



**Het bod
Vallei Wonen
2020**

Woudenberg, 27 juni 2019

Inhoud

Inleiding	3
Beleidskaders	3
Uitgangspunten Woningwet en Prioriteiten volkshuisvesting	3
Uitgangspunten Woonvisie 2019+	3
1 Samenwerking gemeente, corporaties en huurdervertegenwoordiging	5
2 Ambities Vallei Wonen	5
3 Doelgroepen	6
4 Het bod 2020	7
4.1 Beschikbaarheid voor de doelgroep	7
4.1.1 Bestaande woningvoorraad	7
4.1.2 Nieuwbouw en aankoop van woningen	8
4.1.3 Verduurzaming van de woningvoorraad	10
4.1.4 Doorstroming	13
4.2 Betaalbaarheid voor de doelgroep	13
4.3 Huisvesting van specifieke doelgroepen	14
4.3.1 Huisvesting van urgenten	14
4.3.2 Huisvesting vergunninghouders	14
4.3.3 Huisvesting van senioren	15
4.3.4 Aandacht voor jongeren	15
4.4 Zorg en veiligheid	16
4.4.1 Zorg	16
4.4.2 Afspraken met Coöperatie De Kleine Schans	16
4.4.3 Veiligheid	17
4.5 Leefbaarheid	17
4.5.1 Overlast preventie	18
4.5.2 Huurschuldpreventie	18
4.5.3 Participatie van bewoners en organisaties	19
4.6 Bijdrage aan maatschappelijk vastgoed	19
5 Financiële paragraaf Vallei Wonen	20
5.1 Uitgaven 2019-2023	20
5.2 Financiële positie en continuïteit	20
5.3 Balans 2019-2023	22
5.4 Winst en Verlies 2019-2023	23

Inleiding

Hierbij ontvangt u het bod 2020 van Vallei Wonen. Dit bod is tot stand gekomen in samenwerking met de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg (HBVW).

De exacte bijdrage van Vallei Wonen aan het volkshuisvestingsbeleid binnen de gemeente Woudenberg en de inspanningen die de gemeente en de huurdervertegenwoordiging zelf hierin leveren, komen tot stand in samenspraak met elkaar. In dit bod zetten we onze voorgenomen activiteiten voor 2020 aan de hand van thema's uiteen. Dit bod vormt het vertrekpunt voor overleg met de gemeente en de HBVW om te komen tot concrete prestatieafspraken.

Beleidskaders

Dit bod is gebaseerd op de volgende vastgestelde beleidsdocumenten:

- Bedrijfsplan 'Gewoon goed Wonen in Woudenberg' 2019-2022
- Woonvisie 2019+
- Prestatieafspraken 2019
- Strategisch voorraad beleid (SVB) 2018
- Meerjarenbegroting 2019-2028

De genoemde bedragen en de financiële paragraaf zijn gebaseerd op de meerjaren onderhoudsbegroting 2019-2028. 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 is benoemd wat opgenomen moet worden in het bod. 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 (deze zijn nog niet geactualiseerd):

- 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.

Uitgangspunten Woonvisie 2019+

De Woonvisie 2019+ van de gemeente Woudenberg geeft een viertal duidelijke focuspunten weer waarop Vallei Wonen haar bod baseert. We geven een overzicht van deze focuspunten met daarbij een verwijzing naar de paragrafen van het Bod.

1. Nieuwbouw op basis van behoeften
 - a. Er is behoefte aan nieuwbouw voor alle doelgroepen (§ 4.2.1)
 - b. Nieuwbouw met hoog kwaliteitsniveau (§ 4.2.1)
 - c. Nieuwbouw dat aansluit op behoeften (§ 4.2.1)
 - d. Ruimte aan experimenten en initiatieven vanuit de markt (n.v.t.)

2. Betaalbare voorraad
 - a. Ontwikkelen betaalbare woningen (§ 4.2.1)
 - b. Mogelijkheden voor doorstromers (§ 4.1.6)
 - c. Passend aanbod sociale woningbouw (§ 4.2)
 - d. Toevoegen kleinere woningen (§ 4.2.1)

3. Wonen, zorg en welzijn laten aansluiten op ambities
 - a. Meer geschikte woningen voor ouderen (§ 4.2.1)
 - b. Ruimte voor initiatieven gericht op ouderen (§ 4.3.3, § 4.4.1, § 4.1.6)
 - c. Woningen voor ouderen bouwen bij voorzieningen op toegankelijke locaties (§ 4.2.1)
 - d. Faciliteren initiatiefnemers in de zorg (n.v.t.)

4. Duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad
 - a. Maximaal inzetten voor energiezuinige woningen (§ 4.1.4)
 - b. Stimuleren en faciliteren van initiatieven die de verduurzaming van de Woudenbergse woningvoorraad bevorderen (§ 4.1.4)
 - c. Werken aan flexibiliteit van de bestaande voorraad door in te zetten op hergebruik, herbestemming en bijvoorbeeld woningsplitsing (n.v.t.)

