



ONDERNEMINGSPLAN WONEN VIERLINGS- BEEK

PARTNER IN WONEN

14 januari 2016

Inhoudsopgave

Voorwoord

Hoofdstuk 1 Dynamisch speelveld	1
Maatschappelijke ontwikkelingen	1
Lokale ontwikkelingen	2
Hoofdstuk 2 Onze visie	5
Onze missie	6
Kernwaarden	6
Hoofdstuk 3 Ambities en doelstellingen	7
Speerpunt 1: Betaalbaar wonen	7
Speerpunt 2: Sturen op kwaliteit & duurzaamheid	9
Speerpunt 3: Aanjager op leefbaarheid	12
Hoofdstuk 4 Onze organisatie	14
Een dienstverlening die past bij onze schaal	14
Organisatie versterken	15
Financiële continuïteit	15
Hoofdstuk 5 Overzicht per jaar	17

VOORWOORD

Voor u ligt het ondernemingsplan van Wonen Vierlingsbeek voor 2016-2019. In dit plan beschrijven wij onze activiteiten voor de komende jaren.

Bij het uitwerken van dit ondernemingsplan hebben we ons allereerst afgevraagd of een kleine corporatie met onze omvang nog wel bestaansrecht heeft. We zijn daarbij tot de conclusie gekomen dat dat zeker het geval is. Hoewel de overheid met de steeds veranderende regelgeving het ons niet gemakkelijk maakt, zijn we de mening toegedaan dat een kleine corporatie voor de kleine kernen een duidelijke meerwaarde heeft. Wonen Vierlingsbeek is van oudsher diepgeworteld in de kernen van de oude gemeente Vierlingsbeek. Daar zijn we herkenbaar en kennen we onze verantwoordelijkheid op het gebied van leefbaarheid en sociale samenhang.

Dat wil niet zeggen dat we ons alleen tot deze kernen (gemeente) zouden moeten beperken. We staan open voor andere aangrenzende kernen met een vergelijkbaar woonmilieu. Het voordeel van een kleine corporatie is dat we dichtbij de huurder staan, dat we de huurder kennen en met korte lijnen efficiënt kunnen werken. Uit beoordelingen door stakeholders en onze huurders blijkt dit gewaardeerd te worden.

We zijn dan ook van mening dat we de uitdagingen die in de komende 4 jaar op ons afkomen zowel organisatorisch als financieel kunnen waarmaken. Daar waar nodig zullen we op zoek gaan naar partijen die samenwerking kunnen bieden op diverse specialistische terreinen.

Peter Verhoeven
directeur-bestuurder Wonen Vierlingsbeek

Hoofdstuk 1

DYNAMISCH SPEELVELD

Als Wonen Vierlingsbeek zijn we actief in een dynamische omgeving. Aan de ene kant betreft dit de impact van de wet- en regelgeving, aan de andere kant lokale vraagstukken waar we binnen de capaciteit die we hebben zo goed mogelijk op willen acteren. Onderstaand een bondig overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen en vraagstukken, die op ons van invloed zijn.

Maatschappelijke ontwikkelingen

- *Impact wet- en regelgeving:* Met de invoering van de Woningwet per 1 juli 2015 is de beleids- en investeringsruimte voor woningcorporaties verder ingeperkt. Ook Wonen Vierlingsbeek dient zich weer te focussen op de kerntaak: het bouwen, beheren en onderhouden van betaalbare woningen voor de sociale doelgroep. Enkele belangrijke wijzigingen betreffen verscherpte regels rondom toewijzing van woningen (passend toewijzen), waardering van marktwaarde van het vastgoed, de nadrukkelijker rol van huurdersorganisaties en een meer sturende rol voor gemeenten (woonbeleid en prestatieafspraken). Ook wordt het intern toezicht verder aangescherpt.
- *Vergrijzing:* De aankomende jaren worden we geconfronteerd met de naweeën van de babyboom. In 2020 is circa 22% van de Nederlandse bevolking 65 jaar of ouder, tegenover 16% in 2011. Gecombineerd met een stijgende levensverwachting zal dit op termijn een toenemende zorgvraag betekenen, maar ook een toename van het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens als effect op de woningmarkt.
- *Regionalisering:* Met oog voor het realiseren van gemeenschappelijke doelstellingen en het verhogen van efficiëntie, werken gemeenten en provincies steeds meer samen ten behoeve van de regio. Met oog voor lokale verschillen en kleinschaligheid wordt de sociale en economische samenhang in breder perspectief vorm gegeven. Dit geldt ook voor het werkgebied van Wonen Vierlingsbeek, onder andere met de strategische visie voor het Land van Cuijk (2012).
- *Effect van de crisis op de betaalbaarheid:* De gemiddelde koopkracht is gedaald, terwijl de woonlasten niet zijn gedaald. Er wordt een groter beroep gedaan op de huursector, terwijl de beleidsruimte van corporaties aan de andere kant juist wordt ingeperkt. Naast de Europese regels op toewijzing komt dit met name tot uitdrukking in het *passend toewijzen*, waarin we verplicht zijn om minimaal 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag toe te wijzen onder de 2^{de} aftoppingsgrens.
- *Toenemende zorgvraag in combinatie met scheiden wonen/zorg:* Zorgbehoevenden met een ZZP 1 t/m 3 en op termijn 4 worden niet meer intramuraal opgenomen. Dit vraagt om een andere manier van zorg aan huis, maar legt ook een toenemende druk op de vraag naar (aanpasbare) woningen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.

