

Activiteiten en voornemens 2018 en volgende jaren

• Beschikbaarheid voor de doelgroep

Nieuwbouw en woonruimteverdeling zijn de belangrijkste instrumenten om te zorgen voor voldoende woningen voor de doelgroep.

Nieuwbouw

- Met voldoende nieuwbouw houden we het woningaanbod op peil. Veluwonen hanteert als uitgangspunt dat het totale aanbod mag krimpen met 2,5% in 10 jaar. Omvang van het nieuwbouw- en verkoopprogramma is hierop gebaseerd. Als vraag- en aanbodontwikkelingen hiertoe aanleiding geven, wordt op- of afgeschaald.
- In de gemeente Brummen houden we rekening met ±110 nieuwbouwwoningen in de komende 5 jaar (Eerbeek: ±70, Brummen ±40).
- In de Apeldoornse dorpen voorzien we 18 nieuwbouwwoningen in de komende 5 jaar. We onderzoeken welke dorpen kansrijk zijn voor aanvullende nieuwbouwinitiatieven (onderdeel van SVB 2017) en starten hierover overleg met de gemeente Apeldoorn.
- Voor Laag Soeren geldt dat Veluwonen hier geen nieuwbouw realiseert i.v.m. indeling woningmarktregio.
- Voor 2018 is de uitvoering van de volgende nieuwbouwprojecten gepland:

Gemeente	Plaats	Projectnaam/complex	Aantal woningen
Brummen	Eerbeek	Lombok	12
	Brummen	Elzenbos	8
Apeldoorn	Uddel	Aardhuus, fase 3	4
	Klarenbeek	De Grote Wetering	4

Woningtoewijzing:

- Als woningen vrijkomen, zorgen we ervoor dat voldoende van deze woningen betaalbaar zijn voor woningzoekenden met een laag inkomen (het zgn. passend toewijzen). Voor ons vrijkomende woningaanbod betekent dat:
 - 60% een huur heeft onder de 1e aftoppingsgrens (€592,55)
 - 20% een huur heeft tussen de 1e en de 2e aftoppingsgrens (€595,55 tot €635,05)
 - 20% een huur heeft tussen de 2e aftoppingsgrens en de maximale huurtoeslaggrens (€710,68)
 Hierbij mag een marge van plus of min 10% worden gehanteerd. We hebben over 'passend toewijzen' afspraken gemaakt binnen de regio Stedendriehoek. Hier houden we ons aan.
- De huurprijs van nieuwbouw wordt medebepaald door afspraken betreffende passend toewijzen.
- We maken gebruik van de (tijdelijke) mogelijkheid om sociale huurwoningen ook aan te bieden (met een max. van 10% van totaal) aan woningzoekenden met een inkomen van €36.165 tot €40.349.
- We monitoren de resultaten van passend toewijzen en stellen het beleid zo nodig bij. Een wezenlijk criterium hierbij zijn gelijkblijvende slaagkansen.

• Betaalbaarheid

We hebben een gematigd huurbeleid. In het afsprakenkader met de Stichting Huurdersbelangen Samen Eén is dat vertaald in een 'inflatievolgend huurbeleid' t/m 2021. Op basis van de woonlastennotitie (2016) hebben we hieraan nadere invulling gegeven. De belangrijkste elementen van het huurbeleid zijn:

