



Het bod Vallei Wonen 2019

Woudenberg, 28 juni 2018

Inhoud

Inleiding	3
Perspectief.....	3
Beleidskaders	3
Uitgangspunten Woningwet en Prioriteiten volkshuisvesting.....	4
1 Samenwerking gemeente, corporaties en huurdervertegenwoordiging	5
2 Doelstelling Vallei Wonen en Huurdersbelangenvereniging	5
3 Doelgroepen	5
4 Het Bod 2019.....	7
4.1 Beschikbaarheid voor de doelgroep	7
4.1.1 Bestaande woningvoorraad	7
4.1.2 Nieuwbouw en aankoop van woningen	7
4.1.3 Verkoop huurwoningen	8
4.1.4 Gewenste kwaliteit van de woningvoorraad	8
4.1.5 Verduurzaming van de woningvoorraad.....	9
4.1.6 Woonruimteverdeling	10
4.1.7 Doorstroming	11
4.2 Betaalbaarheid voor de doelgroep	12
4.3 Huisvesting van specifieke doelgroepen.....	13
4.3.1 Huisvesting van urgenten.....	13
4.3.2 Huisvesting vergunninghouders.....	13
4.3.3 Huisvesting van senioren	13
4.4 Zorg en veiligheid	14
4.4.1 Zorg	14
4.4.2 Afspraken met Coöperatie De Kleine Schans	14
4.4.3 Veiligheid	15
4.5 Leefbaarheid	15
4.5.1 Overlast preventie.....	16
4.5.2 Preventie huurachterstanden	16
4.5.3 Participatie van bewoners en organisaties	17
4.6 Bijdrage aan maatschappelijk vastgoed.....	17
5 Financiële paragraaf Vallei Wonen	18
5.1 Investerings 2018-2022	18
5.2 Financiële positie en continuïteit.....	18
5.3 Balans 2018-2022	20
5.4 Winst en Verlies 2018-2022.....	21

Inleiding

Hierbij ontvangt u het bod 2019 van Vallei Wonen. Dit bod is tot stand gekomen met advies van de huurdersbelangenorganisatie zoals geregeld in de Overlegwet. 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 gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid (Woonvisie) 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.

De exacte bijdrage van Vallei Wonen aan het volkshuisvestingsbeleid binnen de gemeente Woudenberg en de inspanningen die de gemeente en de huurdersbelangenorganisatie zelf hierin leveren, komen tot stand in samenspraak met elkaar. Dit wordt bekrachtigd in de prestatieafspraken. Prestatieafspraken worden niet vrijblijvend gemaakt. Woningcorporatie, gemeente en huurdersorganisatie houden elkaar aan de gemaakte afspraken conform de Woningwet.

In dit bod zetten we dus onze voorgenomen activiteiten voor 2019 aan de hand van thema's uiteen. Dit bod vormt het vertrekpunt voor overleg met de gemeente en de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg (HBVW) om te komen tot concrete prestatieafspraken.

Perspectief

Het onderhavige bod is gebaseerd op de, op dit moment vigerende, beleidsdocumenten. Het bod voor 2019 is in de periode vanaf 1 juli 2018 (wettelijke inlevertermijn) en 15 december 2018 onderhevig aan wijzigingen vanuit een viertal invalshoeken. De HBVW werkt in de tussentijd met grote inspraakgroepen thema's uit: Leefbaarheid, Betaalbaarheid, Duurzaamheid en de Huisvesting van jongeren. Vallei Wonen stelt met betrokkenheid van de belanghouders haar nieuwe Bedrijfsplan 2019-2022 vast. De definitieve gegevens van het Woningbehoefteonderzoek komen eind 2018 beschikbaar en de gemeente sorteert voor op de nieuwe Woonvisie die in 2018/2019 wordt gerealiseerd. Alle betrokkenen hebben voor ogen om in de gezamenlijke uitwerkingsperiode 1 juli 2018 - 15 december 2018 van de prestatieafspraken voor 2019 rekening te houden met deze aanvullende informatie en uitgangspunten. Waar dat van invloed is op de prestatieafspraken van volgend jaar, wordt in dit bod al verwezen naar de toekomstige uitgangspunten die volgen uit genoemde beleidsdocumenten.

Beleidskaders

Bij het opstellen van het bod staat de actuele Woonvisie 2016 en de factsheet Woningbehoefteonderzoek 2018 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 (verlengd voor 2018)
- Evaluatiedocument prestatieafspraken 2017
- Strategisch voorraad beleid (SVB) 2016
- Het actuele Woonbehoefteonderzoek
- Meerjarenbegroting 2018-2027
- Milieubeleidsplan 'Duurzaam Wonen en Bouwen' 2011-2018

De genoemde bedragen en de financiële paragraaf zijn gebaseerd op de meerjaren onderhoudsbegroting 2018-2027. Eventuele aanpassing op genoemde bedragen wordt toegelicht aan de HBVW en gemeente Woudenberg. Eventuele concrete investeringsbeslissingen worden getoetst aan rendementseisen en vereisen de goedkeuring van de raad van commissarissen van Vallei Wonen.

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 in verband met langer zelfstandig wonen

Het voorliggend bod gaat in op al deze onderwerpen.

1 Samenwerking gemeente, corporaties en huurdervertegenwoordiging

Een goede samenwerking met de gemeente Woudenberg en HBVW is belangrijk voor Vallei Wonen. De samenwerking tussen de gemeente, corporatie en HBVW is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst en gaat vooral over de totstandkoming van prestatieafspraken. Deze overeenkomst is in 2016 getekend. In 2018 wordt een start gemaakt met de evaluatie zodat in 2019 een nieuwe overeenkomst kan worden opgesteld.

Verder vindt tussen de gemeente en Vallei Wonen elk kwartaal bestuurlijk overleg plaats over actuele ontwikkelingen op het terrein van het wonen. Ter voorbereiding hierop vindt ook ambtelijk overleg plaats. Ook met de HBVW is regulier overleg. Dit is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen Vallei Wonen en de HBVW.

