

Verseon-nummer:

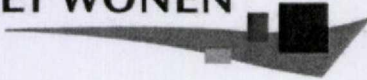
01 JUL 2016

beh. ambtenaar:

in afschrift aan:

hoort bij:

VALLEI WONEN



Het Bod Vallei Wonen 2017

Woudenberg, 30 juni 2016

Inhoud

Inleiding	3
Beleidskaders	3
1 Samenwerking gemeente, corporaties en huurdervertegenwoordiging	4
2 Doelgroepen	4
3 Het Bod 2017	5
3.1 Beschikbaarheid voor de doelgroep	5
3.1.1 Bestaande woningvoorraad	5
3.1.2 Nieuwbouw en aankoop van woningen	5
3.1.3 Verkoop huurwoningen	6
3.1.4 Gewenste kwaliteit van de woningvoorraad	6
3.1.5 Verduurzaming van de woningvoorraad	7
3.1.6 Woonruimteverdeling	8
3.1.7 Doorstroming	8
3.2 Betaalbaarheid voor de doelgroep	9
3.3 Huisvesting van specifieke doelgroepen	9
3.3.1 Huisvesting van urgenten	9
3.3.2 Huisvesting van senioren	10
3.3.3 Wonen met zorg	10
3.3.4 Huisvesting vergunninghouders	10
3.4 Leefbaarheid en overlastpreventie	11
3.4.1 Participatie van bewoners en organisaties	12
3.5 Bijdrage aan maatschappelijk vastgoed	12
4 Financiële paragraaf Vallei Wonen	13
4.1 Investeringen 2016-2020	13
4.2 Financiële positie en continuïteit	13
4.3 Balans 2016 – 2020	14
4.4 Winst en Verlies 2016 – 2020	15

Inleiding

Hierbij ontvangt u het bod 2017 van Vallei Wonen. Het voorliggende bod en de werkwijze spelen in op de nieuwe Woningwet die per 1 juli 2015 is ingegaan. In deze wet zijn de spelregels van het bod opgenomen. Deze zijn in ieder geval: op basis van het gemeentelijke volkshuisvestelijk beleid, bepaalt de corporatie welke bijdrage zij de komende jaren hieraan levert. Dit doet zij via het bod (activiteitenoverzicht). Het bod is concreet voor het komende jaar en geeft een doorkijk voor de vier jaar daarna. Het bod wordt elk jaar herijkt.

In het bijgaand bod zetten we dus onze voorgenomen activiteiten voor 2017 aan de hand van thema's uiteen. Dit bod vormt het vertrekpunt voor overleg met de gemeente en de Huurderbelangenvereniging Woudenberg (HBVW) om te komen tot concrete prestatieafspraken.

Beleidskaders

Bij het opstellen van het bod staat de actuele woonvisie van de gemeente centraal. Vallei Wonen heeft haar bod verder gebaseerd op haar interne beleidsstukken, dit zijn:

- Het ondernemingsplan Vallei Wonen op koers 2014-2017
- Strategisch voorraad beleid (SVB), geactualiseerd in 2012¹
- Meerjarenbegroting 2016 – 2025
- Milieubeleidsplan Duurzaam Wonen en Bouwen 2011-2018

Uitgangspunten Woningwet en Prioriteiten volkshuisvesting

In de woningwet staat benoemd wat opgenomen moet worden in het bod. De corporaties moeten ten minste op de volgende onderwerpen de voorgenomen activiteiten inzichtelijk maken:

- Liberalisatie en verkoop
- Nieuwbouw en aankoop van woningen
- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
- Huisvesting van specifieke doelgroepen
- Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Daarnaast heeft de rijksoverheid bepaald dat onderstaande thema's voorrang hebben in de periode 2016-2019:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
- Realiseren van energiezuinige sociale huurwoningvoorraad
- Huisvesten van urgente doelgroepen
- Realiseren van woningen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen.

Het voorliggend bod gaat in op al deze onderwerpen.

¹ Ten tijde van het schrijven van het bod 2017 wordt het Strategisch Voorraad Beleid geactualiseerd (SVB 2016). De strategische uitgangspunten van strategisch voorraad beleid 2016 is meegenomen in het bod.

1 Samenwerking gemeente, corporaties en huurdervertegenwoordiging

Een goede samenwerking met de gemeente Woudenberg en HBVW is belangrijk voor Vallei Wonen. De samenwerking met HBVW is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen beide partijen. De nieuwe rol van de HBVW op het gebied van het opstellen van het bod en prestatieafspraken dient nog te worden geformaliseerd in onze overlegstructuur met de gemeente.

Tussen de gemeente en Vallei Wonen vindt elk kwartaal bestuurlijk overleg plaats over actuele ontwikkelingen op het terrein van het wonen. Ter voorbereiding hierop vindt ook ambtelijk overleg plaats. Daarnaast is ons voorstel om een meerjarige samenwerkingsovereenkomst op te stellen in derde kwartaal van 2016 tussen Vallei Wonen, Gemeente Woudenberg en HBVW over het opstellen van de prestatieafspraken. Dit om de spelregels aan de voorkant van het proces te waarborgen.

In 2016 wordt een samenwerkingsovereenkomst tussen de partijen opgesteld, waaruit blijkt wie er aan tafel zit, welke onderwerpen van gesprek aan bod komen, hoe de informatieverstrekking tot stand komt, welke invloed iedere partner heeft en hoe (vaak) overleg plaatsvindt.