- Uitgangspunt is een streefhuur van 68% van de maximale huurprijs. Hiermee zorgen we ervoor dat:
 - De 60-20-20 verhouding wordt bereikt om passend toe te kunnen wijzen.
 - Er een eerlijke 'interne' prijs-kwaliteitsverhouding ontstaat.Bij diverse complexen hanteren we een lager streefhuurpercentage vanwege verhuurbaarheid en vanwege het passend kunnen aanbieden aan de primaire doelgroep.
- Bij een woningmutatie betalen nieuwe bewoners de streefhuur, ook als dat betekent dat de huur van de betreffende woning verlaagd moet worden.
- De jaarlijkse huuraanpassing:
 - T/m 2021 is de huuraanpassing gemiddeld inflatievolgend (m.u.v. mutaties)
 - Per individuele woning kan het huurverhogingspercentage variëren (differentiatie). Huurders die een hogere huur betalen dan de streefhuur krijgen minder huurverhoging dan inflatie. Huurders die een lagere huur betalen dan inflatie krijgen meer huurverhoging dan inflatie.
 - Als de huidige huur hoger is dan de 2^e aftoppingsgrens (€635,05) én hoger dan de streefhuur, verlagen we de huur totdat de streefhuur is bereikt. In 2019 moet voor deze woningen de streefhuur zijn bereikt.
- Woningverbetering:
 - We hebben een actief beleid om woningen energetisch te verbeteren. In dat geval verbeteren we deze woningen minimaal op energielabel B. We berekenen geen huurverhoging door aan zittende bewoners.
- We geven voorlichting aan de huurders t.a.v. de mogelijkheden om gebruik te maken van voorzieningen (subsidies, toeslagen, energiecoaches, e.d.) en hen te begeleiden bij het aanvragen daarvan. We doen dit zelfstandig en in projectvorm samen met gemeente en huurdersorganisaties.
- We evalueren samen met de huurdersorganisaties jaarlijks de uitgangspunten van het huur- en woonlastenbeleid.

● Kwaliteit van de woningvoorraad, waaronder realiseren van een energiezuinige sociale woningvoorraad

Algemeen

- We hebben in 2016 vastgesteld aan welke eisen onze woningen minimaal moeten voldoen (basiskwaliteit). Dit is leidraad bij het reparatie-, mutatie-, en planmatig onderhoud.
- Periodiek voeren we complexmatig onderhoudswerkzaamheden uit (waaronder vervangingen van keukens, sanitair, CV, etc.). Dit wordt vastgelegd in de begroting Planmatig Onderhoud. Door middel van inspecties wordt deze jaarlijks getoetst en zo nodig bijgesteld.
- Energetische verbeteringen combineren we zoveel mogelijk met reeds gepland planmatig onderhoud. Afhankelijk van de situatie verbeteren we de indeling van de woning zodat deze beter beantwoordt aan wensen en behoeften van (toekomstige) bewoners.
- Als we extra investeren in complexen streven we naar een kwaliteitsniveau dat deze woningen weer tenminste 40 jaar meekunnen.
- Soms is sloop en vervangende nieuwbouw de enige reële optie vanuit een oogpunt van kwaliteit (zowel bouwtechnisch als volkshuisvestelijk) of financieel. Dit draagt tevens bij aan vernieuwing van het woningbestand.
- Nieuwbouw draagt eveneens bij aan algehele vernieuwing van het woningaanbod. We hebben in 2016 geformuleerd aan welke eisen nieuwbouwwoningen (minimaal) moeten voldoen.

Energetische kwaliteit

Het verhogen van de energetische kwaliteit is speerpunt in het kwaliteitsbeleid van Veluwonen.

- Uitgangspunt is dat het bezit in 2021 gemiddeld een B-label heeft. Als we investeren in woningen (in combinatie met planmatig onderhoud) verbeteren we deze zonder huurverhoging naar label B. De technische

ontwikkelingen op dit gebied gaan echter snel. We volgen deze op de voet. Nieuwe technische mogelijkheden grijpen we aan om onze ambitie bij te stellen.

- Bij nieuwbouw en renovatie streven we naar een zo hoog mogelijke energetische kwaliteit (NOM, energieneutraal of BENG, etc.).
- We bieden de mogelijkheid aan (met behulp van energiecoaches) dat bewoners zich na uitvoering van energetische verbeteringen laten informeren hoe zij het maximale (woonlasten)resultaat kunnen bereiken.
- Voor 2018 is de uitvoering van de volgende projecten gepland. Onderstaand overzicht betreft alleen de projecten waarbij reeds gepland planmatig onderhoud wordt gecombineerd met aanvullende (energetische) verbeteringen. **TABEL NOG TOE TE VOEGEN.**
- In de jaren na 2018 (t/m 2022) hebben we de verbetering of renovatie gepland van nog eens 885 woningen:

Apeldoorn	diverse dorpen	148 woningen
Brummen	Brummen	346 woningen
	Eerbeek	363 woningen
Rheden	Laag Soeren	28 woningen
- We oriënteren ons op de ontwikkelingsmogelijkheden van een deel van oud Eerbeek (J. Mankesstraat e.o.) Dit, mede tegen de achtergrond van de aanstaande planologische ontwikkelingen (MER, toekomstig bestemmingsplan).

