

1 MEI 2019

+

TERTAALRAPPORTAGE

TERTAAL 1 - 2019

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave.....	2
1. Missie & ontwikkelingen	4
Onze missie.....	4
Ontwikkelingen	4
2. Resultaten op het bedrijfsplan	7
1. Huurderstevredenheid	7
2. Verduurzaming.....	10
3. Geschikte woningen voor de doelgroep	12
4. Organisatieontwikkeling & versterking van de bedrijfsvoering	14
3. Resultaten op de Prestatieafspraken met gemeente Overbetuwe	17
Thema: Langer Thuis Wonen & Leefbaarheid.....	17
Thema: Energietransitie.....	19
Thema: Beschikbaarheid & Betaalbaarheid	21
4. Resultaten op onze processen	23
A. Creëren van woningaanbod.....	23
Projecten.....	23
Vastgoed aankopen	24
B. Woningen bij de tijd houden.....	24
Onderhoud	24
Renovatie.....	26
Verduurzaming.....	27
Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV).....	27
C. Verhuren en verkopen van woningen	28
Woningaanbiedingen	28
Passend toewijzen.....	28
Woningruil.....	30
Directe aanbiedingen	30
Statushouders.....	31
Ouderenhuisvesting/ 60+ en verhuizenbeleid	31
Huuropzeggingen.....	31
Vorderingen en debiteurenbeheer	33
Verkopen van woningen in 2019	34
Klachten(procedures).....	34
D. Wijken & woonomgeving leefbaar houden	35
Woonoverlast.....	35
Bewonersparticipatie stimuleren.....	36

E. Ondersteunende processen.....	37
Personeel.....	37
Bedrijfshulpmiddelen.....	37
Risicobeheersing	37
Urenverantwoording.....	38
Werkgeverschap	38
5 Financiële rapportage	39
Algemene toelichting Financiën	39
Toelichting op de winst- en verliesrekening	39
Winst- en verliesrekening Tertaal 1	41
Specificatie personeels-, onderhoudslasten	42
Specificatie overige bedrijfslasten	42
Projectenoverzicht	46
Bijlage: Afkortingen & Verzendlijst	48

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 1 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

Knelpunten nieuwbouw

Aedes hield eind vorig jaar een enquête naar de knelpunten bij het realiseren van nieuwbouw. Bouwkosten, gebrek aan locaties, gemeentelijk commitment en de financiële haalbaarheid worden het meest genoemd. Wij herkennen dat.

Actie Urgenda en corporaties

Woonstichting Valburg schaarde zich achter de actie van Urgenda: CO2-reductie in plaats van heffing. Het geldt dat woningcorporaties betalen aan de verhuurderheffing, kunnen ze gebruiken om hun huurwoningen te verduurzamen. Dat was de boodschap op 15 februari tijdens een bijeenkomst in Den Haag. Urgenda had deze samen met Peter Toonen van Woningstichting Nijkerk en Rob Haans van de Alliantie georganiseerd. Ruim 150 corporaties waaronder Woonstichting Valburg schaalden zich achter de boodschap. Een flink aantal van hen was ook zelf aanwezig in Den Haag, waar mogelijk met hun lokale wethouder of een vertegenwoordiging van de huurdersorganisatie. Deze actie van de corporatiebestuurders sluit aan bij de boodschap van Aedes aan de Klimaattafel: versnelling van de verduurzaming is mogelijk, maar alleen als er extra geld voor beschikbaar komt. Het inzetten van de verhuurderheffing is daartoe een mogelijkheid.

Asbest

Aedes presenteerde, samen met Talis, Woonbron, Vestia en Mitros, een asbestonderzoek dat is uitgevoerd door TNO, twee universiteiten en Crisislab. Belangrijkste conclusie is dat het verwijderen van asbest in bepaalde situaties veel minder risicovol is dan gedacht. Wijziging van regelgeving zou moeten leiden tot een lichtere aanpak en minder kosten.

Kamerdebat Staat van de Woningmarkt

De Tweede Kamer debatteerde over de Staat van de Woningmarkt. De hele Tweede Kamer erkent dat er sprake is van een wooncrisis waarbij structurele oplossingen nodig zijn voor huurders die nu (bijna) niet aan een betaalbare huurwoning kunnen komen. Het verhogen van de maximum WOZ-waarde in de verhuurderheffing werd door meerdere partijen bestempeld als vreemd en onproductief. Ook het verband tussen de verhuurderheffing en inzakken van de nieuwbouw door corporaties wordt breed erkend in de Tweede Kamer. In dit verband was veel aandacht voor de anticyclische rol die corporaties kunnen spelen. De minister kondigde onderzoeken en brieven aan.

Middenhuur

Het wordt voor corporaties eenvoudiger om huurwoningen met een huur tot € 1.000,- per maand te bouwen. Een meerderheid van de Tweede Kamer stemde begin april in met een motie voor vrijstelling van de markttoets. Goed nieuws waar we lang voor gelobbyd hebben, vindt Aedes. Zo kunnen corporaties huurders helpen voor wie nu nauwelijks geschikte huizen beschikbaar zijn. In ons nieuwbouwproject Beatrixstraat in Zetten gaan wij van de 21 woningen 4 aanbieden in de middenhuur.

WoON 2018

Het ministerie van BZK presenteerde de resultaten van het driejaarlijkse WoonOnderzoek Nederland. Hieruit blijkt dat alleenstaanden, ouderen met een klein pensioen en eenoudergezinnen steeds vaker in een sociale huurwoning wonen. Huurders in de sociale sector huren graag bij een woningcorporatie. De toenemende wachttijden voor een sociale huurwoning zijn een blijvende bron van zorg.

Woonruimteverdeling

Aedes spreekt met de Woonbond over een landelijk systeem voor woonruimteverdeling. De Woonbond is hiervan een voorstander. Het ministerie van BZK heeft zijn standpunt hierover nog niet bepaald, maar vindt het wel van belang dat gemeenten op lokaal niveau corporaties meer betrekken bij beleidskeuzes over woonruimteverdeling.

Beleidswaarde

Het WSW en de AW hebben de waarderingen op beleidswaarde geanalyseerd en corporaties daarover via een brief geïnformeerd. Op sectorniveau zijn de beleidswaarde en de bedrijfswaarde vergelijkbaar. Individuele corporaties hebben uitschieters aan de boven- en de onderkant. Bij ons zou een overgang nauwelijks effect sorteren op de huidige risicobeoordeling en borgingsmogelijkheden.

Borgingsstelsel WSW

In 2018 is voor het eerst in de geschiedenis het borgstelsel echt op de proef gesteld. WSW werd als borger aangesproken. Stichting WSG (WSG) en Stichting Humanitas Huisvesting (SHH) werden gesaneerd. In de afwikkeling van de financiële problemen van SHH en WSG werd duidelijk dat het van groot belang was dat WSW stappen dient te zetten om de weerbaarheid en draagkracht van het borgstelsel te versterken. WSW is daarom een programma gestart "op weg naar een toekomstbestendig stelsel". In mei dit jaar bezochten wij een bijeenkomst van WSW. Duidelijk werd dat er gezocht wordt naar indicatoren om duidelijk te maken dat een corporatie in financiële problemen verkeerd en wat dan de te verwachte kosten zijn voor de sector. WSW beraadt zich ook of zij een maatschappelijke rol heeft (behoud van het bezit) of een zuivere borgingsrol (verkoop van het bezit tegen de hoogste waarde). In onze komende rapportages zal hier aandacht aan besteed worden.

B: Regionaal, gemeentelijk, woonagenda, woningverdeling & Prestatie-afspraken

De Woonagenda van de gemeente loopt tot 2020. In een gesprek met de Commissie Wonen van de Gemeenteraad hebben wij gevraagd om de vorming van een nieuwe agenda snel op te pakken.

Mede omdat er nog altijd wordt uitgegaan van bevolgingskrimp in de westelijke helft van de gemeente. Dit belemmert woningbouw en ontwikkeling van andere voorzieningen. Wij hebben ook gevraagd om snelle vorming van een warmtevisie, zodat we op wijk-/dorpsniveau de energietransitie op kunnen pakken.

De toewijzing van vrijgekomen huurwoningen wordt in de regio Arnhem – Nijmegen vorm gegeven door de regionale huisvestingsverordening. Deze loopt 1 januari 2020 af. Een concept is inmiddels afgerond. Hierin zijn geen belangrijke wijzigingen opgenomen ten opzicht van de vorige versie.

