

Woningbouwvereniging Beter Wonen

Goedereede



## Wonen op de kop van Goeree

Koersnotitie 2018



November 2017

## Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave</b> .....	2
<b>Voorwoord</b> .....	3
<b>1. Inleiding</b> .....	4
<b>2. Waar staan wij voor</b> .....	5
<b>3. Onze doelgroep</b> .....	6
<b>4. Betaalbaarheid van het wonen</b> .....	8
<b>5. Duurzaam wonen</b> .....	9
<b>6. Maatschappelijke rol</b> .....	10
<b>7. Mens, Organisatie en stakeholders</b> .....	11
<b>8. Financiële randvoorwaarden</b> .....	12
<b>9. Tot slot</b> .....	14
<b>Noten</b>	15

# KOERSNOTITIE

## Voorwoord

De eerste twee jaren van onze 'Koersnotitie 2015 en verder...' kenmerkten zich door vele veranderingen en nieuwe ontwikkelingen. De economische crisis en de crisis op de woningmarkt kwamen ten einde.

De invoering van de nieuwe Woningwet en daarmee gepaard gaande zaken als passend toewijzen, waarden op marktwaarde en strenger toezicht in combinatie met onze ambities op het gebied van duurzaamheid, betaalbaarheid en leefbaarheid hebben onze maatschappelijke rol uitdagender gemaakt.

Na de stakeholdersbijeenkomst van september 2015 zijn we als compacte efficiënte organisatie aan de slag gegaan met onze koers en doelstellingen: Een echte partner zijn in huren op de kop van Goeree, betrouwbaar, betrokken en hardwerkend, dicht bij onze huurders en klanten. In de benchmark van 2016 behoorden we met een AA-score tot de beste 24 corporaties van Nederland.

Waar we in deze geactualiseerde koersnotitie niet aan voorbij kunnen gaan is de samenwerking met de collega's op Goeree-Overflakkee. Onze wensen om de kwaliteit van de volkshuisvesting op Goeree-Overflakkee blijvend te waarborgen en onze eigen kwetsbaarheid te minimaliseren hebben geleid tot een belangrijke stap in het proces om te komen tot één woningcorporatie op Goeree-Overflakkee.

Naar aanleiding van een haalbaarheidsonderzoek is geconcludeerd dat een fusie wenselijk en haalbaar is. We zijn dan ook voornemens de volgende stap te zetten in het fusieproces met het ondertekenen van een intentieovereenkomst tussen de vier corporaties. Daarna kunnen we het gezamenlijke 'wenkend perspectief' gaan vormgeven.

Deze belangrijke stap in het proces om tot fusie te komen speelt in de komende beleidsperiode tot 2019 een nadrukkelijke rol in ons handelen en werken.

Deze koersnotitie is tot stand gekomen door een korte evaluatie van ons huidige beleid en een vrijwel gelijke voortzetting van ons huidige beleid, met hier en daar enkele wijzigingen, andere accenten of nieuwe aandachtspunten.

Ondanks de zichtbare (ongewenste) effecten van het overheidsbeleid blijven wij ons onvermoeibaar inzetten voor goede en betaalbare huisvesting, sociale huren en een verder focus op verduurzaming van ons vastgoed. Onze huurders blijven daarbij onze belangrijkste stakeholders.

Goedereede, november 2017

# 1 Inleiding

De sterk gewijzigde omgeving als gevolg van de economische crisis van de afgelopen jaren, de langzaam weer op gang komende woningmarkt en de ingrijpende maatregelen van de overheid via de nieuwe woningwet hebben forse (financiële) consequenties gehad voor de corporatiesector.

De overheid heeft ervoor gekozen om de woningcorporaties door het opleggen van een verhuurdersheffing en andere maatregelen een forse financiële bijdrage te laten leveren die zich laat voelen in een beperktere investeringscapaciteit. De invloed van de nieuwe Woningwet uit 2015, waarin het nieuwe speelveld van corporaties is bepaald, geeft een forse beperking van taken en middelen. Ook de structurele veranderingen op het gebied van wonen, zorg en welzijn zorgen er voor dat corporaties de noodzaak voelen tot het maken van keuzes.

Die transitie en de participatiemaatschappij vroegen en vragen om een andere koers. De corporatie kan niet meer op alle terreinen maximaal inzetten en moest keuzes maken ten aanzien van doelgroep, woningvoorraad, onderhoud en investeringen in nieuwbouw, renovatie, duurzaamheid, leefbaarheid en zorg.

Ook Woningbouwvereniging Beter Wonen Goedereede is niet aan deze maatregelen ontkomen en heeft in 2015 een koerswijziging ingezet die gewenst en (financieel) noodzakelijk was. De investeringsruimte is geminimaliseerd en het strenge toezicht door de nieuwe Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) heeft geleid tot beleidsaanpassingen. De woningmarkt in het werkgebied laat daarbij ook nog eens een krimpscenario zien. We zoeken daarom onze weg binnen onze kerntaken met een financieel gezonde structuur vanuit een sterk betrokken organisatie.

In dit geactualiseerde koersdocument zet Beter Wonen Goedereede haar koers voort naar de komende periode, waarin zij een betrouwbare en betrokken partner wil zijn en blijven op het gebied van huren en wonen. Een solide, stevige en hardwerkende organisatie die door haar omvang dichtbij haar huurders en klanten staat.

