



**Jaarplan, Begroting 2017 en Meerjarenprognose 2017-2021**

**Goedgekeurd November 2016**

# Jaarplan 2017

## 1 Inleiding

Voor het jaar 2017 presenteren we de begroting. Naast de cijfermatige opstelling, is er een toelichting op de belangrijkste posten en een meer algemene hoofdlijn van de beleidsvoornemens voor het jaar 2017.

## 2 Algemeen

### 2.1 Ons werk

Elk jaar doen we eigenlijk vooral gewoon ons werk. Dat betekent dat we woningen verhuren, woningen onderhouden, eventuele problemen met huurders oplossen, de financiële huishouding goed op orde houden, een nieuwbouwproject uitvoeren e.d. Dit klinkt een beetje saai, maar dat is het niet. Op deze manier verschaffen we aan 1000 huishoudens in Tubbergen een prettige woning. We zijn daar trots op!

### 2.2 Prestatie-afspraken

In het jaar 2016 zijn er (concept) prestatie-afspraken met de gemeente gemaakt. Dit betekent dat voor het jaar 2017 deze afspraken voor ons werk van belang zijn. (We spreken hier van concept prestatie-afspraken omdat ze nog niet zijn getekend. Inhoudelijk hebben we overeenstemming.)

In de begroting zijn de belangrijkste prestatie-afspraken verwerkt. Het betreft met name het huurbeleid en de nieuwbouw in de gemeente Tubbergen.

### 2.3 Huurdersvereniging

De Huurdersvereniging is formeel in 2015 opgericht. In 2016 hebben we gewerkt aan een verdere opbouw van de HV. In 2017 zal deze opbouw verder gaan, maar we werken ook gezamenlijk aan concrete zaken.

Allereerst zal ook 2017 de HV een belangrijke rol vervullen bij de toedeling van ons leefbaarheidsbudget. De werkwijze van 2016, waarbij we voor het eerste de HV en onze huurders actief hebben betrokken bij de leefbaarheidsuitgaven, is goed bevallen. We geven er daarom een vervolg aan. Samen met de HV bezien we hoe we nog beter de middelen kunnen inzetten en hoe initiatieven vanuit de huurders kunnen worden opgehaald. Daarnaast bezien we samen hoe de organisatie van de HV kan worden versterkt.

## **2.4 Vereniging Woon**

Woningstichting Tubbergen werkt samen met de collega-corporaties in Twente in de Vereniging WoOn. Kennisuitwisseling, afstemming van beleid en samenwerken waar zinvol vormen de kernactiviteiten van WoOn.

Ook in 2017 zullen we deelnemen in WoOn. Het uitwisselen van kennis, het afstemmen van beleid en het volgen van nieuwe ontwikkelingen blijven de belangrijkste aandachtspunten binnen WoOn.

## **2.5 Statushouders**

In het jaar 2015 is de problematiek van de vluchtelingen prominent op de politieke agenda gekomen. In 2016 heeft dit de nodige aandacht van ons gevraagd, ook voor 2017 zal het aandacht vragen en krijgen. Wel lijkt de urgentie iets minder aanwezig, dit vooral omdat de toestroom van vluchtelingen is afgenomen.

Voor de begroting heeft deze problematiek geen invloed. Er hoeven geen extra middelen voor te worden gereserveerd. Wel vraagt het een inzet van de medewerkers. In de Prestatie-afspraken zijn de wederzijdse verwachtingen en inzet vastgelegd. Belangrijkste afspraak is dat er maximaal 20% van de vrijgekomen woningen aan statushouders wordt toegewezen.

## **2.6 Gevolgen herziening Woningwet**

In 2015 is de Woningwet herzien. Op vele punten vergt dat een aanpassing van de Woningstichting. Veel is in het 2016 tot stand gebracht, maar natuurlijk heeft dat een praktische doorwerking in het jaar 2017.

In 2017 zal een belangrijk punt de doorvoering van de marktwaarde zijn. In het voorgaande jaar zijn we er mee gestart, voor dit jaar zal het volledig doorgevoerd worden. Dit zien we terug in de Jaarrekening, Begroting en allerlei verantwoordingsdocumenten. Voor de medewerkers van de Woningstichting betekent dit een extra inspanning. Het kost tijd, maar is ook wel een nieuwe uitdaging. Ook het administratief doorvoeren van de scheiding deab – niet-deab zal ini 2017 aandacht vragen.