De prestatieafspraken voor 2019 zijn in uitvoering. Voor de nieuwe prestatieafspraken 2020 gaan de voorbereidingen lopen.

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.

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 is 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 verwachten door deze diverse maatregelen een gemiddelde huurprijsstijging van 1,1% (is 0,5% onder de inflatie).

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 in concept in juni klaar zijn om te bespreken met de huurdersorganisatie en gemeente.

2. 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
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 huurdersorganisatie worden ingevoerd en nageleefd	MJ	SV	T2
	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
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
	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
	e. Inspectie-app is operationeel.	AP	FR JDH BG	T1
	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

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</i>	T	S	T1/2/3 ev	

	<i>dorpen, mede door huurders te activeren en ondersteunen</i>			
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	SV	T3

Toelichting:

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 heeft in de planning de Vroegsignalering te starten in september 2019.

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.

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 energieleverancier 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	T3	
	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		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	T2	
	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	
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	MJ	MM EV R	T3	

	servicekosten, plus eventuele EPV, plus kosten 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	
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	
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 is vertaald in het monitoringssysteem.

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 2 komende tertalen geoptimaliseerd worden zodat het makkelijker opvragen is wanneer het veel woningen betreft.

2.2.2.b. Er is begonnen om de serviceopbrengsten juist te rubriceren in het softwaresysteem. Er is een afspraak gemaakt met de leverancier van het softwaresysteem om de servicekostenmodule in te richten.

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. Mede om bij te dragen aan de bekendheid van het beleid.	SV	CP	T1	
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	
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 de maak voor publicatie.

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.

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	
	b. Het Bedrijfsplan is vastgesteld door de DB en goedgekeurd door de RvC.	MJ	CP	T1	
	c. Een werkwijze voor afspraken (maken, volgen en vieren) in Kort Cyclisch Werken wordt toegepast.	MJ	FR	T1	
	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	T1	T2
	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	
	b. Het medewerkersoverleg bewaakt de voortgang van de (individuele en collectieve) afspraken, op basis van gemaakte afspraken.	MJ	CP	T1	
	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
------------------------	---	----	----------	----	----

4.1.1 d.: Door diverse omstandigheden wordt dit doel niet gehaald. Het archiveren blijft achter.

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	T1	T2
	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	T1	T2
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	T1	T2
	b. Hoe kunnen wij onze partners uitdagen op onze ambities? Het antwoord op deze vraag vinden wij in T2 .	MJ	RS FR	T2	
Strategie 2	Ontwikkelen van ondersteunende middelen en organisatievorm.				
Maatregel 4.3.1	<i>Haalbaarheidsonderzoek doen naar kantoorloos werken.</i>	T	S	T1/2/3	
	a. Het afstudeeronderzoek hierover is intern besproken en vertaald naar vervolgstappen.	MJ	FR	T1	T2

Behaald resultaat 2019	b. We hebben duidelijk in beeld of en in welke vorm we kantoorloos werken gaan toepassen.	FR	MJ	T3	
Maatregel 4.3.2	<i>De inzet van ICT richt zich op een snelle toepassing van oplossingen zodat de organisatie optimaal functioneert. .</i>	T	S	T1/2/3	
Behaald resultaat 2019	a. Het DMS is verplaatst naar de cloud.	FR	MJ AP SV	T3	
	b. Lokale servers zijn geïntegreerd met Cloud servers.	FR	MJ	T2	
	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 en b.: de kwartiermakersgroep is niet bij elkaar geweest en er is nog geen plan van aanpak om tot de houtskoolschets te komen.

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 “in gesprek” met onze huurders.

4.2.2.b.: wordt in T2 in het MO besproken nadat de eerste van de twee externe sessies zijn gehouden.

4.2.3.a.: een samenvatting van het Bedrijfsplan is gereed. Wij overwegen 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 T2 de vervolgstappen.

3. RESULTATEN OP DE PRESTATIEAFSPRAKEN MET GEMEENTE OVERBETUWE EN HUURDERS

Hieronder zijn de afspraken opgenomen die wij maakten met de gemeente Overbetuwe en Huurdersorganisatie “Um 't Huus”, voor 2019. Alleen die afspraken zijn opgenomen waarin wij “eigenaar” zijn. De interne trekkers en spelers worden nog toegevoegd.

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). • Bij overlast zet Woonstichting Valburg Buurtbemiddeling en het LEVO in. • Woonstichting Valburg inventariseert probleemsituaties en bespreekt de consequenties die hieraan gekoppeld zijn met de gemeente en Um 't Huus. • Woonstichting Valburg ziet toe op het tegengaan van verloedering van tuinen. • Woonstichting Valburg voert de volgende leefbaarheidsactiviteiten uit: <ol style="list-style-type: none"> a. De 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 Disciplinaire Overleggen) en waar nodig trekken van aanpak van woonoverlast; Zie BP Huurderstevredenheid, strategie 3, 1.3.1 A + B en 1.3.2. 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”. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zij geeft aandacht aan beheer en onderhoud van de openbare ruimte, waarbij zij vanuit haar handhavingsrol inwoners aanspreekt bij ernstige verloedering van tuinen.

Gezamenlijk

- Gemeente en Woonstichting Valburg hebben extra aandacht voor het betrekken van omwonenden bij herinrichting of grote veranderingen van de directe woonomgeving.
- Gemeente en corporaties werken in 2019 een aanpak uit voor een AVG-proof gegevensuitwisseling in het kader van het sociaal team.
- d. 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 BP Huurderstevredenheid, strategie 3, 1.3.1 B.**
-

Prioriteiten 2019

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.

Trekker WSV : SV

Stavaza T1 : Van de gemeente hebben wij nog niets vernomen over dit onderwerp.

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

Trekker WSV : SV

Stavaza T1 : In januari 2019 is er een woning beschikbaar gesteld aan Philadelphia tbv uitstroom. Er vinden gesprekken plaats met de Driestroom voor huisvesting van cliënten t.z.t. in de nieuwbouw in Herveld.

4. Woonstichting Valburg neemt in de eerste helft van 2019 het initiatief om met de gemeente tot een beleidsmatige afstemming 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.

Trekker WSV : MJ

Stavaza T1 : op schema

5. 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.

Trekker WSV : SV

Stavaza T1 : Zie Bedrijfsplan; Geschikte woningen voor de doelgroep, Strategie 3, 3.1.1 A.

6. 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.

Trekker WSV : nvt

Stavaza T1 : Lilian Goessens, regisseur WMO en voorzitter LEVO, beschikt over dit budget.

7. 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.

Trekker WSV : SV

Stavaza T1 : Hier is nog geen overleg over geweest.

8. 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.

Trekker WSV : MJ

Stavaza T1 : op schema

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. 	<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 energicoaches, op basis van een sluitend verdienmodel en onafhankelijkheid van de coaches. De gemeente evalueert in samenwerking met SBE het al lopende project met energicoaches, en ontwikkelt dit op basis van de evaluatie door.
Prioriteiten 2019	
<p>9. 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.</p> <p>Trekker WSV : MJ Stavaza T1 : op schema</p>	

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

Trekker WSV : nvt

Stavaza T1 : op schema

11. 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”.

Trekker WSV : IH

Stavaza T1 : op schema

12. 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.

Trekker WSV : MJ

Stavaza T1 : op schema

13. 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.

Trekker WSV : IH

Stavaza T1 : op schema

14. 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 Um 't Huus bij het bepalen van deze strategie.

Trekker WSV : RS

Stavaza T1 : op schema

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. • Zij werkt conform het convenant “Er op af” aan voorkomen van huurschulden. De gemiddelde huurschuld bij de Woonstichting is niet meer dan € 40.000, oftewel 0,5% 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zij actualiseert in 2019 haar huisvestingsverordening. • Zij houdt in het kader van de doorstroming de starterslening in stand, en promoot die. • Zij zal kansen benutten om ook andere verhuurders statushouders te laten huisvesten en zorgen voor begeleiding. • 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. • Gemeente bespreekt met regio(gemeenten) en provincie welke prijsklasse(n) er voor sociale huur gehanteerd wordt/worden bij monitoring.
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, Woningstichting en Um ‘t Huus.</p>	
Prioriteiten 2019	
<p>15. 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.</p> <p>Trekker WSV : MJ Stavaza T1 : achter.</p> <p>16. Voor ontwikkeling van sociale huurwoningen op grond van projectontwikkelaars volgt de gemeente een stapsgewijze aanpak, passend bij de gemeentelijke systematiek van woningbouwprioritering:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Trekker WSV : nvt Stavaza T1 : op schema.</p>	

17. 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.