1 Samenwerking gemeente, corporaties en huurdervertegenwoordiging

Een goede samenwerking met de gemeente Woudenberg en de HBVW is belangrijk voor Vallei Wonen. De samenwerking tussen de gemeente, corporatie en de HBVW is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst en gaat vooral over de totstandkoming van prestatieafspraken. Deze overeenkomst is in 2016 getekend. In 2019 wordt de overeenkomst in overleg geactualiseerd.

Verder vindt tussen de gemeente en Vallei Wonen regelmatig 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 2020

Ambtelijk en bestuurlijk overleg	Vallei Wonen en gemeente hebben één keer per zes weken bestuurlijk overleg en één keer per half jaar in gezamenlijkheid met de HBVW. Op ambtelijk niveau vindt iedere maand overleg plaats tussen Vallei Wonen en gemeente. Ieder kwartaal is er een ambtelijk overleg tussen de HBVW, Vallei Wonen en gemeente.
Jaarlijks cyclus bod en prestatieafspraken	Vallei Wonen stelt, in overleg met de HBVW, het bod 2020 vóór 30 juni 2019 op. Op basis van dit bod en het meerjaren prestatieconvenant hebben wij overleg met de gemeente en de HBVW om tot de prestatieafspraken 2020 te komen.

2 Ambities Vallei Wonen

Vallei Wonen heeft in 2018 haar bedrijfsplan opgesteld met inbreng van huurders, woningzoekenden, de HBVW, gemeente en andere samenwerkingspartners uit het maatschappelijk veld. Haar missie is daarin kort en krachtig weergegeven:

Gewoon goed Wonen in Woudenberg

Deze missie is vervolgens uitgewerkt naar een visie op:

- De klant
- De manier van werken
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Wonen en Zorg
- Duurzaamheid
- Samenwerking
- Continuïteit van de organisatie

Op vijf thema's heeft Vallei Wonen haar ambities benoemd:

1. Betaalbaar bouwen en wonen
Vanuit onze missie maken wij wonen in Woudenberg bereikbaar voor onze doelgroepen. Wij bieden een gevarieerd aanbod aan kwalitatief goede woningen, met een juiste kwaliteit-prijsverhouding, die onze doelgroepen ook kunnen betalen.
2. Leefbare buurten en wijken
Wij werken preventief samen met onze partners om sociale problematiek te voorkomen en wij zijn aanwezig in de buurten om de leefbaarheid te verbeteren.
3. Wonen en Zorg
Wij werken aan de zorggeschiktheid van de huidige woningen en voegen als dat past zorgwoningen op verzoek van partners toe. Daarnaast hebben wij een signaalfunctie met betrekking tot verborgen problematiek bij huurders.
4. Verduurzaming
Wij blijven bijdragen aan CO2 reductie in ons woningbezit met als doel om in 2050 een CO2-neutrale woningcorporatie te zijn. In bestaande woningen brengen wij isolerende

maatregelen aan, in nieuwbouw passen wij beproefde (zogenaamde no-regret) mogelijkheden van verduurzaming toe en werken wij samen met partijen.

5. Bedrijfsvoering

Wij voldoen aan de (financiële) parameters en zijn daarmee een toekomstbestendige corporatie. Wij werken toe naar fusie om de kwetsbaarheid van onze organisatie te verminderen.

Een groot deel van deze ambities en doelen zijn relevant voor het bod 2020 en komen hierna aan de orde.

3 Doelgroepen

Vallei Wonen heeft haar doelgroepen strak afgebakend. Met onze beschikbare woningen richten wij ons op:

- De doelgroep van beleid: huishoudens met een gezamenlijk bruto jaarinkomen van maximaal € 38.035 (prijspeil 2019). Minimaal 80% van de vrijkomende woningen komt bij deze doelgroep terecht.
- De middengroep: huishoudens met een gezamenlijk middeninkomen boven € 38.035 en tot maximaal € 42.436 (prijspeil 2019).
- De bijzondere doelgroepen die om extra aandacht vragen: wij leveren maatwerk aan deze mensen vanwege hun specifieke situatie en omdat ze aangewezen zijn op een woning van Vallei Wonen. Dat doen wij bijvoorbeeld aan mensen met een fysieke beperking, een verstandelijke beperking/kwetsbaren en urgent woningzoekenden.

Bij de toewijzing voldoen wij aan de dan geldende regelgeving.

4 Het bod 2020

4.1 Beschikbaarheid voor de doelgroep

Vallei Wonen heeft in 2018 samen met Gemeente Woudenberg een woonbehoefte onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in de Woonvisie 2019+, die begin 2019 is vastgesteld. Deze Woonvisie vormt de basis voor dit bod.