- *Duurzaamheid*: Het thema duurzaamheid komt steeds prominenter op de agenda te staan, zo ook op het terrein van wonen. De energie-uitstoot van de woningvoorraad dient zo veel mogelijk te worden geminimaliseerd, tot uiting komend in een lage energie-index. Met de sector van woningcorporaties zijn hierover afspraken gemaakt. De ambitie is dat in 2021 de woningvoorraad gemiddeld label B heeft, wat overeenkomt met een energie-index groter dan 1,2 en lager of gelijk aan 1,4.

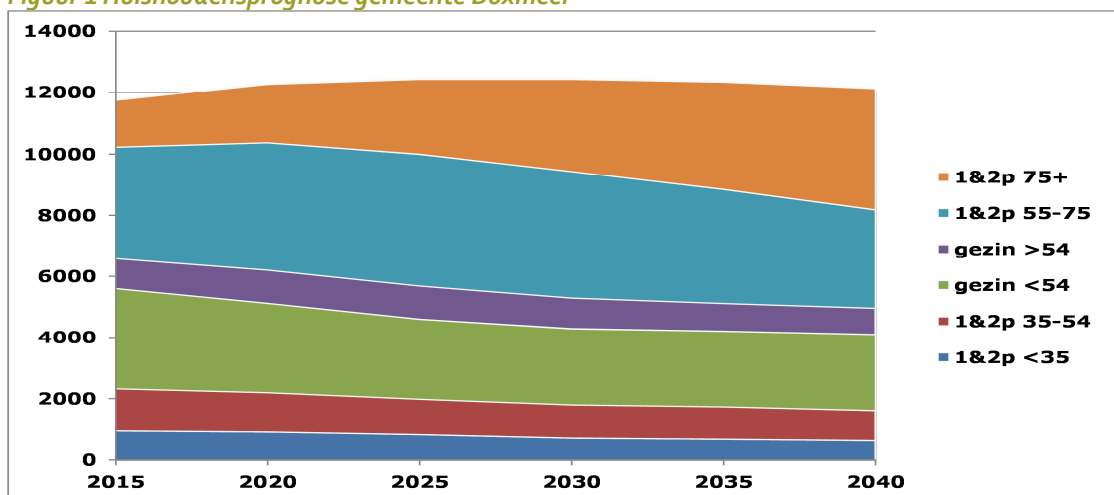
Daarnaast vertaalt duurzaamheid zich in verantwoord materiaalgebruik en efficiënte bouwvormen. Dit betekent ook aandacht voor de aanpasbaarheid van de woning, zodat deze met minimale investeringen geschikt te maken is voor een brede doelgroep (jong en oud).

- *Financieel scherp aan de wind*: Corporaties zijn sinds een aantal jaar genoodzaakt om financieel meer geld af te dragen. Naast de saneringssteun aan het CFV en de VPB-verplichting (vennootschapsbelasting) is per 2013 door de overheid de verhuurdersheffing ingevoerd. Deze loopt de komende jaren flink op tot een gezamenlijke afdracht van 1,7 miljard in 2017. Voor Wonen Vierlingsbeek geldt dat zij alleen aan de verhuurdersheffing meer dan een miljoen afdraagt over de periode 2015-2017. Dit zijn financiële middelen die Wonen Vierlingsbeek niet meer lokaal kan investeren. Daarnaast wordt ook kritischer gekeken naar de bedrijfslasten. Wonen Vierlingsbeek is op dit moment een financieel solide organisatie. Echter, ook wij moeten kritisch blijven waar we ons geld in investeren en hoe we in een gezonde verhouding blijven met onze inkomsten en uitgaven.

Lokale ontwikkelingen

Naast de maatschappelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in de sector is het nog belangrijker wat er binnen ons eigen werkgebied speelt. Binnen de gemeente Boxmeer waar ons werkgebied onderdeel van uitmaakt, is de huishoudensprognose als volgt:

Figuur 1 Huishoudensprognose gemeente Boxmeer



Bron: Primos 2013

Wanneer we kijken naar de ontwikkeling van de huishoudens in de gemeente Boxmeer dan zien we richting 2030 nog een toename van het aantal huishoudens. Na 2030 stabiliseert de groei zich. Wat

ook opvalt is dat met name het aantal een- en tweepersoonshuishoudens toeneemt, terwijl het aandeel gezinnen juist afneemt. Zoals veel landelijk gelegen gemeenten in Nederland, is in Boxmeer sprake van ontgroening en vergrijzing. Met name de toename van het aantal 75-plussers is opmerkelijk. Tussen 2015 en 2040 wordt deze groep 2,5 keer zo groot.

Kijken we naar de verwachte ontwikkeling van de sociale doelgroep voor de komende jaren in de gemeente Boxmeer dan ontstaat het volgende beeld:

Figuur 2 Geraamde ontwikkeling omvang sociale doelgroep naar huishoudenstype gemeente Boxmeer

	2014	2020	2030	groei
1 en 2p tot 35 jaar	458	449	374	-18%
1 en 2p 35 tot 55 jaar	504	499	458	-9%
gezin	700	704	686	-2%
1 en 2p 55 tot 75 jaar	1.283	1.583	1.694	32%
1 en 2p 75 jaar e.o.	920	1.208	1.938	111%
Totaal Boxmeer	3.865	4.444	5.150	33,2%

Bron: Atrivé, 2015

De komende jaren neemt de sociale doelgroep (huishoudens met een inkomen van maximaal € 35.739,- prijspeil 2016) in de gemeente Boxmeer naar verwachting toe met ruim 33%. De omvang van de sociale doelgroep groeit harder dan het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Dit komt met name door de eerder genoemde vergrijzing; oudere huishoudens hebben vaker een lager inkomen. Uiteraard wonen deze huishoudens niet allemaal in een woning van Wonen Vierlingsbeek.

Naar verwachting blijft de verdeling tussen huishoudens behorende tot de primaire doelgroep en de secundaire doelgroep¹ in de kernen waar Wonen Vierlingsbeek haar bezit heeft tussen nu en 2030 tamelijk gelijk (zie *Figuur 3*).