Activiteiten 2017

Ambtelijk en bestuurlijk overleg	Vallei Wonen en gemeente hebben minimaal 4 per jaar bestuurlijk overleg. Op ambtelijk niveau is maandelijks een regulier overleg gepland.
Jaarlijks cyclus bod en prestatieafspraken	Vallei Wonen stelt, in overleg met HBVW, het bod 2018 voor 30 juni 2017 op. Op basis van dit bod en de meer jaren prestatieafspraken hebben Partijen overleg om tot jaarlijkse prestatieafspraken te komen.

2 Doelgroepen

Doelgroep van beleid:

Huishoudens (woningzoekenden) met een (gezamenlijk) bruto jaarinkomen tot € 35.739 die niet zelfstandig in hun woningbehoefte kunnen voorzien.

Binnen deze doelgroep van beleid zijn onderstaande bijzonder doelgroepen gedefinieerd:

- senioren en zorgbehoevenden;
- starters;
- statushouders.

De bijzondere doelgroepen worden specifiek benoemd in de prestatieafspraken. Naast de primaire doelgroep van beleid onderscheiden we de secundaire doelgroep van beleid. Dit betreft de groep huishoudens met een inkomen boven dat van de primaire doelgroep, met een inkomen van € 35.740 tot € 43.000 per jaar (prijspeil 1-1-2016).

3 Het Bod 2017

3.1 Beschikbaarheid voor de doelgroep

Vallei Wonen heeft samen met Gemeente Woudenberg begin 2016 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een woonbehoefte onderzoek. De resultaten van dit onderzoek zijn in maart 2016 vastgesteld en verwerkt in een geactualiseerd woonvisie. Op basis van de woonvisie en het woonbehoefte onderzoek is dit bod opgesteld. Het woonbehoefte onderzoek wordt 2-jaarlijks geactualiseerd, waarna de resultaten tussen partijen wordt besproken. Hieruit volgt ook een eventuele aanpassing op de wensportefeuille (sociale woningvoorraad) van Vallei Wonen.

Resultaten woonbehoefte onderzoekwoningvoorraad ontwikkeling

Om in 2030 in de woonbehoefte te kunnen voorzien zal de geraamde woningvoorraad moeten groeien met 1.630 woningen, een groei van 33% ten opzichte van 2015. De geraamde toename van het aantal huishoudens met een laag en hoog inkomen, leidt tot een sterke stijging van het aantal woningen. De groei in de huursector wordt, mede door het passend toewijzen, in absolute aantallen hoofdzakelijk geraamd in de sociale voorraad, namelijk een toename van 350 woningen in 2030 (300 woningen in 2025). Deze groei van het sociale huursegment in de komende 10 jaar is zeer ambitieus. Een spreiding van deze ambitie over 15 jaar lijkt meer realistisch, m.n. vanwege beschikbare nieuwbouwlocaties met sociale grondprijs en (financiële) spankracht van Vallei Wonen. Hier zit een afhankelijkheid in. Is de sociale grondprijs lager dan is het mogelijk om meer sociale huurwoningen te realiseren.

Bij de bovengenoemde aantallen wordt geen rekening gehouden met het huisvesten van vergunninghouders. De verwachting is dat de gemeente ongeveer 30 – 40 vergunninghouders moet huisvesten in 2016. Dit zal naar verwachting oplopen naar 50 – 60 vergunninghouders in 2017. In paragraaf 3.3.4 wordt verder ingegaan op dit vraagstuk.

3.1.1 Bestaande woningvoorraad

Activiteiten 2017

Monitoren en inzicht verschaffen in de woningvoorraad van Vallei Wonen	Vallei Wonen versterkt jaarlijks overzichten van de ontwikkelingen in de woningvoorraad aan gemeente en HBWW.
--	---

Activiteiten en/of afspraken op langere termijn 2017-2020

Het woonbehoefte onderzoek wordt door Vallei Wonen en Gemeente Woudenberg 2-jaarlijks geactualiseerd. Voor het eerst in 2018.

3.1.2 Nieuwbouw en aankoop van woningen

Vallei Wonen onderschrijft de resultaten van het woonbehoefteonderzoek en de omvang van de toekomstige vraag naar sociale huurwoningen. Vallei Wonen vindt dat zij samen met de Gemeente primair verantwoordelijk is voor het realiseren van de nieuwbouwambitie in sociale huursector.

Activiteiten 2017

Rol als projectontwikkelaar	Wij ambiëren de rol van projectontwikkelaar m.b.t. het realiseren van sociale huurwoningen in de gemeente Woudenberg. Graag treden wij met de gemeente in overleg om de sociale woningbouw opgaaf zoals genoemd in de Woonvisie te realiseren.
Nieuwbouwambitie woonbehoefteonderzoek realiseren	Vallei Wonen heeft (financiële) capaciteit voor het toevoegen van gemiddeld 20 aantal nieuwbouwwoningen per jaar aan het sociaal woningsegment. Wij zijn hiervan afhankelijk van beschikbare sociale grondkavels. Voor 2017 geldt in ieder geval het opleveren van het project Jan Ligthartschool (6 sociale huurwoningen).
Grondprijsbeleid sociale huursector	Vallei Wonen hecht aan het belang van een goede sociale grondprijsbeleid. De realisatie van het aantal sociale huurwoningen is afhankelijk van de hoogte van de sociale grondprijs per kavel en de beschikbaarheid van deze kavels.

