. In de begroting is een bedrag opgenomen van € 230.000. De over 2019 te betalen vennootschapsbelasting is lager dan de jaren na 2019 omdat wij in 2019 nog resterende verliezen uit het verleden met de gemaakte "winst" kunnen verrekenen.

Winst- en verliesrekening Tertaal 2

	Werkelijk 2018	Begroting 2019	Tertaal 2 2019	Prognose 2019	Prognose in % begroting
Bedrijfsopbrengsten					
Huuropbrengsten	7.909.023	8.017.000	5.326.204	8.017.000	100%
Vergoedingen	113.855	116.000	73.086	116.000	100%
EPV	-	5.000	3.214	-	
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeu	257.507	289.000	196.970	289.000	100%
Overige bedrijfsopbrengsten	22.677	4.000	2.300	4.000	100%
Som der bedrijfsopbrengsten	8.303.062	8.431.000	5.601.774	8.426.000	100%
Bedrijfslasten					
Afschrijving (I)MVA	40.823	52.000	33.342	52.000	100%
Ov. Waardeverand. (I)MVA en vastgoedpo	1.029.999	27.000	-	27.000	100%
Erfpacht	17.816	12.000	7.137	15.000	125%
Personeelskosten	738.585	748.000	536.807	772.000	103%
Onderhoudskosten	2.529.611	2.268.000	1.104.239	2.180.700	96%
Overige bedrijfslasten	2.039.841	2.083.000	695.925	1.975.000	95%
Som der bedrijfslasten	6.396.675	5.190.000	2.377.450	5.021.700	97%
Bedrijfsresultaat	1.906.387	3.241.000	3.224.324	3.404.300	105%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.010.341	3.048.000	-9.000	-490.000	
Financiële baten en lasten					
Waardeveranderingen FVA					
Rente baten	898	-	443	-	0%
Rente lasten	-1.188.226	-1.141.000	-765.299	-1.142.000	100%
Som der financiële baten en lasten	-1.187.328	-1.141.000	-764.856	-1.142.000	100%
RESULTAAT VÓÓR VPB	16.729.400	5.148.000	2.450.468	1.772.300	34%
Vennootschapsbelasting	-94.235	-230.000	-236.175	-236.000	103%
Resultaat deelnemingen	-23.909	-	-	-	
RESULTAAT NA VPB	16.611.256	4.918.000	2.214.293	1.536.300	

Specificatie personeels-, onderhoudslasten

	Werkelijk 2018	Begroting 2019	Tertaal 2 2019	Prognose 2019	Prognose in % begroting
Personeelskosten conform loonlijst					
Lonen en salarissen	644.799	640.000	447.662	660.000	103%
Sociale lasten	120.405	128.000	86.378	128.000	100%
Pensioenlasten	101.306	96.000	71.328	100.000	104%
Subtotaal	866.510	864.000	605.368	888.000	
Ontvangen ziekengelduitkering	-5.087	0	-1.139	0	100%
Doorbelaste uren	-122.838	-116.000	-67.422	-116.000	100%
Totaal personeelskosten	738.585	748.000	536.807	772.000	
Onderhoudskosten					
Planmatig onderhoud	685.211	1.163.000	584.225	1.046.700	90%
Klachtenonderhoud	339.383	348.000	139.162	348.000	100%
Mutatie onderhoud	820.328	720.000	326.821	720.000	100%
Onderhoudsbijdrage VVE	-	37.000	25.000	37.000	100%
	1.844.922	2.268.000	1.075.208	2.151.700	
Renoveren/Herontwikkeling					
Onderhoudsdeel renovatieprojecten	684.689	-	29.031	29.000	
Totaal onderhoudskosten	2.529.611	2.268.000	1.104.239	2.180.700	