In de Woonvisie staat dat in de komende jaren het aantal inwoners in Woudenberg blijft groeien, naar 14.400 inwoners in 2030. Er is sprake van vergrijzing en een sterke toename van één- en tweepersoonshuishoudens. Van ontgroening is in deze gemeente nog geen sprake.

De bouwopgave voor Woudenberg is ongeveer 1.050 woningen tot en met 2028 (gerekend vanaf 2017). Op basis van het WBO (Woningbehoefteonderzoek) verwacht de gemeente voor de periode tot 2023 een jaarlijkse opgave van 90 tot 110 woningen per jaar.

Uit het huidige woonbehoefte onderzoek blijkt dat om in 2030 in de woonbehoefte te kunnen voorzien, de woningvoorraad moet groeien met 1.630 woningen. Verwacht wordt dat een toename van 350 woningen in 2030 (300 woningen in 2025) nodig is. Er is groei in alle segmenten maar de nadruk zal liggen op toevoeging in de koop. De populariteit van de huurwoning neemt wel toe. De benodigde groei in de huursector wordt, mede door het passend toewijzen, in absolute aantallen hoofdzakelijk geraamd in de sociale voorraad. Ook is er voldoende ruimte voor vrije sector huurwoningen

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.

In 2018 heeft Vallei Wonen de in Woudenberg gelegen woningen van Woonstede overgenomen. Daarmee is zij de enige woningcorporatie die woningen verhuurt in Woudenberg. Vallei Wonen beheert 1.079 woningen, waarvan 34 niet-Daeb.

De behoefte aan betaalbare huurwoningen is onverminderd groot, het aantal woningzoekenden uit Woudenberg stijgt. Vallei Wonen wil hieraan tegemoet komen door meer nieuwbouwwoningen te bouwen.

Het is belangrijk goed zicht te hebben op de ontwikkeling van deze vraag, zodat we weten hoe we onze voorraad in moeten zetten.

In 2020 vindt samen met de gemeente Woudenberg een actualisatie plaats van het woningbehoefteonderzoek (WBO) uit 2018.

Activiteiten 2020

Monitoren en inzicht verschaffen in woningvoorraad van Vallei Wonen	In juni verstuurt Vallei Wonen het jaarverslag. Twee keer per jaar stellen Vallei Wonen, de HBVW en gemeente een evaluatie rondom sociale huurwoningen op. De gemeente geeft inzicht in de cijfers, Vallei Wonen geeft een samenvatting van het voorafgaande half jaar en ook de HBVW geeft hun terugkoppeling. Bij tussentijdse mutaties in het bezit van Vallei Wonen wordt het bestuurlijk overleg geïnformeerd.
Woningbehoefteonderzoek actualiseren	Samen met gemeente wordt het woningbehoefteonderzoek uit 2018 geactualiseerd.

4.1.2 Nieuwbouw en aankoop van woningen

Met het oog op de toekomstige woningbehoefte zet de gemeente Woudenberg in op een flexibele woningbouwprogrammering. Zo kan er optimaal aangesloten worden op de vraag en de resultaten van het tweejaarlijks WBO. Gemeente streeft naar tot aan 20% sociale huurwoningen in de totale woningbouwontwikkeling. Bij projecten vanaf 20 woningen dient minimaal 20% sociale huurwoningen te worden gerealiseerd. Tenzij er belangen zijn om dit niet te doen. Deze belangen moet grondig worden onderbouwd.

Vallei Wonen onderschrijft de huidige nieuwbouwambitie. Samen met de gemeente Woudenberg zet Vallei Wonen zich in om de nieuwbouw in de sociale huursector te realiseren.

Activiteiten 2020

Rol als opdrachtgever	Net als voorgaande jaren zien wij onszelf als de primaire partij voor de gemeente m.b.t. het realiseren van de sociale woningbouw opgave zoals genoemd in de Woonvisie.
Nieuwbouwambitie woonbehoefteonderzoek realiseren	Vallei Wonen heeft (financiële) capaciteit voor het toevoegen van gemiddeld 20 betaalbare nieuwbouwwoningen per jaar aan het sociaal woningsegment, bekeken over een bandbreedte van vijf jaar. Wij zijn hiervoor afhankelijk van beschikbare sociale grondkavels.
Hoevelaar	In 2020 staan 18 woningen in Plan Hoevelaar op de planning van de gemeente, deze zijn opgenomen in de investeringsplanning van Vallei Wonen.
Grondprijnsbeleid 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 ten behoeve van de woningcorporaties of anderszins blijven voor de sociale sector behouden blijft.