Activiteiten en/of afspraken op langere termijn 2017-2020

De voorgenomen projecten en ambitie voor de komende jaren worden opgenomen in de meerjarenbegroting 2017-2026. In de huidige begroting is de nieuwbouwambitie nog niet opgenomen (resultaten woonbehoefteonderzoek waren pas in voorjaar 2016 bekend, te laat voor begrotingsproces 2016). In bijlage 2 zijn financiële overzichten opgenomen waarbij de nieuwbouwambitie van 200 woningen voor komende 10 jaar is doorgerekend.

3.1.3 Verkoop huurwoningen

Het woonbehoefte onderzoek geeft aan dat het sociale woningbezit met in ieder geval 200 woningen (tot 2025) moet stijgen. Daarbij is het noodzakelijk om het huidige verkoopbeleid van corporaties in ogenschouw te nemen. Vallei Wonen heeft woningen geormerkt voor verkoop. Op het moment dat uit het bestaand bezit woningen worden verkocht, is het nodig om de nieuwbouwambitie met hetzelfde aantal woningen te verhogen, anders kan niet in de woonbehoefte worden voorzien.

Omdat het aantal nieuwbouwlocaties binnen de gemeente Woudenberg niet groot is, wordt de verkoop van huurwoningen in de gemeente Woudenberg voor 2017 de verkoop van woningen (mutatie en aan zittende huurders) door Vallei Wonen stopgezet. Huidig verkocht bezit met het concept Slimmer Kopen[®] of koopgarant kunnen /moeten worden teruggekocht en worden in principe weer doorverkocht. Deze woningen maken geen deel meer uit van de huidige bestaande sociale huur woningvoorraad.

Bij doorverkoop van woningen kan dat soms tegen marktwaarde of met korting. Bij het verkopen met korting wordt gebruik gemaakt van het Slimmer Kopen[®] of koopgarant concept. Met het geven van deze korting wordt de mogelijkheid voor koopstarters vergroot. Dit wordt ook aangemerkt als één van de instrumenten die in de Woonvisie.

Activiteiten 2017

Verkoopbeleid	Het actief verkoopbeleid wordt door Vallei Wonen stopgezet. Niet anders dan alleen dat verkochte woningen worden teruggekocht en eventueel weer verkocht.
Evaluatie verkoopbeleid	Eind 2017 wordt door Vallei Wonen, Gemeente en HBVW beoordeeld of het besluit om geen woningen te verkopen uit bestaand bezit moet worden herzien, dit in relatie tot de nieuwbouwambitie en de nieuwbouwpositie van Vallei Wonen.
Verkoop van woningen	Als woningen worden verkocht dan is het mogelijk om deze woningen tegen marktwaarde of met korting te kopen (alleen Slimmer Kopen [®] of koopgarant concept). Dit kan alleen als er geen overige contractuele afspraken zijn.

Activiteiten en/of afspraken op langere termijn 2017-2020

Vallei Wonen zorgt ervoor dat haar huidige sociale huurvoorraad minimaal in stand wordt gehouden (peil 1-1-2017). Vallei Wonen verkoopt woningen alleen in overleg met Gemeente en HBVW. Elk jaar wordt bepaald wat mogelijk is. Dit is afhankelijk van de nieuwbouwproductie. Alleen reeds verkochte woningen worden (eventueel) weer teruggekocht en mogelijk weer doorverkocht met of zonder korting.

3.1.4 Gewenste kwaliteit van de woningvoorraad

Woningen worden via planmatig en niet-planmatig onderhoud op het gewenste kwaliteitsniveau gehouden of gebracht. Per 2016 wordt de conditiemeting NEN 2676 door Vallei Wonen als norm gehanteerd. Op basis van de nog uit te voeren nulmeting wordt beleid opgesteld.

Asbest sanering

Veilig wonen staat bij Vallei Wonen hoog op de agenda. In het verleden zijn woningen gerealiseerd waarbij asbest op verschillende manieren zijn gebruikt. Voor het bestaand bezit heeft een steekproefsgewijze asbest inventarisatie plaatsgevonden. Op basis van deze inventarisatie en het Asbest beleid van Vallei Wonen, wordt in 5 jaar het asbest in bouwkundige toepassingen, zoals hitteschilden CV-ketels en vloerluiken verwijderd. Asbest dat alleen verwijderd kan worden wanneer de woning gesloopt wordt en geen risico voor de gezondheid is, wordt niet gesaneerd.

Activiteiten 2017 *

Opstellen onderhoudsbeleid op basis van conditiemeting NEN 2676	Vallei Wonen hanteert NEN 2676 als norm voor het beoordelen van het bestaand bezit. Op basis van de conditiemeting NEN 2676 wordt in 2016/2017 door Vallei Wonen beleid opgesteld.
Uitvoering planmatig onderhoud	In 2017 is € 843.000 begroot aan diverse maatregelen planmatig onderhoud.
Op aanvraag: woningverbeteringen	Dit zijn maatregelen ter verbetering van het comfort van de woning (betreft aanpassing badkamer of aanleg CV). Deze kosten worden verantwoord bij niet-planmatig onderhoud.
Inschatting kosten niet-planmatig onderhoud	Totaal is hiervoor € 315.000 begroot. Het betreft de reparatieverzoeken, mutatieonderhoud, en WMO maatregelen.
Samen met planmatig onderhoud wordt asbest sanering toegepast	Budget voor 2017 € 7.000

* De bedragen hier genoemd zijn op basis van de meerjaren onderhoudsbegroting 2016-2025. In juli/augustus 2016 wordt opnieuw de MJOB voor 2017-2026 opgesteld. Eventuele aanpassing op bovengenoemde bedragen wordt toegelicht aan de Gemeente Woudenberg.