Een koersdocument omdat we hiermee de richting aangeven van onze corporatie. De snelle opeenvolgende ontwikkelingen in onze omgeving maakt de toekomst minder voorspelbaar en verlangt van ons flexibiliteit en plannen die snel bijgestuurd kunnen worden. De organisatie werkt met jaarplannen om concrete invulling te geven aan deze koers en constant toetsen of de gekozen route de juiste blijft en best passende is.

Dit document geeft ons richting, duidt onze missie, onze kernwaarden en de bijbehorende visie. Voorts geeft het invulling aan onze strategie en benodigde actieplannen. We maken jaarplannen en starten projecten op. We maken onze doelen smart en plannen ze haalbaar in de tijd. Het levert ons daarmee continu de meetmomenten om te beoordelen of we die doelen behalen.

We zien en verwachten dat we ondanks de vele beperkingen van de overheid en de vragen van onze huurders en andere stakeholders nog steeds een belangrijke rol kunnen spelen op het gebied van prettig wonen in een fijne woonomgeving op de kop van Goeree-Overflakkee. We zorgen dat we de belangrijkste thema's, betaalbaarheid, bereikbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en veiligheid optimaal met elkaar in balans blijven brengen en zullen door visie en samenwerking (en mogelijk een fusie) onze taken vervullen.

## 2 Waar staan wij voor

### Visie

In de visie van Beter Wonen Goedereede is het belangrijk dat iedereen die wil of kan huren bij Beter Wonen kan aankloppen, met name waar het gaat om sociale huur. Wij willen dicht bij onze huurders staan en alle werkzaamheden verrichten als partner van de huurder. Beter Wonen zal daarbij naar haar beste mogelijkheden blijven voorzien in de vraag naar woningen van haar doelgroepen, inspeland op de ontwikkelingen van een krimpende woningmarkt. Volkshuisvesting bieden op het eiland en met name op de kop van Goeree zonder te kwetsbaar te worden.

De overheid is sterk bepalend in richting en visie en Beter Wonen zal kritisch blijven volgen of ze haar taken nog steeds aan kan en naar behoren kan uitvoeren. De druk van voldoende liquiditeit, kennis, digitalisering, verduurzaming en wonen en zorg heeft de afgelopen jaren geleid tot de volgende stap naar verdere professionalisering. De reeds bestaande samenwerking met collega's heeft recent geresulteerd in de intentie tot fusie met de drie andere woningcorporaties op Goeree-Overflakke.

Tegelijkertijd blijft onze belangrijkste ambitie het zorgen voor betaalbare, duurzame huisvesting, met als uitgangspunt dicht bij de huurder blijven staan. Bij het uitblijven van groei focussen we op vervangende nieuwbouw voor de doelgroep. Goed beheren en onderhouden. Verhuren en verkopen van duurzame woningen. En dat binnen financieel gezonde parameters, dat is waar Beter Wonen zich over wil verantwoorden.

### Missie

Bij deze visie hebben we onze missie opnieuw verwoord:

***'Beter Wonen Goedereede is dé partner in sociaal verhuren!'***

Om de kerntaken van Beter Wonen Goedereede op een realistische manier uit te voeren, is het belangrijk dit vanuit onze kernwaarden te blijven doen:

- **Vertrouwen** (zowel intern als voor stakeholders een betrouwbare en integere partner)
- **Betrokkenheid** (bij onze huurders, maatschappijgedreven en bij de eigen organisatie)
- **Klantgericht** (professioneel, transparant en met vakmanschap, de huurder centraal)
- **Samen** (met elkaar, respectvol en innovatief)

Woningbouwvereniging Beter Wonen Goedereede zal de komende periode haar koers verder verleggen naar een meer regisserende rol. Daarbij zal er focus moeten zijn op de (kern)taken, het verder professionaliseren van de bedrijfsvoering en dienstverlening (24/7) en sturen op vereenvoudiging, dan wel optimalisatie van processen (digitalisering) en efficiëntere onderhoudsprocessen.

In de volgende hoofdstukken wordt weergegeven welke mogelijkheden er zijn om naar de gewenste positie op de woningmarkt te komen door het bepalen van de strategie op de belangrijkste thema's.

### 3 Onze Doelgroep

Beter Wonen Goedereede wil er zijn voor haar doelgroep. Zowel starters op de woningmarkt als ouderen die na hun pensionering een inkomensval maken en iedereen daar tussen in met een laag inkomen. Beter Wonen Goedereede is de enige corporatie in het werkgebied met de woonkernen Ouddorp, Goedereede, Havenhoofd en Stellendam.

De huidige klant staat centraal, maar ook de nieuwe groep huurders die zich tot de corporatie zal wenden zal naar vermogen worden voorzien van woonruimte. Denk daarbij aan de zorgbehoevenden en bijzondere doelgroepen. De focus blijft echter gericht op de primaire doelgroep: die huurders die grote behoefte hebben aan een betaalbare en duurzame sociale huurwoning.

Daarbij worden we echter flink beperkt door de mogelijkheden qua regelgeving en financiën. Het werkdomein van corporaties is met de nieuwe Woningwet sterk beperkt en teruggebracht tot kerntaken. Sociale huurwoningen moeten in principe aan de doelgroep worden verhuurd.