Multifunctioneel bouwen	Vallei Wonen zet zich in om voor de projecten zoveel mogelijk multifunctionele kleine eengezinswoningen te bouwen. Dit betekent dat nieuwbouw woningen toegankelijk zijn voor verschillende doelgroepen, zoals één- en tweepersoons huishoudens in alle leeftijdsgroepen
Tijdelijke locatie, huisvesting voor jongeren	Gemeente onderzoekt mogelijke locaties voor tijdelijke bebouwing, ook bekijkt de gemeente de mogelijkheden voor het transformeren van vastgoed, vervolgens bekijkt Vallei Wonen of zij hierin een rol kan spelen.

Verkoop huurwoningen

Evenwicht in nieuwbouw en verkoop blijft uitgangspunt zoals verwoord in het convenant 2017-2019. Voor Vallei Wonen is dit de ondergrens, we zijn gericht op groei van het woningbezit door toevoeging van nieuwbouwwoningen.

Dat betekent dat Vallei Wonen geen bestaande sociale huurwoningen (Daeb) verkoopt tenzij zij dit naar inzicht van Vallei Wonen bedrijfseconomisch en/of vanuit regelgeving of strategisch vastgoedbeleid noodzakelijk vindt.

Vallei Wonen brengt teruggekochte koopwoningen in de sociale huur (Daeb) als dit naar inzicht van Vallei Wonen bedrijfseconomisch en/of vanuit regelgeving of strategisch vastgoedbeleid passend is.

Vallei Wonen brengt teruggekochte koopwoningen in de vrije sector huur (niet-Daeb) als dit naar inzicht van Vallei Wonen bedrijfseconomisch en/of vanuit regelgeving of strategisch vastgoedbeleid passend is.

Activiteiten 2020

Geen verkoop sociale huurwoningen tenzij	Vallei Wonen verkoopt geen sociale huurwoningen tenzij dit om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk is.
Terugkoopwoningen in de huur	Waar mogelijk worden teruggekochte woningen verhuurd in Daeb of niet-Daeb
Transparante rapportage	In ieder bestuurlijk overleg wordt informatie gegeven over de actuele stand van zaken van de voorraadontwikkeling.

Gewenste kwaliteit van de woningvoorraad

Woningen worden door (planmatig) onderhoud op het gewenste kwaliteitsniveau gehouden of gebracht. Vanaf 2017 wordt de conditiemeting NEN 2767 door Vallei Wonen als norm gehanteerd. De conditie van alle woningen wordt via deze normering gemeten, en het te voeren onderhoudsbeleid wordt op basis van NEN 2767 ingericht

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, is het bekende asbest al verwijderd, zoals hittedekkingen CV-ketels en vloerluiken. Asbest dat alleen verwijderd kan worden wanneer de woning gesloopt wordt en geen risico voor de gezondheid vormt, wordt niet gesaneerd. Verder wordt er stelpost opgenomen voor het geval we bij mutatie in bijvoorbeeld zelf aangebrachte voorzieningen nog asbest tegenkomen.

Activiteiten 2020	
Hanteren onderhoudsbeleid op basis van conditiemeting NEN 2767	Vallei Wonen hanteert NEN 2767 als norm voor het beoordelen van het bestaand bezit en het opstellen van het onderhoudsbeleid.
Uitvoering planmatig onderhoud begroot aan diverse maatregelen	In 2020 is € 1.308.000 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 € 568.000 begroot. Het betreft de reparatieverzoeken, mutatieonderhoud en WMO maatregelen.

4.1.3 Verduurzaming van de woningvoorraad

Vallei Wonen onderschrijft de afspraak die de overkoepelende brancheorganisatie Aedes met de overheid 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. Vallei Wonen heeft dit niveau inmiddels bereikt. In 2020 en verder wordt beleid gemaakt op basis van beproefde technische mogelijkheden om te komen tot CO2 neutraal woningbezit in 2050 en Vallei Wonen streeft ernaar om in 2030 haar woningbezit los van het gas te kunnen verwarmen. Randvoorwaarde hierbij blijft dat voor Vallei Wonen de betaalbaarheid van de woningen belangrijker blijft dan de energietransitie.

Gekoppeld aan het planmatig onderhoud biedt Vallei Wonen bewoners energiebesparende maatregelen aan. Bijvoorbeeld vloer, dak- en spouwmuurisolatie en de mogelijkheid voor PV-cellen. Daarnaast geven wij voorlichting over energieverbruik.

Activiteiten 2020 *	
Samen met planmatig onderhoud worden energetische maatregelen toegepast	Budget in 2020 € 250.000, waarbij 50% van de no regret 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. Doel is minimaal B voor alle woningen. Dit alles zolang het Sociaal Huurakkoord niet van kracht is.

Samenwerking gemeente m.b.t. duurzaamheid	Vallei Wonen en de HBVW nemen 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.
Energietransitie	Vallei Wonen onderzoekt de verdere uitrol van de energietransitie voor haar bezit met de kanttekening dat de betaalbaarheid van de woningen belangrijker is dan de energietransitie.