Specificatie overige bedrijfslasten

	Werkelijk 2018	Begroting 2019	Tertaal 2 2019	Prognose 2019	Prognose in % begroting
Overige bedrijfslasten					
Kosten Raad van Commissarissen	64.527	84.000	51.348	84.000	100%
Accountantskosten	77.294	63.000	25.604	63.000	100%
Algemene kosten	336.323	359.000	221.545	329.000	92%
	478.144	506.000	298.497	476.000	
Zakelijke bedrijfslasten					
Belastingen	279.764	270.000	268.338	270.000	100%
Verzekeringen	19.714	25.000	20.966	25.000	100%
Contributie landelijke federatie	9.381	10.000	9.307	10.000	100%
	308.859	305.000	298.611	305.000	
Overige lasten					
Leefbaarheid	26.599	8.000	6.062	8.000	100%
Plantsoenenonderhoud	34.939	33.000	16.315	33.000	100%
Oninbare huur afboeking	18.303	8.000	2.313	8.000	100%
Heffingen, verhuurdersheffing	948.500	994.000	-	916.000	92%
Heffingen, saneringsheffing	85.294	78.000	-	78.000	100%
Heffingen, bijdrageheffing AW	7.910	8.000	-	8.000	100%
Ontwikkelingskosten algemeen	17.437	26.000	4.797	26.000	100%
Overige zaken, leveringen en diensten	113.856	117.000	69.330	117.000	100%
	1.252.838	1.272.000	98.817	1.194.000	
Totaal overige bedrijfslasten	2.039.841	2.083.000	695.925	1.975.000	

Toelichting Kasstroomoverzicht

De toelichting richt zich voornamelijk op de verschillen c.q. te verwachten verschillen tussen begroting en prognose voor geheel 2019. Bedacht moet worden dat er een verschil is tussen de cijfers getoond in de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht. De bedragen in de winst- en verliesrekening kunnen gecorrigeerd zijn met reserveringen in het verleden. Bij het kasstroomoverzicht worden zuiver de uitgaven en inkomsten in beeld gebracht.

Kasstroom uit operationele activiteiten

De lasten voor erfpacht zijn hoger doordat in 2019 de erfpacht voor de jaren 2016, 2017 en 2018 in rekening is gebracht (Ds Bieshaarstraat/Kerkstraat).

De onderhoudslasten zijn aangepast, verwezen wordt naar hoofdstuk 4B van deze tertaal rapportage.

Verder was rekening gehouden met een betaling van vennootschapsbelasting van € 500.000. Door een lagere fiscale winst over 2017 dan verwacht, resteert er een groter deel aan verrekenbare verliezen die met de fiscale winst van 2018 en 2019 verrekend kunnen worden en kan de aanslag vennootschapsbelasting ook bijgesteld worden naar € 236.000, op basis van de huidige inzichten.

Kasstroomoverzicht enkelvoudig (in € 1.000)

	Werkelijk 2018	Begroting 2019	Tertaal 2 2019	Prognose 2019	Vershil Progn./begr.
Ontvangsten:					
1.1 Huren	7.896	8.017	5.296	8.017	-
1.2 Vergoedingen	109	121	76	121	-
1.3 Overheidsontvangsten	-	-	-	-	-
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	26	4	3	4	-
1.5 Renteontvangsten	1	-	-	-	-
Saldo ingaande kasstromen	8.032	8.142	5.375	8.142	-
Uitgaven:					
1.6 Erfpacht	6	12	24	25	13
1.7 Personeelsuitgaven:	887	748	564	748	-
1.8 Onderhoudsuitgaven	2.457	2.268	1.422	2.152	-116
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	855	967	684	937	-30
1.10 Renteuitgaven	1.223	1.162	836	1.162	-
1.11 a. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	93	78	-	78	-
1.11 b. Verhuurdersheffing	913	994	-	916	-78
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebo	23	43	12	43	-
1.13 Vennootschapsbelasting	-	555	236	236	-319
Saldo uitgaande kasstromen	6.457	6.827	3.778	6.297	-530
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.575	1.315	1.597	1.845	530

(Des)investeringsactiviteiten enkelvoudig en financieringsactiviteiten

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten

Uitgaande kasstroom nieuwbouw (bedragen maal € 1.000,-):

In de kasstroom voor nieuwbouw van € 1.350 zijn de projecten opgenomen van De Beatrixstraat (€ 650), Grintpad (€ 350), De Hoge Hof (€ 132) en overige projecten (€ 218).

Zoals aangegeven wordt verwacht dat het jaar 2019 afgesloten wordt met vier verkochte woningen.

In mei dit jaar is de VOV-woning Bernadottestraat 38 aangekocht. Deze woning is opgenomen in de woningvoorraad. Dit jaar wordt ook de VOV-woning Aldershof 10 teruggekocht (november 2019). Deze woning zal worden doorverkocht omdat deze, voor wat betreft de inrichting, minder geschikt zijn als woningen voor sociale verhuur. Verwacht wordt dat op deze transactie een voordeel gehaald kan worden van € 30.000.