We richten ons primair op onze doelgroep met passende huisvesting. Dat betekent dat we het grootste deel van onze woningen beschikbaar houden voor de doelgroep (DAEB<sup>1</sup>) met een inkomen tot € 36.165, een kleiner deel voor de groep tussen € 36.165 en € 40.349 en vooraansnog een klein gedeelte in het geliberaliseerde deel tot een inkomen van € 46.200 (peildatum 1-1-2017). Hier geldt sinds 2015 de 80/10/10-regel: gedurende 5 jaar mag 10% worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen de € 36.165 en € 40.349. Er is 10% vrije ruimte, met voorrang in te zetten voor huishoudens met psychische of lichamelijke beperkingen. Het niet-DAEB<sup>1</sup> woningbezit bestaat op dit moment uit zorgwoningen en garages en bedrijfsruimtes.

Voor nieuwe niet-DAEB activiteiten gelden strenge eisen, waaronder een markttoets (o.a. huurwoningen boven de liberalisatiegrens en commercieel en -zij het beperkt- maatschappelijk vastgoed). Beter Wonen Goedereede heeft zich daar aan geconformeerd en acht de kans klein dat ze niet-DAEB activiteiten zal ontplooiën.

De kwetsbare groep met lage inkomens blijven bijzondere aandacht krijgen en waar nodig maatwerk in huurprijs en woonruimte om ze passend te huisvesten. Naar de toekomst toe zijn er groepen (zoals starters en statushouders) die ons structureel nodig zullen hebben en die we binnen ons bestaande woningaanbod willen huisvesten. Tegelijkertijd zullen er groepen mensen zijn die ons snel voor een korter termijn nodig hebben. Hiervoor bekijken we op het moment zelf welk maatwerk mogelijk is en we (her)ontwikkelen eventueel nieuwe woningen en/of woonvormen.

Scheefwoners die nu huren mogen van ons gewoon blijven. Bij mutatie dienen zij een andere, beter passende oplossing te zoeken in de middeldure huur of de goedkope koopsector. We realiseren daarom de verkoop van ca. 100 huurwoningen tot 2030. (maximaal 12 per jaar) We verkopen zowel aan zittende huurders als nieuwe bewoners. Daarmee zorgen we voor de noodzakelijke doorstroming. Tegelijkertijd streven we daarbij te allen tijde naar differentiatie in wijken en lossen we de discrepantie tussen vraag en aanbod op.

De woningmarkt is dynamisch en vertoont op de kop van Goerree op termijn lichte krimp van de bevolking. We krijgen een ontwikkeling van leefdorpen (met voorzieningen) naar woondorpen (zonder voorzieningen) binnen het kernenbeleid van de gemeente Goeree-Overflakkee. Deze transformatie zal ondersteund worden vanuit ons portefeuilleplan dat inspeelt op deze marktontwikkelingen en de aantallen woningen bepaald bij de vraagontwikkeling tot 2030.

Onze analyse van de bevolkingsontwikkeling en prognose in 2040 vormt de basis voor de ontwikkeling van onze vastgoedportefeuille. Vergrijzing en ontgroening, maar later ook weer vergroening, tezamen met een stabiel migratiesaldo bepalen onze doelstellingen qua aantallen

woningen. Het aantal huishoudens blijft echter toenemen door een stijging van het aantal een-en tweepersoonshuishoudens als gevolg van de gezinsverdunding.

De toename van onze doelgroep zal gelijk lopen met de toename van het aantal huishoudens tot 2030, ruim 6,5%. Het aandeel scheefwoners ligt in 2030 ook ca. 10% lager. De doelgroep bedraagt in 2030 ca. 1.025 à 1.075 huishoudens. De druk op de huurmarkt stijgt wel iets, maar neemt dus niet substantieel toe.

Nieuwbouw zal plaatsvinden ter vervanging van bestaand bezit (1op1) en bij transformatie. We gaan uit van nog minimaal 70 nieuw te bouwen woningen, waarvan er dit jaar (2017) al een deel wordt gerealiseerd. Ook bouwen we 27 "Nul-Op-De-Meter" appartementen voor Sjaloom Zorg, op het terrein van de Vliedberg in Ouddorp. Een complex voor mensen met een beperking, een voor ons nieuwe doelgroep. Bij iedere vraag moeten we de consequenties in beeld brengen. Als de markt het niet wil oplossen wil Beter Wonen de partner zijn, mits volkshuisvestelijk verantwoord en financieel haalbaar.

Beter Wonen heeft bepaald dat haar gewenste sociale huurvoorraad in 2030 binnen bandbreedtes tussen de 1.200 tot 1.250 woningen zal bedragen, voldoende voor het huisvesten van de doelgroep. Eind 2016 verhuurden we bijna 1.270 eenheden (1.170 woningen).

Onze vastgoedstrategie voor zowel de bestaande voorraad woningen als de nieuwbouw is uitgewerkt in ons portefeuilleplan 2017. Daarin is tot op complexniveau de strategie uitgewerkt.