Figuur 3 Verdeling primaire en secundaire doelgroep per kern in 2030

Plaats	Verwachte verdeling doelgroepen in 2030		Aantal vhe huidig ^a	%
	Primaire doelgroep	Secundaire doelgroep		
Holthees	4	41	10	2%
Maashees	21	75	46	9%
Overloon	169	92	225	46%
Groeningen & Vierlingsbeek	127	102	202	41%
Vortum-Mullem	3	58	6	1%
Totaal doelgroep	324	368	489^b	100%

Bron: Primos 2014, WoON 2012, CBS-Statline, Huurtoeslag in Beeld (data 2012), Gegevens Wonen Vierlingsbeek bewerking Atrivé

^a Peildatum 31-10-2015

^b Het betreft 486 woningen en 3 praktijkruimten

We kunnen dus stellen dat Wonen Vierlingsbeek voldoende woningen heeft om de primaire doelgroep te bedienen. De prognose geeft echter wel een indicatie van de opgave die de komende perio-

¹ Tot de primaire doelgroep behoren huishoudens met recht op huurtoeslag. Tot de secundaire doelgroep behoren huishoudens die geen recht hebben op huurtoeslag maar een inkomen tot € 35.739,- hebben (prijspeil, 2016).

de voor ons ligt. Zoals de geraamde ontwikkeling en huishoudensprognose laat zien, ligt deze voor ons onder meer in het levensloopbestendig maken van onze woningen eventueel aangevuld met specifieke vormen van ouderenhuisvesting.

Woonvisie en prestatieafspraken

Wonen Vierlingsbeek heeft het voornemen om in 2016 prestatieafspraken te maken met de gemeente Boxmeer, met als basis de woonvisie die er dan ligt. Gebaseerd op de woonvisie, zal er in de prestatieafspraken met name aandacht zijn voor de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen & zorg.

Hoofdstuk 2

ONZE VISIE

Kwaliteit voor een betaalbare prijs

Wonen Vierlingsbeek is als woningcorporatie werkzaam in de gemeente Boxmeer in de kernen Vierlingsbeek, Overloon, Maashees, Groeningen, Vortum-Mullem en Smakt-Holthees. We verhuren circa 500 sociale huurwoningen, wat overeenkomt met circa 20% van de totale sociale woningvoorraad in de gemeente Boxmeer.

Bij het uitvoeren van onze maatschappelijke taak om mensen met een laag inkomen van passende huisvesting te voorzien, gaan we kerngericht aan de slag. Dit betekent dat we als laagdrempelige organisatie de woonbehoeften per kern als uitgangspunt nemen. Vervolgens proberen we binnen de kaders van de wet- en regelgeving de inwoners zo goed mogelijk in hun woonwensen te bedienen. Het bieden van kwaliteit tegen een betaalbare prijs is voor ons leidend. Ook voor de aankomende periode ligt hier onze primaire taakstelling, waarbij we binnen de door de overheid gestelde betaalbaarheidsgrenzen zo een breed mogelijke doelgroep willen bedienen.

Wonen Vierlingsbeek als sociale partner

Prettig wonen in de kernen gaat echter verder dan de woning alleen. Mede gelet op onze schaal-grootte en de omvang van ons werkgebied, zijn we van oudsher diep geworteld in de kernen waar we bezit hebben. Doordat we vanuit onze verantwoordelijkheid op het terrein van wonen een actieve bijdrage leveren aan zorg- en welzijnsvraagstukken, bouwen we in fysieke én sociale zin aan de vitaliteit van de kernen. Hierdoor zijn we in staat om vraagstukken vroegtijdig te signaleren en met onze netwerkpartners op te pakken. Dit is een grote kracht van ons als organisatie, die ook in dit nieuwe ondernemingsplan een belangrijk speerpunt zal zijn. Behoud van gezinnen, een afgestemd woon-aanbod voor ouderen en kansen voor jongeren zijn namelijk uitdagingen die ons en onze partners (zoals de dorpsraden, de gemeente, welzijn- en zorgaanbieders) aangaat. In 2013 hebben we daarom per kern een dorpsplan gemaakt, dat heeft geresulteerd in een activiteitenprogramma. Voor de aankomende periode ligt onze focus erop om, met oog voor de specifieke woonwensen en behoeften, de vitaliteit van elk kern vanuit het terrein van wonen te versterken.

Hoewel onze activiteiten vooral erop gericht zijn om de kernen waar we bezit hebben zo goed mogelijk te bedienen, sluiten we onze ogen niet voor de omgeving. Mocht er een volkshuisvestelijke opgave liggen in aangrenzende dorpen met een vergelijkbaar woonmilieu (ook in een aangrenzende gemeente), dan onderzoeken wij de mogelijkheden om dit eventueel op te pakken.

Onze kracht met samenwerking nog beter benutten

Tot slot is ons uitgangspunt dat we ook de komende jaren zelfstandig blijven. We zien voor ons een belangrijke rol weggelegd in de kernen. Onze schaalgrootte maakt dat we *dichtbij* zijn, onze bewoners kennen en snel op vragen kunnen inspelen. Op deze manier zijn we voor onze huurders van grote meerwaarde. We zien echter ook dat onze omvang zijn beperkingen kent. Met onder andere de implementatie van de wet- en regelgeving, komen we op onderdelen capaciteit en professionaliteit tekort. Er ligt dus een noodzaak om onze organisatie de aankomende periode verder te verstevigen.

Samenwerking met collega-corporaties met een soortgelijke werkwijze, kan hier een belangrijk middel in zijn. De aankomende periode gaan we onderzoeken hoe we een dergelijke samenwerking in het belang van onze huurders resultaatgericht kunnen inzetten.

