



stichting woningcorporatie plicht getrouw

Ondernemingsplan Plicht Getrouw

2019-2022

Versie definitief 1.5
d.d. 10 april 2019

Ondernemingsplan 2019-2022

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Omgevingsanalyse	4
3. Missie en Visie	10
4. Strategische keuzes	12
5. Vastgoed en de portefeuille strategie.....	17
Bijlage 1 Factsheet Bennekom	21
Bijlage 2 Herijkte wensportefeuille Plicht Getrouw 2017	22
Bijlage 3 Afkortingenlijst	23
Bijlage 4 Complexoverzicht Plicht Getrouw.....	24



1. Inleiding

Dit is het ondernemingsplan van Plicht Getrouw, de Bennekomse woningcorporatie. Het ondernemingsplan richt zich op de belangrijkste opgaven. In dit plan benoemen we de doelstellingen c.q. activiteiten voor de periode 2019 t/m 2022 en kijken we verder in de tijd. Het ondernemingsplan probeert volledig te zijn in alle activiteiten die voor de komende jaren worden voorzien. De focus ligt naast de beheeractiviteiten ook op nieuwe opgaven voor het woningbezit van Plicht Getrouw in de woonkern Bennekom. Dit ondernemingsplan functioneert als toetsingskader voor bestuur en Raad van Commissarissen. Beleidsvoorstellen, de begroting en investeringsvoorstellen toetsen we aan de doelen en keuzes die in dit plan zijn opgenomen.

Dit ondernemingsplan volgt op het ondernemingsplan 2017-2020, vastgesteld op 2 september 2016. Het nieuwe plan borduurt voort op keuzes die in de vorige beleidsperiode zijn gemaakt en koersen die toen zijn bepaald.

De kernopgaven die de ruggengraat vormen van dit ondernemingsplan zijn:

1. We stellen klantwensen centraal in onze dienstverlening;
2. We werken klantgericht door persoonlijk contact te hanteren;
3. We zijn zichtbaar en benaderbaar in Bennekom;
4. We bieden steun als de problemen van onze huurders een directe relatie hebben met het Wonen;
5. We stimuleren de betrokkenheid van huurders bij hun eigen straat, waarbij we rekening houden met hun(on)mogelijkheden;
6. We blijven ons vastgoed verbeteren. Investerings stemmen we af op de wensen van de huurder;
7. We verduurzamen ons vastgoed in haalbare stappen;
8. We richten ons alleen op DAEB vastgoed (huren tot € 720) en dus op onze primaire doelgroep;
9. We zoeken naar mogelijkheden om de beheerkosten te verlagen;
10. We hanteren een duurzaam verdienmodel en streven naar een optimale balans tussen vastgoed- en maatschappelijke investeringen;
11. We monitoren het risicomanagement.



2. Omgevingsanalyse

Welke trends en ontwikkelingen hebben invloed op onze missie en visie? Welke kansen en bedreigingen doen zich voor?

Om hier zicht op te krijgen voeren we een omgevingsanalyse uit op **DESTEMP** onderdelen:

- **D**emografie en huishoudens
- **E**conomie
- **S**ociaal-cultureel
- **T**echniek
- **E**cologie en milieu
- **M**arkt
- **P**olitiek

Hieronder staan de belangrijkste bevindingen uit onze omgevingsanalyse met daarbij onze uitdagingen voor de toekomst. Deze uitdagingen bepalen de richting van onze doelstellingen, onze doelgroep, onze strategie en de focus voor de komende jaren.

Demografie en huishoudens

De bevolking van Nederland zal volgens voorspellingen van het CBS groeien tot 18,4 miljoen inwoners in 2060, de grens van 18 miljoen inwoners wordt in 2031 verwacht. De samenstelling van de bevolking zal er anders uit gaan zien als gevolg van onder andere vergrijzing, huishoudensverduunning en migratie.

De vergrijzing en de huishoudenverduunning vormen de grootste demografische uitdagingen. In 2040 zijn er 2,6 miljoen 75+ers, dat is twee keer zoveel als in 2018. In 2050 telt Nederland 5,65 miljoen 60+ers.

De bevolking van de gemeente Ede groeit van circa 115.000 inwoners in 2018 naar circa 122.000 inwoners in 2030 (CBS & PBL, 2017). Voor de periode tot 2040 wordt een groei tot 128.000 inwoners verwacht.

De gemiddelde huishoudensomvang is in Ede met 2,3 wat hoger dan het landelijk gemiddelde. De verwachting is dat de gemiddelde huishoudensomvang in de gemeente Ede stabiel rond de 2,3 blijft terwijl het landelijke beeld is dat deze omvang afneemt.

De bevolkingsgroei leidt tot een uitbreiding van de vraag naar woonruimte van 6.000 woningen in Ede in 2040. Een groot deel van deze toename bestaat uit eenpersoonshuishoudens, voor het grootste deel ouderen.

De toestroom van arbeidskrachten uit Oost-Europa en Azië geeft een impuls aan de bevolkingsgroei in Nederland. Zij zorgen voor extra druk op de woningmarkt, te meer daar gemeenten vanwege overlast tijdelijke huisvesting op recreatieparken en industrieterreinen niet gedogen.

Het werkgebied van Plicht Getrouw is gelegen in de gemeente Ede met als kerngebied de woonkern Bennekom. Uitbreidingsmogelijkheden zijn hier beperkt. Plicht Getrouw zal zeker nieuwbouwmogelijkheden aangrijpen zodra die zich voordoen indien die financieel haalbaar zijn en binnen de sociale huursector kunnen worden gerealiseerd.



Onze uitdagingen zijn: starterswoningen beschikbaar te houden, het aantal kleinere, sociale (huur)woningen te vergroten en de bestaande woningvoorraad geschikt te houden/ te maken voor senioren en kwetsbare groepen.

Economie

De Nederlandse economie ontwikkelt zich gunstig. Het Centraal Planbureau prognosticeert voor 2019 een groei van 2,6% (MEV 2019). De werkloosheid daalt naar verwachting naar 3,5% (het laagste niveau sinds 2001). Tegelijk zijn er ontwikkelingen die negatieve invloed kunnen hebben op dit positieve economische beeld, zoals de BREXIT, begrotingsbeleid van Italië en de handelspolitiek van de Verenigde Staten.

Huurdersperspectief

In de balans voor de leefomgeving 2016 constateert het Planbureau voor de leefomgeving dat het aantal huurders met een betaalrisico in de voorliggende jaren is toegenomen. Het PBL constateert in 2017 dat de betaalrisico's vaak langdurig van aard zijn. In 2018 constateert de VNG een betaalrisico van 12,2% van de Nederlandse sociale huursector. Betaalbaarheid van het wonen, blijft dus cruciaal.

Woningmarkt

Door de aantrekkende economie staat de huizenmarkt onder druk en dit zal ook zo blijven als er de komende jaren onvoldoende nieuwe woningen beschikbaar komen. De druk op de Food Valley loopt daarmee ook op omdat mensen bereid zijn om ook verder te kijken dan Utrecht en Amersfoort.

Bouw- en onderhoudskosten

In samenhang met de economische vooruitgang zien wij ons geconfronteerd met substantieel gestegen bouw- en onderhoudskosten. Voor de komende periode wordt verwacht dat de stijging van kosten nog door zal zetten.