NB.: Bij bovenstaand overzicht geldt als voorbehoud dat het de stand van zaken weergeeft op basis van de inzichten per mei 2017. Definitieve vaststelling gebeurt in het kader van actualisatie SVB en de begroting 2018.

• Verkoop

Verkoop dient meerdere doelen:

- We verkrijgen hiermee inkomsten om te kunnen investeren (nieuwbouw, renovatie, verduurzaming e.d.).
- We stoten woningen af die niet nodig zijn voor het huisvesten van de primaire en secundaire doelgroep.
- We leveren hiermee een (bescheiden) bijdrage aan koopaanbod voor middengroepen.
- Het draagt bij aan differentiatie van buurten en dorpen en verjonging van het bezit.

Verkoop van woningen mag niet leiden tot een onbalans in het aanbod en de vraag naar sociale huurwoningen. Verkoop van woningen wordt (deels) gecompenseerd door nieuwbouw.

We hebben bijna 500 woningen aangewezen voor verkoop (incl. vrije sector):

Apeldoorn	diverse dorpen	138 woningen
Brummen	Brummen	239 woningen
	Eerbeek	112 woningen
Rheden	Laag Soeren	5 woningen

Bovenstaande aantallen zijn exclusief Koopgarantwoningen die na (de verplichte) terugkoop in principe worden doorverkocht.

Woningen die voor verkoop zijn aangewezen kunnen worden gekocht door zittende bewoners. Als zittende bewoners niet kopen, worden deze woningen verkocht bij mutatie.

• Sloop en vervangende nieuwbouw

We slopen alleen woningen als dat vanwege bouwtechnische, volkshuisvestelijke en financiële redenen de beste oplossing is. In principe vervangen we deze woningen door nieuwbouw.

In 2018 realiseren we 20 nieuwbouwwoningen aan de Bongerd in Brummen. Deze komen in de plaats van 20 woningen die in 2016 zijn gesloopt.

In de Eerbeekse Enk verwachten we dat we 23 woningen slopen. Hiervoor komt eveneens nieuwbouw in de plaats, waaronder 13 sociale huurwoningen. Dit is een voorlopige aannname, de uitwerking van de plannen voor 2018 moet nog plaatsvinden.

• Liberalisatie

Wij liberaliseren geen woningen. We concentreren ons volledig op *sociale* huurwoningen. Bestaande vrije sectorwoningen verkopen we in principe bij mutatie. Huidige bewoners kunnen de woning ook kopen.

• Aankoop

We hebben geen voornemens om panden van derden aan te kopen, behoudens de verplichte terugkoop van KoopGarantwoningen.

• Wonen en zorg, ouderenhuisvesting en langer zelfstandig wonen

Als we (vervangende) nieuwbouw realiseren, is er specifieke aandacht voor aanbod voor ouderen. Dergelijke woningen hebben dan een levensloopbestendig karakter.

We oriënteren ons op het toekomstperspectief van De Beekwal en Tolzicht. We doen dit samen met RIWIS en in nauw overleg met de gemeente Brummen. In 2018 werken we een toekomstvisie uit. Dit vormt de aanzet tot planontwikkeling in de daaropvolgende jaren.

We spelen in op individuele verzoeken van ouderen om kleine aanpassingen in woningen te realiseren die het voor hen mogelijk/makkelijker maken om zelfstandig te blijven wonen in de huidige woning.