Activiteiten en/of afspraken op langere termijn 2017-2020

Vallei Wonen geeft de HBVW jaarlijks inzicht in hun voornemens met betrekking tot planmatig onderhoud. De HBVW heeft het recht om hierover een gekwalificeerd advies uit te brengen.

Vallei Wonen verwijdert asbest in bouwkundige toepassingen zoals hitteschilden CV-ketel en vloerluiken uit haar woningen in de periode 2016 – 2020. De planning van de asbestsanering is gekoppeld aan uitvoermomenten van planmatig onderhoud. Dit om de overlast voor de bewoners te minimaliseren.

Tevens wordt op basis van de conditiemeting NEN 2676 het nieuw te vormen beleid in deze periode uitgevoerd. Waarbij de geformuleerde doelstellingen leidend zijn voor de MJOB 2017 – 2016.

3.1.5 Verduurzaming van de woningvoorraad

Voor het inzichtelijk maken van de energetische kwaliteit van de woningen is de energie-index, de enige uniforme meetsystematiek. Vallei Wonen onderschrijft de afspraak die Aedes heeft gemaakt om 30% CO2 reductie te realiseren en dat het woningbezit gemiddeld een B-label (index 1,25) heeft in 2020. Op 1 juli 2016 heeft Vallei Wonen een gemiddelde index van 1,34 over haar totale woningbezit.

Vanaf 2011 heeft Vallei Wonen geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen om het woningbezit te verduurzamen en zet deze activiteiten de komende jaren door om de bovengenoemde doelstelling te halen.

Activiteiten 2017*

Samen met planmatig onderhoud worden energetische maatregelen toegepast	Budget in 2017 € 175.000, waarbij 50% van de investering onrendabel is.
Samenwerking gemeente m.b.t. duurzaamheid	Deelname werkgroep Duurzaamheid in Woudenberg, waarbij halfjaarlijks initiatieven worden besproken met de gemeente en stichting Duurzaam Woudenberg. Waar mogelijk ondersteunen wij initiatieven met capaciteit en kennis.
Nul-op-de-meter woningen	Vallei Wonen wil graag in overleg met de Gemeente Woudenberg om de mogelijkheden van het realiseren van nul-op-de-meter woningen in het sociale segment te realiseren. Onderzocht moet worden wat dan de sociale grondprijs zou moeten zijn in relatie tot de overige stichtingskosten van deze woning.
Bewonersvoorlichting	Samen met HBVW zet Vallei Wonen zich in om goede voorlichting te geven aan bewoners met betrekking tot binnenklimaat en ventilatie.

* De bedragen hier genoemd is op basis van de meerjarenbegroting 2016-2025. In juli/augustus 2016 wordt opnieuw de begroting voor 2017-2026 opgesteld.

Activiteiten en/of afspraken op langere termijn 2017-2020

Jaarlijks maakt Vallei Wonen de voortgang van het behalen van de doelstelling (gemiddeld index 1,25) inzichtelijk aan de HBWW en Gemeente. Totdat het doel behaald is blijft Vallei Wonen het aanbrenge van energetische maatregelen aanbieden aan haar zittende huurders.

Samen met de Gemeente Woudenberg bepalen wat de doelstelling is voor het realiseren van nul-op-de-meter woningen in het sociale segment (rekening houdend met passend toewijzen).

3.1.6 Woonruimteverdeling

Beschikbaarheid van woningen heeft te maken met het aantal mutaties. Woningen die vrijkomen kunnen weer toegewezen worden. Daarbij zijn er van rijkswege allerlei regels opgesteld bij de toewijzing. Dit zijn vooral regels met betrekking tot het inkomen van de toekomstige huurders.

80-10-10% regeling

Corporaties moeten 90% van hun woningen toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen onder € 35.739, de overige 10% mag toegewezen worden aan woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 35.739. In de overgangsregeling van de Woningwet is opgenomen dat corporaties nog extra 10% van de woningen mogen toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874 (prijsspeil 1-1-2016).

Passendheidstoets

Verder geldt per 1 januari 2016 de passendheidstoets. Dit houdt in dat 95% van de toewijzingen aan woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een woning met een huur onder de aftoppingsgrens moet zijn.

Activiteiten 2017

10% vrije ruimte toewijzing	Vallei Wonen zet zich in om 10% van haar mutaties toe te wijzen aan de secundaire doelgroep (huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 43.000).
10% overgangsregeling toewijzing tot 2020	Vallei Wonen zet zich in om 10% van haar mutaties toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 38.000.
Passendheidstoets	Vallei Wonen voldoet aan 95% passendheidstoets.
Woonruimteverdeling regio Amersfoort	Vallei Wonen wijst haar woningen toe via het woonruimteverdeelsysteem van SWEV. Afspraken zijn vastgelegd in het Convenant Woonruimteverdeling Regio Amersfoort d.d. 3 maart 2014.
Evaluatie twee-huren beleid	In het kader van passend toewijzen hanteert Vallei Wonen het twee-huren beleid. In 2017 wordt het twee-huren beleid geëvalueerd. De resultaten worden met HBWW en Gemeente Woudenberg gedeeld.
Evaluatie woonruimteverdeling regio Amersfoort	Begin 2017 wordt het woonruimteverdeelsysteem door de SWEV geëvalueerd. De resultaten worden met regio Amersfoort gedeeld.