* de bedragen hier genoemd zijn op basis van de meerjarenbegroting 2019-2028.

Woonruimteverdeling

De druk op de woningmarkt neemt nog steeds toe. Dit geldt niet alleen voor de huurmarkt maar ook voor de koopmarkt. 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 kunnen leggen.

In 2017 is de nieuwe Huisvestingsverordening vastgesteld en in werking getreden voor de periode 2017-2021. In deze verordening zijn de regels over woningtoewijzing en de urgentieregeling opgenomen. De uitvoering van de verordening is gemandateerd aan Vallei Wonen. Voor 2019 heeft de gemeente de actualisatie van de huisvestingsverordening ingepland. Uiteraard werkt Vallei Wonen hieraan mee.

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

Beschikbaarheid van woningen heeft te maken met het aantal mutaties en nieuwbouw of aankoop. 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. Vallei Wonen voldoet uiteraard ook in 2020 aan deze regels.

80-10-10% regeling

Corporaties moeten 90% van hun woningen toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen onder € 38.035 de overige 10% mag toegewezen worden aan woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 38.035. In de overgangsregeling van de Woningwet is opgenomen dat corporaties nog extra 10% van de woningen mogen toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (prijsspeil 1-1-2019).

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 zijn wij aangesloten bij

een regionaal woonruimteverdeelsysteem, Woningnet Eemvallei. De regionale afstemming met betrekking tot de woonruimteverdeling vindt plaats samen met de gemeenten die aangesloten zijn bij de regio Amersfoort.

Activiteiten 2020	
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 € 38.035 en € 42.436 (prijspeil 1-1-2019).
Passendheidstoets	Vallei Wonen voldoet aan 95% passendheidstoets.
Woonruimteverdeling regio Amersfoort	Vallei Wonen wijst haar woningen toe via het woonruimteverdeelsysteem Woningnet Eemvallei.
Rapportages Woningnet	Vallei Wonen bespreekt op ambtelijk niveau elk half jaar de rapportages vanuit Woningnet.
Huisvestingsverordening	Vallei Wonen werkt mee aan de evaluatie van de huisvestingsverordening.
25% met binding aan Woudenberg	25% van de vrijkomende woningen wordt geadverteerd met voorrang voor woningzoekenden met binding aan Woudenberg.
Meewerken aan mogelijkheden voorrang	Meewerken aan mogelijkheden van gemeente om Woudenbergers voorrang te geven bij koop- en huurwoningen op basis van economische of sociale binding

4.1.4 Doorstroming

Het bevorderen van doorstroming is een belangrijk en actueel onderwerp. Eén van de maatregelen die Vallei Wonen hiertoe inzet is de pilot Toekomstgericht wonen. Dit project is gestart in 2017. Daarbij krijgen ouderen die een eengezinswoning achterlaten met minimaal drie slaapkamers, voorrang op een seniorenwoning en komen in aanmerking voor een korting op de huurprijs. Hiertoe is een ontheffing op de Huisvestingsverordening gegeven middels de zogenaamde Doorstroomvoorrang. Deze ontheffing loopt door tot en met november 2019. In 2019 wordt het experiment geëvalueerd en wordt het hoogstwaarschijnlijk in aangepaste vorm voortgezet.

Daarnaast blijft ook de komende jaren het probleem van scheefwonen (huurders met een hoog inkomen in een goedkope sociale huurwoning) aanwezig. Alternatieve huisvesting is een mogelijkheid om doorstroming voor deze doelgroep op gang te brengen en zo de scheefheid te verminderen. De regie daarvoor ligt vooral bij de gemeente. Vallei Wonen wil haar bijdrage aan het bestrijden van de goedkope scheefheid leveren door het doorvoeren van een inkomensafhankelijke huurverhoging, als dit inderdaad effect heeft.

Met de HBVW en gemeente wil Vallei Wonen verder onderzoeken welke initiatieven nog meer mogelijk zijn om de doorstroming te bevorderen.

Activiteiten 2020	
Doorstart project Toekomstgericht wonen	De pilot Toekomstgericht wonen wordt in 2019 geëvalueerd en in aangepaste vorm doorgezet.
Inkomensafhankelijke huurverhoging	Vallei Wonen monitort effecten van de inkomensafhankelijke huurverhoging t.b.v. de doorstroming en bespreekt met de HBVW in februari 2020 een aanpak voor de huurverhogingsronde van 2020
Onderzoek bevordering doorstroming	Samen met gemeente en de HBVW andere mogelijkheden voor doorstroombevordering onderzoeken dan hierboven genoemd.

4.2 Betaalbaarheid voor de doelgroep

Het betaalbaar houden van de (bestaande) sociale voorraad is voor Vallei Wonen één van de belangrijkste opgaven.