## **2.7 Automatisering**

Ons automatiseringspakket is in de loop der jaren gegroeid. Zodra een nieuw pakket nodig was, werd dit onderzocht, afgewogen en aangeschaft. In het managementteam hebben we besloten om in 2017 extra aandacht te besteden aan de automatisering. De pakketten moeten beter op elkaar worden

afgestemd en de onderlinge uitwisselbaarheid van gegevens worden vergroot. Naar verwachting leidt dit tot een aanpassing van het financiële pakket.

## 2.8 Jaarresultaat en kasstromen

In 2016 hebben we gekozen voor meer nadruk op de betaalbaarheid. Ook voor 2017 blijft dit een belangrijk thema.

In de begroting rekenen we met een lage huurverhoging voor 2017 (namelijk 0,5%), blijven we natuurlijk passend toewijzen en gaan verder investeren in het verduurzamen van onze voorraad. Door deze verduurzaming zullen de woonlasten dalen. We zullen in het voorjaar (maart) met een definitief voorstel voor de huurverhoging komen. Op basis van de huidige begroting is 0,5% (als gemiddelde totale stijging) absoluut aan de onderkant.

De verduurzaming van onze voorraad hebben we ook concreet gemaakt. We reserveren per jaar €50.000 om verduurzaming te kunnen uitvoeren. De eerste ervaringen met het toevoegen van zonnepanelen op de daken zijn positief. De bewoners willen het graag, de woonlasten dalen en op langere termijn komt het ten goede aan het milieu.

Deze maatregelen hebben natuurlijk invloed op het jaarresultaat. De jaarresultaten zijn goed. Meerjarig beweegt zich dit om de 2 mln.

De kasstromen vragen wel aandacht. De bijzonderheid in het jaar 2017 betreft het uit eigen middelen financieren van het bouwplan aan de Oranjestraat. Maar vooral op langere termijn (vanaf 2020) is de kasstroom te negatief. Door gericht beleidskeuzes nogmaals tegen het licht te houden en andere keuzes te maken, zal de kasstroom positief worden.

## 3 Begroting afdeling wonen/financiën

### 3.1 Huurbeleid

In 2015 hebben we ons huurbeleid vastgesteld, het is een combinatie van passend toewijzen, Europese regelgeving aangaande inkomensgrenzen en een aftopping van de huur op een percentage van maximaal redelijk.

Voor het jaar 2017 rekenen we in de begroting met dezelfde hoofdpunten van beleid. Op twee punten komen we echter met een aanpassing.

Ten eerste zoeken we verder naar mogelijkheden om de betaalbaarheid te vergroten. De jaarlijkse huurstijging zullen we zoveel mogelijk beperken. Ook zoeken we naar mogelijkheden om de huur te verlagen voor bestaande huurders met een relatief hoge huur. Concrete voorstellen worden gedaan in het kader van besluitvorming over de huurverhoging in 2017.

Ten tweede willen we twee percentages hanteren waarop we huur gaan aftoppen. Een percentage van 70% voor mensen onder de inkomensgrens en een percentage van 80% voor mensen die een inkomen boven de inkomensgrens hebben. Dit betekent dat we voor mensen met een iets hoger inkomen bij de jaarlijkse huurverhoging gebruik maken van de mogelijkheid om de huren extra te verhogen. Deze extra verhoging toppen we af op 80%.

### 3.2 Verkoop

Financieel is er geen enkele reden om woningen te verkopen. Woningstichting Tubbergen beschikt over voldoende liquide middelen. Verkoop zal dan ook louter vanuit markt en volkshuisvestelijke overwegingen worden ingegeven.

Voor het jaar 2017 hebben we daarom geen verkoopdoelstelling. Wel zijn er twee mogelijke verkoopstromen. Ten eerste de woningen die we in het verleden onder voorwaarden hebben verkocht. Zodra we deze moeten terugkopen, zullen we doorverkopen zonder voorwaarden. Ten tweede hebben we als beleid vastgelegd dat de woningen boven de huurprijsgrens bij mutatie te koop worden gezet. Dit betreft overigens een zeer klein aantal.