Onze missie

Vanuit onze visie op wie we zijn en waarvoor we staan, formuleren we onze missie als volgt:

Onze missie:

Afgestemd op de woonbehoeften per kern staat Wonen Vierlingsbeek voor kwalitatief goed en betaalbaar wonen. Vanuit het wonen leveren we in samenwerking met onze partners een actieve bijdrage aan de vitaliteit van de kernen waar we bezit hebben.

Kernwaarden

Om onze ambitie waar te maken is niet alleen ons vastgoed, maar ook onze organisatie een belangrijk middel. *Wie we zijn* willen we laten aansluiten op *wat we doen*, te weten onze doelstellingen en ambities. Dit maakt dat we, passend bij onze organisatie, op onderstaande kernwaarden aanspreekbaar zijn:

We zijn:

- ...laagdrempelig: We zijn benaderbaar voor onze huurders en partners en weten wat er speelt. Onze dienstverlening en communicatie stemmen we hierop op af.
- ...**betrokken**: We zijn aanspreekbaar bij de ontwikkeling van de kernen waarin we bezit hebben en werken samen met partners om een optimaal resultaat voor onze (potentiële) huurders te behalen.

Hoofdstuk 3

AMBITIES EN DOELSTELLINGEN

De ontwikkelingen, opgaven en vraagstukken die op ons afkomen in combinatie met onze visie en (financiële) mogelijkheden bepalen onze ambities en doelstellingen voor de aankomende periode. Zoals aangegeven in onze visie, is een kwalitatief goede en betaalbare woningvoorraad voor onze doelgroep een uitgangspunt. Daarnaast blijven we doen waar we sterk in zijn: met focus op het wonen een bijdrage leveren aan vitale dorpskernen.

Vanuit deze gedachte richten we ons in de periode 2016-2019 op de volgende drie speerpunten:

Speerpunt 1: Betaalbaar wonen

Betaalbare huurwoningen als uitgangspunt

Betaalbaar wonen is een belangrijk thema. Zo zien we aan de ene kant dat de sociale doelgroep toeneemt en aan de andere kant dat de wet- en regelgeving vraagt dat we gericht onze woningvoorraad aanbieden conform het principe van *passend toewijzen*. In combinatie met het speerpunt 'Kwaliteit en duurzaamheid' willen we daarom prioriteit geven aan betaalbaar wonen. Ons uitgangspunt is dat:

- ✓ onze woningen prijstechnisch geschikt zijn voor een brede sociale doelgroep van jong tot oud, zowel voor de huidige als potentiële huurders (mede gezien de demografische ontwikkelingen)
- ✓ onze woningen een huurprijs hebben die in verhouding staat tot de kwaliteit die we aanbieden
- ✓ we met onze toewijzing voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, waarbij we minimaal 80% (circa 20 woningen) toewijzen onder de inkomensgrens van € 35.739,-
- ✓ we daarmee de mogelijkheid open laten om ook bewoners met een inkomen tussen € 35.739,- en € 45.000,- van woonruimte te voorzien.

Rekening houdend met de bovenstaande uitgangspunten is het onze ambitie om voor de periode 2016-2019 de volgende verdeling in betaalbaarheid voor onze woningvoorraad te garanderen:



Op dit moment hebben bijna al onze huurwoningen een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens. In ons huidig huurbeleid is een streefhuur opgenomen van 67% van wat wettelijk maximaal is toegestaan. Gelet op de lage mutatiegraad ligt deze verhouding in de praktijk vaak lager. Mede hierdoor is er bij een aantal complexen nog een behoorlijke huurruimte aanwezig, zeker als we kijken naar de kwaliteit die we aanbieden.

Doordat we de aankomende jaren de huurprijs nog meer op de kwaliteit van onze woningvoorraad gaan afstemmen en we een diversiteit binnen de woningvoorraad nastreven, zal er ook meer variatie komen in de huurprijs. Dit betekent dat we:

- conform het principe van *passend toewijzen* blijven 95% van de huurtoeslaggerechtigden onder de 2^{de} aftoppingsgrens
- mensen die geen recht hebben op huurtoeslag maar wel vallen binnen de inkomensgrens t/m € 35.739,-, meer mogelijkheden bieden om boven de tweede aftoppingsgrens en/of de liberalisatiegrens bij ons te huren
- de ontwikkelingen van specifieke doelgroepen als jongeren, ouderen en zorgbehoevenden tweejaarlijks monitoren (2017 en 2019) en indien daartoe aanleiding is ons toewijzings- en of huurbeleid aanpassen.

Geënt op onze opgave laat de bovenstaande verdeling daarmee zien dat we staan voor de betaalbaarheid van onze woningvoorraad. Concrete actie is dat we in 2016 het huurbeleid gaan integreren in onze vastgoedstrategie, waarin naast betaalbaarheid ook de kwaliteit van de woning leidend zal worden in de huurprijs. Onze vastgoedstrategie gaan we gekoppeld aan onze opgaven en uitgangspunten in 2016 opnieuw vaststellen.

Investeren in betaalbaarheid met verkoop

Naast onze voorraad huurwoningen is verkoop voor ons een instrument om mensen betaalbaar te laten wonen. Daarnaast biedt het extra investeringsruimte voor het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Bovendien geeft verkoop ons de middelen om financieel gezond te blijven en onze bestaande en nieuw te bouwen sociale woningvoorraad te financieren.