Trekker WSV : RS

Stavaza T1 : met het project Hoge Hof geven wij invulling aan deze afspraak.

18. 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.

Trekker WSV : MJ

Stavaza T1 : op schema, praktisch gezien.

19. 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.

Trekker WSV : RS

Stavaza T1 : SVB zal niet in 2019 worden opgesteld ivm voorafgaande bepaling van de strategie voor de energietransitie naar 2050

20. Gemeente en Woonstichting Valburg werken bij een volgend project (Woonstichting streeft ernaar 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.

Trekker WSV : MJ

Stavaza T1 : op schema

21. 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.

Trekker WSV : MJ

Stavaza T1 : op schema

4. RESULTATEN OP ONZE PROCESSEN

A. Creëren van woningaanbod

Projecten

Nr.	Naam	Kerdoel en Stand van zaken
713	Zetten, Veldstraat	<p><u>Kerdoel</u> Energieprestatie en Langer Thuis Wonen. Realisatie van een eko-wijk, met 24 woningen voor CPO DWO, 10 woningen voor CPO Senioren, 9 kleine woningen, 2 vrije sector kavels en verkoop van circa 5 ha cultuurgrond.</p> <p><u>Stand van zaken</u> Het project heeft in maart 2019 projectprioriteit gekregen van gemeente Overbetuwe. Dit betekent dat de gemeente zich zal inspannen om het project gerealiseerd te krijgen.</p>
Onb	Grintpad, Herveld	<p><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.</p> <p><u>Stand van zaken</u> Project heeft projectprioritering gekregen bij de gemeente. Ontwikkelaar Jan Oosterhout heeft nu de keuze gemaakt om de bestemmingsplanprocedure in te gaan. We verwachten dat de ontwikkelaar in T3 een onherroepelijke bouwvergunning kan hebben.</p>
Onb.	Kleine woningen	<p><u>Kerdoel</u> Differentiatie in woningvoorraad, betaalbaarheid.</p> <p><u>Stand van zaken</u> In het project De Hoge Hof willen we 11 kleine woningen voor starters realiseren. In project Veldzicht 9 kleine woningen voor starters.</p>
	Beatrixstraat	<p><u>Kerdoel</u> Energieprestatie en Langer Thuis Wonen. Nieuwbouw van 21 seniorenwoningen die voldoen aan de eisen in het SVB.18 appartementen en 3 grondgebonden woningen.</p> <p><u>Stand van zaken</u> We koersen op start bouw oktober 2019. We zijn nu bezig met de bestemmingsplanprocedure. De aannemer is bezig met de werktekeningen.</p>
	Hoge Hof	<p><u>Kerdoel</u> Transformatie van huidige verpleeg- en verzorgingstehuis naar 42 woningen.</p> <p><u>Stand van zaken</u> Wij hebben een nieuw stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor 42 woningen. Dit nieuwe ontwerp is zeer positief ontvangen door gemeente Overbetuwe. We zijn nu bezig met de bestemmingsplanprocedure. Daarnaast loopt een Tender met Dijkhof Bouw als enige partij voor een planaanbieding. Deze aanbieding zal volgens planning 17 juli worden aangeleverd.</p>

	Wouter Plasstraat	<p><u>Kerndoel</u> Realiseren van 4 sociale grondgebonden nultreden nul op de meter woningen.</p> <p><u>Stand van Zaken</u> Wij hebben 23 mei j.l. gehoord dat we de grond aan de Wouterplastaat kunnen kopen conform ons bod. Binnenkort zal een gesprek plaatsvinden met de gemeente. Dijkhof Bouw is voor ons een aanbieding aan het maken voor 4 grondgebonden nultreden woningen.</p>
--	-------------------	--

Vastgoed aankopen

In T1 zijn geen woningen aangekocht. In T2 (mei 2019) wordt Bernadottestraat 38 in eigendom aan ons overgedragen en daarna als sociale huurwoning verhuurd. In T2 wordt ook VOV-woning Aldershof 10 in Oosterhout door ons (verplicht) teruggekocht. Deze woning wordt als vrije sector woning verkocht.

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.

Momenteel (T1) zitten we voor de uitgaven van de totale onderhoudskosten op 16% 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 T1 is 14% 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-ketelvervangning 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 T1 is 23% van de begrote kosten geboekt. We verwachten dat we aan het eind van het jaar op het bedrag zoals begroot 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.

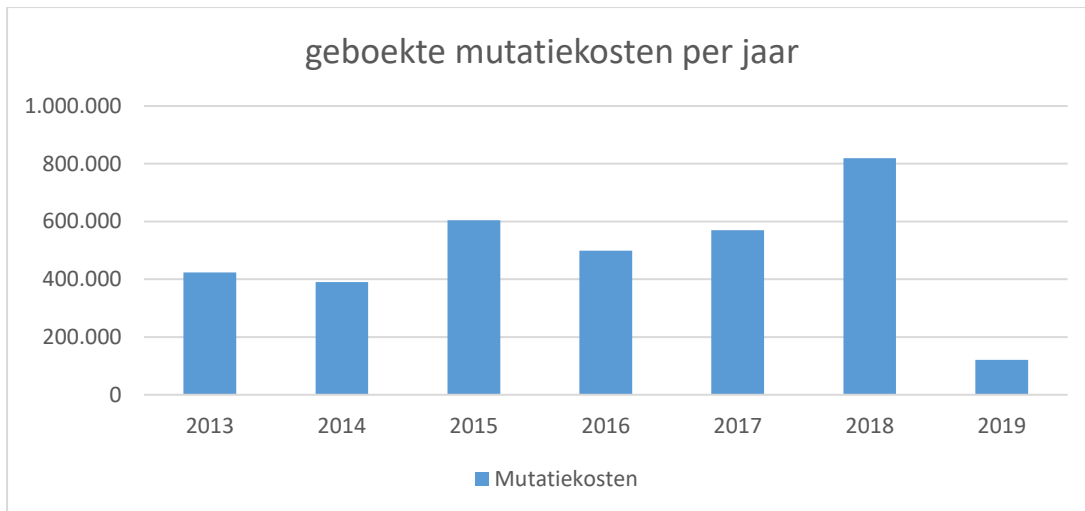
Dit jaar zijn we bij de begroting uitgegaan van 90 mutaties waarbij de gemiddelde mutatiekosten zijn begroot op € 8.000,- per mutatie. Tot en met T1 zijn er voor 29 woningen kosten geboekt. We zitten momenteel op een gemiddeld van € 4.200,- per mutatie.

Tot en met T1 is 17% van de begroting geboekt. In T1 zijn er slechts 3 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. Tot en met T1 zijn de volgende aantallen vervangen:

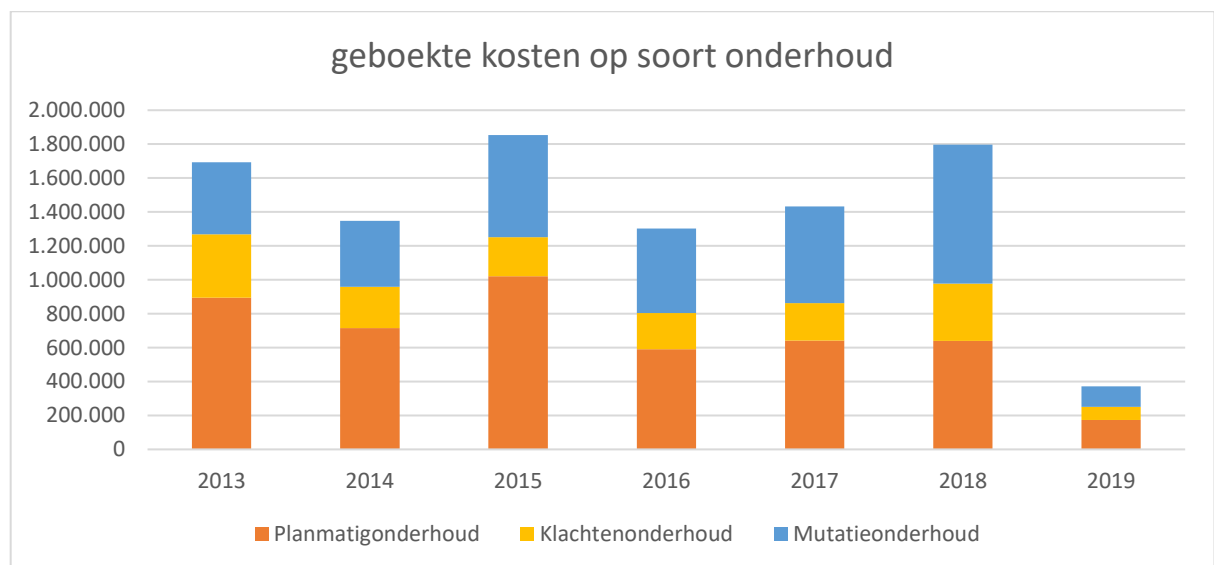
	T1 aantal vervangen:	% van begroting	Aantal begroot in 2019
Badkamers	10	25%	40
Toiletten	8	20%	40
Keukens	3	8%	40

We blijven momenteel achter bij de begrote 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 het eerste tertaal 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 T1 2019 zijn in de onderstaande tabel 2 zichtbaar gemaakt. Dit in vergelijking met de vorige jaren. We verwachten aan het eind van dit jaar op het 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 geen verduurzamingsprojecten gepland.