Dit portefeuilleplan is een dynamisch document dat we jaarlijks actualiseren en waarin is opgenomen wat we aan onderhoudskwaliteit en verbeteringen in ons woningbezit gaan uitvoeren de komende jaren.

We monitoren jaarlijks de ontwikkelingen in de (woning)markt.

## 4 Betaalbaarheid van het wonen

Ons grootste punt van aandacht in onze koers de komende beleidsperiode is en blijft de betaalbaarheid van het wonen. Voor onze huurders zijn een betaalbare huur en beheersbare woonlasten van groot belang. De afgelopen jaren stegen de huren substantieel, maar voor een gezonde toekomstsituatie is beheersing van de huurlasten cruciaal. Wel heeft Beter Wonen de laatste jaren een relatief gunstig huurprijsbeleid kunnen voeren voor haar huurders.

De betaalbaarheid regelen we via ons huurprijsbeleid en de gewenste streefhuren. We vinden differentiatie belangrijk en een evenwichtige verhouding tussen prijs en kwaliteit houdt onze woningen bereikbaar voor de doelgroep.

Met ons energiebeleid, dat gericht is op het verder verduurzamen en energieneutraal maken van onze woningen willen we niet alleen de kosten van het huren, maar ook de totale woonlasten in de hand houden. Naast technische en fysieke ingrepen (zoals Nul-Op-de-Meter woningen) zullen we ook gerichte acties houden richting onze klanten om het energieverbruik terug te dringen en daarmee de totale woonlasten te beheersen. We creëren bewustwording bij de huurders over duurzaam wonen.

Maar wat mag het wonen nu eigenlijk kosten? Op deze lastige vraag is nog altijd geen eenduidig antwoord te geven. Voor ons hangt betaalbaarheid samen met acceptabele (huur- en) woonquotes. We werken in ons beleid met een percentage van maximaal 35% (woonquote) voor nieuwe huurders met de laagste inkomens. (*bron: NIBUD/Woonbond*)<sup>2</sup>.

Naast de inkomensafhankelijke huurverhogingen hanteren we nu het systeem van de huursombenadering vanuit het Huurakkoord<sup>(3)</sup> en streven we naar inflatievolgende huurverhogingen en aftopping van de huren middels toepassing van de nieuwe regels van passend toewijzen. We zullen deze benadering benutten om de verhouding prijs-kwaliteit van onze woningen beter in evenwicht te brengen. We kunnen dan meer differentiëren en een op de klant afgestemd huurprijsbeleid voeren. Dat betekent bijvoorbeeld maatwerk bij senioren met inkomensterugval na pensionering en het stimuleren van doorstroming van starters en scheefwoners. De DAEB-grens van sociale huurwoningen is de liberalisatiegrens van € 710. Tot 2019 wordt die grens niet geïndexeerd.

Beter Wonen richt zich op de huishoudens die aan de onderkant van de maatschappij staan tot aan de inkomensgrens van € 46.200 (peildatum 2017). We behouden een kleine en betaalbare huurvoorraad. De huren houden we laag. Onze woningen bestaan uit grondgebonden woningen, appartementen en geschikte woningen voor senioren. We blijven wel woningen afstoten, zowel in de duurdere voorraad als die met een negatieve exploitatie of negatief rendement.

In ons streefhuurbeleid zouden we de woningen bereikbaar willen houden voor onze doelgroep door 60% van onze woningen onder de aftoppingsgrens van ca € 592 (€ 635 voor meerpersoonshuishoudens) te houden, 40% tussen € 592 (€ 635) en € 710 (liberalisatiegrens) te houden en in principe niets meer daarboven (prijsspeil 2017). Woningen boven de liberalisatiegrens (niet-DAEB<sup>2</sup>) zijn in principe geen kerntaak voor ons als woningcorporatie.



## 5 Duurzaam wonen

Duurzaamheid is deel van ons leven geworden. We vinden het belangrijk dat er bewust wordt omgegaan met energie en energieverbruik. Beter Wonen onderschrijft de Trias Energetica.

Door actief met duurzaamheid bezig te zijn ervaren onze bewoners grote voordelen, omdat het via de energiekosten bijdraagt aan betaalbaar wonen. Bij nieuwbouw en renovatie van onze woningen staat duurzaamheid dan ook centraal. We onderzoeken de technologische mogelijkheden en adopteren elders bedachte goede voorbeelden van duurzame toepassingen.

Dat betekent dat we actief aan de slag blijven met onze duurzaamheidsbeleid en de energiemaatregelen zoals zonnepanelen. We zullen kennis moeten binnen halen (bijv. via de Routekaart van Aedes) rondom energiezuinige woningen en concepten en nieuwe technische toepassingen. Van NOM- en Stroomversnellingswoningen tot 'gas-loos' en circulaire bouw.

We stellen ons ten doel om in 2023 gemiddeld op energie index 1,2-1,4 (EI) (voorheen energielabel B) te zitten voor onze woningen en daarna verder te gaan met verduurzaming. Dat betekent dat we jaarlijks een deel van ons bezit moeten verbeteren en woningen met de laagste labels als eerste aanpakken. Hiervoor reserveren we tot 2023 ca. 5,1 miljoen euro (gemiddeld € 850.000 per jaar). De nadere uitwerking en de precieze maatregelen volgen uit ons voorraadbeleid en de meerjarenprognose. In het portefeuilleplan benoemen we de complexen die de komende periode worden gerenoveerd, inclusief ons streven naar meer 'nul-op-de-meter' woningen (NOM).