Wonen Vierlingsbeek heeft sinds 2013 een actief verkoopbeleid voor een deel van haar huurwoningen. Vanaf 2013 zijn er 65 woningen (circa 13%) aangemerkt als verkoop, waarbij onze huurders voor 90% van de taxatiewaarde de woning kunnen kopen. Tussen 2013 en 2015 zijn er 13 woningen verkocht. Het verkoopbeleid, waarbij we de komende vijf jaar per jaar 2 woningen hebben ingerekend, zetten we ongewijzigd door. Met name de twee-onder-een-kapgezinswoningen (48% van ons huidig bezit) komen voor verkoop in aanmerking. Deze zijn uitermate geschikt voor jongere huishoudens, met een verkoopprijs van maximaal € 250.000,-. Met een afgestemd aanbod op wonen en zorg (zie speerpunt 2), faciliteren we bovendien de verhuisbeweging van senioren, waardoor dit type vastgoed naar de toekomst toe nog meer gaat vrijkomen.

Door deze woningen bij mutatie aan jongere huishoudens aan te bieden, versterken we de binding van deze groep met de kern en werken we automatisch aan de vitaliteit. Met deze werkwijze hebben we een aanbod voor de huidige huurders, bedienen we de middeninkomens (met een inkomen tot € 45.000,-) en faciliteren we bovendien de wooncarrière van zowel jong als oud. Als onze werkwijze succesvol is, kan dit in onze woningportefeuille op de langere termijn leiden tot een afname van circa 20 twee-onder-een-kapwoningen over de periode 2011-2030.

Speerpunt 2: Sturen op kwaliteit & duurzaamheid

Sturen op betaalbaarheid gaat wat ons betreft hand in hand met het aanbieden van kwaliteit. Daarnaast vinden we het niet meer dan logisch dat je voor een woning op een goede locatie, met meer woonruimte of een hoger afwerkingsniveau meer huur betaalt. Uiteraard binnen de sociale huurgrenzen waar we aan zijn gehouden. Wat dit aspect betreft hebben we als Wonen Vierlingsbeek nog een stap te zetten. Naast betaalbaarheid geldt dit zeker ook voor de kwaliteit van onze woningvoorraad.

Voor de periode 2016-2019 doen we dit op de volgende manieren:

Toevoegen van kwaliteit in de kernen

Waar dit past binnen onze kerntaak en waar dit financieel mogelijk is, voegen we met nieuwbouw kwaliteit toe aan de kernen. En dit is belangrijk. In de eerste plaats om onze doelgroepen passend te huisvesten, zoals ouderen (gelet op de demografische ontwikkeling) én jongeren. Tegelijkertijd brengt nieuwbouw een gewenste doorstroming op gang (zie speerpunt 1 bij verkoop). Daarnaast is nieuwbouw voor ons belangrijk om een duurzame woningportefeuille te creëren, zowel in termen van kwantiteit als in termen van kwaliteit (waaronder energetische prestaties). Voor de periode 2016-2019 staan de volgende nieuwbouwprojecten gepland:

2016: Toevoegen seniorenwoningen levensloopbestendige woningen Vierlingsbeek

In Vierlingsbeek gaan we 8 levensloopbestendige woningen die verouderd zijn slopen (Complex Merletgaarde). In het bestemmingsplan is het technisch haalbaar om 10 seniorenwoningen (2 blokken van 5) hiervoor terug te bouwen. Van de gemeente hebben we inmiddels groen licht gekregen. Het is onze planning om in het voorjaar van 2016 te starten.



Om de (dubbele) vergrijzing goed te faciliteren is het belangrijk dat we om en nabij de voorzieningen in de dorpskernen levensloopbestendige woningen blijven toevoegen, waar we de combinatie leggen met een laagdrempelig zorgaanbod. Naast deze 10 woningen in 2016 verwachten we richting 2030 een toename van circa 45 levensloopbestendige woningen, afgezet ten opzichte van ons huidige woningaanbod.

2016: 4 sociale huurwoningen Vortum-Mullem



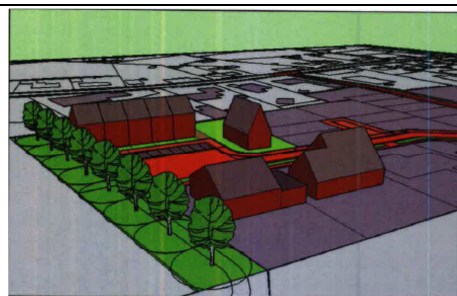
Op initiatief van de dorpsraad van Vortum-Mullem is in samenwerking met de gemeente Boxmeer, Wonen Vierlingsbeek en de aannemer de intentie uitgesproken om een bouwplan van 8 woningen (2 blokken van 4) te realiseren. Het is de bedoeling dat de 4 tussenwoningen turn-key worden opgeleverd aan Wonen Vierlingsbeek. Mogelijk dient de grond eerder te worden overgedragen om een sociale grondprijs mogelijk te maken.

Dit plan wordt, mits de haalbaarheidsfase positief wordt afgesloten, in 2016 uitgevoerd. Een belangrijk onderdeel van deze fase is dat de behoefte door de dorpsraad wordt aangetoond.

2017: 5 sociale huurwoningen Holthees

Samen met de dorpsraad van Holthees hebben we het voornemen om 5 sociale huurwoningen aan de kern toe te voegen, mits blijkt dat dit plan ook haalbaar is en de gemeente akkoord gaat met het aanpassen van het bestemmingsplan. Inmiddels is de gemeente akkoord met de aanpassingen.

De volgende stap is dat de behoefte door de dorpsraad wordt aangetoond.