Activiteiten 2019

Overeenkomen prestatieconvenant	De Gemeente Woudenberg, Vallei Wonen en HBVW komen tot een nieuw prestatieconvenant voor 2020 – 2022.
Ambtelijk en bestuurlijk overleg	Vallei Wonen en gemeente hebben minimaal 4 maal per jaar bestuurlijk overleg. Op ambtelijk niveau vindt periodiek overleg plaats.
Jaarlijks cyclus bod en prestatieafspraken	Vallei Wonen stelt, in overleg met HBVW, het bod 2019 vóór 30 juni 2018 op. Op basis van dit bod en het meer jaren prestatieconvenant hebben wij overleg met de Gemeente en HBVW overleg om tot de prestatieafspraken 2019 te komen.

2 Doelstelling Vallei Wonen en HBVW

Partijen streven de onderstaande gezamenlijke volkshuisvestelijke doelstellingen na. De voorliggende prestatieafspraken zorgen ervoor dat deze doelstellingen worden gerealiseerd.

- Voorzien in de vraag naar wonen en de daaraan verbonden vraag naar voorzieningen voor welzijn en zorg van alle doelgroepen.
- Zorgen voor een passende verdeling van vrijgekomen sociale huurwoningen over woningzoekenden.
- Waarborgen dat de voorraad sociale huurwoningen voldoende is voor huishoudens met een (gezamenlijk) bruto jaarinkomen tot € 36.798 (EU-inkomensgrens prijspeil 1-1-2018)
- Waarborgen dat er voldoende woningen zijn voor huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- Zorgen voor gedifferentieerd en kwalitatief goed sociaal woningaanbod in de gemeente Woudenberg.
- Bijdrage leveren aan het versterken van de leefbaarheid voor de inwoners van Woudenberg.
- Bijdrage leveren aan verduurzaming van het woonaanbod.

3 Doelgroepen

Vallei Wonen sluit met haar doelgroepen aan bij de wettelijke grenzen. Met de beschikbare woningen richt ze zich op:

- *De doelgroep van beleid:* Huishoudens (woningzoekenden) met een (gezamenlijk) bruto jaarinkomen tot € 36.798 (peiljaar 2018). Minimaal 80% van de vrijkomende woningen komt bij deze doelgroep terecht.
- *De middengroep:* Huishoudens met een gezamenlijk middeninkomen boven € 36.798 en tot maximaal € 41.056 (peiljaar 2018).
- *De bijzondere doelgroepen die om extra aandacht vragen:* Vallei Wonen levert maatwerk aan deze mensen vanwege hun specifieke situatie en omdat ze aangewezen zijn op een woning van Vallei Wonen. Dat doet Vallei Wonen bijvoorbeeld aan mensen met een fysieke beperking, een verstandelijke beperking / kwetsbaren en urgent woningzoekenden.

Aandacht voor jongeren (nieuw)

Het woningbehoefteonderzoek (2018) wijst uit dat in de sociale woningvoorraad in Woudenberg het aantal actief woningzoekenden jaarlijks toeneemt, voornamelijk door de groei van het aantal jonge actief woningzoekenden. In toenemende mate worden woningen verhuurd aan eenpersoonshuishoudens en starters op de woningmarkt. De beperkte inschrijftijd van jongeren binnen de methodiek van de woningtoewijzing beperkt de slaagkans en zorgt voor een langere wachttijd. Vallei Wonen wil, in lijn van de resultaten van het woningbehoefteonderzoek, in de toekomst specifiek voor de doelgroep jongeren tussen de 18 en 30 jaar de slaagkans vergroten. Dat doet ze enerzijds door jongeren meer in aanmerking te laten komen voor de beschikbare woningen. En door de woningen meer betaalbaar voor jongeren te maken. Vallei Wonen monitort de effecten van deze maatregelen op de slaagkans en zoektijd van jongeren.

Definitie Inschrijftijd:

De tijd vanaf het moment dat iemand zich inschrijft, tot het moment dat een woningzoekende daadwerkelijk de woning heeft gekregen.

Definitie Zoektijd:

De tijd dat iemand voor het eerst actief reageert op een woning tot het moment dat deze persoon ook daadwerkelijk de woning heeft gekregen. Daarbij geldt dat iemand die binnen een jaar eenmaal gereageerd heeft, actief woningzoekende is.

Activiteiten 2019 (nieuw)

Verbeteren slaagkans jongeren	Weghalen van de labeling van veel complexen om zo een mix van wonen te creëren. Labeling voor specifieke ouderencomplexen en bij contractuele afspraken bij de gemeente.
Woningen voor jongeren betaalbaar houden	Voor jongeren onder 23 jaar topt Vallei Wonen de huurprijs van de woning af op basis van het inkomen naar de kwaliteitskortingsgrens van € 417 (prijspeil 2018). Hiermee ontstaat het recht op huurtoeslag.
Bewustzijn inschrijving bij jongeren vergoten	Vallei Wonen werkt aan het bewustzijn bij jongeren om zich rondom de achttiende verjaardag (alvast) in te schrijven voor een huurwoning.

De HBVW onderzocht begin 2018, tijdens een themabijeenkomst, de wensen die jongeren hebben bij het vinden van passende huisvesting. Met de verkregen informatie scherpt Vallei Wonen haar activiteiten voor starters en jongeren nog verder aan.

Om aan de toekomstige vraag te voldoen bouwt Vallei Wonen kleine levensloopbestendige woningen die geschikt zijn voor zowel ouderen als jongeren en biedt ze zonder specifieke labeling aan.

4 Het Bod 2019

4.1 Beschikbaarheid voor de doelgroep

Vallei Wonen heeft in 2018 samen met Gemeente Woudenberg een woonbehoefte onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden in 2018 vastgesteld en in 2019 verwerkt in een geactualiseerde woonvisie. Het woonbehoefte onderzoek wordt 2-jaarlijks geactualiseerd. Waar dat van toepassing was, is de wensportefeuille van Vallei Wonen aan de onderzoeksresultaten aangepast (sociale woningvoorraad).

Uit het huidige woonbehoefte onderzoek blijkt dat om in 2030 in de woonbehoefte te kunnen voorzien de geraamde woningvoorraad moet groeien met 1.630 woningen. De benodigde groei in de huursector wordt, mede door het passend toewijzen, in absolute aantallen hoofdzakelijk geraamd in de sociale voorraad. Verwacht wordt dat een toename van 350 woningen in 2030 (300 woningen in 2025) nodig is. In de meerjaren prestatieafspraken is opgenomen dat de gemeente zich inzet voor 20% sociale woningbouw in de huidige nieuwbouwprojectie. Bij een woningprogramma van 90-110 woningen per jaar resulteert dit ongeveer in de realisatie van 20 sociale huurwoningen per jaar.