Voor onze nieuwbouw realiseren we alleen nog energieneutrale woningen, zoals de 57 NOM-woningen in Ouddorp en de 14 NOM-woningen in Stellendam. Als we voorbij 2020 kijken dan is onze koers om uiteindelijk in 2050 al onze woningen CO<sub>2</sub>-neutraal te maken. In 2030 zal iedere woning minimaal al over EI 1,2-1,4 (label B) moeten beschikken. We herijken de voortgang.

Een afgewogen aanpak aan energiemaatregelen betekent ook kijken naar de bewoners. Natuurlijk hangt de besparing af van het type woning, maar de rol en het gedrag van de bewoners speelt ook mee. Soms zal het inzetten van een energiecoach door de gemeente of overheid nodig zijn voor bewustwording en zelfs meer opleveren dan alleen een fysieke ingreep. Coaching op woonlasten wordt een primaire taak van ons en we zullen nader onderzoek moeten doen naar hoe we zaken contractueel met huurders kunnen regelen.

Tenslotte betekent duurzaam wonen niet alleen energielasten, maar ook de functionele aanpassing van woningen zodat onze ouder wordende huurdersgroep langer zelfstandig kan blijven wonen. Voorzieningen en fysieke maatregelen zullen we in een programma uitwerken (levensloopbestendige woningen) en de financiële middelen proberen vrij te maken zodat we daar flexibel en op maat mee kunnen werken.

Duurzaam wonen betekent volgens ons ook passend bij de eigen (financiële) situatie. In lijn met de Woningwet wijzen we huishoudens met huurtoeslag passend woningen toe (wettelijk verplicht 95%). Dat betekent voor die huurtoeslaggerechtigde huishoudens – afhankelijk van hun gezinssituatie- een huurprijs onder de aftoppingsgrens (in 2017 respectievelijk € 592 en € 635). In 2016 zijn alle 45 van de 58 woningen (82%) die zijn toegewezen aan huurders met recht op huurtoeslag met een passend huurcontract afgesloten.

## 6 Maatschappelijke rol

Woningbouwvereniging Beter Wonen voelt zich al sinds haar oprichting zeer betrokken bij de hele samenleving op de kop van Goeree. In alle kernen waar ze actief is probeert ze naar vermogen en (wettelijke) mogelijkheden initiatieven en ontwikkelingen te ondersteunen. Zowel formeel als informeel zullen we in het sociale domein ons volkshuisvestelijke en maatschappelijke steentje bijdragen. Waar mogelijk doen we mee en ondersteunen we lokale initiatieven van bewoners, bijvoorbeeld rondom duurzaamheid of zorg en te zorgen voor succesvolle wijken en buurten.

De Woningwet is vrij stringent in wat we nog wel en niet mogen doen op het gebied van leefbaarheid. Samen met onze partners en andere sociale organisaties zullen we invulling geven aan de participatiesamenleving en leefbaarheid binnen de wettelijke grenzen ondersteunen.

Onze leefbaarheidsactiviteiten worden in overleg met de gemeente vastgesteld waarbij door de lokale beoordeling maatwerk mogelijk is. Zolang de activiteiten ten goede komen aan onze eigen huurders of directe omgeving (bv woonmaatschappelijk werk, achter de voordeur aanpak of bestrijding van overlast, en het schoon, heel en veilig houden van die omgeving) blijft Woningbouwvereniging BeterWonen dit doen.

Dat betekent geen of beperkte investeringen in maatschappelijk vastgoed <sup>(4)</sup>, maar wel (fysieke) ondersteuning en tegemoetkoming in de kosten van activiteiten van bewoners bij het zich verantwoordelijk voelen voor een schone, hele en veilige eigen buurt.

Vanuit onze binding met de lokale gemeenschap hebben we een signalerende en maatschappelijke rol. Onze medewerkers zullen zichtbaar en actief in de kernen aanwezig zijn. Onze 'achter-de-voordeur' positie maakt dit mogelijk. Kleinschalig maar effectief optreden.

De overheid verwacht van ons een terugtrekkende beweging, maar daar waar de sociale cohesie in het nauw raakt grijpen we in. Als het de verhuurbaarheid van onze woningen gaat raken wordt het (mede) ons probleem. We beperken ons vanuit overheidswege tot maximaal € 126,25 (peildatum 2017) per woning (DAEB) per jaar voor uitgaven aan leefbaarheid.

Kortom, vanuit onze regierol zorgen voor leefbaarheid in onze kernen. Samenhang versterken. Daar waar nodig wel voorzieningen ondersteunen en intensief samenwerken met stakeholders zoals de gemeente, zorg en welzijn, scholen en onze collega's. Alles gericht op het zorgen voor een vangnet voor de kwetsbaren.

Wij zien het als onze primaire taak er te zijn voor die kwetsbare burger, met betaalbare en goede huisvesting, maar ook met het bieden van ondersteuning in de wijk.