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

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

Bewoners kunnen individueel HR++ glas aanvragen. Daar staat wel een huurverhoging tegenover. Tot en met T1 is er bij geen enkele woning op verzoek van de bewoner, geheel of gedeeltelijk, HR++ glas aangebracht.

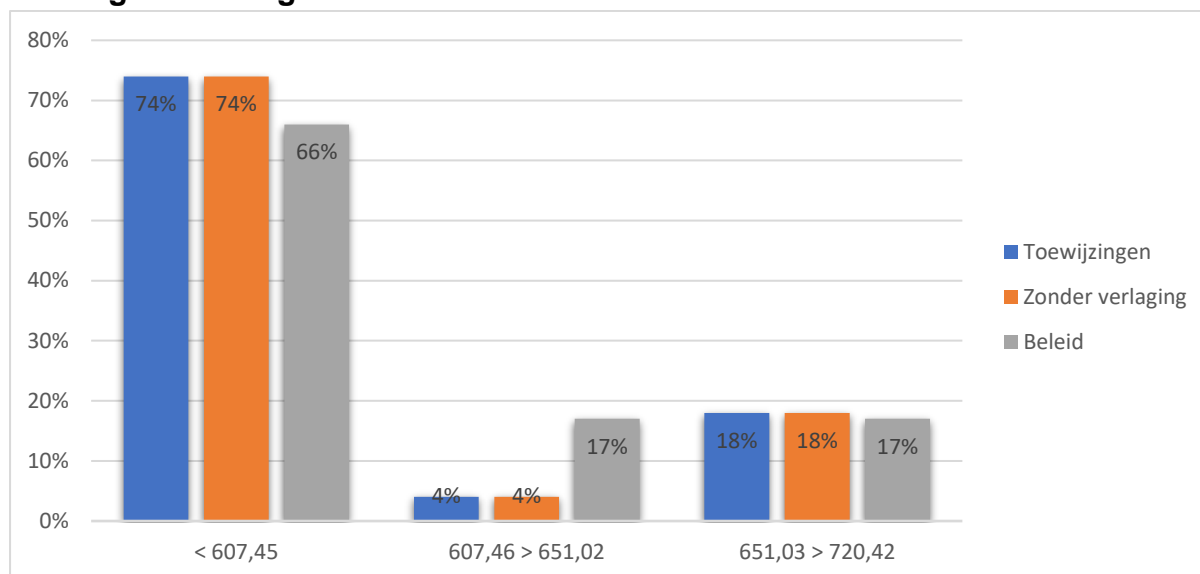
Ingevolge de prestatieafspraken zullen wij in 2019 circa 50 tot 60 woningen gaan voorzien van zonnepanelen. Dit zal leiden tot een beter energielabel.

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Van 1 januari t/m 30 april 2019 zijn 8 ZAV's aangevraagd. Hiervan zijn er 0 geweigerd.

C. Verhuren en verkopen van woningen

Woningaanbiedingen



Tabel 3: Toewijzingen volgens ons huurprijsbeleid

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

Hier is duidelijk te zien dat de middelste groep uit de pas loopt. Bij het 2^e kwartaal kan dit rechtgetrokken worden door een aantal woningen af te toppen van de hoogste categorie.

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:

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

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

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

Eenpersoons huishoudens	Inkomen	Huurhoogte			
		< kwaliteits- kortings- grens	> kwaliteitskortingsgrens < laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppings grens	Totaal
		<=424,44	>424,44 tot max 607,46	>607,46	
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	22.700	2	6	0	8
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	22.700	1	0	2	3
65 jaar of ouder inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	22.675	0	4	0	4
66 jaar of ouder inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	22.675	0	1	0	1
Totaal		3	11	2	16

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					
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	30.825	0	3	0	3
65 jaar of ouder inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	30.825	0	0	1	1
66 jaar of ouder inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	30.800	0	0	0	0
Totaal	30.800	0	2	0	2
		0	5	1	6

Drie- en meerpersoons huishoudens	Inkomen	Huurhoogte			Totaal
		< kwaliteits- kortings- grens	> kwaliteitskortingsgrens < hoogste aftoppingsgrens	> hoogste aftoppings- grens	
Huur/mnd					
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht		<=424,44	>424,44 tot max 651,03	>651,03	
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	30.825	0	3	0	3
65 jaar of ouder inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	30.825	0	1	1	2
66 jaar of ouder inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	30.800	0	0	0	0
Totaal	30.800	0	0	0	0
		0	4	1	5

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

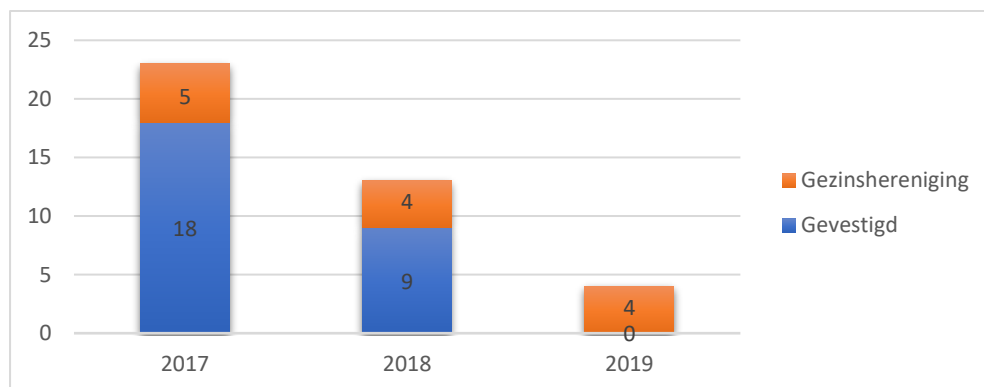
Directe aanbiedingen

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	0
Toewijzing via Kerk	2
Urgentie	1
Woongroep Philadelphia	1
Herstructurering/project/wisselwoning	1
Totaal	5

Statushouders

Doel: voldoen aan ons deel van de taakstelling die geldt voor de gehele gemeente Overbetuwe. Voor het 1e half jaar is het doel 11 personen te huisvesten (inclusief een achterstand van 5 personen over 2018) In februari heeft er gezinshereniging plaatsgevonden. Hierdoor tellen er 4 mensen mee. We hebben diverse woningen beschikbaar moeten stellen voor bv het project Beatrixstraat. De vraag naar woningen, o.a. eengezinswoningen, is enorm gestegen. Het blijkt dat er vooral alleenstaande woningzoekenden geplaatst worden. Voorlopig willen we kleine woningen voor statushouders aanbieden. Binnenkort verwachten wij een kleine woning in Zetten vrij te krijgen die voor statushouders aangeboden zal worden.