Activiteiten en/of afspraken op langere termijn 2017-2020

Het adequaat huisvesten van mensen met lage inkomens is voor Vallei Wonen de belangrijkste volkshuisvestelijke doelstelling voor de komende periode. Het betaalbaar houden van de bestaande voorraad is voor ons dan ook een van de belangrijkste opgaven. Het passend toewijzen en het regionale woonruimteverdeelsysteem zijn twee belangrijk middelen hiervoor.

3.1.7 Doorstroming

Een duidelijk speerpunt voor Vallei Wonen is het stimuleren van de doorstroming binnen haar woningbezit. Kunnen we (alleenstaande) senioren of andere bewoners (binnen onze sociale doelgroep), die in "grote" gezinswoningen wonen, stimuleren om te verhuizen naar appartementen? Hiervoor is in 2015/2016 al een stap gezet met het product huurkorting. Hier is nog niet voldoende gebruik van gemaakt om te kunnen zeggen dat het werkt. In 2017 worden de doorstroom bevorderende maatregelen verder onderzocht.

Daarnaast blijft ook de komende jaren het probleem van scheef wonen (huurders met een hoog inkomen in een sociale huurwoning) aanwezig. Alternatieve huisvesting is een mogelijkheid om doorstroming voor deze doelgroep op gang te brengen. Dit betekent dat ook het aanbod van dure huur (€ 750 p/mnd) en goedkope koop (€ 160.000 - € 200.000) binnen Woudenberg gefaciliteerd

moet worden. De verantwoordelijkheid van het realiseren van deze woningen ligt vooral bij gemeente en andere marktpartijen.

Activiteiten 2017

Product huurkorting voor senioren	Het product huurkorting voor huurders die een eengezinswoning achterlaten en naar een appartement verhuizen. Verder promoten.
Onderzoek doorstroom bevorderende maatregelen	Vallei Wonen en HBVW onderzoeken samen hoe doorstroming in haar woningbezit verder kan worden bevorderd. Een mogelijkheid is het aanstellen van doorstroomcoaches of seniorenmakelaars. De resultaten worden meegenomen in de verdere prestatieafspraken.
Monitoring behoefte senioren en zorgwoningen	Samen met de gemeente blijven wij jaarlijks monitoren of de vraag naar senioren en zorgwoningen zo verandert, zodat het aanbod hier op aangepast moet worden.

Activiteiten en/of afspraken op langere termijn 2017-2020

Vallei Wonen wil de sociale voorraad nog doelmatiger benutten, omdat de druk op de sociale voorraad de komende periode toeneemt. Vallei Wonen vindt het belangrijk om met Gemeente Woudenberg en HBVW de doorstroming te blijven stimuleren.

3.2 Betaalbaarheid voor de doelgroep

Betaalbaarheid van het wonen is een belangrijk thema voor Vallei Wonen. Wij hebben de intentie om, conform de afspraak tussen Aedes en de Woonbond, de jaarlijkse huurverhoging te beperken tot inflatieniveau plus 1 % inclusief de huurharmonisatie bij mutatie. Jaarlijks wordt beoordeeld of de huurders met een hoger inkomen een hogere huurverhoging ontvangen waardoor de huurverhoging voor bewoners met een lager inkomen verlaagd kan worden.

Activiteiten 2017

Huurverhoging per 1 juli op inflatievolgend + 1%	Inzet is om de huur gemiddeld met inflatievolgend plus 1% te verhogen. Daarbij worden woningen afgetoet op de liberalisatiegrens, aftoppingsgrens en/of streefhuur. Hierdoor blijven de woningen beschikbaar voor huurtoeslag.
Passend toewijzen	Door het invoeren van de passend toewijzen worden huren voor woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens beperkt tot de aftoppingsgrens. Hierdoor worden huurwoningen voor de primaire doelgroep beter betaalbaar. Het streven van Vallei Wonen is op 100% passend toe te wijzen.
Energiebesparende maatregelen om woonlasten te verlagen	(zie thema verduurzaming van de woningvoorraad)

Activiteiten en/of afspraken op langere termijn 2017-2020

Vallei Wonen houdt zich aan de wettelijke richtlijnen met betrekking tot EU-staatssteun regeling en passend toewijzen. Verder hanteert Vallei Wonen de komende periode een gematigde huurverhogingsbeleid conform de uitwerking van de huursombenadering.

3.3 Huisvesting van specifieke doelgroepen

3.3.1 Huisvesting van urgenten

Op 1 juli 2015 is de nieuwe huisvestingsverordening in werking getreden. In deze verordening is het urgentiereglement vastgelegd. De Gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van deze verordening.

Op grond van het mandaatbesluit woonruimteverdeling is de uitvoering van het urgentiebeleid gemandateerd aan Vallei Wonen. Om onafhankelijkheid met betrekking tot het verstrekken van urgentieverklaringen te waarborgen, wordt door een derde partij advies gevraagd over het verstrekken van urgentieverklaringen. Dit geldt voor de sociale, medische en financiële urgentieaanvragen.