Maatschappelijk vastgoed en zorg. Buiten de limitatieve lijst van toegestaan (DAEB) maatschappelijk vastgoed mogen we (volgens de 10 procent-regel) van ons maatschappelijk vastgoed 10% bedrijfsmatig bestemmen. Ten behoeve van de zorg bouwen we alleen maatschappelijk vastgoed als het gekoppeld is aan een woonzorggebouw.

## 7 Mens, Organisatie en Stakeholders

Bij het realiseren van het beleid en de maatregelen in deze koersnotitie kunnen we als organisatie niet te veel hooi op onze vork nemen. De inzet van onze mensen moet realistisch zijn en projecten moeten beperkte risico's met zich meebrengen en betaalbaar blijven. Onze kleine en compacte organisatie kan niet alles aanpakken. Samenwerking en toewerken naar fusie is een belangrijke ontwikkeling de aankomende periode.

De huidige tijd vraagt meer maatwerk voor bewoners en minder generalistische en standaard oplossingen. We zullen op zoek moeten naar de echte vraag van de bewoners en die oplossen zonder het heel complex te maken. We zullen onze strategieën daartoe uitrollen en met onze stakeholders afstemmen. We blijven verduurzamen, de huren betaalbaar houden, woningen verkopen en de woningmarkt goed volgen en blijven ontwikkelen. We focussen op onze primaire taken en professionaliseren de bedrijfsvoering verder.

Gemeente en huurders hebben een belangrijke positie in het volkshuisvestingsbeleid van de corporaties. De woonvisie is leidend en in december 2016 zijn prestatieafspraken gemaakt met de gemeente. Huurdersorganisaties zijn een volwaardige partij bij dit overleg. We bieden gemeente en huurdersorganisaties transparant inzicht in onze doelen, de bereikte resultaten en financiële positie.

De Woningwet bepaalt dat de markt zaken in de volkshuisvesting gaat oppakken (o.a. middeldure huur). In ons werkgebied regelt de markt het (nog) niet en zullen de samenwerkende partijen het moeten blijven doen.

Tegelijkertijd groeit het aantal kwetsbaren in de doelgroep en moet er beter op hun vraagstukken worden ingespeeld. Andere dienstverlening is nodig in een maatschappij die zelfredzamer moet worden met meer eigen verantwoordelijkheid. Zorg en welzijn veranderen en de verzorgingsstaat lokaliseert. Beter Wonen zal haar dienstverlening daar ook op af blijven stemmen.

We beschikken over een klein en efficiënt werkapparaat dat weliswaar de beperkingen in kennis en capaciteit van een kleine organisatie blijft houden, maar zich wel verder ontwikkeld en verbeterd. In 2017 behaalden we de AB-status<sup>(5)</sup>.

De huidige organisatie en mensen zijn nog niet voldoende ingericht voor die veranderende maatschappij. Willen we voldoende kennis behouden, dan zullen we moeten blijven investeren in de organisatie, instrumenten en goede softwareoplossingen. Dat doen we middels opleiding en cursussen op de diverse vakgebieden en competenties. Extra kennis vergaren om de organisatie beter te besturen. Ook de verdergaande digitalisering draagt bij aan vereenvoudiging dan wel optimalisatie van processen.

Tevens zullen we door verdergaande samenwerking met collega-corporaties, danwel fusie tot één woningcorporatie op Goeree-Overflakkee, de kwetsbaarheid verkleinen en vernieuwingen beter en sneller toepassen. Elke medewerker wordt uitgedaagd mee te denken over oplossingen en deze toe te passen met de bewoner centraal.

Onze kernwaarden *Vertrouwen*, *Betrokkenheid*, *Klantgerichtheid* en *Samen met elkaar* passen nog prima bij deze ontwikkelingen en zijn vertaald naar open en transparant gedrag en heldere communicatie om de juiste verbinding te maken met de bewoners. Door iedereen continu actief te betrekken bij onze koers en deze tussentijds te actualiseren maken we iedereen ook verantwoordelijk.

Onze dienstverlening blijft van een hoog niveau en zal door digitalisering steeds verder verbeteren. Klachten en huuropzeggingen kunnen al via de website. Verder zijn we 24/7 bereikbaar (via partners) voor onze klanten.

We zullen aan onze stakeholders actief blijven vragen mee te denken met onze koers en samen op te trekken om oplossingen te bedenken. In 2018 organiseren we met de andere woningcorporaties als Federatie weer een gezamenlijke stakeholdersbijeenkomst voor Goeree-Overflakkee.

Tijdens het visitatietraject (in principe eind 2019, waarbij in het licht van de fusie de toegevoegde waarde wordt betwijfeld) zal duidelijk worden hoe we in onze opzet slagen en waar we verder kunnen verbeteren.

Op het gebied van governance en intern toezicht worden er eisen aan ons als bestuurders en commissarissen gesteld qua geschiktheid en permanente educatie. We passen de 'Fit en Propertest' toe volgens het geformuleerde toetsingskader.

## 8 Financiële randvoorwaarden

De overheid drukt een grote stempel op de woningcorporaties. Door allerlei beperkingen van de investerings- en bewegingsruimte en afdrachten (zoals de verhuurdersheffing) moet er meer op financiële kaders worden gestuurd. Uitgangspunt is dat de rentebetalingen en aflossingen uit de kasstromen worden betaald.