Rekening houdend met sloop, verkoop en nieuwbouw ziet de transformatie van onze vastgoedportefeuille er over de periode 2016-2019 als volgt uit:

	2016		Transitie				2019	
			Door-exploiteren	Sloop	Nieuw-bouw	Verkoop		
Eengezinswoningen	252	52%	200		9	8	253	51%
HAT-eenheden	60	12%	60				60	12%
3-kamerbovenwoningen	28	6%	28				28	6%
Seniorenwoningen	145	30%	137	8			137	28%
Levensloopbestendige woningen ^a					10		10	2%
Praktijkruimte	3	0,6%	3				3	1%
Gezinshuis	1	0,2%	1				1	0,2%
Totaal	489^b	100%	429	8	19	8	492	100%

^a Voor deze woningen is het specifieke woningtype nog niet vastgesteld.

^b Peildatum 1-10-2015.

De aankomende periode neemt onze woningvoorraad licht af. Dit is met name gelegen in de verkoop van de eengezinswoningen. Echter, we hebben voldoende voorraad om met de huisvesting van gezinnen de vitaliteit in de kernen te behouden. Alhoewel het aandeel gezinnen afneemt en we een aantal van deze woningen verkopen, hebben we zowel in de huidige als toekomstige situatie een voldoende aanbod eengezinswoningen (twee-onder-een-kap, vrijstaand en rijwoningen).

Een andere opmerking in dit kader is dat we met collega-corporatie Mooiland in gesprek zijn om 22 woningen (4 in Maashees, 18 in Vierlingsbeek) over te nemen. Als specialist van de kleine kernen zijn we in staat om onze dienstverlening dichtbij te organiseren en deze woningen zowel in beheer als onderhoud onderdeel te laten zijn van onze vastgoedportefeuille. Mits Mooiland positief tegenover deze overname staat, is het onze ambitie om deze 22 woningen in 2016 over te nemen.

Sturen op woonlasten met energetische maatregelen

Voor een huurder is de betaalbaarheid van een huurwoning niet alleen afhankelijk van de huurprijs. Een ander belangrijk aspect is de duurzaamheid van de woning. De energiekosten van een woning vormen namelijk, samen met de huurprijs, voor het grootste deel de woonlasten. Het beperken van de energiekosten is voor Wonen Vierlingsbeek dan ook een belangrijk speerpunt om te komen tot een betaalbare woningvoorraad.

Als Wonen Vierlingsbeek investeren we daarom de komende jaren gericht in duurzaamheid. Onze doelstelling is om in 2021, in lijn met het Aedesconvenant, een gemiddeld label B voor ons bezit te hebben. Op dit moment heeft circa 37% van onze woningen een label B of hoger. Iets meer dan de helft van de woningen (52%) heeft een label C. In het kader van de investeringen in duurzaamheid geven we de komende periode prioriteit aan de woningen, met als uitgangspunten dat:

- ✓ onze investeringen erop gericht zijn om in 2021 op gemiddeld label B uit te komen voor onze kernvoorraad
- ✓ bij nieuwbouw we minimaal label A toevoegen
- ✓ bij investeringen in de bestaande bouw vanaf label D of lager minimaal twee labelsprongen maken, waarbij we extra investeren in dak-, spouw- en gevelisolatie
- ✓ we deze uitgangspunten laten landen in energiebeleidsplan, dat we in 2016 gaan opstellen.

Voor deze laatste zullen we de aankomende periode de huurders actief gaan benaderen. Met oog op de woonlasten, de te nemen investeringen en een eventueel door te voeren huurverhoging ligt hier voor ons de aankomende periode een belangrijke focus. Dit actiepunt willen we in 2017 dan ook samen met het huurderspanel oppakken. Uiteindelijk moet deze inzet gaan leiden tot de volgende verschuiving over 2016-2019:

Label (energieindex)	2016		2019	
A++ ($\leq 0,6$)	0	0%	19	4%
A+ (van 0,6 t/m 0,8)	0	0%	0	0%
A (van 0,8 t/m 1,2)	61	13%	61	12%
B (van 1,2 t/m 1,4)	119	24%	119	24%
C (van 1,4 t/m 1,8)	251	52%	251	51%
D (van 1,8 t/m 2,1)	36	7%	30	6%
E (van 2,1 t/m 2,4)	13	3%	6	1%
F (van 2,4 t/m 2,7)	6	1%	3	1%
Totaal	486^a	100%	489	100%

^a Het betreft alleen woningen in bezit van Wonen Vierlingsbeek op peildatum 1-10-2015.

Investeren in de bestaande kwaliteit

De derde manier waarop we investeren in de kwaliteit van onze woningvoorraad is met planmatig onderhoud. Dit doen we onder meer met de renovatie van badkamer, toilet en/of keuken. In dit kader is het ook belangrijk om expliciet de basiskwaliteit die we nastreven goed te formuleren. Op deze manier kunnen we volgendelijk inzichtelijk maken welke woningen nog een kwaliteitssprong dienen te maken. De basiskwaliteit formuleren we in 2016.

Daarnaast is een belangrijk aandachtspunt dat we onze bewoners de vrijheid willen bieden om zelf voorzieningen aan te brengen. Bij voorkeur nemen we deze voorzieningen bij mutatie over. Momenteel hebben we hier echter geen goed zicht op. Daarom gaan we nog in 2016 de zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) in beeld brengen en hier, in samenwerking met het huurderspanel, uitgangspunten op formuleren. Uiteindelijk willen we in 2017 hiervoor specifiek beleid opstellen.

Speerpunt 3: Aanjager op leefbaarheid

De afgelopen periode hebben we ons als initiatiefnemer van de dorpsplannen geprofileerd als aanjager op leefbaarheid. Voor ons heeft dit traject dat we in 2013 hebben uitgevoerd geleid tot meer verbondenheid met de kernen en de werkzame partners hierin. Ook in de periode 2016-2019 blijven we een aanjager op leefbaarheid. We willen waar dit kan en mag de vitaliteit van de kernen een boost geven. Zo zijn de woning, de woonomgeving, het voorzieningenniveau (waaronder scholing) en het zorgaanbod nauw met elkaar verbonden. Als elke partij vanuit zijn of haar eigen verantwoordelijkheid een steentje bijdraagt, dan kunnen we samen het verschil maken.