Vallei Wonen doet dat door een gematigd huurverhogingsbeleid te voeren. Daarnaast passen zij de aanvangshuur aan binnen de kaders die de wetgeving biedt volgens het meerhurenbeleid. Dit noemen we het zogenaamde meerhurenbeleid.

Voor de specifieke groep jongeren met een huurtoeslaggerechtigd inkomen, geven we tot het 23^e levensjaar een aangepaste huurprijs zodat zij in aanmerking komen voor huurtoeslag. Dit geldt voor een specifiek aantal woningen.

Tot slot zorgen we ervoor dat de totale woonlasten zo laag mogelijk zijn door de energiezuinigheid van onze woningen te vergroten. 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 4.1.3.

Activiteiten 2020

Huurverhoging	Vallei Wonen voert een gematigd huurbeleid. In principe wordt de huur gemiddeld per 1 juli inflatievolgend verhoogd. De uitwerking van het Huurakkoord met de Woonbond in de wet kan hierop nog invloed hebben. Vallei Wonen zal dit bespreken met de HBVW. Bij de uitwerking van dit bod in de prestatieafspraken wordt afgestemd met de fusiepartner.
Inkomensafhankelijke huurverhoging	Als Vallei Wonen een inkomensafhankelijke huurverhoging toepast dan worden de extra opbrengsten ingezet voor investeringen in (bestaande) vastgoed
Meerhurenbeleid	Vallei Wonen hanteert meerhurenbeleid zodat met behoud van optimale keuzevrijheid de huurders een betaalbare huur krijgen. Voor een aantal woningen geldt voor huurtoeslaggerechtigde jongeren tot 23 jaar een aangepaste huurprijs.

4.3 Huisvesting van specifieke doelgroepen

4.3.1 Huisvesting van urgenten

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. Vallei Wonen biedt aan om de eerste oriënterende gesprekken te voeren met woningzoekenden over de urgentie mogelijkheden.

Activiteiten 2020

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	Vallei Wonen verleent binnen de wettelijke mogelijkheden hieraan medewerking.

4.3.2 Huisvesting vergunninghouders

Jaarlijks wordt door het Rijk per gemeente een taakstelling opgelegd voor het huisvesten van vergunninghouders. In 2019 is het aantal vergunninghouders dat de gemeente moet huisvesten weer afgenomen. Het aantal te huisvesten vergunninghouders zal naar verwachting stabiliseren of verder afnemen in 2020.

Indien de instroom toeneemt, zal Vallei Wonen zich weer inspannen om in bestaande

woningen of in nieuwe (tijdelijke) projecten de vergunninghouders een thuis te geven. Daarnaast werken we samen met de gemeente en andere om de samenwerking tussen partijen te evalueren en mee te werken aan integratieprojecten.

Activiteiten 2020

Samenwerking gemeente huisvesting vergunninghouders	Eenmaal per jaar vindt 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

Ondanks dat de slagingskansen van ouderen het hoogst zijn, blijft de seniorenhuisvesting een belangrijk speerpunt. Voor wat betreft de nieuwbouw kiezen we voor kleine grondgebonden eengezinswoningen die ook zeer geschikt zijn voor senioren. We denken en werken mee als ouderen hun woning willen aanpassen

Dat de ouderdom soms met gebreken komt merken we ook aan onze huurders. Sinds een paar jaar zijn we een dementievriendelijke organisatie en zijn onze medewerkers getraind in het herkennen en omgaan met mensen met dementie.

Gemeente werkt in 2019 aan een concretere invulling van wonen en zorg. Uiteraard werkt Vallei Wonen mee aan deze invulling waar relevant.

Activiteiten 2020

Onderzoek naar wonen en zorg door de gemeente	Waar wenselijk en mogelijk een bijdrage leveren aan dit onderzoek
---	---

4.3.4 Aandacht voor jongeren

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. 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 beter 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.

Activiteiten 2020

Verbeteren slaagkans jongeren	Van een aantal woningen wordt de voorrang voor senioren binnen de regelgeving minder strikt gehanteerd om zo een mix van wonen te creëren.
-------------------------------	--

Woningen voor jongeren betaalbaar houden	Voor een aantal woningen geldt voor huurtoeslaggerechtigde jongeren tot 23 jaar een afgestemde huurprijs.
Bewustzijn inschrijving bij jongeren vergroten	Vallei Wonen werkt aan het bewustzijn bij jongeren om zich rondom de achttiende verjaardag (alvast) in te schrijven voor een huurwoning. Volgens de gemaakte prestatieafspraken 2019 verwachten we van de gemeente dat zij jongeren bij het bereiken van de 18 jarige leeftijd een brief stuurt hierover.
Nieuwe woningen toevoegen	Kleine eengezinswoningen, tijdelijke huisvesting van hoge kwaliteit op tijdelijke locaties

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 zelfstandig te blijven wonen.