Het toezicht op de corporaties is sinds 2014 veranderd. Er is een nieuwe Autoriteit woningcorporaties (Aw). Het WSW gaat uit van andere beoordelingscriteria. Om voor borging van leningen in aanmerking te komen wordt uitgegaan van de nieuwe financiële ratio's. De kerncriteria van het WSW hanteren we als ondergrens (zie schema onderaan pagina).

Verslaglegging vindt plaats volgende de eisen, inclusief het volkshuisvestelijk verslag waarin we verantwoording afleggen over onze volkshuisvestelijke prestaties. De ingevoerde verplichte administratieve scheiding ('light-versie' DAEB niet-DAEB) heeft gevolgen gehad voor de inrichting van jaarrekening en jaarverslag.

De investeringen in nieuwbouw en energetische maatregelen zijn realistisch. De stichtingskosten voor de nieuwbouw zijn ingerekend en voor energetische maatregelen hebben we een budget gereserveerd van 5,1 miljoen euro tot 2023. Ook de beoogde verkoop van 100 woningen zijn ingerekend.

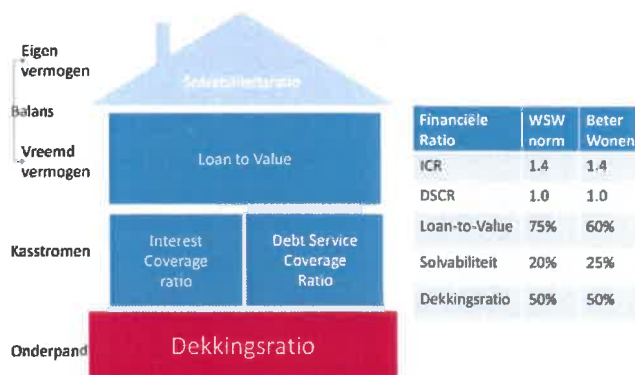
De onderhouds- en bedrijfslasten volgen we nauwkeurig. De bedrijfslasten zijn laag voor een corporatie van onze omvang. Voor de onderhoudslasten geldt op onze criteria een bedrag van € 1.400 per woning. Ons streven is om dit bedrag de komende jaren structureel naar beneden te brengen. Afhankelijk van de omstandigheden en incidentele uitgaven. We blijven een beperkt budget van ca € 20.000 per jaar reserveren voor leefbaarheid en er is budget beschikbaar voor opleidingen (in verband met de zogenaamde PE-punten).

We moeten ons vastgoedbezit waarderen op marktwaarde (in verhuurde staat met volkshuisvestelijke bestemming). Op het eiland is met de partners in de federatie afgesproken het gehele bezit in het boekjaar 2017 volgens de 'full versie' te waarderen. Los van de WSW criteria sturen we voor Beter Wonen Goedereede op een Loan-to-Value die onder de 60% blijft. Voor de solvabiliteit gaan we uit van minimaal 25% op basis van bedrijfswaarde (7). Bij waardering op marktwaarde wijzigt dat naar ca. 22% bij een norm van 20% (DAEB).

Voor het financieel kader en de investeringen (6) hebben we een treasury statuut waarin onze normen zijn gesteld. We sturen op de volgende kengetallen.

Solvabiliteit	minimaal 25% op basis van bedrijfswaarde <sup>7</sup>
Loan to Value	maximaal 60 %
Interest Coverage Ratio (ICR)	minimaal 1,4
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	minimaal 1,0
Dekkingsratio	maximaal 50% WOZ

### WSW Normen



## 9 Tot Slot

De evaluatie en bijstelling van ons Koersplan voor de komende jaren heeft ons geïnspireerd om onze behaalde resultaten nog eens kritisch te beschouwen en onze doelen aan te scherpen.

Onze uitdagingen op het gebied van betaalbaarheid, duurzaamheid, onderhoud en dienstverlening zijn onverminderd groot de komende periode. Met ons kleine, maar gemotiveerde team blijven we ons onvermoeibaar inzetten voor de volkshuisvesting op Goeree-Overflakkee.

Het vraagt een open en transparante houding, waarin het vele werk moet worden verdeeld zonder dat we onze klantgerichtheid uit het oog verliezen. We doen regelmatig een beroep op onze stakeholders om mee te denken en zullen zelf verder investeren in kennis en ontwikkeling van onze organisatie en haar medewerkers.

Daarbij staan we realistisch in de actuele ontwikkelingen om via de recente intentieovereenkomst te komen tot een woningcorporatie voor heel Goeree-Overflakkee. We hebben deze wens als Beter Wonen Goedereede reeds eerder geuit en uit recent onderzoek blijkt het wenselijk en haalbaar. We onderschatten de onderliggende emoties en gevoeligheden niet, maar uiteindelijk is het in het belang en voordeel van onze huurders en zorgt het voor verdere professionalisering van de sociale volkshuisvesting op Goeree-Overflakkee.

Met goed inzicht in de wensen van onze klanten, maken wij ook de komende beleidsperiode telkens weer de keuze voor de juiste en innovatieve oplossingen. We focussen op efficiënt werken en zullen alles doen om onze woningen betaalbaar te houden. We verliezen daarbij het verduurzamen van onze woningen en een gezond en succesvol woon- en leefklimaat in onze dorpen niet uit het oog.