Daarnaast wordt veel van ons verwacht op het gebied van beschikbaarheid en duurzaamheid. De kosten van investeringen in energetische maatregelen nemen toe door de veranderende, zwaardere regelgeving (BENG, CO2 neutraliteit). Deze ontwikkelingen hebben een substantieel effect op onze investeringsruimte en vragen om keuzes rond de inzet van beschikbare middelen. Het leidt tot een vergroting van de spanning tussen dat we willen en dat wat we kunnen wat betreft verduurzaming, nieuwbouw en onderhoud.

Organisatieperspectief

Voorgaande ontwikkelingen zetten de betaalbaarheid van het wonen onder druk. Dat benadrukt de urgentie om ons werk kostenbewust, efficiënt en effectief uit te voeren. Daarbij is van belang dat de huurderstevredenheid geborgd blijft. Het aantrekken van (technisch) personeel is in de huidige markt lastig, daarom moet mogelijk vaker met externe krachten worden gewerkt. In lijn met de uitgangspunten voor financiële sturing zijn we kritisch op zelf uitvoeren of uitbesteden van werkzaamheden.

Onze uitdaging: Huren/woonlasten betaalbaar houden voor onze doelgroep. Inzetten op daling van onze bedrijfslasten en stijging van de inkomsten.

Sociaal-cultureel

In onze samenleving wordt steeds meer gezocht naar een balans tussen wonen en werken. Met name jongeren kiezen voor een bestaan als ZZP-er. Dit brengt economische onzekerheid met zich mee, waardoor mensen sneller hun toevlucht zoeken tot een huurwoning.



Er is een fluctuerende stroom statushouders die continu aandacht vraagt en een toenemende groep kwetsbare mensen met een sociale hulpvraag.

In het verlengde van de crisis werd huishoudvorming uitgesteld. Concreet betekent dit: langer thuis blijven wonen of zelfs weer thuis gaan wonen na studie of relatiebreuk. De tekorten op de woningmarkt voor starters en alleenstaanden verlengen dit verschijnsel. Er is ook meer behoefte aan wonen onder gelijkgestemden. Naar verwachting krijgen we te maken met een toenemende mate van individualisering. Senioren willen maar moeten ook zo lang mogelijk op zichzelf wonen en in hun vertrouwde omgeving. Dit wordt nog versterkt door de extramuralisering van de zorg. Het moeten huisvesten van verwarde personen komt hiermee meer onder de aandacht.

Eenzaamheid is een groeiend maatschappelijk probleem. Ook is er een afname waarneembaar van contact met burens, kennissen, vrienden en familie. Het blijkt ook moeilijker te worden om nieuwe vriendschappen te maken. Dit wordt bij een deel van de consumenten versterkt door de extramuralisering die ertoe leidt dat ze niet of minder in aanmerking komen voor zorgverlening.

Social media

De invloed van social media is snel gegroeid, heeft een intensief karakter en heeft zowel gewenste als ongewenste effecten op de maatschappij. Informatie gaat veel sneller de wereld rond. Hier moet in toenemende mate aandacht voor zijn bij bijv. incidenten. Crisismanagement wordt hierdoor min of meer een continu proces.

Onze uitdaging: een deel van onze woningvoorraad geschikt houden zodat bewoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Alert blijven op de kracht van social media, maar ook op de effecten die het heeft op vereenzaming.

Techniek

De economie stimuleert de innovatie en kostenreductie in de bouw. De bouwproductie stagneert door een tekort aan personeel en bouwmaterialen. De verwachting is dat de schaarste aan basis bouwproducten en vakmensen een prijsopdrijvend effect zal hebben. 'Nul-op-de-meter' en 'De Stroomversnelling' (111.000 woningen naar energieneutraal) krijgen veel aandacht. Deze initiatieven om woningen uit de bestaande voorraad naar een energie index van 1,2 – 1,4 te brengen zorgt voor toenemende innovatie in de bouwkolom. Dit blijft ook nog meerdere jaren aan de orde gezien de grote voorraad bestaande woningen met matige energie indexen. Lagere energie indexen leiden echter niet automatisch tot lagere woonlasten.

Automatisering

Domotica zal verder toenemen vanwege de toenemende vergrijzing, het gemak van automatisering en het verbinden van (in)formele zorgdiensten. Maar zeker ook door de druk op de betaalbaarheid van de zorg.

Onze uitdaging: Een actieve bijdrage leveren aan innovaties bij nieuwbouw en onderhoud van de bestaande voorraad. Daarnaast nauwgezet volgen welke innovaties er in de markt zijn en welke kansen deze ons bieden en deze kansen vervolgens ook toepassen. Automatisering zo inzetten dat dit bewoners helpt bij het prettig wonen.



Ecologie en milieu

Energiezuinige woningen (ver)bouwen en hergebruik van bouw materiaal zijn eerder noodzakelijk dan een luxe. De vraag naar verduurzaming en groene producten neemt toe. Zonnecollectoren en PV-cellen krijgen steeds meer draagvlak. De doorontwikkeling van zonnecollectoren en PV-cellen zorgt voor betere rendementen en kortere terugverdientijden.

Draadloze energietoepassingen staan onder groeiende belangstelling. Consumenten raken steeds meer doordrongen van het feit dat fossiele brandstof eindig is en zien steeds meer de noodzaak om ongewenste effecten voor het milieu en de leefomgeving duurzaam te verminderen.

In 2020 wordt de energie neutrale woning met een EPC van 0,0 een wettelijke eis voor nieuwbouw. De bouwsector moet hiertoe nog een flinke stap maken. Er zijn wel steeds meer initiatieven om duurzame oplossingen te vinden. Hierbij wordt steeds meer samengewerkt en kennis gedeeld. Best practices worden ook meer en beter gedeeld.

In het vernieuwde landelijke energieconvenant voor de huursector is ook opgenomen dat de sector streeft naar een gemiddeld energie index 1,21 in 2020 (wij hebben thans nog de ambitie gemiddeld 1,21 in 2025). Op het gebied van duurzaamheid is er een Nader Voorschrift 2015.

Belangrijkste punten hierbij zijn:

- Alle bewoners (incl. huurders) krijgen een indicatief "label" toegestuurd door de overheid. Bestaande energielabels verdwijnen deels of wellicht helemaal;
- Huurders kunnen huurverlaging vragen als het indicatief label anders is dan label in WWS;
- Energie Maatregel Gebied zal nog niet opgenomen worden. Hierdoor komt er geen gelijkheidsverklaring voor energielevering van bijv. Bio-energiecentrale. De overheid vindt de woningkenmerken belangrijker dan de wijze van opwekking.

Onze uitdaging: onze woningvoorraad zuiniger maken en bij nieuwbouw energie neutrale woningen bouwen tegen aanvaardbare kosten. PV-cellen toepassen waar mogelijk en financieel haalbaar (met financiering door derden indien de huurder hier profijt van heeft).