4.1.1 Bestaande woningvoorraad

De woningvoorraad in Woudenberg bestaat uit een mix aan koopwoningen in verschillende prijsklassen en huurwoningen in zowel de vrije- als de sociale sector. Er zijn 3.330 koopwoningen en

1.590 huurwoningen. Van de huurwoningen zijn er 1500 met een huur onder de liberalisatiegrens. De corporaties hebben er hiervan ongeveer 1.100 in hun bezit. Om in te kunnen spelen op de toekomstige woonbehoefte is het van belang de bevolkingsontwikkeling te monitoren.

Activiteiten 2019

Monitoren en inzicht verschaffen in woningvoorraad van Vallei Wonen	Vallei Wonen verstrekt jaarlijks overzichten van de ontwikkelingen woningvoorraad aan gemeente en HBVW.
Actualisatie woonbehoefte onderzoek	In 2018 actualiseren we het Woonbehoefteonderzoek. In 2019 wordt met betrokkenheid van Vallei Wonen en de HBVW door de gemeente de nieuwe Woonvisie vastgesteld. Eventuele wijzigingen in de noodzakelijke woningvoorraad worden in 2019 doorgevoerd (wensportefeuille).

4.1.2 Nieuwbouw en aankoop van woningen

Vallei Wonen onderschrijft de huidige nieuwbouwambitie en geeft hier prioriteit aan. Samen met de Gemeente Woudenberg wil Vallei Wonen onderzoeken waar het mogelijk is om de benodigde woningen in de sociale huursector te realiseren.

Activiteiten 2019

Rol als opdrachtgever	Wij ambiëren de rol van opdrachtgever voor het realiseren van sociale huurwoningen in de gemeente Woudenberg. Wij zien onszelf als de natuurlijke partner van de gemeente m.b.t. het realiseren van de sociale woningbouw opgaaf zoals genoemd in de Woonvisie.
Nieuwbouwambitie woonbehoefteonderzoek realiseren	Vallei Wonen heeft (financiële) capaciteit voor het toevoegen van gemiddeld 20 nieuwbouwwoningen per jaar aan het sociaal woningsegment. Wij zijn hiervoor afhankelijk van beschikbare sociale grondkavels. Voor 2017 / 2018 vraagt Vallei Wonen aan de gemeente om voor 20 extra sociale huurwoningen (zoals vastgesteld in de

	gemeenteraad van 23 maart 2017) grond tegen een sociale grondprijs beschikbaar te stellen. Dit om te kunnen anticiperen op de versnelde uitbreiding sociale woningvoorraad
Grondprijsbeleid sociale huursector	Vallei Wonen acht het, voor het realiseren van nieuwbouwwoningen, noodzakelijk dat de Gemeente gronden met een sociale grondprijs ter beschikking stelt of dat het deel sociale huursector (incl. sociale grondprijs) wordt vastgelegd in de afspraken met de projectontwikkelaar.
Multifunctioneel bouwen	Vallei Wonen zet zich in om voor de projecten in 2019 zoveel mogelijk multifunctioneel te bouwen. Dit betekent dat nieuwbouw woningen toegankelijk zijn voor verschillende doelgroepen, zoals bijvoorbeeld 1 en 2-persoons huishoudens in alle leeftijdsgroepen

De voorgenomen projecten en ambitie (met extra 20 sociale huurwoningen) voor de komende jaren worden opgenomen in de meerjarenbegroting 2019-2028. In de huidige begroting 2018-2027 is de nieuwbouwambitie van 200 woningen voor de komende 10 jaar doorgerekend.

4.1.3 Verkoop huurwoningen

Het woningbehoefteonderzoek 2016 geeft aan dat het sociale woningbezit met circa 200 woningen (tot 2025) moet stijgen. Op het moment dat uit het bestaand bezit woningen worden verkocht, is het nodig om de nieuwbouwambitie met hetzelfde aantal woningen te verhogen, om in de woonbehoefte te kunnen voorzien. Mocht het woningbehoefte onderzoek 2018 en de evaluatie van Woningnet 2018 uitwijzen dat verkoop weer mogelijk is, dan oriënteert Vallei Wonen hier opnieuw op.

Huidig verkocht bezit met het concept Slimmer Kopen® of Koopgarant wordt waar verplicht teruggekocht en gaan dan in de verhuur.

Activiteiten 2019	
Verkoopbeleid	Vallei Wonen verkoopt op dit moment een gering aantal woningen uit bestaand bezit aan zittende huurders of woningzoekenden. Als de resultaten van het woningbehoefte onderzoek 2018 en evaluatie Woningnet 2018 aangeven dat meer verkoop weer mogelijk is, dan oriënteert Vallei Wonen hier opnieuw op.
Evaluatie verkoopbeleid	Als uit resultaten van het woningbehoefte onderzoek blijkt dat verkoop, in relatie tot de nieuwbouwambitie, weer mogelijk is, dan oriënteert Vallei Wonen hier opnieuw op.

4.1.4 Gewenste kwaliteit van de woningvoorraad

Woningen worden via planmatig en niet-planmatig onderhoud op het gewenste kwaliteitsniveau gehouden of gebracht. Vanaf 2017 wordt de conditiemeting NEN 2676 door Vallei Wonen als norm gehanteerd. Begin 2017 is de rapportage over de nulmeting afgerond. Op basis van deze nulmeting wordt ultimo 2018 ons beleid vastgesteld. Dit beleid wordt de basis voor de komende jaren.