Een wezenlijke randvoorwaarde om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen is een adequate zorg en dienstverlening aan ouderen. De verantwoordelijkheid voor het organiseren en leveren hiervan ligt bij de gemeenten. Via het overleg en de samenwerking met gemeenten zijn we hierbij betrokken.

• Huisvesting specifieke en urgente doelgroepen

- Statushouders: we huisvesten statushouders op basis van de gemeentelijke taakstelling.
- Vrouwenopvang: we hebben afspraken met MOVIERA-vrouwenopvang om hulp te bieden bij het vinden van huisvesting voor vrouwen die via MOVIERA zijn opgevangen.
- Begeleid wonen: Aan de Wolterbeeklaan (Beekbergen) zijn 12 woningen aangewezen voor begeleid wonen. Deze worden nu nog 'regulier' verhuurd. Deze functiewijziging doet zich voor zodra huidige bewoners verhuizen.
- Opstapwoningen: in samenspraak met gemeenten, instellingen en collega-corporaties stellen we 'opstapwoningen' beschikbaar. Deze zijn bedoeld voor personen die nu verblijven in een instelling ("intramuraal") en met begeleiding de stap kunnen maken naar zelfstandig wonen.
- Extramuralisering: komende jaren is aan de orde dat personen die nu nog in een instelling verblijven en met begeleiding de stap kunnen maken naar zelfstandig wonen, een beroep zullen doen op een sociale

huurwoning. Dit is een extra inspanning (bovenop de eerdergenoemde opstapwoningen die nu reeds beschikbaar worden gesteld) die voortvloeit uit de zgn. transformatieagenda. Het is nog niet bekend om hoeveel woningen het zal gaan, Ook is nog niet helder onder welke randvoorwaarden (in het bijzonder de begeleiding vanuit instellingen) deze extramuralisering plaatsvindt. De regie ligt primair bij de gemeenten.

Veluwonen verhuurt de volgende accommodaties aan instellingen voor specifieke doelgroepen:

Gemeente	Plaats	Locatie	Instelling	Aantal won./units	Doelgroep
Brummen	Eerbeek	Sporkehout	Philadelphia Zorg	18	Verstandelijke en/of lich. beperking
		Sporkehout	Riwis	12	Begeleid wonen
		Beekwal	Riwis	63	Verzorgings- en verpleeghuis
		Doornb. Hofstede	Riwis	5	Begeleid wonen
	Brummen	Buiten de Veste	Riwis	32	Begeleid en beschermd wonen
		Tolzicht	Riwis	54	Verzorgings- en verpleeghuis
		De Timp (Wezenboom)	Philadelphia Zorg	10 (5 won.)	Cliënten met verstandelijke beperking
		Akkergeelster	Philadelphia Zorg	24	Cliënten met verstandelijke beperking
		Poelruit 13 en 15	Stg. Heimdahl	2	Cliënten met verstandelijke beperking
Apeldoorn	Beekbergen	Ruitersmolen	IrisZorg	12	Begeleid wonen
		Spelderholt	Parc Spelderholt	55	Studenten met verstandelijke beperking
	Loenen	Watermolen/ Molenbeek	Plurijn	2	Begeleid wonen
	Uddel	De Grote Geezenhegge	J.P. van den Bentstichting	6	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking

• Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

- (Preventieve) woonbegeleiding: we werken samen met hulpverlenende organisaties om problemen bij bewoners op te pakken die niet met een eenmalig gesprek kunnen worden opgelost.
- Buitenkans contracten: als er vooraf vraagtekens zijn of een nieuwe huurder zijn verplichtingen na kan komen, sluiten we een buitenkans contract en maken zo de toewijzing van een woning toch mogelijk.
- Laatste kansbeleid: als bewoners vanwege overlast of huurschulden dreigen te worden ontruimd op basis van een gerechtelijke uitspraak bieden we onder strikte voorwaarden de mogelijkheid te blijven wonen. Dit doen we in nauwe samenwerking met hulpverlenende instanties.
- Overlast en buurtbemiddeling: we besteden actief aandacht aan kwesties die te maken hebben met leefbaarheid. Het kan hierbij gaan om burenoverlast/-conflicten tussen individuele huishoudens/bewoners, om negatieve 'uitstraling' op de woonomgeving/ buurt vanwege gedrag of activiteiten (bijv. illegale bedrijfsactiviteiten/handel, hennepplantages, etc.) of klachten met betrekking tot de kwaliteit van de woonomgeving. Met buurtbemiddeling proberen we te komen tot een minnelijke en een duurzame oplossing van een burenoverlast/buurtconflict. De daadwerkelijke bemiddeling gebeurt door vrijwilligers, die een onafhankelijke positie in kunnen nemen en hiervoor speciaal getraind zijn.
- Schuldhelpverlening: we continueren ons beleid om betalingsproblemen vroegtijdig te signaleren. Hierop zijn interne procedures afgestemd (klantvriendelijk incassoproces; screening, huisbezoeken). Tevens werken we indien nodig (maatwerk) samen met hulpverlening om olopemde betalingsachterstanden te voorkomen of op te lossen.

- Kwetsbare plekken: we geven extra aandacht in die buurten waar in verhouding veel kwetsbare doelgroepen wonen. We werken op dit terrein nauw samen met politie, maatschappelijk werk en de sociale wijkteams.
- Buurt- en dorpsactiviteiten: met speciale activiteiten ('maatwerk' per buurt/dorp en specifiek thema) bevorderen we de betrokkenheid en participatie van bewoners. Het gaat hierbij om het aanspreken van individuele bewoners om een bijdrage te leveren aan een collectieve activiteit of het bevorderen van samenwerking tussen bestaande organisaties. Met dergelijke activiteiten vangen we ook signalen op die onder de bewoners leven. Hieraan verbinden we meteen een actie om knelpunten op een korte termijn op te lossen of anderszins wensen te honoreren.
- Dorps- en wijkraden: Behalve met de eigen huurdersorganisatie, hebben we zo nodig tevens overleg met dorpsraden.
- Informereren van huurders: vooral bij ingrijpende woningverbeteringen en herstructurering informeren we de bewoners d.m.v. bewonersavonden en nieuwsbrieven. Daarnaast bespreken we de individuele situatie tijdens huisbezoeken, een spreekuur of anderszins op afspraak.
- Op het gebied van de bestrijding van woonfraude en hennepsteelt in woningen werken we intensief samen met gemeenten en politie.

Veluwonen verhuurt de volgende accommodaties met een (algemeen) maatschappelijke functie:

Gemeente	Plaats	Locatie	Instelling	Omschrijving
Brummen	Eerbeek	Huygenschhof	Huygenschhof	Centrum wijkactiviteiten senioren
	Brummen	Tolzicht	Riwis	Activiteiten voor senioren
Apeldoorn	Hoenderloo	Veldheim		Activiteitencentrum
	Loenen	Bruisbeek		Activiteitencentrum
	Uddel	Kon. Wilhelmina Hof	Kon. Wilhelmina Hof	Activiteitencentrum
Rheden	Laag Soeren	't Sprengenhuis	Diversen	Kulturhus

Financiële paragraaf

We hanteren als uitgangspunt dat we tenminste 10% verwijderd willen blijven van de normen ('ratio's') die WSW hanteert. Sprengeland Wonen voldoet hieraan ruimschoots. Op basis van de begroting 2017 ziet het meerjarenperspectief er als volgt uit.

	Norm WSW	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ICR	> 1,4	2,7	2,7	2,5	2,8	1,7	2,3
DSCR	> 1	1,9	2,0	1,6	1,6	1,5	1,8
LTV	< 75%	48,7	50,7	51,7	50,2	47,8	45,7
Solvabiliteit	> 20%	50,7	49,3	48,0	48,9	50,5	52,5
Dekkingsratio	< 50%	17,5	18,2	19,1	18,7	18,2	17,3

Daarnaast we in de Aedes-benchmark behoren tot de categorie corporaties met een A-status.