Activiteiten 2017

Facturering behandeling urgentieaanvragen.	Ieder half jaar factureert Vallei Wonen aan de gemeente Woudenberg de gemaakte kosten voor het inwinnen van het advies.
--	---

Activiteiten en/of afspraken op langere termijn 2017-2020

Vallei Wonen houdt zich aan huisvestingsverordening zoals vastgesteld door de gemeenteraad. Het urgentiebeleid en de dienstverleningsovereenkomst met derde partij wordt tweemaal per jaar geëvalueerd. De eerstvolgende keer is in 2018.

3.3.2 Huisvesting van senioren

Het huisvesten van senioren en zorgbehoevenden is al jaren een speerpunt van Vallei Wonen en de gemeente Woudenberg. Dit komt ook tot uiting in het huidige woningbezit. In het totaal heeft Vallei Wonen 447 appartementen waarvan 230 appartementen gelabeld zijn als senioren- en/of zorgwoningen. Dit betekent dat senioren en woningzoekenden met een zorgindicatie voorrang krijgen op daartoe gelabelde woningen op overige woningzoekenden.

Activiteiten 2017

Product huurkorting voor senioren	(zie paragraaf doorstroming)
Monitoring behoefte senioren en zorgwoningen	Samen met de gemeente blijven wij jaarlijks monitoren of de vraag naar senioren en zorgwoningen zo verandert, zodat het aanbod hier op aangepast moet worden.

Activiteiten en/of afspraken op langere termijn 2017-2020

Huisvesten van senioren blijft als gevolg van de toenemende vergrijzing een punt van aandacht. Monitoring van het huidige bezit (labelling) en programmering van de nieuwbouwwoningen moet vraag en aanbod verder op elkaar afstemmen.

Vallei Wonen wil de sociale voorraad nog doelmatiger benutten, omdat de druk op de sociale voorraad de komende periode toeneemt. Vallei Wonen vindt het belangrijk om met Gemeente Woudenberg en HBVW de doorstroming te blijven stimuleren.

3.3.3 Wonen met zorg

Vallei Wonen heeft vier ZZP-6 woningen in haar bezit met mogelijke uitbreiding tot zes woningen. Bij deze ZZP-6 woningen wordt de zorg geleverd door Charim vanuit het zorgcentrum Groenewoude. Het fenomeen scheiden wonen en zorg is hier van toepassing. Naast deze ZZP-6 woningen en senioren /zorgwoningen vinden op verzoek van huidige huurders reguliere WMO aanpassingen plaats. Verder is er aandacht voor scheiden van wonen en zorg. Deze problematiek wordt tevens regionaal bekeken.

Activiteiten 2017

Monitoring behoefte wonen met zorg en zorgwoningen	Samen met de gemeente blijven wij jaarlijks monitoren of de vraag naar wonen met zorg en zorgwoningen zo verandert, zodat het aanbod hier op aangepast moet worden.
--	---

3.3.4 Huisvesting vergunninghouders

Jaarlijks wordt door het Rijk per gemeente een taakstelling opgelegd voor het huisvesten van vergunninghouders. In 2016 is de verwachting dat de gemeente ongeveer 30 – 40 vergunninghouders moet huisvesten. Het aantal zal naar verwachting oplopen tot 50 – 60 vergunninghouders in 2017. Deze groep vergunninghouders bestaat uit gezinnen en alleenstaanden. Gezien de samenstelling van onze woningvoorraad worden bij voorkeur gezinnen gehuisvest.

Activiteiten 2017

Huisvestingsverordening 2015	Verwacht wordt dat in 2016 de wettelijke voorrangspositie van vergunninghouders komt te vervallen. Vallei Wonen treedt graag met de Gemeente in overleg om dit te bespreken en eventueel de huisvestingsverordening 2015 aan te passen.
Realiseren taakstelling	Vallei Wonen verleent medewerking, voor zover dit maatschappelijk te verantwoorden is naar overige doelgroepen, aan de realisering van de taakstelling die de gemeente krijgt opgelegd voor de huisvesting van (uitgenodigde) asielzoekers en vergunninghouders.
Realiseren (tijdelijke) nieuwbouw	Vallei Wonen spreekt de bereidheid en ambitie uit extra (tijdelijke) woonruimte te realiseren voor statushouders mits gronden gefaciliteerd worden door de gemeente.

Activiteiten en/of afspraken op langere termijn 2017-2020

Vallei Wonen wil samen de gemeente en andere belanghouders om de tafel om het vraagstuk van het huisvesten van vergunninghouders het hoofd te bieden. Hoe gaan we om met de toename van misschien wel 50% ook in relatie tot het bedienen van de overige doelgroepen? Ook de begeleiding van de vergunninghouders is belangrijk. Hoe wordt de integratie verder begeleid? Graag maken wij hier concrete meerjaren prestatieafspraken over met de Gemeente Woudenberg.

3.4 Leefbaarheid en overlastpreventie

Leefbaarheid duidt op de waardering die bewoners hebben voor de leefkwaliteit van hun buurt of dorp. Die waardering wordt bepaald door een groot aantal factoren: de (openbare) woonomgeving, de kwaliteit van de woning, het ervaren van overlast, de sociale activiteiten, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid. Een positieve waardering van de leefbaarheid draagt bij aan een grotere lokale betrokkenheid van de bewoners bij hun buurt.

De woningwet definieert de activiteiten van een corporatie op dit gebied tot woonmaatschappelijk werk, verbeteringen aan de woonomgeving grenzend direct aan de woning en activiteiten in het bezit en de omgeving in verband met overlast, veiligheid en netheid. Er is een maximaal bedrag per woning vastgesteld. Al deze kosten samen (incl. personeelskosten huismeester/wijkbeheerder en woonconsulent) mogen maximaal € 125 (prijspeil 1-7-2015) per woning bedragen.