Markt

De markt van huur en koop is en blijft sterk in beweging. Kansen en bedreigingen wisselen elkaar af. Maatregelen van de overheid hebben invloed op de stagnerende woningmarkt. De vraagprijzen van de woningen in koopsector stijgt boven een acceptabel niveau. De ruimte tussen de vraag- en laatprijs blijft voorlopig onder druk staan. Sentimenten over de toekomstige onzekerheid over de hypotheekrenteaftrek blijven aanwezig. Daarnaast neemt landelijk de aantrekkelijkheid voor een koopwoning weer toe.

Het aanbod koopappartementen blijft hoog. Ongeveer de helft van de jongeren (starters), senioren en alleenstaanden hebben interesse voor appartementen. Paren en eenoudergezinnen niet of nauwelijks, hun interesse gaat overwegend uit naar grondgebonden woningen. Na de crisis zijn grondgebonden woningen ook weer duurder geworden voor starters. Zij kunnen daarom de 'tussenstap' appartementen niet overslaan. Dit geeft extra druk op dit segment in de koopmarkt.



Op het gebied van woonbehoeften ontstaat steeds meer flexibilisering. Dit heeft ook te maken met de flexibilisering van de arbeidsmarkt. Hierbij volgt het wonen het werk.

Arbeidsmarkt

Een deel van het werk verschuift of verdwijnt helemaal. Dit mede doordat menig organisatie de bedrijfslasten blijvend wil verlagen. De economische groei is doorgezet en dus kan de arbeidsmarkt kwantitatief snel krap worden en onder druk komen te staan. In een aantal sectoren als bijv. de bouw kan dit leiden tot snelle prijsstijgingen. Daarbij speelt flexibilisering van arbeidsrelaties ook een groeiende rol. Steeds meer mensen zien zich niet hun hele leven bij één werkgever werken.

Steeds meer mensen hebben meerdere banen naast elkaar, zij willen zich blijven ontplooiën en zijn ook niet afhankelijk van één werkgever. Zo spelen ook bedrijvenverzamelgebouwen/kantoren een groeiende rol in flexibilisering van arbeid en het delen van kennis c.q. het samenwerken aan een thema. De grens tussen werk en privé vervaagt door flexibiliteit van het werk en de werkomgeving. Het Nieuwe Werken hoeft niet langer tussen 8.00 en 17.00 uur op kantoor.

Onze uitdaging: Bij nieuwbouw is het onze uitdaging om een variatie aan woningen aan ons bezit toe te voegen. Een deel van onze nieuwe woningen zal bestaan uit appartementen. Het is de bedoeling deze aanvullingen zodanig flexibel te bouwen dat de woningen voor een brede doelgroep geschikt zijn c.q. geschikt te maken zijn.

Het is van belang om kennis met andere corporaties te delen. Samen staan we sterker dan alleen. Daarnaast zijn we niet elkaars concurrenten en is samenwerking voor de hand liggend op tal van terreinen.

Politiek

De Nationale Woonagenda 2018-2021 richt zich op meer woningen bouwen, betaalbaarheid en het beter benutten van de bestaande voorraad. Daarnaast is de afgelopen maanden in het kader van het klimaatakkoord veel aandacht geweest voor CO₂-reductie in de gebouwde omgeving.

Voor Ede geldt dat de sociale huur qua omvang (zo'n 18% marktaandeel) redelijk passend is en geen overmaat kent. Als je de groep met een tusseninkomen ook meerekent als aandachtsgroep, dan is er een woningtekort in plaats van een -overschot.

De inkomenseisen die bedoeld zijn voor de beperking van de doelgroep van corporaties leiden tot druk op de middeninkomens. Slaagkansen voor middeninkomens zijn geslonken bij huur, maar zeker ook bij koop door aangescherpte eisen bij de hypotheek -verstrekkers.

Mantelzorg zal een toenemende rol gaan vervullen in de zorg aan huis. Maar ook de participatiewet en de Jeugdwet zorgen voor een verandering in de zorg. Dit raakt corporaties omdat veel intramurale zorg extramuraal wordt en dat bewoners eerst op eigen kracht hun zorg moeten organiseren. Dit leidt onder meer tot een toenemende vraag naar verzorgd/beschut wonen (zelfstandig wonen met zorg aan huis) vooral voor senioren. Er ontstaat meer behoefte bij bewoners om opgenomen te worden in woonvormen waar zorg 24 uur beschikbaar is op vraag.



Bewoners worden te vaak en te lang in hun woonomgeving behandeld en verzorgd, wat veel geld en tijd kost van hulpverleners en met name mantelzorgers die dan teveel hooi op hun vork nemen en overspannen raken. Dit leidt vervolgens weer tot (verborgen) sociale verarming.

Onze uitdaging: aantonen dat er lokaal nog wel degelijk behoefte is aan uitbreiding van het aantal sociale (huur)woningen. Vergroten slaagkansen voor starters en doorstromers. De betaalbaarheid en de beschikbaarheid borgen voor de primaire en secundaire doelgroep. Goedkopere en een verscheidenheid aan woningtypen bouwen zoals beneden-bovenwoningen (bebo's), grondgebonden driekamerwoningen etc. De bevestiging van de liberalisatiegrens voor drie jaar geeft aanleiding om, in samenspraak met de Huurders Organisatie Plicht Getrouw, een keuze te maken of we blijven aftoppen op de liberalisatiegrens. Dit willen we bezien vanuit de huursombenadering.



3. Missie en Visie

Missie

Plicht Getrouw beschouwt het huisvesten van de primaire doelgroep in een passende woning als de kern van haar missie.

De doelgroepen zijn voor 2019 als volgt gedefinieerd:

Primaire doelgroep (prijspeil 2019):

- Eenpersoonshuishouden tot AOW leeftijd met inkomen t/m € 22.700,- huren t/m € 607,46
- Eenpersoonshuishouden vanaf AOW leeftijd met inkomen t/m € 22.675,- huren t/m € 607,46
- Tweepersoonshuishouden tot AOW leeftijd met inkomen t/m € 30.825,- huren t/m € 607,46
- Tweepersoonshuishouden vanaf AOW leeftijd met inkomen t/m € 30.800,- huren t/m € 607,46
- Drie- of meerpersoonshuishouden tot AOW leeftijd met inkomen t/m € 30.825,- huren t/m € 651,03
- Drie- of meerpersoonshuishouden vanaf AOW leeftijd met inkomen t/m € 30.800,- huren t/m € 651,03

Secondaire doelgroep (prijspeil 2019):

- Eenpersoonshuishouden tot AOW leeftijd met inkomen vanaf € 22.701,- t/m € 38.035,- huren t/m € 720,42
- Eenpersoonshuishouden vanaf AOW leeftijd met inkomen vanaf € 22.676,- tot € 38.035,- huren t/m € 720,42
- Twee- en meerpersoonshuishouden tot AOW leeftijd met inkomen vanaf € 30.826,- t/m € 38.035,- huren t/m € 720,42
- Twee- en meerpersoonshuishouden vanaf AOW leeftijd met inkomen vanaf € 30.801,- t/m € 38.035,- huren t/m € 720,42.