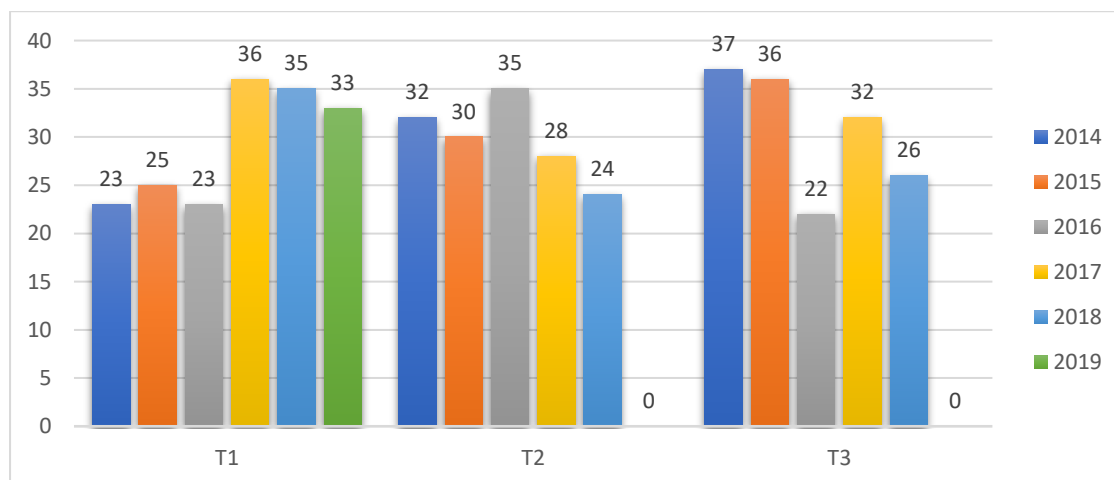
Tabel 4: Aantal gehuisveste statushouders, doel 18 statushouders in 2018.

Ouderenhuisvesting/ 60+ en verhuizenbeleid

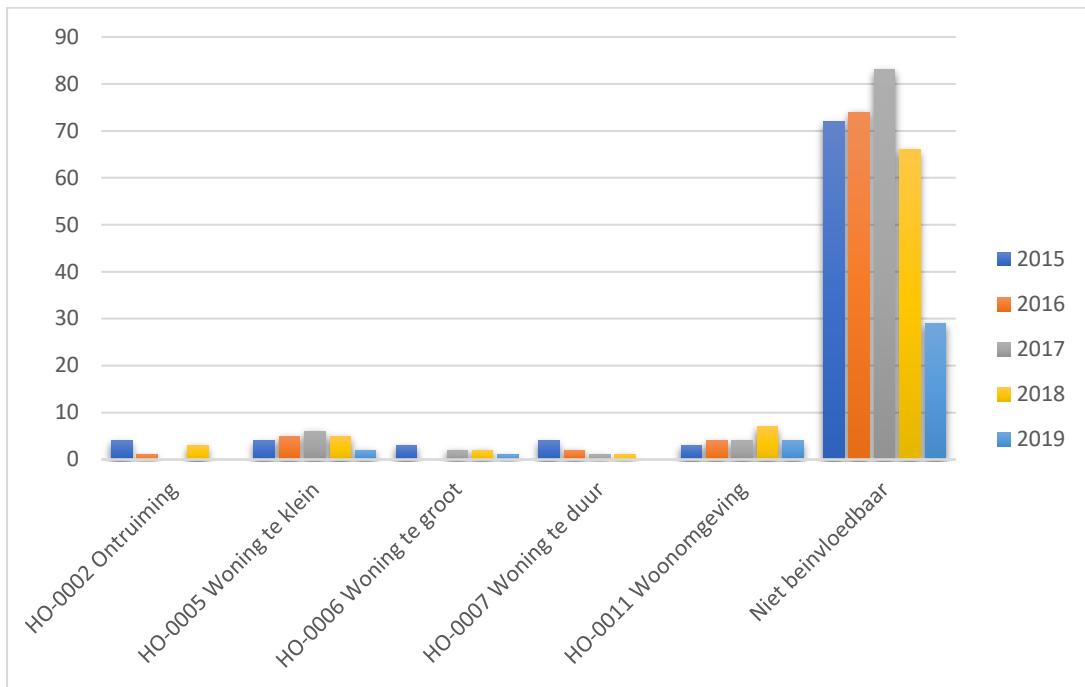
In het 1e tertaal zijn er 7 comfortwoningen vrij gekomen. Deze zijn niet verhuurd aan 60-plussers die doorstroomden uit een grote woning van ons. Wel is 1 van de woningen verhuurd aan een bewoonster die gezien haar gezondheidsomstandigheden van de 3e verdieping (ook comfortwoning) naar de begane grond wilde en 1 aan een bewoonster vanuit de Beatrixstraat in Zetten, die we gaan slopen.

Huuropzeggingen

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

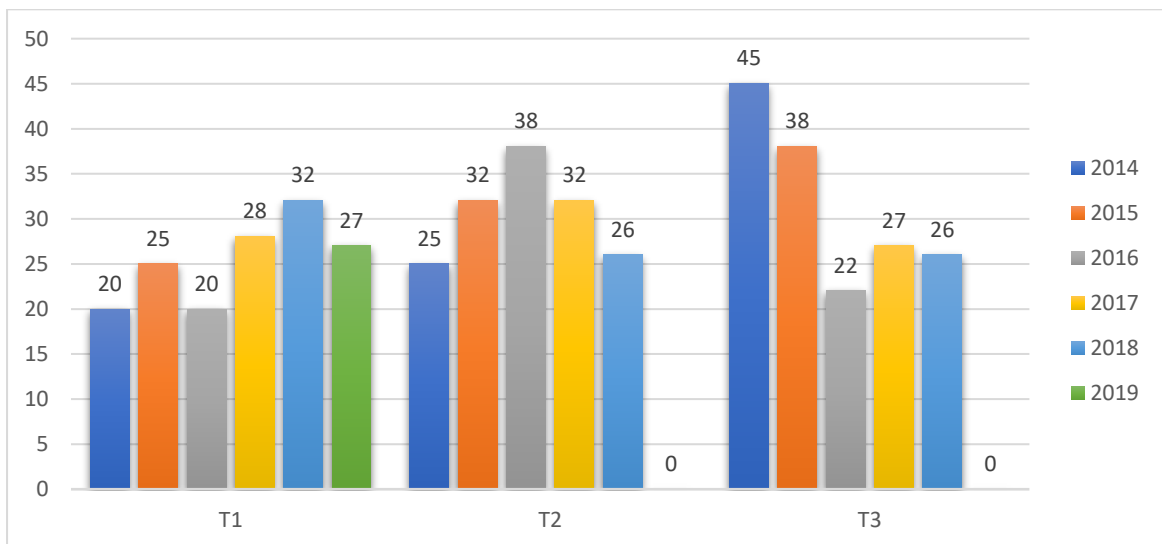


Tabel 5: Aantal beëindigde huurcontracten



Tabel 6: Reden huuropzegging

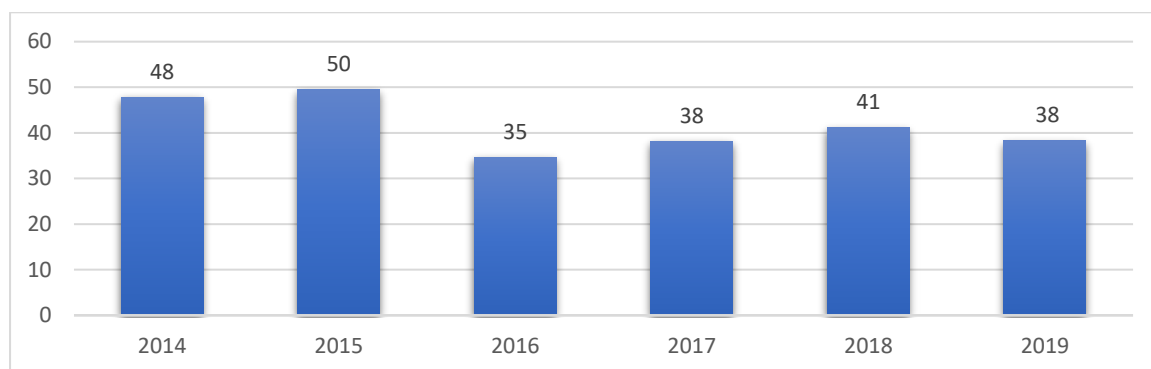
Er is een redelijke doorstroom binnen ons woningbezit. Gemiddeld worden er 80 woningen per jaar opgezegd. Slechts een enkele opzegging heeft een reden welke beïnvloedbaar is voor ons.