Specifieke doelgroep

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 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 2020

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 2020

Uitwerking uitvoeringsafspraken	De samenwerking is onveranderd goed.
Convenant schuldhulpverlening	Vallei Wonen wenst spoedig met de Kleine Schans het convenant over schuldhulpverlening te ondertekenen, nadat Kleine Schans/gemeente de juridische implicaties heeft onderzocht.

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.

Vallei Wonen werkt actief mee aan de Lokale Persoonsgerichte Aanpak om problemen in buurten met bewoners die en zorg nodig hebben en overlast veroorzaken, al dan niet door crimineel gedrag, te voorkomen of op te lossen.

Vallei Wonen wil de afspraken met de gemeente hierover aanscherpen, gezien het toenemend aantal complexe cases bij zittende huurders en kandidaat-huurders.

Het keurmerk Veilig Wonen 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. Bij renovaties voldoen we hier zoveel mogelijk aan, het behalen van het keurmerk is geen doel op zich.

Activiteiten 2020

Keurmerk Veilig Wonen	Bij renovatie wordt het Keurmerk Veilig Wonen als uitgangspunt aangehouden. Daarbij ligt de investeringsverantwoordelijkheid voor de woning bij Vallei Wonen, die voor de woonomgeving bij de gemeente.
Lokaal Persoonsgerichte Aanpak	Vallei Wonen houdt zich aan de afspraken zoals opgenomen in het convenant persoonsgerichte aanpak (PGA) en verwacht dat ook van andere partijen.

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.

Onze wijkbeheerder is de ogen en oren in de wijk. De wijkbeheerder bemiddelt bij overlast en stimuleert een prettige leefomgeving in en rond de woongebouwen en buurten, samen met de bewoners.

Activiteiten 2020

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.
Inzet wijkbeheerder	Vallei Wonen zet een wijkbeheerder in om de leefbaarheid in de wijk te bevorderen

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.

Problemen tussen burens los je samen op. De wijkbeheerder heeft hier uiteraard een rol in. Maar als dat niet lukt kan Buurtbemiddeling ingeschakeld worden die in gesprek met partijen gaat en werkt aan een gedragen oplossing. In Woudenberg is dit een waardevol en beproefd middel gebleken om escalaties te voorkomen.

Activiteiten 2020

Buurtbemiddeling	Vallei Wonen deelt samen met de gemeente de kosten voor Buurtbemiddeling. In 2020 wordt buurtbemiddeling ingeschakeld bij leefbaarheidssituaties die spelen.
------------------	--

4.5.2 Huurschuldpreventie

Vallei Wonen zet zich zeer actief in om huurders met schulden te ondersteunen en schulden terug te dringen. We nemen bij het ontstaan van een huurschuld direct contact op en gaan actief op huisbezoek. Samen met Coöperatie De Kleine Schans werken we samen om schulden op te lossen en huisuitzettingen voor te zijn. Gemeente bereidt een convenant voor.

Activiteiten 2020

Schuldhulpverlening	Vallei Wonen werkt intensief samen met de Kleine Schans 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.
---------------------	--

4.5.3 Participatie van bewoners en organisaties

Het betrekken van huurders en woningzoekenden bij beheer en beleid is van het grootste belang. Vallei Wonen werkt daarin nauw samen met de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg. Er wordt in 2019 een nieuwe samenwerkingsovereenkomst afgesloten. De HBVW betreft op haar beurt huurders en woningzoekenden door themagesprekken te organiseren

Activiteiten 2020

HBVW blijft themagesprekken organiseren	Vallei Wonen ondersteunt van harte de werkwijze van de HBVW om via themagroepen huurders en woningzoekenden te betrekken. Resultaten uit de gesprekken worden gebruikt om het beleid van Vallei Wonen aan te scherpen en een aanpak te bepalen.
---	---

4.6 Bijdrage aan maatschappelijk vastgoed

Vallei Wonen heeft in 2020 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.

5.1 Uitgaven 2019-2023

De activiteiten zoals in dit bod zijn beschreven, zijn op de volgende manier opgenomen in onze begroting voor 2019-2023:

Activiteit	Begroting totaal 2019 - 2023	Gemiddeld per jaar
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.641	1.928
Nieuwbouw huurwoningen	11.358	2.272
Leefbaarheid	533	107
Duurzaamheid	1.443	289
Totaal	22.975	4.595

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 aan de parameters van de Autoriteit woningcorporaties (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 het bestuur, goedgekeurd door de raad van commissarissen en heeft een positief advies van de HBVW. Verder vindt de externe verantwoorde over het gevoerde beleid plaats via de jaarlijkse verslaglegging (dVi) inclusief accountantscontrole.