Visie

Plicht Getrouw vervult als lokale woningcorporatie haar primaire taak in de volkshuisvesting binnen de woonkern Bennekom en wenst dit te bestendigen op een wijze zoals ze dat al jaren doet als kleine organisatie met enkel sociale huurwoningen die haar huurders en hun wensen kent. Hiermee onderscheidt zij zich van de grotere woningcorporaties doordat zij minder wordt beïnvloed door discussies over koopmarkt, DAEB bezit of groter worden.

Haar huurders ervaren Plicht Getrouw als persoonlijker en vertrouwd.

Deze relatie met haar belangrijkste stakeholder, de huurder, geeft haar meer dan voldoende aanleiding om als zelfstandige woningcorporatie werkzaam te blijven in Bennekom.



Plicht Getrouw zal haar opdracht uitvoeren binnen de 6 prioriteiten van BTIV
(Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting)

1. Er zullen geen woningen worden geliberaliseerd als zijnde niet passend binnen de missie en het verkopen van huurwoningen zal alleen geschieden indien investeringen in de volkshuisvesting in Bennekom dit noodzakelijk maken
2. Nieuwbouw en aankoop van woningen wordt nagestreefd voor zover bouwlocaties binnen het sociale segment beschikbaar komen in de woonkern Bennekom.
3. Gezien het bovenstaande streeft Plicht Getrouw ernaar om haar woningen qua betaalbaarheid beschikbaar te houden voor haar primaire doelgroep.
4. Huisvesting van specifieke doelgroepen zoals urgenten, ouderen met een zorgvraag en mensen met een begeleidingsvraag wordt door Plicht Getrouw verzorgd en zal gecontinueerd blijven.
5. De kwaliteit van de woningen zowel in technische als woon technische zin blijft een aandachtspunt binnen de financiële mogelijkheden van Plicht Getrouw.
6. Leefbaarheid binnen een kleine woonkern wordt veelal door inwoners van Bennekom vormgegeven waarbij Plicht Getrouw bij incidentele situaties ondersteuning verleent. De inzet is niet groot gemeten naar euro's maar wel naar de mate van actieve aandacht voor vragen en discussies die zich binnen de huurdersgroep voordoen. Dit maakt de noodzaak voor maatschappelijk vastgoed minimaal waarin Plicht Getrouw geen inzet voor pleegt en zal plegen.



4. Strategische keuzes

Plicht Getrouw kiest vanuit haar beperkte reikwijdte voor een relatief beperkt speelveld met aandacht voor leefbaarheid, veiligheid en aan het wonen gerelateerde diensten. Dat klinkt door in de kernopgaven die we hierna aangeven. Daarbij realiseren we ons dat de corporatiesector landelijk sterk in beweging is en dat de opgaven die wij ons stellen in dit dynamische perspectief staan. Vanuit de invalshoeken Klant, Sociaal Beheer, Strategisch Vastgoedbeleid en Financiën zien wij 6 kernopgaven.

1. Passend huisvesten van de doelgroep, waarbij betaalbaarheid voorop staat

Passend betekent voor Plicht Getrouw het aanbieden van een kwalitatief goede en volledige woning tegen een betaalbare huur.

Betaalbaar wordt afgemeten aan de huurtoeslaggrenzen. Bij dreigende overschrijding van de vastgestelde streefhuren wordt de huurverhoging voor de betreffende woningen afgetopt tot maximaal de streefhuur.

In samenspraak met Woonstede en de gemeente Ede zal gewerkt worden aan de vormgeving van de passendheidstoets voor sociale huurwoningen.

De Wet doorstroming huurmarkt geeft de kaders voor de huursombenadering in 2019. In de wet wordt de maximale huursomstijging geregeld.

In 2019 kiezen we voor een huursombenadering. We kiezen voor huurharmonisatie en een huurverhoging gelijk aan de inflatie van 2018 (is 1,6%) voor de inkomens tot de inkomensgrens en inflatie 2018 + 2,6% voor de inkomens boven de inkomensgrens. Gemiddeld betekent dit een huurverhoging van 1,75% op 1 juli 2019. Met dit huurbeleid geven we invulling aan de doelstelling op het gebied van de betaalbaarheid.

Onder leiding van de gemeente Ede zal samen met partners in de volkshuisvesting uitvoering worden gegeven aan de huisvestingsverordening en de woonvisie zoals voorgeschreven in de herzieningswet. Dit zal tevens afgestemd worden in de regio FoodValley.

Prestatie-indicatoren:

Plicht Getrouw voldoet aan de wettelijk gestelde toewijzingsnormen.

Vervolgacties Uitvoeringsprogramma:

Daar waar de passendheid in het geding komt, wordt een twee-hurenbeleid gehanteerd per de datum 1 juli 2016 in het wooncomplex Cornelia om de afzet van woningen bij de doelgroep te kunnen realiseren.

2. Kwalitatief in stand houden van het woningbezit en het verhogen van de energieprestatie

Het goed onderhouden van woningen en woongebouwen is voor veel bewoners een belangrijk meetpunt voor tevredenheid. Om de volkshuisvesting in Bennekom te waarborgen dient het bezit dus technisch goed onderhouden te worden. Goed onderhoud is één van de pijlers van een gezonde bedrijfsvoering.

De huurder (in de woning) wordt waar mogelijk meer keuzemogelijkheden geboden bij de uitvoering van het planmatig onderhoud. Bovendien zijn de mogelijkheden voor veranderingen in de woningen ruimer en toegankelijker gemaakt (beleid op het gebied van zelf aangebrachte voorzieningen). Voor het dagelijks onderhoud, dat voor rekening van de huurder komt, is een onderhoudsabonnement beschikbaar.



Het aspect kwalitatief "goed" wordt verworven door het plegen van goed en consistent onderhoud. De MJOB 2019-2029 biedt inzicht in de constante uitvoering van het onderhoud over de komende 10 jaar.

In 2019 wordt € 1.129.000 besteed aan de diverse vormen van onderhoud(planmatig, mutatie technisch) en € 147.000 wordt besteed aan investeringen in brand/vluchtveiligheid, toegankelijkheid en aan een duurzaamheidsimpuls in de installaties.

- Investeringen in duurzaamheid: circa 200 woningen worden in de periode 2019 tot en met 2023 energetisch verbeterd tot een label B. Dit doen we door cv ketels ouder dan 15 jaar te vervangen door een warmtepomp, een hybride installatie of een nieuwe HR ketel. Hiervoor is € 573.000 extra in de meerjarenbegroting opgenomen; Daarnaast worden die woningen waar het zinvol en effectief is voorzien van zonnepanelen.
- Investeringen in toegankelijkheid: hiervoor is eenmalig in de begroting van 2019 een bedrag van € 59.000 opgenomen.

Door de introductie van het Nader Voorschrift (vanaf 1 januari 2015) wijzigt het onderstaande:

- De energielabel aanduiding wordt vervangen door een Energie-Index klasse. Hiermee vervalt de A++ t/m G aanduiding op de EI-rapportage.
- De Energie-Index wordt bepaald op basis van ca. 150 kenmerken van de woning. Daarnaast is de toetredingseis toegenomen en moeten meer woningen worden geïnspecteerd voordat ze afgemeld mogen worden.
- Op basis van de EI-klasse worden per 1 januari 2015 de WWS punten bepaald voor nieuwe afgemelde woningen. (blijven ook 10 jaar geldig)

Prestatie-indicatoren:

Plicht Getrouw pleegt investeringen in brandveiligheid: in de jaren 2019 tot en met 2023 worden de maatregelen uitgevoerd die genomen moeten worden volgens het rapport in 2018 opgesteld door onze adviseur brandveiligheid Helix.