Laatste kansbeleid en signalering

Bij overlast of huurachterstanden hebben de partijen de verantwoordelijkheid om huisuitzettingen te voorkomen. In sommige gevallen is dit niet mogelijk, maar heeft zowel de gemeente als de corporaties de verantwoordelijkheid om via sociale of maatschappelijke instellingen een bepaald vangnet te regelen.

Activiteiten 2017

Financiële bijdrage ter bevordering van de leefbaarheid in Woudenberg	Wij maximeren onze bijdrage tot € 125 per woning. Dit betekent dat ons budget voor 2017 ongeveer € 130.000 is.
Samenwerking sociaal team Gemeente Woudenberg	Periodiek overleg wordt ingepland met het sociaal team om de samenwerking met ons verder te stroomlijnen en te verbeteren
Samenwerking gemeente huisuitzettingen	Wij zetten ons in om samen met de gemeente huisuitzettingen te voorkomen en dat mensen niet "tussen wal en schip vallen".

Activiteiten en/of afspraken op langere termijn 2017-2020

Vallei Wonen wil samen de gemeente om de tafel om te kijken wat mogelijk is om de leefbaarheid in Woudenberg te verbeteren. Onze bijdrage is door de nieuwe woningwet gemaximeerd op € 125 (prijspeil 1-7-2015) per woning. De gemeente is primair verantwoordelijk voor een goed onderhouden openbare ruimte. Wij benadrukken dat het belangrijk voor het woongenot van onze huurders en voor een goede en veilige omgeving noodzakelijk is om de omliggende openbare ruimte op orde te hebben.

Vallei Wonen streeft ernaar om voor de komende periode samen met de gemeente prestatieafspraken te maken over samenwerking in de aanpak van woonoverlast en preventie van huisuitzettingen.

3.4.1 Participatie van bewoners en organisaties

In de nieuwe Woningwet wordt aan huurders meer zeggenschap toegekend, bijvoorbeeld bij fusies en bij het maken van prestatieafspraken met de gemeente, evenals het recht op financiële informatie om zodanig te kunnen bepalen wat van de corporatie verwacht mag worden.

Activiteiten 2017

Samen met HBVW participatie van bewoners bevorderen.	Vallei Wonen zet zich samen met de HBVW in om de participatie van bewoners verder te bevorderen.
Uitbreiden digitaal klantenpanel	Vallei Wonen zet zich in om het digitaal klantenpanel verder uit te breiden. Minimaal twee per jaar wordt het digitaal klantenpanel op diverse beleidsgebieden geconsulteerd.

Activiteiten en/of afspraken op langere termijn 2017-2020

Vallei Wonen onderschrijft de Woningwet waarin de huurders /huurdersorganisaties meer zeggenschap krijgen. Het is belangrijk om de HBVW in deze nieuwe rol te ondersteunen. Dit betekent dat Vallei Wonen in overleg met HBVW budget toekent voor opleiding en professionele ondersteuning. Verder stimuleert Vallei Wonen nieuwe huurders op lid te worden van de HBVW.

3.5 Bijdrage aan maatschappelijk vastgoed

In de nieuwe Woningwet zijn de mogelijkheden voor een corporatie om te investeren in maatschappelijk vastgoed aanzienlijk beperkt. Vallei Wonen heeft geen voornemens om de komende jaren in maatschappelijk vastgoed te investeren.

4 Financiële paragraaf Vallei Wonen

Vallei Wonen hecht waarde aan om zo transparant mogelijk te zijn in wat we doen en welke financiële middelen we daarvoor hebben. Hieronder een overzicht van onze activiteiten in de periode tot en met 2020.

4.1 Investerings 2016-2020

De plannen zoals hierboven beschreven zijn op de volgende manier opgenomen in onze begroting voor 2016-2020.

Activiteit	begroting totaal 2016 - 2020	gemiddeld per jaar
Onderhoud	6.794	1.359
Nieuwbouw huurwoningen	13.470	2.694
Leefbaarheid	463	93
Duurzaamheid	732	146
Totaal	21.459	4.292

4.2 Financiële positie en continuïteit

De financiële positie van Vallei Wonen is gericht op continuering van haar activiteiten als toegelaten instelling in gemeente Woudenberg. Op korte en lange termijn komt deze tot uiting in gezonde ratio's voor de liquiditeit en solvabiliteit, die voldoen zoals vastgesteld door Autoriteit Woningcorporatie (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De activiteiten en beleidsvoornemens met betrekking tot het huurbeleid, de investeringen en (eventuele) verkopen passen en dragen bij aan een goede en gezonde financiële situatie voor de woningcorporatie.

De inzage in het financiële beleid vindt plaats via de begroting en prognose informatie (dPi). De dPi is een nauwgezette weergave van het vastgestelde beleid, waarbij de programmering en de kasstroombegroting aansluiten bij de goedgekeurde meerjarenbegroting voor de komende 5 jaar. De begroting is vastgesteld door de Raad van Commissarissen. Verder vindt de externe verantwoording over het gevoerde beleid plaats via de jaarlijkse verslaglegging (dVi) inclusief accountantscontrole.