Vallei Wonen handelt conform het investeringsstatuut, treasurystatuut en verbindingenstatuut. We hebben geen ongeborgde leningen, 100% is geborgd 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.
- 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.

In onderstaand overzicht is de ontwikkeling van de financiële ratio's te zien.

Omschrijving	2019	2020	2021	2022	2023
Interest coverage ratio (ICR)	1,34	1,63	1,75	1,82	1,71
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar	1,59				
Minimum norm ICR DAEB (en verlicht regime)	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	45,10	44,50	43,70	43,00	41,50
Minimum norm DAEB (en verlicht regime) (%)	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Loan to Value beleidswaarde bruto (%) (excl. interne financiering)	44,40	44,90	45,70	46,40	47,90
Maximum norm LTV beleidswaarde netto DAEB (en verlicht regime) (%)	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00
Loan to Value marktwaarde netto (dekkingsratio bruto) (%)	24,70	24,10	24,20	25,00	26,10
Maximum norm LTV marktwaarde netto DAEB (en verlicht regime) (%)	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00

5.3 Balans 2019-2023

Bijlage 2 Balans Vallei Wonen Geconsolideerd

Omschrijving	2019	2020	2021	2022	2023
Bedragen x € 1.000					
Activa					
Materiële vaste activa	174.980	185.668	193.015	197.689	203.119
DAEB vastgoed in exploitatie	151.255	161.317	167.876	171.697	176.233
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.992	11.812	12.640	13.247	13.840
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.827	11.664	11.672	11.964	12.264
MVA in ontwikkeling voor eigen exploitatie	0	0	0	0	0
MVA ten dienste van exploitatie	906	875	827	781	782
Financiële vaste activa	0	0	0	0	0
Leningen u/g	0	0	0	0	0
Deelnemingen	1	1	1	1	1
Latente belastingvordering	138	121	104	87	69
Vaste activa	175.119	185.790	193.120	197.777	203.189
Huurdebiteuren	36	37	39	40	42
Voorraden	0	0	0	0	0
Overlopende activa	461	461	461	461	461
Liquide middelen	277	91	0	0	0
Vlottende activa	774	589	500	501	503
Totaal activa	175.893	186.379	193.620	198.278	203.692
Passiva					
Overige reserves	31.808	28.960	26.018	22.614	18.467
Herwaarderingsreserve	89.151	100.773	108.684	113.563	118.729
Herwaarderingsreserve VoV	0	0	0	0	0
Eigen vermogen	120.959	129.733	134.702	136.177	137.196
Voorziening onrendabele investeringen	654	977	1.208	1.561	2.150
Voorziening latente belastingverplichting	0	0	0	0	0
Overige voorzieningen	97	64	46	48	49
Voorzieningen	751	1.041	1.254	1.609	2.199
Leningen o/g	40.147	41.662	43.672	46.146	49.672
Terugkoopverplichting VOV	11.730	11.600	11.626	11.916	12.215
Langlopende schulden	51.877	53.262	55.298	58.062	61.887
Schulden aan leveranciers	262	262	262	262	262
Belastingen en premies	102	102	102	102	102
Overlopende passiva	1.098	1.098	1.098	1.098	1.098
Opgelopen rente leningen o/g	844	881	904	968	948
Kortlopende schulden	2.306	2.343	2.366	2.430	2.410
Totaal passiva	175.893	186.379	193.620	198.278	203.692

5.4 Winst en Verlies 2019–2023

Omschrijving	2019	2020	2021	2022	2023
Bedragen x € 1.000					
Huuropbrengsten	8.090	8.342	8.681	9.035	9.393
Opbrengsten servicekosten	228	233	238	242	247
Lasten servicekosten	-227	-232	-237	-241	-246
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-896	-931	-948	-971	-990
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.760	-1.875	-1.820	-1.839	-2.347
Overige directe operationele kasstromen	-1.669	-1.994	-2.111	-2.176	-2.180
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.766	3.543	3.803	4.050	3.877
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	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0	0	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0	0	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.672	-1.881	-2.175	-2.611	-3.357
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	2.799	9.621	5.819	2.624	2.988
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	0	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
Waardeverandering vastgoedportefeuille	1.127	7.740	3.644	13	-369
Opbrengst overige activiteiten	0	0	0	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0	0	0	0
Overige organisatiekosten	0	0	0	0	0
Leefbaarheid	-101	-104	-107	-109	-112
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11	27	40	49	62
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.743	-1.782	-1.840	-1.926	-1.879
Saldo financiële baten en lasten	-1.732	-1.755	-1.800	-1.877	-1.817
Fusiekosten	-245	0	0	0	0
Buitengewone baten en lasten	-245	0	0	0	0
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	2.815	9.424	5.540	2.077	1.579
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-649	-652	-571	-603	-562
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	2.166	8.772	4.969	1.474	1.017