Tabel 7: Aantal verhuringen

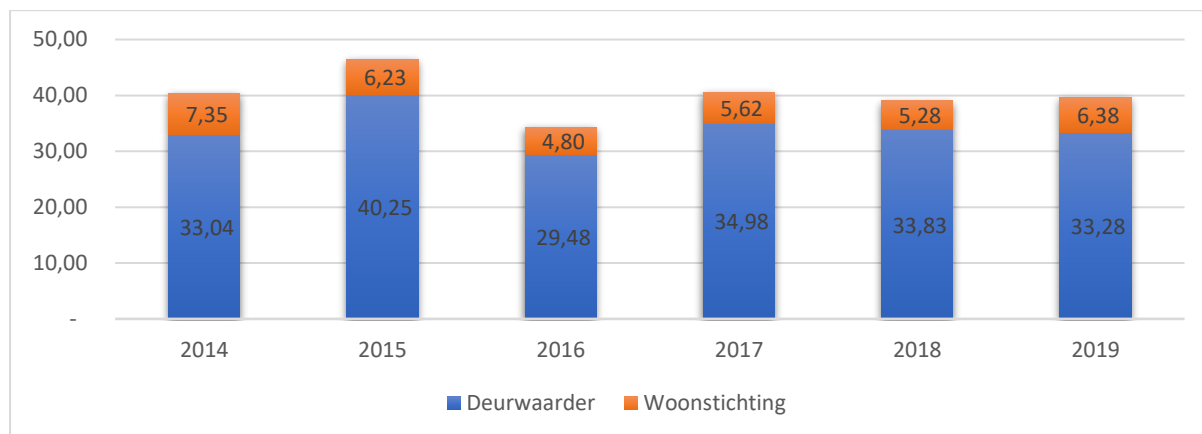
Vorderingen en debiteurenbeheer

Het doel van 2018 van 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 april is de feitelijke huurachterstand ruim 42.000. Dit is aanzienlijk meer dan in Januari dit jaar met € 37.000. Er is echter 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 (€ 3500,-). Deze rekening drukt behoorlijk op de achterstand (anders € 35.000). Het gemiddelde in het eerste tertaal ligt op € 39.600.

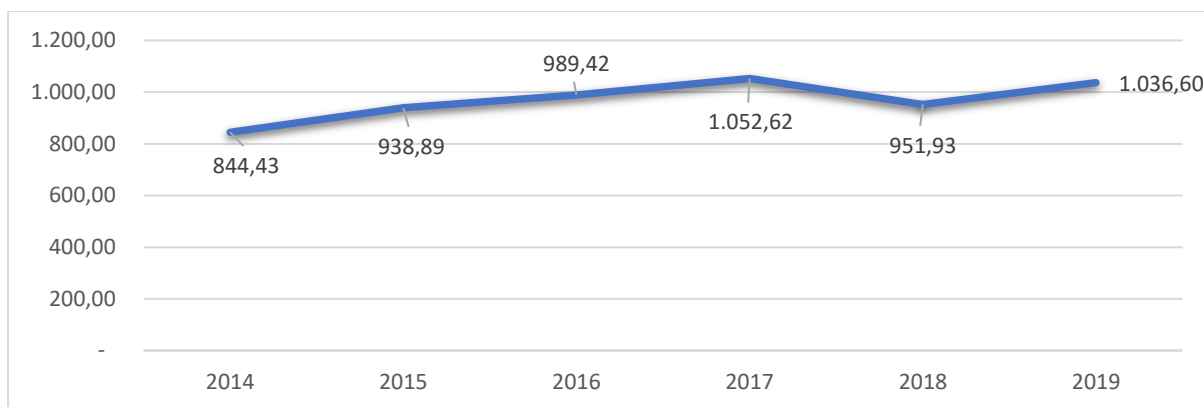


Tabel 8: Aantal huurders met betalingsachterstand

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 opgelopen in 2019. Dit komt omdat de bedragen bij de personen bij de deurwaarder per persoon aanzienlijk hoger zijn. Ook zijn er een aantal multiprobleem situaties geweest waarbij er extra kosten zijn gemaakt qua schoonmaak. Veelal zijn de kosten moeilijk te verhalen.

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 1 woning in eigendom overgedragen: Prins Bernhardstraat 12 in Andelst voor € 217.000, - k.k. aan een niet-huurder. Deze woning heeft ook een energievoucher uitgereikt gekregen.

Klachten(procedures).

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

Interne klachtenprocedure

	Nieuw	Bij medewerker	Bij directeur	afgedaan	Naar extern bezwaar
T1-19	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 hierover bericht gehad dat het verzoek van de huurder ontvangen is.

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

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 T1 is met vijf masterstudenten gewerkt aan de vorming van een platform dat initiatieven in Zetten moet ondersteunen. Dit platform zou de nu nog bestaande Dorpsraad en Comite Zicht Op Zetten kunnen vervangen.

Hart voor Oosterhout.

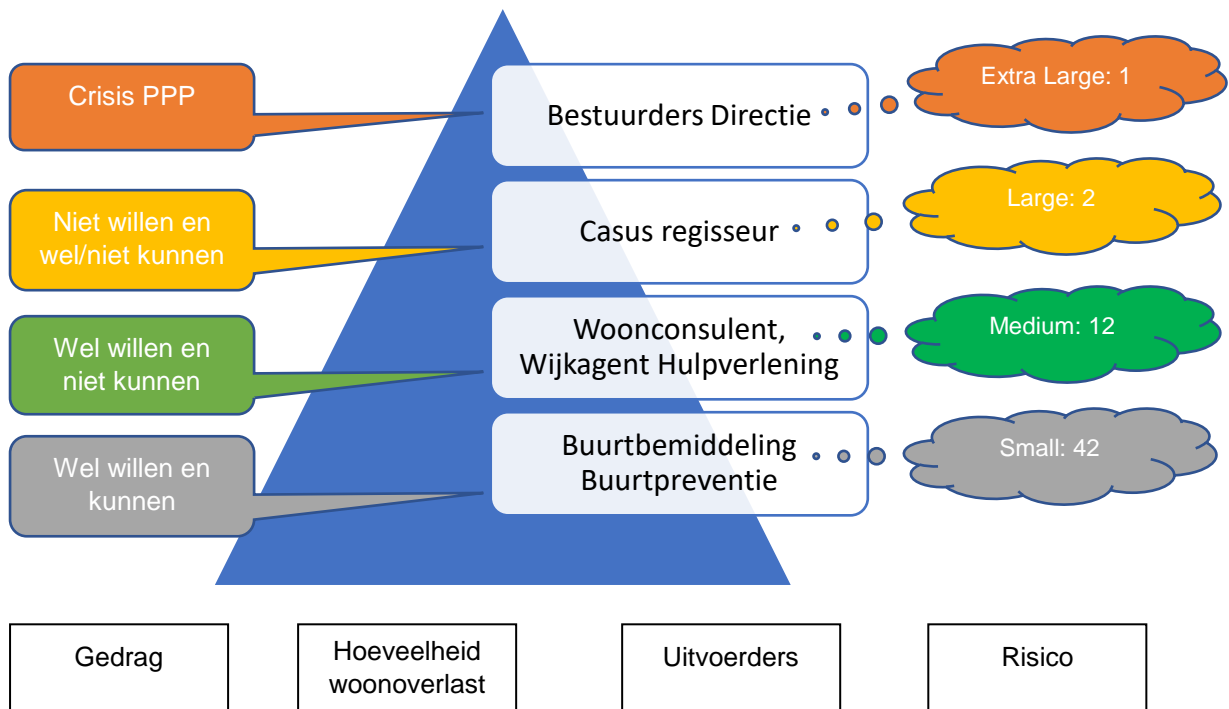
In Oosterhout is in T1 een nieuwe haalbaarheidsstudie naar een Hart voor Oosterhout opgestart. Vanuit nieuwe inzichten en een mogelijk verbeterde businesscase wordt nu een studie uitgevoerd.

Woonoverlast

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

Samen met buurtbemiddeling en verschillende hulpverleningsinstanties proberen wij alle bewoners het woongenot te geven waar zij recht op hebben. Meer begrip en elkaar een helpende hand bieden is daarin nodig.

Het in 2016 vastgestelde tuinbeleid, wat door ons gehandhaafd wordt, helpt om overlastklachten te verminderen of tegen te gaan. Hieronder is het overlastproces in beeld gebracht. Er is een duidelijke toename in overlast, in T1 staan 57 (T1 2018 47 zaken) 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 42. Hiervan gaat het in 20 gevallen alleen om tuinoverlast. Twee zaken vallen onder het gemiddelde risico, hulpverlening is ingeschakeld. Twee zaken hebben een hoog risico. Op dit moment speelt er 1 crisissituatie. In deze zaken werken we nauw samen met de gemeente en hulpverleningsinstanties om de overlast onder controle te krijgen.