Onze inzet

Wij kunnen het verschil maken door te blijven investeren in onze woningvoorraad met een passend aanbod, kwaliteitsinvesteringen en betaalbaarheid. Daarnaast zijn we in staat om nog steeds te investeren in maatschappelijke voorzieningen, zolang de kaders van de wet dit toestaan. Voor de aankomende periode reserveren we extra financiële middelen tot wat wettelijk maximaal is toegestaan. Wonen Vierlingsbeek wil aansluiten bij wet- en regelgeving en daardoor maximaal € 125,00 per vhe investeren in leefbaarheid. We zijn daarbij bereid de grens qua mogelijkheden op te zoeken.

Samen met het huurderspanel, de dorpsraden en de gemeente bekijken we op welke wijze we deze middelen voor de leefbaarheid kunnen inzetten. Het inzetten van deze middelen moet binnen de wet- en regelgeving passen maar ook binnen het beleid van Wonen Vierlingsbeek. In ieder geval

moeten deze ten goede komen aan het wonen en leefomgeving, het collectieve belang en vereniging overstijgend zijn. Daarnaast stellen we aan onszelf de inspanningsverplichting om onze kennis en kunde op het terrein van woningbouw en volkshuisvesting nadrukkelijker in te zetten. In de overleggen met de genoemde partijen gaan we hier nadrukkelijker op sturen. Tot slot onderzoeken we in de komende ondernemingsplanperiode in samenwerking met de dorpsraden de woningbehoefte in de kernen.

Hoofdstuk 4

ONZE ORGANISATIE

Onze schaalgrootte maakt dat we dicht bij de klant staan, laagdrempelig zijn en flexibel om snel in te kunnen spelen op ontwikkelingen. Dit is een kracht van onze organisatie. In deze kracht schuilt ook een kwetsbaarheid. We kunnen niet op alle kansen inspringen. Daarnaast zijn we, zeker gelet op de complexiteit van onze omgeving, afhankelijk van inhuur op terrein waar we onvoldoende capaciteit of professionaliteit op hebben.

Toch kiezen we ervoor om onze zelfstandigheid te bewaken en deze waar mogelijk met samenwerken te versterken. De reden is dat we onze kracht als een groot goed zien, hier goed op scoren en financieel solide zijn om volkshuisvestelijk verschil te blijven maken. Onze ambities zijn er dan ook op gericht om deze kracht te versterken en tegelijkertijd onze kwetsbaarheid te verminderen. Het aanscherpen van onze dienstverlening, het investeren in onze organisatie (waaronder de governance) en het bewaken van onze financiële continuïteit zijn daarin cruciaal.

Een dienstverlening die past bij onze schaal

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders tevreden zijn, hier werken wij dagelijks aan. Wij kennen onze huurders en onze huurders kennen ons. Hierdoor zijn wij in staat om snel en goed op een specifieke situatie in te spelen. Onze huurders waarderen dit ook. Uit de Aedes Benchmark in 2015 is gebleken dat de huurders van Wonen Vierlingsbeek hun verhuurder beoordelen met een cijfer 7,9. Het landelijke gemiddelde is 7,4 en het gemiddelde van kleine corporaties is 7,7.

De komende jaren willen wij dit resultaat vasthouden en tegelijkertijd kritisch blijven op waar verbetering mogelijk is. We sturen voor de periode 2016-2019 op het realiseren van de volgende ambities:

- ✓ We laten onze dienstverlening structureel meten en willen de aankomende jaren in ieder geval scoren op het gemiddelde niveau van de kleine corporaties uit de Aedes Benchmark.
- ✓ We laten onze dienstverlening jaarlijks (2016-2019) meten door het kwaliteitscentrum KWH, met een instrumentarium dat speciaal ontwikkeld wordt voor kleinere corporaties in Domaas verband.
- ✓ We gaan verder met het geleidelijk versterken van onze digitale dienstverlening in onze ondernemingsplanperiode. Dit moet in 2019 leiden tot een interactieve website met het toevoegen van een huurdersportal, waar huurders online en op elk tijdstip huurderzaken kunnen regelen.

Om onze in de dienstverlening scherp te houden en in het belang van de huurder de kwaliteit te verbeteren, hebben we in 2015 een huurderspanel opgericht. In de geest van de nieuwe Woningwet is met hen een samenwerkingsovereenkomst gesloten. We hebben voor 2016 afspraken gemaakt. De eerstkomende periode zijn deze afspraken erop gericht om de kennis van de leden te versterken het panel goed te laten functioneren.



Organisatie versterken

Uitbreiding fte's

We zijn een solide organisatie die prima zelfstandig kan draaien, maar ook haar kwetsbaarheden kent. Deze liggen met name op beleidsniveau, de complexiteit van wet- en regelgeving en navenant de administratieve verantwoording. De aankomende periode zal er dan ook op gericht zijn om onze organisatie te versterken met een mogelijke lichte uitbreiding van het aantal fte's (bijvoorbeeld met taakuitbreiding). Op dit moment hebben we 3,56 fte in dienst, waarmee we ruim boven het gemiddelde van de sector scoren (boven de 1 fte op 130 vhe). Zeker gelet op de uittreding van één van onze medewerkers, willen we uiterlijk in 2017 onze organisatie versterkt hebben op het terrein van beleid, beheer en vastgoedstrategie. De toevoeging van deze kwaliteiten zal leiden tot minder beleidsmatige druk op de organisatie.