Urgentie en planning wordt vastgesteld in overleg met de brandweer.

Vervolgacties Uitvoeringsprogramma:

In het MJOB van 2019 – 2023 worden de maatregelen opgenomen die noodzakelijk zijn voor het opwaarderen van de energieprestatie. Het uitgangspunt daarbij is tot 2050 de CO² reductie van scenario C volgens de route kaart van Aedes te realiseren. In het kort betekent dat zo optimaal mogelijk isoleren, (laten) opwekken van schone energie en warmtebronnen zonder CO² uitstoot. Dit stap voor stap te realiseren voor het hele bezit op de natuurlijke momenten van Groot Onderhoud of eventueel Planmatig onderhoud.

3. Bijdragen aan de combinatie wonen en zorg

Plicht Getrouw spant zich in om de woningen en woonomgeving van senioren zo in te richten dat zij er zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en een zo groot mogelijke kwaliteit van leven hebben. De combinatie van wonen en zorg kan alleen maar tot stand komen wanneer zorginstellingen en woningcorporaties nauw met elkaar samenwerken.

De verdere uitbreiding van het aantal levensloopgerichte woningen in het bestaande bezit van Plicht Getrouw zal opgenomen worden in het MJOP 2019-2023 waarbij de hoogte van de investeringen gematigd zal moeten blijven.



De verhuur aan zorginstellingen en de praktische bijdrage aan de uitvoering van de WMO wordt voortgezet. Plicht Getrouw staat open voor het leveren van een bijdrage aan de huisvesting van kleinschalige woonvoorzieningen voor de verschillende doelgroepen.

Prestatie-indicatoren:

De bestaande woningen worden bij geplande onderhoudsingrepen op het gebied van levensloopgerichtheid aangepast.

Vervolgacties Uitvoeringsprogramma:

De samenwerking met zorgverlener Opella wordt gecontinueerd in het woongebouw Cornélie, samenwerking met andere zorgpartijen in de vorm van begeleid wonen wordt gestimuleerd.

4. De huisvesting van urgente doelgroepen

Bij de huisvesting van urgente doelgroepen wordt in het bijzonder gedacht aan de huisvesting van het fluctuerende aantal statushouders. Plicht Getrouw draagt in verhouding tot de omvang van haar bezit bij aan de huisvesting van deze groep.

Prestatie-indicatoren:

Het aanleveren van geschikte woningen voor statushouders die door de gemeente Ede worden voorgedragen. Het aantal is in verhouding tot de omvang van het woningbezit van Plicht Getrouw in Bennekom.

Vervolgacties Uitvoeringsprogramma:

Jaarlijks worden 1-3 woningen benut voor huisvesting van statushouders. Het aantal en woningtype hangen sterk af van de mutatiegraad bij Plicht Getrouw en de match tussen de beschikbaar komende woningen en de samenstelling van het huishouden van statushouders.

Betrekken van huurders bij beleid en beheer en de leefbaarheid in wijken en buurten

De Huurdersorganisatie Plicht Getrouw is een organisatie die veel tijd investeert in de vertegenwoordiging van huurders. Deze huurdersorganisatie kent als wettelijke basis De wet op het overleg tussen huurders en verhuurder

(verder te noemen Overlegwet). De Overlegwet geeft huurdersorganisaties het recht om door de verhuurder over bepaalde zaken geïnformeerd te worden, hierover ook overleg te hebben en om aan de verhuurder advies uit te brengen. Ook heeft de huurdersorganisatie op één punt instemmingsrecht.

Verder is het bij de wet geregeld dat huurdersorganisatie recht hebben op kostenvergoeding van de verhuurder voor het uitoefenen van hun taken.

Huurdersorganisatie Plicht Getrouw adviseert Plicht Getrouw niet alleen, maar werkt ook samen bij het vergroten van de huurdersparticipatie en de leefbaarheid in wijken en buurten.

Voor 2019 blijft Plicht Getrouw zich inzetten voor directe aansturing van huurbetalingen om zodoende vroegtijdig in te kunnen zoomen op huurbetalingsachterstanden. Dit kan ernstige financiële situaties bij huurders voorkomen door tijdig middels advies en doorverwijzing tot oplossingen te komen.



Prestatie-indicatoren:

Een gemiddeld tevredenheidsrapportcijfer van minimaal 7,5 m.b.t. de onderwerpen waarop de klantwensen zijn geïnventariseerd;

Vervolgacties Uitvoeringsprogramma:

Uitvoeren in 2020 van een onderzoek naar kwaliteit van de dienstverlening.

5. Waarborgen van de financiële continuïteit

De financiële continuïteit van Plicht Getrouw is van primair belang en is gericht op continuïteit om onze doelstellingen en ambities waar te kunnen maken. De middelen worden alleen ingezet voor het realiseren van onze missie. Binnen het beginsel van een marktconforme prijsstelling van de producten en diensten is er ruimte voor keuzevrijheid van de klant, vooral ook waar het de mensen met een smalle beurs betreft.

Plicht Getrouw moet te allen tijde toegang hebben tot de geld- en kapitaalmarkt. Dat betekent dat er voldoende borgingsruimte moet blijven bestaan bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Plicht Getrouw streeft naar een helder inzicht in haar financiële spankracht. Ook wil zij in financieel opzicht een betrouwbare en solide partner zijn.

Het financieel beheer en beleid richten zich vooral op het optimaliseren van de kasstroom, het verminderen van financiële onzekerheden – vooral het renterisico – en het bevorderen van investeringen. Het verkrijgen van voldoende financieringsmiddelen is essentieel voor het leveren van kwalitatief goede woondiensten aan bewoners en woningzoekenden en daarmee voor de continuïteit op lange termijn. De financiële resultaten worden opnieuw geïnvesteerd in de volkshuisvesting, waarbij onrendabele investeringen niet worden geschuwd als daarmee de gestelde volkshuisvestingsdoelen worden gerealiseerd. Een juiste balans tussen het bedrijfseconomische en het maatschappelijk rendement voorwaarde om het voortbestaan van Plicht Getrouw op langere termijn te waarborgen.

Een risicoanalyse is opgesteld en zal tweemaal per jaar worden gemonitord.

Als parameters voor de financiële sturing hanteren we de financiële kengetallen en bijbehorende normeringen van het WSW. Deze zijn onder te verdelen in de kasstroomratio ICR en de balansratio's Dekkingsratio, Loan to Value en Solvabiliteit. Deze twee laatste zijn voor het eerst op basis van de beleidswaarde berekend. Vooral de Loan to Value was in het verleden (op basis van de bedrijfswaarde) beperkend voor de realisatie van onze plannen. Voor de Loan to Value op basis van de beleidswaarde is de norm vooralsnog 75%, net als in het verleden op basis van de bedrijfswaarde. Omdat de manier waarop de beleidswaarde bepaald wordt nog niet definitief is, moeten we zeer voorzichtig zijn met het trekken van conclusies op basis van deze waarde. Er is vooral onduidelijkheid over de in te rekenen beheerkosten in de beleidswaarde. Het WSW hoopt aan het einde van het eerste kwartaal 2019 met definitieve normen en berekeningswijzen te komen.