In 2019 is € 65.000 uitgegeven aan investeringen in bestaande woningen. Dit betreffen voornamelijk de slotafrekeningen van de projecten Reno 11 en Reno 24, de 35 renovatiewoningen (€ 50.000). Het resterende bedrag betreft investeringen bij mutatiewoningen, de zogenaamde na-investeringen. Deze kosten zijn om technische redenen (beperking van softwareprogramma) niet meegenomen in de begroting. De verwachte kosten voor na-investeringen door mutatiewoningen worden geschat op € 96.000. Daarnaast wordt € 47.000 uitgegeven voor investering in extra zonnepanelen voor het project van de 67 woningen waar de zonnecollectoren vervangen worden door zonnepanelen. Verder is er de gezamenlijke actie met de gemeente Overbetuwe voor het plaatsen van zonnepanelen op 56 woningen. In de begroting is een uitgave gepland van € 147.000 (niet opgenomen in MJB) en een inkomende subsidie van de gemeente van € 20.000.

Daarnaast wordt dit jaar € 139.000 ontvangen uit STEP-subsidies. In mei is de subsidie voor de Reno 11 ontvangen, in september is ook de subsidie van Reno 24 geheel ontvangen.

	Werkelijk 2018	Begroting 2019	Tertaa 2 2019	Prognose 2019	Vershil Progn./begr.
MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten					
2.1A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegheden	1.181	1.144	405	1.144	-
2.1B Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegheden	-	-	-	275	275
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.181	1.144	405	1.419	275
MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten					
2.6A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegheden	366	1.350	197	1.350	-
2.6B Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegheden	-	-	-	-	-
2.7A Woningverbetering, woon- en niet woongelegheden	928	-	47	180	180
2.7B Woningverbetering, woon- en niet woongelegheden	-	-	-	-	-
2.8A Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-	-	-	-
2.8B Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-	-	-	-
2.9A Aankoop, woon- en niet woongelegheden	-	144	148	148	4
2.9B Aankoop, woon- en niet woongelegheden	415	-	-	245	245
2.14A Investerings overig(werkapp.)	-	-	-	-	-
2.14B Investerings overig	58	36	14	36	-
2.15A Externe kosten bij verkoop	-	-	-	-	-
2.15B Externe kosten bij verkoop	-	-	-	-	-
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	1.767	1.530	406	1.959	429
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-586	-386	-1	-540	-154

	Werkelijk 2018	Begroting 2019	Tertaa 2 2019	Prognose 2019	Vershil Progn./begr.
Financiële Vaste Activa					
2.17.1 Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-
2.17.2 Ontvangsten overig	-	-	-	-	-
2.19 Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-	-	-	-
Kasstroom uit (des)investeringen	-586	-386	-1	-540	-154
Financieringsactiviteiten enkelvoudig					
Ingaand					
3.1.1 Nieuwe door WSW geborgde leningen	-	-	-	-	-
3.1.2 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-inve	-	-	-	-	-
3.1.3 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb	-	-	-	-	-
Tussentelling	-	-	-	-	-
Uitgaand					
3.2.1 Aflossing door WSW geborgde leningen	958	1.000	766	1.000	-
3.2.2 Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-in	-	-	-	-	-
3.2.3 Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb	-	-	-	-	-
Tussentelling	958	1.000	766	1.000	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-958	-1.000	-766	-1.000	-
Mutatie liquide middelen	31	-71	830	305	376
Wijziging kortgeldmutaties	-	-	-	-	-
Liquide middelen per 1-1	3.867	3.198	3.898	3.867	669
Liquide middelen per 31-12	3.898	3.127	4.728	4.172	1.045

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 dienen opnieuw waarden voor de gehele vastgoedportefeuille berekend te worden, deze wordt alleen op einde boekjaar herrekend.