Asbest sanering

Veilig wonen staat bij Vallei Wonen hoog op de agenda. In het verleden zijn woningen gerealiseerd waarbij asbest op verschillende manieren is gebruikt. Voor het bestaand bezit heeft een steekproefsgewijze asbest inventarisatie plaatsgevonden. Op basis van deze inventarisatie en het Asbestbeleid van Vallei Wonen, wordt in vijf jaar het asbest in bouwkundige toepassingen, zoals hitteschilders 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 2019	
Hanteren onderhoudsbeleid op basis van conditiemeting NEN 2676	Vallei Wonen hanteert NEN 2676 als norm voor het beoordelen van het bestaand bezit. In de prestatieafspraken worden concrete afspraken gemaakt over het gemiddelde niveau. In 2019 wordt de conditiemeting uitgevoerd aan de woningen waarbij dat nog niet gebeurd is.
Uitvoering planmatig onderhoud begroot aan diverse maatregelen	In 2019 is € 952.000 begroot aan 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 € 648.000 begroot. Het betreft de reparatieverzoeken, mutatieonderhoud en WMO maatregelen.
Samen met planmatig onderhoud wordt asbest sanering toegepast	Budget voor 2019 € 6.000.

* De bedragen hier genoemd zijn op basis van de meerjaren onderhoudsbegroting 2018-2027. In juli/augustus 2018 wordt opnieuw de MJOB voor 2019-2028 opgesteld. Eventuele aanpassing op bovengenoemde bedragen wordt toegelicht aan de gemeente Woudenberg.

4.1.5 Verduurzaming van de woningvoorraad

Vallei Wonen onderschrijft de afspraak die Aedes heeft gemaakt om 30% CO2 reductie te realiseren en dat het woningbezit gemiddeld een B-label (index tussen 1,20 en 1,40 heeft in 2020. De grens is door Aedes gelegd op index 1,25. Op 1 mei 2017 heeft Vallei Wonen een gemiddelde index van 1,32 over haar totale woningbezit. Uiteindelijk werkt Vallei Wonen toe naar CO2 neutraal woningbezit in 2050. In 2030 wil Vallei Wonen haar woningbezit los van het gas kunnen verwarmen. Hiervoor is inbreng op de omgevingsvisie van de gemeente noodzakelijk, in lijn met de omgevingswet.

Vallei Wonen realiseert zich dat de bewoners een belangrijke rol spelen in het succes van deze afspraken: het gedrag van bewoners is bepalend voor daadwerkelijke energiebesparing. Partijen onderkennen dat bewonersvoorlichting en bewustwording over gezond wonen en energiebesparing een belangrijk onderdeel is voor het voorkomen van ongezonde woonsituaties. Het is dus belangrijk om bewoners goed voor te lichten. Samen met de HBVW zet Vallei Wonen zich in om goede voorlichting te geven aan bewoners met betrekking tot binnenklimaat en ventilatie. De gemeente en Vallei Wonen stellen een budget van maximaal € 4.000 beschikbaar en gaan samen actief op zoek naar vrijwilligers die opgeleid willen worden tot energiecoach.

Activiteiten 2019 *

Samen met planmatig onderhoud worden energetische maatregelen toegepast	Budget in 2019 € 280.000, waarbij 50% van de investering voor rekening van Vallei Wonen is en de andere helft wordt in rekening gebracht bij de huurder door middel van een huurverhoging tot aan de liberalisatiegrens.
Samenwerking gemeente m.b.t. duurzaamheid	Vallei Wonen neemt deel aan de 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	Dit onderwerp is onderdeel van de Aedes Routekaart die Vallei Wonen hanteert bij haar duurzaamheidsopgave. Als afzonderlijk punt mag dit hier vervallen.
Pilot energiecoaches	De gemeente en Vallei Wonen stellen een budget van maximaal € 4.000 beschikbaar en gaan op zoek naar vrijwilligers die opgeleid willen worden tot energiecoach.
Pilot binnenklimaat en ventilatie	In deze pilot zoekt Vallei Wonen naar oplossingen om het binnenklimaat en de ventilatie in de bestaande woningvoorraad te verbeteren.
Bestaande isolatie	Vallei Wonen onderzoekt de kwaliteit van bestaande isolatie op functionaliteit.
Doorrekenen uitgangspunten duurzame energie	Vallei Wonen rekent de uitgangspunten door die destijds onder het aanbrengen van zonnepanelen / boilers lagen. Waar nodig vindt herijking plaats.

* De bedragen hier genoemd is op basis van de meerjarenbegroting 2018-2027. In juli/augustus 2018 wordt opnieuw de begroting voor 2019-2028 opgesteld.

4.1.6 Woonruimteverdeling

De druk op de woningmarkt neemt toe. Vanwege ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg en door huisvesting van vergunninghouders. Maar ook vanwege de prioriteiten in de volkshuisvestelijke agenda. De gemeente treedt op als regisseur bij de woonruimteverdeling door middel van de Huisvestingsverordening. De Huisvestingswet vormt hierbij het kader. Het is uiteindelijk voor een belangrijk deel een politieke keuze welke doelgroepen voorrang krijgen op anderen bij de woonruimteverdeling. Het is belangrijk om de keuze welke doelgroep voorrang krijgt, helder en gemotiveerd uit te dragen.

In 2017 is de nieuwe Huisvestingsverordening vastgesteld en in werking getreden voor de periode 2017-2021. In deze verordening zijn de regels omtrent woning toewijzing en de urgentieregeling opgenomen. De uitvoering van de verordening is gemandateerd aan Vallei Wonen.

Vallei Wonen legt verantwoording af over de woonruimteverdeling door middel van rapportages, die elk half jaar ambtelijk besproken worden tussen de gemeente en Vallei Wonen.

Beschikbaarheid van woningen heeft te maken met het aantal mutaties. Woningen die vrijkomen kunnen weer toegewezen worden. Van rijkswege zijn er allerlei regels opgesteld voor 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 € 36.798, de overige 10% mag toegewezen worden aan woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 36.798. In de overgangsregeling van de Woningwet is opgenomen dat corporaties nog extra 10% van de woningen mogen toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056 (prijsspeil 1-1-2018).

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.

Samenwerkende Woningcorporaties Eemland en Vallei (SWEV)

Binnen de Samenwerkende woningcorporaties Eemland en Vallei (SWEV) overlegt Vallei Wonen regelmatig over regionale volkshuisvestelijke thema's. Waar mogelijk wordt samenwerking gezocht op deze thema's. Vanuit deze samenwerking is een regionaal woonruimteverdeelsysteem, Woningnet Eemvallei, gelanceerd. De regionale afstemming met betrekking tot het woonruimteverdeelsysteem vindt plaats samen met de gemeenten die aangesloten zijn bij de regio Amersfoort.