Onderlinge samenwerking

Daarnaast gaan we in 2016 bekijken hoe we onze kwetsbaarheid in onderlinge samenwerking kunnen verminderen. Uitwisseling van capaciteit en informatie biedt zeker mogelijkheden op termijn. We kijken daarin vooral naar partners die onze werkwijze nastreven en weten hoe het is om in kleinere kernen het verschil te maken. Een kennismaking met collega-corporaties in de omgeving om deze mogelijkheden gezamenlijk te verkennen is een serieuze optie waarvoor we gaan.

Good governance

Als solide organisatie geven we invulling aan 'good governance'. We leven de regels na, sturen op de kwaliteit van onze besluitvorming en een juiste samenstelling van de raad van commissarissen. In dit kader laten we ons op diverse manieren meten. Allereerst gebeurt dit met de visitatie. Deze gaat zowel over onze volkshuisvestelijke prestaties, als onze bedrijfsvoering en governance. We scoorden in de visitatie die is uitgevoerd in 2015 gemiddeld een 6,3. In 2019 laten we ons opnieuw meten. Specifiek voor wat betreft de governance staan voor ons in 2016 de volgende acties in de planning:

- ✓ De zelfevaluatie onder externe begeleiding, waarmee we gericht inzetten op het versterken van het functioneren van de raad.
- ✓ De werving van een nieuwe commissaris conform de vereisten van de Autoriteit woningcorporaties, die op voordracht van de huurders een aanvulling zal zijn op de reeds zittende kwaliteiten.
- ✓ De implementatie van de Governancecode, waaronder de statuten en bijbehorende reglementen.

Financiële continuïteit

Tot slot is de financiële continuïteit minstens zo belangrijk om nu en in de toekomst te kunnen blijven investeren in ons werkgebied. Onze meerjarenbegroting laat een positief beeld zien voor de aankomende periode. Onderstaande figuur geeft de belangrijkste financiële kengetallen, op basis van de meerjarenbegroting 2016-2025, voor de komende jaren weer.

Ratio's (WSW-norm)	2015	2016	2017	2018	2019
Solvabiliteit ¹ (> 20%)	25,5	22,4	23,6	24,8	28,5
Interest Coverage Ratio (>1,4)	2,3	1,6	2,0	2,0	2,5
Operationele kasstroom minus aflossingsfictie (> 0)	Alle jaren positief				
Debt Service Coverage Ratio (> 1,0)	1,8	1,3	1,6	2,1	1,0
Loan to value (< 75%)	70%	70%	70%	70%	60%

¹waardering nog op basis van historische kostprijs

Ons uitgangspunt is dat we kredietwaardig blijven en daarmee voldoen aan de eisen zoals vastgesteld door het WSW (ratio's).

Hoofdstuk 5

OVERZICHT PER JAAR

Speerpunt 1: Betaalbaar wonen

Doelstelling/actie	2016	2017	2018	2019
We wijzen minimaal 80% toe onder de inkomensgrens van € 35.000,-.	●	●	●	●
In 2019 hebben we minimaal 90% van onze woningvoorraad onder de 2 ^{de} aftoppingrens gepositioneerd.				●
We wijzen 95% van onze vrijkomende woningen <i>passend toe</i> aan huurtoeslaggerechtigden.	●	●	●	●
We monitoren tweejaarlijks de ontwikkeling van specifieke doelgroepen als jongeren, ouderen en zorgbehoevenden en passen indien nodig ons toewijzings-/huurbeleid aan.		●		●
We integreren ons huurbeleid in de vastgoedstrategie voor een betere koppeling tussen kwaliteit en huurprijs.	●			
We stellen onze nieuwe vastgoedstrategie voor de komende jaren vast.	●			
We verkopen 2 woningen per jaar.	●	●	●	●

Speerpunt 2: Sturen op kwaliteit en duurzaamheid

Doelstelling/actie	2016	2017	2018	2019
Nieuwbouw: sloop van 8 en toevoegen van 10 levensloopbestendige woningen in Vierlingsbeek.	●			
Nieuwbouw: toevoegen 4 sociale huurwoningen Vortum-Mullem.	●			
Nieuwbouw: toevoegen 5 sociale huurwoningen Holthees.		●		
Mits positief beantwoord, overname 22 woningen Mooiland.	●			
Bestaand: actief benaderen huurders samen met huurderspanel om te investeren in energetische maatregelen bij woningen met label D of lager.		●		
Opstellen energiebeleidsplan om uitvoer te geven aan onze ambities op duurzaamheid.	●			

Doelstelling/actie	2016	2017	2018	2019
Formuleren basiskwaliteit met oog op uitvoeren renovaties en energetische maatregelen.	●			
In beeld brengen ZAV en hierop i.s.m. het huurderspanel uitgangspunten op formuleren. En beleid hierop te formuleren	●	●		

Speerpunt 3: Aanjager op leefbaarheid

Doelstelling/actie	2016	2017	2018	2019
Reserveren van financiële middelen leefbaarheid op wat wettelijk maximaal mogelijk is & inspanningsverplichting op inzet kennis en kunde.	●	●	●	●

Onze organisatie

Doelstelling/actie	2016	2017	2018	2019
Dienstverlening: minimale score conform gemiddelde niveau kleine corporaties benchmark.	●	●	●	●
Dienstverlening; meten kwaliteit dienstverlening.	●	●	●	●
Dienstverlening: geleidelijk versterken van de digitale dienstverlening met inrichten huurdersportal.				●
Organisatie: versterken organisatie op strategie, beheer en vastgoedstrategie.		●		
Organisatie: duidelijkheid over verkleinen kwetsbaarheid in onderlinge samenwerking.	●			
Uitvoeren visitatie.				●
Good governance: zelfevaluatie, werving en implementatie Governancecode.	●			
Financiële continuïteit met voldoen aan ratio's WSW.	●	●	●	●