	Werkelijk 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Minimale streefwaarden	
				WSW/AW	Valburg
1. Interest Coverage Ratio (ICR)	2,3	2,1	2,1	Tenminste 1,4	Tenminste 1,8
Meet de mate waarin de corporatie kasstromen uit de normale bedrijfsuitoefening genereert om de rente-uitgaven over het vreemd vermogen te kunnen voldoen.					
Waarde o.b.v. cijfers tertaal 2 rapportage		2,9			
2. Debt Service Coverage Ratio (DSCR)*	1,3	1,1	1,1	Tenminste 1,0	Tenminste 1,2
Meet in hoeverre de corporatie is staat is om voldoende kasstromen uit de normale bedrijfsuitoefening te genereren om, indien nodig, voldoende aflossingen op					
Waarde o.b.v. cijfers tertaal 2 rapportage		1,5			
* De DSCR geeft niet altijd het juiste inzicht omdat wel rekening wordt gehouden met aflossingen maar niet met extra ontvangsten uit verkopen. In de brief van 23 november 2017 geven AW en WSW aan dat de DSCR vervalt vanwege de complexiteit in een hoge correlatie met de andere kasstroomratio ICR. De DSCR wordt nog wel getoond, maar de relevantie is beperkt.					

Projectenoverzicht

Proj nr	Naam/Omschrijving	Opleverings jaar volgens MJB	Aantal VHE MJB	Investering volgens MJB (stiko, geïndexeerd)	Status	Goedgekeurd RvC		Realisatie	Prognose realisatie (stiko)	Aantal VHE		Totaal VHE
	Nieuwbouwprojecten					Bedrag*	d.d.	31-8-2019	31-12-2019	sloop	huur n.w.	Toev.
736	Beatrixstraat (2021)	2021	21	4.758.000	gestart	4.900.000	28-1-2019	239.952	-	-8	21	13
740	Woningen bij Hoge Hof (2021)	2021	42	9.413.000		GBV		126.070	-	-74	42	-32
734	Grintpad (2021)	2021	9	1.873.000		1.974.500	1-4-2019	10.241	-	0	9	9
	Veldstraat, DWO (2023)	2023	12	3.314.000		GBV		-	-	0	12	12
	Veldstraat, kleine woningen (2023)	2023	9	1.896.000		GBV		-	-	0	9	9
	Hart van Oosterhout (2024)	2024	24	5.534.000		GBV		-	-	0	24	24
	Kleine woningen (2023)	2023	10	1.402.000		GBV			-	0	10	10
	Kleine woningen (2024)	2024	10	1.437.000		GBV			-	0	10	10
	Kleine woningen (2025)	2025	10	1.473.000		GBV			-	0	10	10
738	Wouter Plassstraat (niet opgenomen in l	2020	-	-		GBV		8.225		0	4	4
			147	31.100.000				384.488	-	-82	151	69

* GBV = nog geen besluit voorgelegd

Proj nr	Naam/Omschrijving	Renovatie- jaar volgens MJB	Aantal	Begrote renovatie kosten	Status	Goedgekeurd RvC		Realisatie	Prognose realisatie
	Renovatieprojecten					Bedrag*	d.d.	31-8-2019	31-12-2019
	<i>Renovaties volgens MJB 2019-2028</i>			-					
				-					
	<i>Renovaties werkelijk</i>								
730-C	Zonnepanelen, 40 woningen+16 woninge	2019	56	-	Gestart	-		3.884	120.000
				-					
				-				3.884	120.000
	Toelichting op de projecten								
	Project 713 Veldstraat wordt gerealiseerd door Veldzicht Zetten B.V., uitgaven betreffende het jaar 2019 zijn € 6.825.								

BIJLAGE: AFKORTINGEN & VERZENDLIJST

AW	Autoriteit Wonen
BT	Baker Tilly (accountant)
FA	Financiële Administratie
GBV	Geen besluit voorgelegd
HPB	Huurprijsbeleid
MJOB	Meer jaren onderhouds begroting
MH	Maximaal Huurprijs
MV-box	Mechanische Ventilatie Box
SVB	Strategisch Vastgoed Beleid
TD	Technische Dienst
VOV	Verkoop onder Voorwaarden
WHT	Wet op de Huur Toeslag
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
WWS	Woningwaarderingstelsel
ZAV	Zelf Aangebrachte Voorziening

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

Verzendlijst:**Organisatie**

AW

WSW

Gemeente Overbetuwe

Gemeente Overbetuwe

Huudersorganisatie

Raad van Commissarissen

Naam

José van Wetten

Eduard Proffitius

Wijnte Hol

Eefke Goossen

Voorzitter en Leden

Voorzitter en Leden

Functie

Inspecteur

Accountmanager

Wethouder

Ambtenaar

Diverse leden bestuur

Diverse leden RvC