Activiteiten 2019

10% vrije ruimte toewijzing	Vallei Wonen heeft de wettelijke ruimte om in om 10% van haar mutaties toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen die om extra aandacht vragen. Er wordt bijvoorbeeld maatwerk geleverd aan mensen met een fysieke of verstandelijke beperking, kwetsbaren en urgent woningzoekenden.
10% overgangsregeling toewijzing tot 2020	Vallei Wonen heeft de wettelijke ruimte om 10% van haar mutaties toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056.
Passendheidstoets	Vallei Wonen voldoet aan 95% passendheidstoets.
Woonruimteverdeling regio Amersfoort	Vallei Wonen wijst haar woningen toe via het woonruimteverdeelsysteem van SWEV.
Rapportages Woningnet	Vallei Wonen bespreekt op ambtelijk niveau elk half jaar de rapportages vanuit Woningnet..

4.1.7 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 2016 al een stap gezet met het product huurkorting. In 2017 is het experiment Toekomstgericht wonen gestart. Dit project loopt door tot en met 2019.

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 vrije sector woningen (€ 750 p/mnd) en goedkope koop (€ 160.000 - € 200.000) binnen Woudenberg gefaciliteerd moet worden. Vallei Wonen vindt dat de verantwoordelijkheid van het realiseren van deze woningen niet bij haar ligt maar vooral bij de gemeente en andere marktpartijen.

De HBVW vraagt hierbij expliciete aandacht van de gemeente om te zorgen voor de bereikbaarheid van het centrum. Dit bij een afnemend openbaar vervoer en meer huisvesting van senioren op locaties als Hoevelaar.

Activiteiten 2019	
Product huurkorting voor senioren	Het product huurkorting is onderdeel van Toekomstgericht wonen geworden.
Toekomstgericht wonen	In combinatie met het product huurkorting zet Vallei Wonen zich in om de doorstroming te bevorderen. Het aanpassen van de toewijzingsregels voor (senioren) appartementen of het inzetten van doorstroomcoaches wordt indien mogelijk ingevoerd
Monitoring behoefte senioren en zorgwoningen	Samen met de gemeente blijven wij jaarlijks monitoren of de vraag naar senioren en zorgwoningen zo verandert, dat het aanbod hier op aangepast moet worden..

4.2 Betaalbaarheid voor de doelgroep

Het betaalbaar houden van de (bestaande) sociale voorraad is voor Vallei Wonen één van de belangrijkste opgaven. Door de invloed van de economische crisis op de koopkracht van huurders en doordat uitkeringen (gedeeltelijk) zijn gestopt of verlaagd, hebben veel huurders het moeilijk om rond te komen. Tegelijkertijd heeft Vallei Wonen de afgelopen jaren hun huren moeten verhogen en woningen moeten verkopen vanwege het gevoerde rijksbeleid (verhuurderheffing).

De eerder genoemde passendheidstoets en het akkoord tussen Aedes en de Woonbond, waarbij de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging over het hele bezit beperkt wordt tot inflatie plus 1%, geven bepaalde garanties inzake de betaalbaarheid van de gereguleerde huurwoningen. 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.

Vallei Wonen onderschrijft dat niet alleen de huurprijs de betaalbaarheid van wonen bepaalt, maar ook de energielasten en de gemeentelijke lasten. De afspraken over energiebesparing staan in paragraaf 4.1.5.

Activiteiten 2019	
Huurverhoging per 1 juli op inflatievolgend + 1%	Vallei Wonen voert een gematigd huurbeleid. Gemiddeld wordt de huur inflatievolgend plus 1% verhoogd. Daarbij worden woningen afgetopt op de liberalisatiegrens, aftoppingsgrens en/of streefhuur. Hierdoor blijven de woningen beschikbaar voor huurtoeslag.
Inkomensafhankelijke huurverhoging	Als Vallei Wonen een inkomensafhankelijke huurverhoging toepast dan worden de extra opbrengsten ingezet voor investeringen in (bestaande) vastgoed
95% 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 100% passend toe te wijzen.
Energiebesparende maatregelen om woonlasten te verlagen	(zie thema verduurzaming van de woningvoorraad)

4.3 Huisvesting van specifieke doelgroepen

4.3.1 Huisvesting van urgenten

Per 1 januari 2017 is de procedure voor het verkrijgen van een urgentie veranderd. De gemeente zorgt voor de verwerking en behandeling van de urgentieaanvragen. Vallei Wonen biedt aan om de eerste oriënterende gesprekken te voeren met woningzoekenden over de urgentie mogelijkheden.

Urgenten worden gehuisvest op twee manieren via het aanbodmodel of via directe bemiddeling. Vergunninghouders worden alleen via directe bemiddeling gehuisvest. Vallei Wonen houdt zich aan de huisvestingsverordening zoals vastgesteld door de gemeenteraad.

Activiteiten 2019	
Voorlichting urgentieregeling	Vallei Wonen geeft voorlichting aan woningzoekenden over de mogelijkheden van de huidige urgentieregeling en verwijst woningzoekenden door naar de gemeente.
Huisvesting van urgenten	Vallei Wonen houdt zich aan de huisvestingsverordening zoals vastgesteld door de gemeenteraad.
Huisvesten van de (urgenten) vergunninghouders	Zie paragraaf 4.3.2

4.3.2 Huisvesting vergunninghouders

Jaarlijks wordt door het Rijk per gemeente een taakstelling opgelegd voor het huisvesten van vergunninghouders. In 2018 is het aantal vergunninghouders dat de gemeente moet huisvesten afgenomen. Het aantal te huisvesten vergunninghouders zal naar verwachting stabiliseren of verder afnemen in 2019.