Prestatie-indicatoren:

Plicht Getrouw streeft naar het behalen van de volgende kengetallen in 2019:

ICR	2,24
Solvabiliteit	38,4%
Loan to Value	61,2%
Dekkingsratio	27,0%



Vervolgacties Uitvoeringsprogramma:

Het optimaliseren van de kasstroom.

Het afgrenzen van het maximum van de onderhoudsuitgaven.

6. Governance

De Governancecode Woningcorporaties 2015 is het kader voor woningcorporaties voor goed bestuur en toezicht. Hierin hebben de woningcorporaties normen en waarden vastgelegd waar zij zich aan houden en waaraan getoetst kan worden. Een aantal zaken die in de code zijn bepaald, betreffen: integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing.

In 2019 zal verdere implementatie van deze code zijn beslag krijgen.

Plicht Getrouw wordt in 2019 gevisiteerd voor de periode 2015-2018. De leerpunten van deze visitatie zullen ook in 2020 en daarna worden opgepakt.



5. Vastgoed en de portefeuille strategie

In de tabel in bijlage 4 wordt onze vastgoedportefeuille uitgewerkt. Per complex wordt het aantal, het bouwjaar en het renovatiejaar aangegeven.

In onderstaande tabel is de gemiddelde energie-index per complex weergegeven, met als peildatum 2 januari 2019.

Complexnaam	Gemiddelde van EI
345101 - Bennekom De Laar laagbouw-I	1,27
345102 - Bennekom De Laar laagbouw-II	1,64
345103 - Bennekom De Laar laagbouw-III	1,69
345104 - Bennekom De Laar laagbouw-IV	1,40
345105 - Bennekom Oostenrijk laagbouw	1,18
345201 - Bennekom Halder laagbouw-I	1,26
345202 - Bennekom Boekelo Schapenoord	1,53
345203 - Bennekom Halder laagbouw-II	1,45
345301 - Bennekom Halder laagbouw-III	1,42
345302 - Bennekom Morgenster laagbouw	1,09
345303 - Bennekom Breukereng laagbouw-I	1,05
345304 - Bennekom Breukereng laagbouw-II	1,17
345401 - Bennekom Breuker Hazenhoeve-I	1,15
345402 - Bennekom Breuker Hazenhoeve-II	1,17
345403 - Bennekom Halderbrink Ereprijs	1,11
345404 - Bennekom De Laar Platanenweg	1,32
345405 - Bennekom Oosten Appartement-I	1,19
345406 - Bennekom Oosten Appartement-II	1,17
345407 - Bennekom Boekelo Postkantoor	2,84
345408 - Bennekom Halder Wilgeroosje	1,45
345409 - Hendrik van Poelwijcklaan 3 t/m 203 Cornelia	1,05

De vastgoedportefeuille wordt in de onderstaande tabel samengevat naar bouwperiode. Daarbij is geen rekening gehouden met de renovatiejaren.

Bouwperiode	Tot 1945	1945-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	> 2009	Totaal
Aantal vhe	7	149	106	61	201	169	14	100	807
Aandeel van portefeuille	1%	18%	13%	8%	25%	21%	2%	12%	100%

Veertig procent van de portefeuille is van de periode tot 1980 met het zwaartepunt in de wederopbouwperiode. Voor alle 262 woningen uit de perioden tot en met 1969 (7+149+106) geldt dat deze gerenoveerd zijn. De zeven vooroorlogse woningen kennen renovatiejaar 1981. De woningen uit de periode 1945-1959 zijn gerenoveerd in de periode 1991-2005. De woningen uit de periode 1960-1969 zijn gerenoveerd in 1999.



Voor de woningen uit de wederopbouwperiode geldt dat ze gelet op hun leeftijd en voortschrijdende wensen en eisen op termijn een behoorlijke investering vragen om te kunnen blijven voldoen aan de kwalitatieve vraag.

Daarnaast zien we dat de kwalitatieve woonwensen van de verschillende doelgroepen veranderen. Dit maakt het noodzakelijk om verschuivingen in toewijzing van de woningvoorraad tussen doelgroepen te realiseren. Een aantal van de grondgebonden woningen zijn klein qua m² BVO en doordoor zeer gewild bij starters en fitte senioren. De huidige oudere bewoners stromen graag door naar levensloopgerichte appartementen.

Voldoende kwaliteit moet worden blijven geboden om senioren, jongeren en gezinnen te binden aan Bennekom. Het woningbezit, met een relatief zwaar accent in de categorie grondgebonden woningen, noopt niet tot verhuizen bij de zittende huurders van dit type woningen zolang er geen passend alternatief voorhanden is. Vernieuwing, transformatie, diversificatie en vervanging van de voorraad is daarom belangrijk, in de huidige financiële context zal dit in een laag tempo plaatsvinden. Gezien deze context is het essentieel dat wat we wèl doen, nadrukkelijk bijdraagt aan deze zo gewenste vernieuwing, transformatie, diversificatie en vervanging.

Onder vernieuwing, transformatie, diversificatie en vervanging van ons vastgoed verstaan we zeker niet alleen nieuwbouw; we beschouwen ook investeren in onze bestaande woningen als vernieuwing. Door deze tweeledige benadering werken we aan de kwantiteit en kwaliteit van onze woningen voor de huidige en toekomstige bewoners.

Ten aanzien van de huishoudensontwikkeling baseert de gemeente zich op de Primos prognose. Die zegt alleen iets op het niveau van de gemeente als geheel en geeft geen inzicht per wijk en per kern.

Om toch een uitspraak voor Bennekom te kunnen doen is de volgende lijn denkbaar:

1. De gemeente hanteert het uitgangspunt 22% van het totaal zou sociaal moeten zijn. Dit percentage wordt niet uitgesplitst naar wijken/dorpen. Voor Bennekom geldt dat het % corporatiebezit 2016-2017-2018 18 % van de huishoudens corporatiebezit betreft. Een uitgangspunt kan zijn 18% van de groei in Bennekom is sociaal (zodat het totaal aandeel 18% blijft)
2. Het woningbehoefte onderzoek geeft voor Ede een bandbreedte van 4.450 – 5.440 2017-2027 (daar komt ook de 1.000 tot 1.200 toe te voegen woningen in gemeente Ede uit de prestatieafspraken vandaan)
3. Wat is dan de huishoudensgroei van Bennekom? In 2018 heeft Bennekom 6.580 huishoudens, de gemeente Ede bestaat in 2018 uit 48.319 huishoudens. Bennekom herbergt dus 13,6% van de huishoudens in de gemeente Ede.
 - a. Bij een groei van 4.450 huishoudens komt 13,6% neer op 605 extra huishoudens in Bennekom ->18% sociaal is dan 109 woningen (over de periode 2017-2027)
 - b. Bij een groei van 5.440 huishoudens komt 13,6% neer op 740 extra huishoudens in Bennekom -> 18% sociaal is dan 133 woningen (over de periode 2017-2027)

De herijkte portefeuillestrategie zoals die in februari 2017 is vastgesteld, voorziet in een regelmatige realisatie van kleine en middelgrote woningen die beter tot hun recht komen in de toekomstige huurmarkt.