## 4 Begroting afdeling Vastgoed

De begroting bevat de volgende hoofdonderdelen

- 1 Onderhoud
  - a. Strategisch voorraadbeheer
  - b. Leefbaarheid
- 2 Nieuwbouw
- 3 Bijzonderheden
  - a. Asbest
  - b. Milieu-investeringen

### c. Energielabels

#### Ad 1: Onderhoud

In het jaar 2017 voeren we voor 1,4 mln. aan diverse onderhoudswerkzaamheden uit. De al jaren gehanteerde systematiek is wederom gebruikt. Een gedetailleerd uitvoeringsplan met bijbehorende kosten vormt de grondligger.

Enkele punten vergen echter een toelichting.

#### Ad 1a: Strategisch voorraadbeheer.

Woningstichting Tubbergen vindt het belangrijk dat mensen zo lang mogelijk in hun woning kunnen blijven woning. Soms is het nodig dat hiervoor de woning wordt aangepast. Denk hierbij vooral aan het maken van een badkamer op de begane grond en kleinere aanpassingen in de keuken/toilet. Dit past binnen de denkbeelden van de gemeente over wonen en zorg.

We doen deze ingrepen als het voor de betreffende bewoner nodig is; het is maatwerk. Er is dus vooraf niet bekend in welke woningen we deze investeringen doen. In de begroting van het onderhoud hebben we daarom een stelpost opgenomen van € 22.000 om een aantal woningen te kunnen aanpassen.

#### Ad 1c: leefbaarheid

Vanaf 2015 hebben we een andere invulling aan het leefbaarheidsbudget gegeven. Er is een onderscheid gemaakt tussen sociale en fysieke leefbaarheid. De sociale leefbaarheidsuitgaven worden verdeeld door de Huurdersvereniging, hiervoor is een bedrag van €50.000 beschikbaar. Voor de fysieke leefbaarheidsuitgaven (zoals achterpaden, verlichting) is een bedrag van maximaal €75.000 beschikbaar. Dit bedrag is opgenomen in de totale post van 1,4 mln.

De rijksoverheid heeft spelregels voor leefbaarheid geïntroduceerd. In essentie komen deze erop neer dat per woning maximaal € 125,00 per jaar aan leefbaarheid mag worden uitgegeven. Daarnaast moeten de uitgaven plaatsvinden in het gebied waar de sociale huurwoningen liggen. Aan deze voorwaarden voldoen we.

#### Ad 2: nieuwbouw

In het jaar 2016 is hard gewerkt aan een plan voor woningbouw aan de Oranjestraat. We willen hier 15 kleinere appartementen realiseren, in het bijzonder geschikt voor jongeren. In 2016 bleek dat er niet gestart kon worden met de bouw, dit omdat er problemen zijn met het bestemmingsplan.

In de tweede helft van 2016 is het bouwplan verder onderbouwd en zijn alle stukken ten behoeve van een bestemmingsplanwijziging ingediend. Naar verwachting kunnen we in het tweede kwartaal van 2017 starten met de bouw. In de begroting is hier rekening mee gehouden.

#### Ad 3: Bijzonderheden

In het jaar 2017 hebben we geld gereserveerd voor enkele bijzonderheden. Deze bijzonderheden zijn niet opgenomen in het normbedrag voor onderhoud, we hebben er een aparte post van gemaakt.

- a) Asbest: elk jaar komen er enkele woningen vrij waarin (onverwacht) asbest zit. Dit moeten we zo spoedig mogelijk saneren; hiervoor reserveren we een stelpost in de begroting van

€15.000. Als gevolg van nieuwe regelgeving zullen we voor meer zaken als Woningstichting aansprakelijk worden. In 2017 zal dat verder duidelijk worden.

- b) Milieu-investering: voor de komende jaren reserveren we €50.000 om zonnepanelen te kunnen plaatsen. Per project wordt een gedegen afweging gemaakt, maar qua budget hebben we op deze manier in ieder geval ruimte.
- c) Energie-labels: de energie-labels moeten worden vernieuwd (een wettelijke verplichting) en van sommige woningen moeten ze nog worden vastgesteld. Dit project zal in 2017 worden uitgevoerd, hiervoor is €50.000 gereserveerd. (Dit is gebaseerd op een offerte.)