Activiteiten 2019	
Realiseren taakstelling	Vallei Wonen verleent binnen de wettelijke mogelijkheden hier medewerking aan.
Realiseren (tijdelijke) nieuwbouw	Vallei Wonen spreekt de bereidheid en ambitie uit extra (tijdelijke) woonruimte te realiseren voor vergunninghouders mits gronden gefaciliteerd worden door de gemeente.
Samenwerking gemeente huisvesting vergunninghouders	Eenmaal per jaar vindt formeel overleg plaats tussen Vallei Wonen, Vluchtelingen Werk Midden Nederland, de gemeente (beleid Soza en klantmanager) en Coöperatie De Kleine Schans. Tijdens het jaarlijkse overleg wordt het werkproces huisvesting vergunninghouders besproken en waar nodig geactualiseerd.

4.3.3 Huisvesting van senioren

Huisvesten van senioren blijft als gevolg van de toenemende vergrijzing een punt van aandacht en 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 overige woningzoekenden op daartoe gelabelde woningen.

Vallei Wonen wil de sociale voorraad nog doelmatiger benutten, omdat de druk op de sociale voorraad de komende periode toeneemt. Daarom is monitoring van het huidige bezit (labeling) en programmering van de nieuwbouwwoningen noodzakelijk.

Activiteiten 2019

Product huurkorting voor senioren	(Zie paragraaf Doorstroming)
Monitoring behoefte senioren en zorgwoningen	Vallei Wonen en de gemeente monitoren tweejaarlijks of de vraag naar senioren en zorgwoningen verandert zodat het aanbod hierop aangepast moet worden. Dit is onderdeel van het woningbehoefte onderzoek.

4.4 Zorg en veiligheid

4.4.1 Zorg

Veel mensen met een zorgvraag behoren tot de doelgroepen van woningcorporaties. Zeker nu met de nieuwe wetgeving steeds meer zorggroepen zelfstandig moeten (blijven) wonen. Ondersteuning en zorg moet zo dicht mogelijk bij de mensen thuis worden georganiseerd.

Corporaties blijven woningen en woonvormen beschikbaar stellen aan mensen met een zorgvraag. De bestaande woningvoorraad van corporaties biedt veel mogelijkheden om langer en vaker zelfstandig te wonen.

Specifieke doelgroep

In Woudenberg heeft Vallei Wonen vier ZZP-6 woningen in haar bezit met mogelijke uitbreiding tot zes woningen. Bij deze ZZP-6 woningen wordt de zorg geleverd door Zorggroep Charim vanuit het zorgcentrum Groenewoude. Scheiden van wonen en zorg is hier van toepassing. Naast deze ZZP-6 woningen en senioren /zorgwoningen vinden op verzoek van huidige huurders WMO aanpassingen plaats.

Tevens verkent de gemeente op regionaal niveau de betekenis van de extramuralisering van de zorg voor woningen en woonvoorzieningen met ondersteuning en zorg.

Activiteiten 2019

Langer zelfstandig thuis wonen	Vallei wonen zet zich in om de mogelijkheden voor langer zelfstandig thuis wonen optimaal te benutten. Dit betekent slim omgaan met woningaanpassingen en een passende verdeling van reeds geschikte woningen, zoals ingrijpend aangepaste woningen en zorgwoningen Deze woningen worden specifiek geadverteerd en met regionale binding.
--------------------------------	---

4.4.2 Afspraken met Coöperatie De Kleine Schans

In Woudenberg coördineert Coöperatie De Kleine Schans de ondersteuning aan volwassenen met meerdere complexe problemen. Het gaat hierbij om mensen die niet in staat zijn deze problemen zelf (of met behulp van hun omgeving) op te lossen. Gemeente, zorgpartijen, welzijnsorganisaties, woningcorporaties en andere maatschappelijke belanghouders werken gebiedsgericht samen

Activiteiten 2019

Uitwerking uitvoeringsafspraken	Vanaf 2018 functioneert Coöperatie De Kleine Schans. Zij coördineren en regelen de hulpbehoefte. Zij richten zich op een snelle terugkoppeling van ondernomen acties naar aanleiding van signalen. Deze afspraken gelden vanaf 1 januari 2018. Vallei Wonen houdt zich aan deze afspraken.
---------------------------------	--

4.4.3 Veiligheid

Vallei Wonen heeft de sociale en fysieke veiligheid van inwoners van Woudenberg hoog op de agenda staan. In beide gevallen wordt ingezet op maatregelen aan de voorkant ter voorkoming van onveilige situaties en vormen van overlast. Bij voorkeur door middel van een integrale aanpak. Om bij de woningen de veiligheid zo goed mogelijk te garanderen worden de uitgangspunten van Keurmerk Veilig Wonen aangehouden.

Keurmerk Veilig Wonen

Dit landelijke keurmerk voor bestaande en nieuwe woningen legt het accent op de veiligheid van de bewoner ten opzichte van anderen. Er moet worden voldaan aan een eisenpakket op de onderdelen woning, woongebouw en woonomgeving.

Activiteiten 2019	
Keurmerk Veilig Wonen	Bij renovatie wordt het Keurmerk Veilig Wonen als uitgangspunt aangehouden. Daarbij ligt de investeringsverantwoordelijkheid voor de woning bij de Vallei Wonen, die voor de woonomgeving bij de gemeente.
Inbraakpreventie	Vallei Wonen zorgt voor degelijk hang- en sluitwerk. Dat gebeurt bij nieuwbouw en bij planmatig onderhoud. Daarnaast initieert Vallei Wonen tweejaarlijks een bijeenkomst voor haar huurders waarbij voorlichting wordt gegeven met als doel bewustwording te creëren en de meldingsbereidheid te verhogen. In 2019 voor het eerst.
Lokaal Persoonsgerichte Aanpak	Vallei Wonen houdt zich aan de afspraken zoals opgenomen in het convenant persoonsgerichte aanpak (PGA). De PGA werkt op het grensvlak van zorg en strafrecht. Middels deze aanpak worden mensen die zowel zorg nodig hebben als ernstige overlast veroorzaken en criminaliteit plegen geholpen om te voorkomen dat ze (nog) verder afglijden.
Parkeren in de wijken	Aandachtspunt voor betrokken partijen wordt het parkeren in de wijken inclusief werkvervoer. Waar mogelijk worden verbeteringen doorgevoerd.

4.5 Leefbaarheid

Leefbaarheid duidt op de waardering die bewoners hebben voor de kwaliteit van de leefomgeving. Die waardering wordt bepaald door een groot aantal factoren: de 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 van 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 (inclusief personeelskosten huismeester/wijkbeheerder en woonconsulent) mogen maximaal € 126,25 (prijspeil 1-1-2018) per woning bedragen.