We weten (onder meer uit het woonlastenonderzoek en het gemeentelijke woningbehoefte-onderzoek) dat de behoefte aan kleine goedkope sociale huurwoningen groter is geworden. Hierop gaan we onze veranderportefeuille sterker richten. Ook zal een aanpassing worden gedaan op het aantal te nemen energiematregelen. Nog ca. 200 woningen hebben een te hoge energievraag.

Concreet hebben we voor de periode 2019-2022 de volgende voornemens:

- Nieuwbouw vindt in de ondernemingsplanperiode plaats indien grondverwerving en realisatie binnen de sociale huursector financieel mogelijk is. Daaronder vallen uitsluitend huurwoningen voor de primaire doelgroep.
- Sloop en verkoop wordt in de planperiode niet voorzien.
- Investerings in de bestaande woningen worden in de komende jaren zowel projectmatig als bij mutatie uitgevoerd. Versobering ten opzichte van voorgaande jaren is hierbij aan de orde. Het accent ligt bij de investeringen op energiematregelen en maatregelen ten behoeve van de veiligheid (asbest verwijdering en verlagen van het risico van brandoverslag).
- Niet-DAEB vastgoed
Onze organisatie maakt de principiële keuze om voor de primaire doelgroep als de secundaire doelgroep geen niet-DAEB-vastgoed in eigendom te hebben en te exploiteren.
Het aanbieden van niet-DAEB-woningen laten wij over aan de marktpartijen. Eind 2018 hebben we 1 bedrijfsruimte (Het Oude Postkantoor) in exploitatie.

Prestatie-indicatoren:

- *We zullen in 2019 ingrepen in brandveiligheid realiseren.*

Vervolgacties Uitvoeringsprogramma:

- *Investerings in brandveiligheid: in de jaren 2019 tot en met 2023 worden gespreid over het bezit zachtboard plafonds vervangen en worden maatregelen genomen om het gevaar van brandoverslag op te heffen. In totaal is hiervoor in deze periode € 221.000 opgenomen;*

Verduurzaming vastgoed

Verduurzaming van ons vastgoed richt zich vooral op het toepassen van duurzame materialen en technieken, en op het energiezuiniger maken van de woningen, zodat de energiekosten voor de bewoners lager kunnen worden. We hanteren de volgende uitgangspunten:

Bij nieuwbouw is duurzaam en energiezuinig bouwen de norm geworden. In onze nieuwbouwprojecten anticiperen we op de toekomstige verdere wettelijke aanscherping in de richting van energie neutrale of zelf energieleverende woningen.

Voor onze bestaande woningen zetten we in op energiebesparende maatregelen en duurzame energietoepassingen, om zo bij te dragen aan de betaalbaarheid van de energielasten van onze huurders.



Wij conformeren ons aan de op brancheniveau vastgestelde ambitie van gemiddeld energielabel B (EI 1,25) in 2020, voor zover financieel en technisch haalbaar in ons woningbezit. Vooral het reduceren van de laagste energielabels (E, F en G-labels) heeft prioriteit.

Prestatie-indicatoren:

- In 2020 is de energie-index van de totale te behouden woningvoorraad minimaal 1,25 (= gemiddeld energielabel B).*
- In 2020 hebben we nog 7 E, F en G-gelabelde woningen.*
- We hebben het voornemen de kosten van energiebesparende maatregelen in de bestaande woningen direct of indirect te verdelen (bij mutatie) tussen verhuurder en huurder. Voor iedere investering geldt als voorwaarde dat de investering in maximaal 12 jaar wordt terugverdiend (te berekenen in een businesscase).*

Vervolgacties Uitvoeringsprogramma:

- Circa 200 woningen worden in de periode 2019 tot en met 2023 energetisch verbeterd tot een label B. Dit doen we door cv-ketels ouder dan 15 jaar te vervangen door een warmtepomp, een hybride installatie of een nieuwe HR ketel. Hiervoor is € 573.000 in de meerjarenbegroting opgenomen;*

De gemeente Ede heeft het voornemen in 2021 een energietransitievisie beschikbaar te hebben waarin zij op wijkniveau aangeeft op welke wijze collectieve warmtelevering (op termijn) geregeld zal gaan worden. Deze visie kan mede bepalend zijn voor de volgorde der dingen en ook de keuzes die per gebied kan/moet worden gemaakt. Plicht Getrouw wil hierover in gesprek met de gemeente Ede teneinde de keuzes van Plicht Getrouw en de visie van de gemeente Ede in dit kader op elkaar aan te laten sluiten.



Bijlage 1 Factsheet Bennekom

Bennekom. Aantal inwoners en huishoudens 2018

	Bennekom	T.o.v. gemeente
Inwoners	15.025	114.680 (13%)
Huishoudens	6.580	48.319 (14%)

Bron: BRP Gemeente Ede

Bennekom. Samenstelling huurvoorraad (huurprijsklassen 2018)

	< €417,34	€417,34	€579,30	€640,14	€710	Totaal
Appartement met lift		147	39	147	42	375
Appartement zonder lift	36	71	2		1	110
Een gezinswoningen		301	131	117	30	579
Totaal	36	519	172	264	73	1.064
Aandeel	3%	49%	16%	25%	7%	

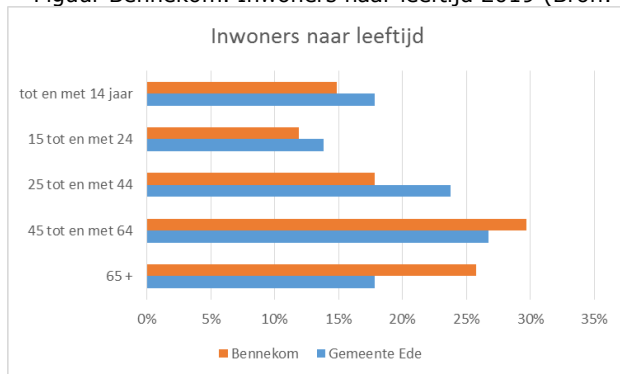
Bron: Corporaties 2019

Bennekom. Kengetallen woningmarkt

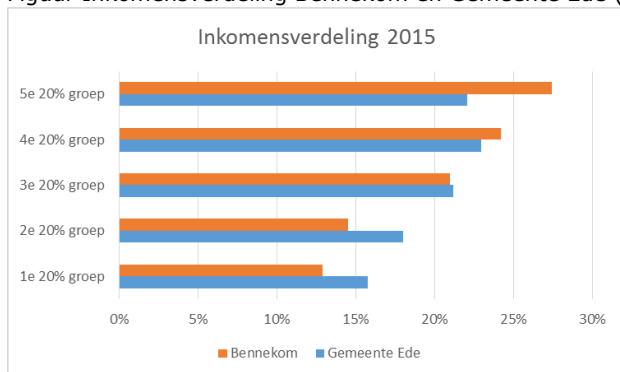
	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresul	Gem. Wachtijd in
Appartementen met lift	375	14,8	20	3,4	28
Appartementen zonder	110	12,1	52	5,9	71
Eengezinswoning	579	4,8	87	5,4	111
Totaal	1.064	9,1	59	4,7	78