Bewonersparticipatie stimuleren

Zowel in Oosterhout als in Zetten stimuleren wij de burgerinitiatieven om richting te geven aan de ontwikkeling van de dorpen. In Oosterhout met “Hart voor Oosterhout” en in Zetten met “Zicht op Zetten”. Ook in projecten betrekken wij zowel de huurders (in de eerste plaats!), buurtbewoners en ook het dorp (bijvoorbeeld Dorpsraad) bij plannen en voortgang.

E. Ondersteunende processen

Personeel

In T1 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 eerste 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 wordt intern her bezet, de schoonmaak wordt uitbesteed en bij team Wonen worden enkele uren ingeleverd.

In T1 heeft een student van de HAN het onderzoek afgerond naar kantoorloos werken. Wij gaan in T2 op dat onderzoek vervolgstappen zetten. In T1 hebben ook twee HAVO4 leerlingen van het HPC, twee dagen "bedrijfsstage" gelopen.

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. De planning is nu om in T2 2019 live te gaan.

Risicobeheersing

Algemene (externe) risico's:

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

1. Organiseer bewustzijn en bekendheid met risicomanagement.
Geen bijzonderheden.
2. Stel een risicomanagementstrategie en -beleid op wat kaders geeft aan de organisatie.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
3. Organiseer bewustwording voor de organisatie.
Geen nieuwe ontwikkelingen
4. Breng de organisatie kennis en kunde bij.
Geen nieuwe ontwikkelingen.
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 "Zelfroosteren" is na één jaar geëvalueerd en aangepast, na instemming van de OR.
De Managementletter is opgesteld.
6. Informeel raad van commissarissen (RvC).
Geen nieuwe ontwikkelingen.

Interne risico's

Vanuit de managementletter (ML) van de accountant kunnen aandachtspunten naar voren komen die wij oppakken. Wij stellen met genoeg 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	T1-19	T1-19 In %	2018 in %	2017 in %	2016 in %	2015 in %
	7.947	100%	100%	100%	100%	100%
Algemeen	5.969	80%	71%	74%	64%	66%
Projecten	608	8%	10%	11%	11%	14%
Opleiding	20	0%	2%	1%	2%	2%
Overig	813	11%	16%	14%	18%	13%
Ziek	87	1%	1%	0%	5%	5%

Werkgeverschap

	Norm	T1-19	2018	2017	2016	2015	2014
Aantal VHE per fte (op ultimo datum)*	100	109	113	113	108	112	112
Ziekteverzuim	4%	1,16%	1,78%	5,15%	9,39%	5,85%	0,60%
Opleidingskosten**	2,25%	2,39%	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.

5 FINANCIËLE RAPPORTAGE

Algemene toelichting Financiën

Algemeen

In T1 van 2019 stond het opstellen van de jaarrekening 2018 en het proces van verkrijgen van de accountantsverklaring en informeren van DB en RvC centraal. Op 1 april gaf de RvC goedkeuring aan het Jaarverslag 2018. Daarnaast is het beheercontract met De Loohof in januari 2019 afgewikkeld en is overeenstemming bereikt over de erfpachtvoorwaarden van de grond gelegen onder de 9 woningen van de Ds Bieshaarstraat/Kerkstraat in Zetten.

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.

Bedrijfsopbrengsten

De huuropbrengsten zullen naar verwachting uitkomen op het begrote bedrag. De huurverhoging 2019 bedraagt naar verwachting gemiddeld 1,1%, terwijl in de MJB 2019 rekening is gehouden met 1,00%. De waarden zullen dan ook naar verwachting binnen de opgelegde grenzen blijven 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 marktwaarde. In 2019 is tot en met Tertaal 1 één woning verkocht, in mei wordt een tweede woning verkocht (De Zandakkers 13). Op dit moment staan er geen woningen meer te koop, echter er kunnen gedurende het jaar nog woningen door mutatie vrij komen voor verkoop. De prognose wordt 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</i>						
Prins Bernhardstr. 12	213.500	205.000	15.083	93.417	3.103	116.980
Totaal T1	213.500	205.000	15.083	93.417	3.103	116.980

* 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 (aankoop 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.

Personeelskosten

De CAO-Woondiensten voor 2019 is nog niet vastgesteld, er vinden nog steeds onderhandelingen plaats tussen werkgevers en werknemers. De te maken afspraken kunnen voor verschillen zorgen tussen prognose en realisatie. In de begroting is een verhoging opgenomen van de salarissen van 3%.

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 T1 zijn extra kosten gemaakt voor het opnieuw voorzien van een energielabel voor 348 woningen. Met de verpachter van de grond onder de woningen Ds Bieshaarstraat/Kerkstraat zijn afspraken gemaakt over de jaarlijkse kosten voor de erfpacht. Daar vanaf 2016 onderhandeld is, zijn de kosten met terugwerkende kracht naar 2016 in rekening gebracht. Daar deze kosten hoger zijn dan de verwachte kosten, is in 2019 een eenmalige verhoging zichtbaar van € 3.000.

Algemene kosten

Vooralsnog zijn hier geen afwijkingen geconstateerd. 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.

Vennootschapsbelasting

Dit jaar zal in juni een voorlopige aanslag aangevraagd worden van € 250.000. Dit wordt 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 komende jaren omdat wij nog resterende verliezen uit het verleden met de gemaakte "winst" kunnen verrekenen.

Winst- en verliesrekening Tertaal 1

	Werkelijk 2018	Begroting 2019	Tertaal 1 2019	Prognose 2019	Prognose in % begroting
Bedrijfsopbrengsten					
Huuropbrengsten	7.909.023	8.017.000	2.636.736	8.017.000	100%
Vergoedingen	113.855	116.000	37.965	116.000	100%
EPV	-	5.000	-	-	
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	257.507	289.000	113.695	289.000	100%
Overige bedrijfsopbrengsten	22.677	4.000	1.000	4.000	100%
Som der bedrijfsopbrengsten	8.303.062	8.431.000	2.789.396	8.426.000	100%
Bedrijfslasten					
Afschrijving (I)MVA	40.823	52.000	16.545	52.000	100%
Ov. Waardeverand. (I)MVA en vastgoedport.	1.029.999	27.000	-	27.000	100%
Erfpacht	17.816	12.000	5.636	15.000	125%
Personeelskosten	738.585	748.000	240.465	748.000	100%
Onderhoudskosten	2.529.611	2.268.000	413.967	2.151.700	95%
Overige bedrijfslasten	2.039.841	2.083.000	542.914	2.083.000	100%
Som der bedrijfslasten	6.396.675	5.190.000	1.219.527	5.076.700	98%
Bedrijfsresultaat	1.906.387	3.241.000	1.569.869	3.349.300	103%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.010.341	3.048.000	-	-490.000	
Financiële baten en lasten					
Waardeveranderingen FVA					
Rente baten	898	-	443	-	0%
Rente lasten	-1.188.226	-1.141.000	-384.783	-1.185.000	104%
Som der financiële baten en lasten	-1.187.328	-1.141.000	-384.340	-1.185.000	104%
RESULTAAT VÓÓR VPB	16.729.400	5.148.000	1.185.529	1.674.300	33%
Vennootschapsbelasting	-94.235	-230.000	-	-230.000	100%
Resultaat deelnemingen	-23.909	-	-	-	
RESULTAAT NA VPB	16.611.256	4.918.000	1.185.529	1.444.300	

Specificatie personeels-, onderhoudslasten

	Werkelijk 2018	Begroting 2019	Tertaa 1 2019	Prognose 2019	Prognose in % begroting
Personeelskosten conform loonlijst					
Lonen en salarissen	644.799	640.000	198.292	640.000	100%
Sociale lasten	120.405	128.000	45.358	128.000	100%
Pensioenlasten	101.306	96.000	35.453	96.000	100%
Subtotaal	866.510	864.000	279.103	864.000	
Ontvangen ziekengelduitkering	-5.087	0	-	0	100%
Doorbelaste uren	-122.838	-116.000	-38.638	-116.000	100%
Totaal personeelskosten	738.585	748.000	240.465	748.000	
Onderhoudskosten					
Planmatig onderhoud	685.211	1.163.000	173.770	1.046.700	90%
Klachtenonderhoud	339.383	348.000	77.994	348.000	100%
Mutatie onderhoud	820.328	720.000	120.672	720.000	
Onderhoudsbijdrage VVE	-	37.000	12.500	37.000	100%
	1.844.922	2.268.000	384.936	2.151.700	
Renoveren/Herontwikkeling					
Onderhoudsdeel renovatieprojecten	684.689	-	29.031	-	
Totaal onderhoudskosten	2.529.611	2.268.000	413.967	2.151.700	