Vallei Wonen handelt professioneel, transparant en integer conform het projectontwikkelingsstatuut, treasury statuut en verbindingenstatuut. We hebben geen ongeborgde leningen, 100% is gefinancierd door het WSW.

Voor het sturen op onze financiële risico's sluiten wij aan bij de door het WSW geformuleerde 5 'financial risks'. De financiële ratio's zijn als volgt:

- Interest Coverage Ratio (ICR) - geeft aan of de rente-uitgaven op het vreemd vermogen kunnen worden voldaan uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR) - geeft aan of er voldoende kasstromen worden gegenereerd om de rente en aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen.
- Loan to Value (LTV) - meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille (bedrijfswaarde) op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.
- Solvabiliteit - meet de omvang van het weerstandsvermogen (o.b.v. bedrijfswaarde) van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.
- Dekkingsratio - meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen. De onderpandwaarde is de WOZ.

Omschrijving	Norm	2016	2017	2018	2019	2020
Interest coverage ratio (ICR)	min. 1,4	1,9	1,6	1,7	1,7	1,8
Debt service coverage ratio (DSCR)	min. 1,0	1,2	1,1	1,2	1,2	1,2
Loan to Value (LTV) o.b.v. bedrijfswaarde	max. 75,0%	48,8%	46,9%	45,1%	45,7%	45,8%
Solvabiliteit	min. 15,0%	19,0%	18,6%	18,3%	17,6%	17,2%
Solvabiliteit o.b.v. bedrijfswaarde	min. 20,0%	42,0%	42,4%	43,1%	42,8%	43,0%
Dekkingsratio	max. 50,0%	19,5%	18,7%	18,1%	18,2%	18,3%

4.3 Balans 2016 – 2020

Omschrijving	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bedragen x € 1.000						
Activa						
Materiële vaste activa	47.811	47.874	49.645	51.366	53.120	54.712
Sociaal vastgoed in exploitatie	46.144	47.312	49.141	50.874	52.666	54.277
MVA in ontwikkeling bedrijfsmiddel	725	0	0	0	0	0
MVA ten dienste van exploitatie	941	562	504	492	454	435
Vastgoedbeleggingen	25.368	25.303	25.197	25.091	24.987	24.881
Commercieel vastgoed in exploitatie	5.347	5.305	5.198	5.092	4.988	4.882
MVA in ontwikkeling vastgoedbelegging	23	0	0	0	0	0
MVA in ontwikkeling vastgoedbelegging	19.998	19.998	19.998	19.998	19.998	19.998
Financiële vaste activa	357	1	1	1	1	1
Deelnemingen	1	1	1	1	1	1
Latente belastingvordering	356	0	0	0	0	0
Vaste activa	73.536	73.178	74.843	76.458	78.108	79.594
Huurdebiteuren	33	33	34	36	37	39
Voorraden	1996	0	0	0	0	0
Overige vorderingen	78	100	100	100	100	100
Liquide middelen	4.100	4.188	1.874	0	0	0
Vlottende activa	6.207	4.321	2.008	136	137	139
Totaal activa	79.743	77.499	76.851	76.594	78.245	79.733
Passiva						
Eigen vermogen	15.198	14.743	14.270	13.979	13.758	13.675
Voorzieningen	21.004	20.965	21.083	21.105	21.119	21.134
Langlopende schulden	42.390	40.624	40.333	40.319	42.130	43.645
Schulden aan leveranciers	73	150	150	150	150	150
Belastingen en premies	96	75	75	75	75	75
Overlopende passiva	101	75	75	75	75	75
Opgelopen rente leningen o/g	880	868	865	891	938	980
Kortlopende schulden	1.150	1.168	1.165	1.191	1.238	1.280
Totaal passiva	79.742	77.500	76.851	76.594	78.245	79.734

4.4 Winst en Verlies 2016 – 2020

Omschrijving	2016	2017	2018	2019	2020
Bedragen x € 1.000					
Huuropbrengsten	7.405	7.636	7.971	8.346	8.733
Resultaat verkoop	0	0	0	0	0
Resultaat nieuwbouw koop	0	0	0	0	0
(Geactiveerde) productie eigen bedrijf	136	176	180	185	185
Overige bedrijfsopbrengsten	285	289	296	304	312
Bedrijfsopbrengsten	7.826	8.101	8.447	8.835	9.230
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-1.777	-1.541	-1.600	-1.594	-1.628
Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	0	0	0	0	0
Personeelslasten	-799	-788	-804	-824	-844
Onderhoudslasten	-989	-1.336	-1.348	-1.434	-1.442
Bedrijfskosten	-401	-387	-375	-431	-394
Belastingen / verzekeringen	-428	-444	-466	-489	-515
Verhuurderheffing	-924	-1.040	-1.078	-1.116	-1.156
Saneringsheffing	0	-67	-69	-73	-76
Overige bedrijfslasten	-384	-391	-399	-410	-420
Bedrijfslasten	-5.702	-5.994	-6.139	-6.371	-6.475
Bedrijfsresultaat	2.124	2.107	2.308	2.464	2.755
Rentebaten	52	67	60	51	51
Rentelasten	-1.851	-1.810	-1.831	-1.884	-1.972
Saldo financiële baten en lasten	-1.799	-1.743	-1.771	-1.833	-1.921
Resultaat voor belasting	325	364	537	631	834
Te betalen VPB	-750	-720	-806	-837	-902
Resultaat deelnemingen	-31	-117	-22	-14	-15
Jaarresultaat	-456	-473	-291	-220	-83