Bron: Corporaties 2019, Huiswaarts 2019

Figuur Bennekom. Inwoners naar leeftijd 2019 (Bron: BRP Gemeente Ede)



Figuur Inkomensverdeling Bennekom en Gemeente Ede (Bron: CBS)





Bijlage 2. Herijkte wensportefeuille 2017

Klasse	Aantal woningen 2017*	Aandeel in portefeuille 2017	Doelstelling wensportefeuille 2014	Doelstelling wensportefeuille 2017
Huurklasse: Goedkoop	36	4%	Minimaal 5%	Minimaal 5%
Huurklasse: Betaalbaar laag	423	52%	Minimaal 65%	Minimaal 55%
Huurklasse: Betaalbaar hoog	125	16%		Minimaal 20%
Huurklasse: Middelduur	227	28%	Maximaal 30%	Maximaal 20%
Woningen tot 60 m ² GBO	82	10%	Maximaal 45% VVO	Minimaal 15%
Woningen 60 tot 80 m ² GBO	341	42%	Maximaal 50% VVO	Minimaal 45%
Woningen vanaf 80 m ² GBO	388	48%	Minimaal 5% VVO	Maximaal 45%
Nultredenwoningen	271	33%	Minimaal 30%	Minimaal 30%
Geen nultredenwoningen	540	67%	Maximaal 70%	Maximaal 70%
Grondgebonden woningen	582	72%	Minimaal 70%	Maximaal 70%
Gestapeld met lift	121	15%	Minimaal 15%	Minimaal 15%
Gestapeld zonder lift	108	13%	Maximaal 10%	Maximaal 15%
Groen energielabel A	25	3%	Minimaal 98%	Minimaal 30%
Groen energielabel B	160	20%		Minimaal 30%
Groen energielabel C	519	64%		Maximaal 40%
Oranje energielabels (D en E)	100	12%	Maximaal 1%	0%
Rode energielabels (F en G)	7**	1%	Maximaal 1%	0%

* = Per klasse is dit tezamen 811 wooneenheden. Aantallen en verdeling per 31-12-2016.

**= Monumentaal pand (uitzondering bij verduurzaming). Deze woningen hebben en houden op termijn een matig energielabel.



Bijlage 3. Afkortingenlijst

BTIV:

Het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) 2015 is een uitwerking van de Woningwet. Het BTIV trad samen met de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 in werking. Het BTIV vervangt het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH).

BVO:

Het Bruto-vloeroppervlakte (BVO) is het vloeroppervlak van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

DAEB:

Diensten van algemeen economisch belang (DAEB).

Energie Index (EI)

De Energie-Index is een instrument waarmee de energieprestatie van een woning kan worden berekend. Op basis van de Energie-Index kan een energielabel worden bepaald.

EPC:

Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De bepaling van de EPC ligt vast in de norm NEN 7120 Energieprestatie van gebouwen (EPG). Deze norm geldt voor nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw.

ICR:

Interest Coverage Ratio (ICR) gaat om de vraag in hoeverre de corporatie in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. De ICR wordt ook wel de rentedekkingsgraad of renteverdien capaciteit genoemd.

MJOB:

Een MJOB (Meer Jaren Onderhouds Begroting) is een begroting voor het onderhoud voor de komende jaren.

PV-cellen:

Een PV-cel of zonnecel is een instrument dat de stralingsenergie van de zon omzet in elektrische energie.

WWS:

Het woningwaarderingstelsel (WWS), ook puntensysteem genoemd, is een systeem om een redelijke huurprijs voor een woning vast te stellen. Het wordt bij geschillen toegepast door de Huurcommissie. Verhuurders kunnen het systeem toepassen bij het bepalen van de huur die ze kunnen vragen. Huurders kunnen het systeem toepassen om te beoordelen of ze kansrijk bezwaar kunnen maken tegen een huurverhoging, of kansrijk een huurverlaging kunnen verlangen.



Bijlage 4. Complex overzicht Plicht Getrouw

Complex	Complexnaam	Totaal eenh	Aantal vhe	Bouwjaar	Renovatiejaar
345101	Bennekom De Laar laagbouw-I	60	60	1948	2004
345102	Bennekom De Laar laagbouw-II	89			
34510201	<i>Bennekom De laar - Heidelaan 59-86</i>		16	1953	2002
34510202	<i>Bennekom De laar - Heidelaan 56-70+Laarweg 46-48</i>		10	1955	1994
34510203	<i>Bennekom De laar - Laarweg 50-66</i>		9	1955	1994
34510204	<i>Bennekom De laar - Laarweg 85-139+Korenlaan 23-48</i>		45	1957	2004/2005
34510205	<i>Bennekom De laar - Heidelaan 27-43</i>		9	1959	1991
345103	Bennekom De Laar laagbouw-III	30	30	1976	
345104	Bennekom De Laar laagbouw-IV	37	37	1981	
345105	Bennekom Oostenrijk laagbouw	54	54	1996	
345201	Bennekom Halder laagbouw-I	106	106	1966	1999
345202	Bennekom Boekelo Schapenoord	31	31	1979	
345203	Bennekom Halder laagbouw-II	44	44	1982	
345240	Bennekom Brunel 2A Garage	1		1993	
345301	Bennekom Halder laagbouw-III	109		1985-1991	
34530101	<i>Bennekom Halder - Bereklauw 1-57+Vogelwikke 1-13+Wilgeroosje 2+10</i>		38	1985-1989	
34530102	<i>Bennekom Halder - Vogelwikke 2-20</i>		10	1985	
34530103	<i>Bennekom Halder - Ganzelik 60-72 + van Balverenweg 85-95 + Winde 29-37</i>		18	1988-1989	
34530104	<i>Bennekom Halder - Ganzelik 42-56 + Winde 2-16</i>		16	1989-1990	
34530105	<i>Bennekom Halder - Van Balverenweg 97-105 + Winde 15-27</i>		12	1987-1988	
34530106	<i>Bennekom Halder - Ooievaarsbek 22-45</i>		15	1991	
345302	Bennekom Morgenster LA	4	4	2002	
345303	Bennekom Breukereng I LA	10	10	2003	
345304	Bennekom Breukereng II LA	8	8	1999	
345401	Bennekom Breuker Hazenhoeve-I	6	6	1999	
345402	Bennekom Breuker Hazenhoeve-II	6	6	1999	
345403	Bennekom Halderbrink Ereprijs	18	18	1992	
345404	Bennekom De Laar Platanenweg	20	20	1992	
345441	Bennekom De Laar Recreatie	1		1992	
345405	Bennekom Oosten Appartement-I	16	16	1996	
345406	Bennekom Oosten Appartement-II	18	18	1996	
345407	Bennekom Boekelo Postkantoor	7	7	1909	1981
345440	Bennekom Postkantoor Winkel	1		1909	1981
345408	Bennekom Halder Wilgeroosje	34	34	1987	
345409	B'kom Baron v. Wassenaerpark (Cornelie)	100	100	2011	
345442	Kantoor en koffiekamer Cornelie	1		2011	
	Totaal		807		