Specificatie overige bedrijfslasten

	Werkelijk 2018	Begroting 2019	Tertaa 1 2019	Prognose 2019	Prognose in % begroting
Overige bedrijfslasten					
Kosten Raad van Commissarissen	64.527	84.000	25.505	84.000	100%
Accountantskosten	77.294	63.000	16.420	63.000	100%
Algemene kosten	336.323	359.000	140.112	359.000	100%
	478.144	506.000	182.037	506.000	
Zakelijke bedrijfslasten					
Belastingen	279.764	270.000	267.451	270.000	100%
Verzekeringen	19.714	25.000	20.618	25.000	100%
Contributie landelijke federatie	9.381	10.000	9.307	10.000	100%
	308.859	305.000	297.376	305.000	
Overige lasten					
Leefbaarheid	26.599	8.000	1.145	8.000	100%
Plantsoenenonderhoud	34.939	33.000	9.920	33.000	100%
Oninbare huur afboeking	18.303	8.000	2.184	8.000	100%
Heffingen, verhuurdersheffing	948.500	994.000	-	994.000	100%
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	4.757	26.000	100%
Overige zaken, leveringen en diensten	113.856	117.000	45.495	117.000	100%
	1.252.838	1.272.000	63.501	1.272.000	
Totaal overige bedrijfslasten	2.039.841	2.083.000	542.914	2.083.000	

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 € 250.000, op basis van de huidige inzichten.

Kasstroomoverzicht enkelvoudig (in € 1.000)

	Werkelijk 2018	Begroting 2019	Tertaal 1 2019	Prognose 2019	Vershil Progn./begr.
Ontvangsten:					
1.1 Huren	7.896	8.017	2.600	8.017	-
1.2 Vergoedingen	109	121	38	121	-
1.3 Overheidsontvangsten	-	-	-	-	-
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	26	4	3	4	-
1.5 Renteontvangsten	1	-	-	-	-
Saldo ingaande kasstromen	8.032	8.142	2.641	8.142	-
Uitgaven:					
1.6 Erfpacht	6	12	22	25	13
1.7 Personeelsuitgaven:	887	748	278	748	-
1.8 Onderhoudsuitgaven	2.457	2.268	578	2.152	-116
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	855	967	443	967	-
1.10 Renteuitgaven	1.223	1.162	388	1.162	-
1.11 a. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	93	78	-	78	-
1.11 b. Verhuurdersheffing	913	994	-	994	-
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	23	43	8	43	-
1.13 Vennootschapsbelasting	-	555	-	250	-305
Saldo uitgaande kasstromen	6.457	6.827	1.717	6.419	-408
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.575	1.315	924	1.723	408

(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 wordt niet doorverkocht, maar opgenomen in de woningvoorraad. Dit jaar wordt ook de VOV-woning Aldershof 10 teruggekocht. 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 € 56.000 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.

	Werkelijk 2018	Begroting 2019	Tertaa 1 2019	Prognose 2019	Vershil Progn./begr.
MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten					
2.1A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.181	1.144	209	1.144	-
2.1B Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	275	275
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.181	1.144	209	1.419	275
MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten					
2.6A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	366	1.350	84	1.350	-
2.6B Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-
2.7A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	928	-	56	180	180
2.7B Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-
2.8A Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-	-	-	-
2.8B Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-	-	-	-
2.9A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	144	-	148	4
2.9B Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	415	-	-	245	245
2.14A Investerings overig(werkapp.)	-	-	-	-	-
2.14B Investerings overig	58	36	-	36	-
2.15A Externe kosten bij verkoop	-	-	-	-	-
2.15B Externe kosten bij verkoop	-	-	-	-	-
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	1.767	1.530	140	1.959	429
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-586	-386	69	-540	-154

	Werkelijk 2018	Begroting 2019	Tertaa 1 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)investerings	-586	-386	69	-540	-154
Financieringsactiviteiten enkelvoudig					
Ingaand					
3.1.1 Nieuwe door WSW geborgde leningen	-	-	-	-	-
3.1.2 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investering	-	-	-	-	-
3.1.3 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investering	-	-	-	-	-
Tussentelling	-	-	-	-	-
Uitgaand					
3.2.1 Aflossing door WSW geborgde leningen	958	1.000	438	1.000	-
3.2.2 Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investering	-	-	-	-	-
3.2.3 Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investering	-	-	-	-	-
Tussentelling	958	1.000	438	1.000	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-958	-1.000	-438	-1.000	-
Mutatie liquide middelen	31	-71	555	183	254
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	4.453	4.050	923

Toetsing kasstroomprognose aan financieel beleid/normen WSW

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

	Werkelijk	Begroting	Prognose	Minimale streefwaarden	
	2018	2019	2019	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 1 rapportage		3,4			
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 het vreemd vermogen					
Waarde o.b.v. cijfers tertaal 1 rapportage		1,6			
* 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 en 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 2019	Aantal VHE MJB	Investering volgens MJB (stiko, geïndexeerd)	Status	Goedgekeurd RvC		Realisatie	Prognose realisatie (stiko)	Aantal VHE		Totaal VHE
	Nieuwbouwprojecten					Bedrag*	d.d.	30-4-2019	31-12-2019	sloop	huur n.w.	Toev.
	Beatrixstraat (2021)	2021	21	4.900.000	gestart	4.900.000	28-1-2019	158.673	4.900.000	-8	21	13
	Woningen bij Hoge Hof (2021)	2021	42	8.900.000		GBV		98.010	8.900.000	-74	42	-32
	Grintpad (2020)	2021	9	1.974.500		1.974.500	1-4-2019	9.570	1.974.500	0	9	9
	Veldstraat, DWO (2023)	2023	12	2.870.000		GBV		-	2.870.000	0	12	12
	Veldstraat, kleine woningen (2023)	2023	9	1.896.000		GBV		-	1.896.000	0	9	9
	Hart van Oosterhout (2024)	2024	24	5.500.000		GBV		-	5.500.000	0	24	24
	Kleine woningen (2023)	2023	10	1.402.000		GBV			1.402.000	0	10	10
	Kleine woningen (2024)	2024	10	1.437.000		GBV			1.437.000	0	10	10
	Kleine woningen (2025)	2025	10	1.473.000		GBV			1.437.000	0	10	10
	Wouter Plassstraat (niet opgenomen in MJB)	2020	4	-		GBV		5.260	780.000	0	4	4
			151	30.352.500				271.513	31.096.500	-82	151	69

* GBV = nog geen besluit voorgelegd

Proj nr	Naam/Omschrijving	Renovatiejaar volgens MJB	Aantal	Begrote renovatie kosten	Status	Goedgekeurd RvC		Realisatie	Prognose realisatie
	Renovatieprojecten					Bedrag*	d.d.	30-4-2019	31-12-2019
	<i>Renovaties volgens MJB 2019-2028</i>								
				-					
				-					
	<i>Renovaties werkelijk</i>								
730-C	Zonnepanelen, 40 woningen+16 woningen	2019	56	-	Gestart	-		1.004	120.000
				-					
				-				1.004	120.000
	Toelichting op de projecten								
	Project 713 Veldstraat wordt gerealiseerd door Veldzicht Zetten B.V., uitgaven betreffende het jaar 2019 zijn € 2.460.								

BIJLAGE: AFKORTINGEN & VERZENDLIJST

AW	Autoriteit Wonen
BT	Baker Tilly (accountant)
FA	Financiële Administratie
GBV	Geen besluit voorgelegd
HPB	Huurprijsbeleid
MJOB	Meer jaren onderhouds begroting
MRH	Maximaal Redelijke Huurprijs
MV-box	Mechanische Ventilatie Box
SVB	Strategisch 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:

Naam	Organisatie	Functie
José van Wetten	AW	Inspecteur
Eduard Prophitius	WSW	Accountmanager
Jan van Baal	Gemeente Overbetuwe	Wethouder
Eefke Goossen	Gemeente Overbetuwe	Ambtenaar
Voorzitter en Leden	Huurdersorganisatie	Diverse leden bestuur
Ton Koudijs	WSV	Voorzitter RvC
Paul van Buul	WSV	RvC
Tonnie Hermsen	WSV	RvC
Thies v.d. Wal	WSV	RvC
Olga Görts – van de Pas	WSV	RvC
Monique Verbeek	WSV	RvC