Activiteiten 2019	
Afstemming werkzaamheden openbare ruimte	Vallei Wonen stemt haar planmatig onderhoud werkzaamheden aan haar complexen af met de gemeente zodat het mogelijk is de krachten te bundelen, er een geheel tussen woon- en leefomgeving ontstaat en de bewoners zo min mogelijk overlast ervaren door de werkzaamheden.

Achterpaden	Partijen beoordelen de achterpaden op veiligheid. Gezamenlijk wordt, in de buurt van huurwoningen, beoordeeld waar achterpaden opgeknapt moeten worden of voorzien van verlichting.
-------------	---

4.5.1 Overlast preventie

Bij een leefbare buurt hoort ook dat mensen respectvol met elkaar en met de woonomgeving omgaan. Vallei Wonen beoogt woonoverlast effectief te bestrijden en zoveel mogelijk te voorkomen. Vallei Wonen deelt de verantwoordelijkheid samen met de gemeente waar het gaat om het bestrijden van woonoverlast, onrechtmatige bewoning en hennepkwekerijen. Er vindt samenwerking plaats tussen de partijen.

Activiteiten 2019

Buurtbemiddeling	In 2017 is buurtbemiddeling gestart in Woudenberg. Vallei Wonen deelt hier samen met de gemeente de kosten voor. In 2019 wordt buurtbemiddeling ingeschakeld bij leefbaarheidssituaties die spelen.
Lokale Persoonsgerichte aanpak Achterpaden	Zie onder § 4.4.3 Veiligheid
Inbraakpreventie	Zie onder § 4.4.3 Veiligheid

4.5.2 Preventie huurachterstanden

Bij huurachterstanden deelt Vallei Wonen samen met de gemeente de verantwoordelijkheid om huisuitzettingen te voorkomen. In sommige gevallen is dit niet mogelijk, maar heeft zowel de gemeente als Vallei Wonen een zorgplicht.

Activiteiten 2019

Samenwerking gemeente en corporaties huisuitzettingen	Vallei Wonen werkt intensief samen met de gemeente aan het voorkomen en oplossen van huurachterstanden om huisuitzettingen voor te zijn. Vroeg-signalering, huurachterstand; corporaties leggen in een vroeg stadium persoonlijk contact met de huurder, afhankelijk van de problematiek wordt aansluiting gezocht bij de afspraken die worden gemaakt tussen de gemeente en Vallei Wonen. Zie ook § 4.4.2 afspraken met Coöperatie De Kleine Schans.
---	--

4.5.3 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 2019	
HBVW blijft Ronde tafel gesprekken organiseren	In 2018 wordt door de HBVW ronde tafel gesprekken georganiseerd over Leefbaarheid, Betaalbaarheid, Duurzaamheid en Jongeren. Resultaten uit de gesprekken worden gebruikt om het beleid van Vallei Wonen aan te scherpen en een aanpak te bepalen. Dat vindt zijn beslag in 2019. Eventuele Nieuwe thema's voor 2019 zijn nog niet bekend.
Uitbreiden digitaal klantenpanel	Vallei Wonen zet zich in om het digitaal klantenpanel verder uit te breiden. Minimaal twee keer per jaar wordt het digitaal klantenpanel op diverse beleidsgebieden geconsulteerd.

4.6 Bijdrage aan maatschappelijk vastgoed

In de 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.

5 Financiële paragraaf Vallei Wonen

Vallei Wonen vindt het belangrijk 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 2022.

5.1 Investerings 2018-2022

De plannen zoals hierboven beschreven zijn op de volgende manier opgenomen in onze begroting voor 2018-2022:

Activiteit	Begroting totaal 2018-2022	Gemiddeld per jaar
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.022	1.804
Nieuwbouw huurwoningen	16.119	3.224
Leefbaarheid	512	102
Duurzaamheid	493	99
Totaal	26.146	5.229

5.2 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 kasstroomprognose aansluiten bij de goedgekeurde meerjarenbegroting voor de komende vijf jaar. De begroting is vastgesteld door de raad van commissarissen. Verder vindt de externe verantwoorde over het gevoerde beleid plaats via de jaarlijkse verslaglegging (dVi) inclusief accountantscontrole.

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

In de Woningwet worden de taken en het werkgebied van woningcorporaties ingeperkt. De focus komt te liggen op het beheren, exploiteren en ontwikkelen van sociale huurwoningen. De overheid vraagt van corporaties om commerciële en maatschappelijke activiteiten van elkaar te scheiden, zodat de overheid eenvoudig kan controleren of geld dat bedoeld is voor sociale woningbouw, daar ook komt. De levensvatbaarheid wordt getoetst aan de hand van een aantal financiële ratio's. We geven een toelichting op deze financiële ratio's en de ontwikkeling van deze ratio's in zowel de DAEB- en niet-DAEB-tak.

De volgende financiële ratio's en normen worden gebruikt om de levensvatbaarheid te toetsen:

- 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.
- Solvabiliteit: meet de omvang van het weerstandsvermogen (op basis van marktwaarde) van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.
- Loan to Value (LTV): meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille (bedrijfswaarde of marktwaarde) op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.

DAEB

Zoals in het volgende overzicht zichtbaar is, ontwikkelen de financiële ratio's zich in de DAEB-tak positief. De ICR komt in 2018 enigszins onder druk, maar gemiddeld over een periode van vijf jaar blijft deze toch boven de norm. De dip in 2018 komt voornamelijk door relatief veel gepland planmatig onderhoud in dat jaar. De overige financiële ratio's zijn allemaal positief ten opzichte van de norm.

Omschrijving	2018	2019	2020	2021	2022
Interest coverage ratio (ICR)	1,32	1,52	1,59	1,47	1,58
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar	1,47				
Minimum norm ICR DAEB (en verlicht regime)	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Debt service coverage ratio (DSCR)	1,00	1,19	1,21	1,27	1,28
Gewogen DSCR voor eerste 5 jaar	1,15				
Minimum norm DSCR DAEB (en verlicht regime)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Solvabiliteit o.b.v. volkshuisvestelijke bestemming (%)	55,30	54,50	54,10	54,00	53,50
Minimum norm DAEB (en verlicht regime) (%)	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Loan to Value bedrijfswaarde bruto (%) (excl. interne financiering)	65,81	69,04	70,31	71,08	71,29
Loan to Value bedrijfswaarde netto (%) (incl. interne financiering)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maximum norm LTV bedrijfswaarde netto DAEB (en verlicht regime) (%)	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00
Loan to Value marktwaarde netto (dekkingsratio netto) (%)	30,10	31,30	31,10	30,80	30,90
Maximum norm LTV marktwaarde netto DAEB (en verlicht regime) (%)	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00

Niet-DAEB

De financiële ratio's in de niet-DAEB-tak laten een bijzonder beeld zien. Dit komt doordat er geen financiering nodig is. Er is wel een uitstaande financiering waardoor de ICR, DSCR en LTV in principe negatief is. Om geen te rooskleurig beeld te geven zijn deze op 0 gezet. Van 2018 tot en met 2022 blijft de solvabiliteit boven de 40%. In 2017 is daarvoor een maatregel getroffen: alle liquide middelen zijn per 1 januari 2017 toegerekend aan de niet-DAEB tak. Dit vanwege de hoge terugkoopverplichting van VoV woningen die in het vreemd vermogen meetelden.

Omschrijving	2018	2019	2020	2021	2022
Interest coverage ratio (ICR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar	0,00				
Minimum norm ICR Niet-DAEB	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Debt service coverage ratio (DSCR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewogen DSCR voor eerste 5 jaar	0,00				
Minimum norm DSCR Niet-DAEB	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Solvabiliteit o.b.v. volkshuisvestelijke bestemming (%)	47,30	48,50	49,70	50,40	50,80
Minimum norm Niet-DAEB (%)	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
Loan to Value bedrijfswaarde netto (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maximum norm LTV bedrijfswaarde netto Niet-DAEB (%)	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00
Loan to Value marktwaarde netto (dekkingsratio netto) (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maximum norm LTV marktwaarde netto Niet-DAEB (%)	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00

5.3 Balans 2018-2022

Omschrijving	2018	2019	2020	2021	2022
Bedragen x €1.000					
Activa					
Materiële vaste activa	169.332	176.412	186.004	195.677	203.223
DAEB vastgoed in exploitatie	146.524	153.556	162.780	171.854	178.851
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.015	10.268	10.656	11.009	11.305
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.836	11.682	11.694	11.987	12.286
MVA in ontwikkeling voor eigen exploitatie	0	0	0	0	0
MVA ten dienste van exploitatie	956	906	875	827	781
Financiële vaste activa	1.172	1.309	1.525	1.618	1.636
Leningen u/g	1.172	1.309	1.525	1.618	1.636
Deelnemingen	1	1	1	1	1
Latente belastingvordering	0	0	0	0	0
Vaste activa	170.505	177.722	187.530	197.296	204.860
Huurdebiteuren	35	36	38	40	41
Voorraden	0	0	0	0	0
Overlopende activa	100	100	100	100	100
Liquide middelen	2.358	2.630	2.826	3.169	3.595
Vlottende activa	2.493	2.766	2.964	3.309	3.736
Totaal activa	172.998	180.488	190.494	200.605	208.596
Passiva					
Overige reserves	23.048	20.966	19.072	17.138	14.823
Herwaarderingsreserve	78.625	84.790	94.021	103.087	110.344
Herwaarderingsreserve VoV	11.827	11.664	11.672	11.964	12.264
Eigen vermogen	113.501	117.420	124.765	132.190	137.431
Voorziening onrendabele investeringen	752	268	260	245	325
Voorziening latente belastingverplichting	0	0	0	0	0
Voorziening negatieve waarde deelneming	1.740	1.795	1.851	1.911	1.975
Voorzieningen	2.492	2.063	2.111	2.156	2.300
Leningen o/g	44.046	48.128	50.674	52.996	55.241
Terugkoopverplichting VOV	11.730	11.600	11.626	11.916	12.215
Langlopende schulden	55.776	59.728	62.300	64.912	67.456
Schulden aan leveranciers	150	150	150	150	150
Belastingen en premies	100	100	100	100	100
Overlopende passiva	100	100	100	100	100
Opgelopen rente leningen o/g	880	927	969	998	1.059
Kortlopende schulden	1.230	1.277	1.319	1.348	1.409
Totaal passiva	172.999	180.488	190.495	200.606	208.596

5.4 Winst en Verlies 2018–2022

Omschrijving	2018	2019	2020	2021	2022
Bedragen x € 1.000					
Huuropbrengsten	7.826	8.123	8.524	8.903	9.251
Opbrengsten servicekosten	220	223	226	230	234
Lasten servicekosten	-237	-241	-245	-249	-253
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1 -2.174	-2.169	-2.265	-2.367	-2.460
Lasten onderhoudsactiviteiten	2 -1.536	-1.751	-1.676	-2.107	-1.952
Overige directe operationele kasstromen	3 -621	-646	-674	-700	-727
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.478	3.539	3.890	3.710	4.093
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	537	893	401	0	211
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-521	-858	-380	0	-215
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4	16	35	21	4
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5 -1.518	-1.414	-1.032	-1.084	-1.021
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	6 4.346	4.054	6.907	7.214	4.739
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-13	-34	-18	2	0
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
Waardeverandering vastgoedportefeuille	2.815	2.606	5.857	6.132	3.718
Opbrengst overige activiteiten	10	10	11	11	11
Kosten overige activiteiten	-10	-10	-11	-11	-11
Netto resultaat overige activiteiten	0	0	0	0	0
Overige organisatiekosten	0	0	0	0	0
Leefbaarheid	7 -86	-88	-90	-92	-94
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	68	126	123	147	167
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.825	-1.864	-1.954	-2.022	-2.112
Saldo financiële baten en lasten	-1.757	-1.738	-1.831	-1.875	-1.945
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	4.466	4.354	7.847	7.875	5.768
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	8 -532	-422	-488	-431	-508
Resultaat deelnemingen	-4	-12	-15	-18	-18
RESULTAAT NA BELASTINGEN	3.930	3.920	7.344	7.426	5.242