Namens het Dagelijks Bestuur van Woningbouwvereniging Beter Wonen Goedereede.  
November 2017

## Noten:

### 1. Uitleg DAEB niet-DAEB

Een woningcorporatie werkt bij voorkeur binnen één woningmarktgebied en bouwt en verhuurt sociale huurwoningen, ook wel DAEB genoemd (Diensten van Algemeen Economisch Belang: DAEB). Daarnaast mag een corporatie op verzoek van gemeenten bijdragen aan stads- en dorpsvernieuwing, het verbeteren van (achterstands)wijken en het bouwen van middeldure huurwoningen waar commerciële partijen het laten afweten. Middeldure (niet-DAEB) is huur op het niveau van de liberalisatiegrens (€ 710,- per 1 januari 2015). Om marktverstoring te voorkomen moeten corporaties deze activiteiten financieren met leningen zonder WSW-waarborg.

### 2. Woonquote huurwoningen

Op basis van de berekeningen van het Nibud heeft de Woonbond in zijn meerjarenbeleidsplan het doel opgenomen om de woonlastenquote te verlagen en te streven naar maximale woonlastenquotes voor huishoudens met een minimuminkomen van 30% voor alleenstaanden, en 23% voor gezinnen met kinderen.

### 3. Huurverhogingen/Huurakkoord

Inkomensafhankelijke huurverhoging poer 2017. Tot een inkomen van maximaal € 40.349 is dat max 2,5% boven inflatie en boven de € 40.349 4% (bron: Rijksoverheid)

Huurakkoord: Op 3 juni 2015 sloten de Woonbond en Aedes samen een sociaal huurakkoord. Het onderhandelingsresultaat is goedgekeurd door de huurdersorganisaties die lid zijn van de Woonbond, in de Provinciale Vergaderingen van juni 2015. De Woonbond en Aedes zijn, mede op uitnodiging van minister Blok, gaan overleggen over het huurbeleid voor de komende jaren. Zij hebben samen een huurbeleid voor ogen met een goed evenwicht tussen betaalbaarheid voor huurders, voldoende aanbod voor woningzoekenden en investeringsruimte voor corporaties. Bij de huursombenadering geldt er niet één maximaal percentage voor alle huurwoningen, maar een percentage voor de maximale stijging van de totale huursom (de gehele huuropbrengst van een verhuurder). Met het sociaal huurakkoord kunnen verhuurders de totale opbrengst aan huurinkomsten nooit hoger laten stijgen dan 1 procent boven inflatie. Dit is een grote rem op de huurstijging. De huursom kan in het huidige beleid maximaal 2,75 % boven inflatie stijgen. Met het huurakkoord wordt dat maximaal 1% per kalenderjaar.

Woningen die door huurverhoging boven de € 710 uitkomen kunnen wel in de DAEB-tak worden ondergebracht en na scheiding blijven. Bij mutatie besluiten we of deze woning DAEB wordt (met aanvangshuur onder de liberalisatiegrens) of niet-DAEB.

### 4. Maatschappelijk vastgoed

In de Woningwet is een limitatieve lijst opgenomen van wat de overheid verstaat onder maatschappelijk vastgoed (DAEB) Het betreft o.a. opvanghuizen, hospices, zorgsteunpunten, buurthuizen en dagbesteding.

### 5. Benchmark

In de Aedes-benchmark zijn de elementen huurdersoordeel en bedrijfslasten gecombineerd tot een totaal oordeel. In deze Benchmark worden prestaties van woningcorporaties landelijk met elkaar vergeleken. Dat kan variëren van AA (dan scoort de corporatie zeer goed in beide categorieën) tot CC (de op beide onderdelen slechtst presterende corporaties).

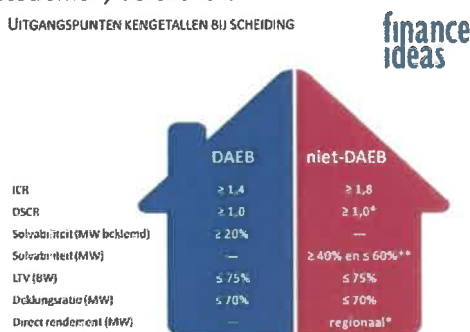
### 6. Investerings

Investeringsbedragen boven de 3 miljoen euro moeten worden goedgekeurd door de RvC.

### 7. Solvabiliteit

Deze parameter meet de omvang van het weerstandvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen. Het WSW stelt hier de definities en normen. Door de waardering op marktwaarde gaat het solvabiliteitspercentage wijzigen. Naar verwachting komen we dan uit op ca 22%. Overigens blijven we ook gewoon de bedrijfswaarde (ivm de kasstromen) berekenen.

UITGANGSPUNTEN KENGETALLEN BIJ SCHEIDING



## Handtekeningenpagina

	Functie	Handtekening	Datum
<b>Voor akkoord Raad van Commissarissen</b>			
Gerben van Asperen	Voorzitter		
Bas van Dam	Secretaris		
<b>Voor akkoord Bestuur</b>			
Teun Bakelaar	Voorzitter		
George Moerkerk	Secretaris		
<b>Voor akkoord Ondernemingsraad</b>			
Michel van Golberdingen ✓	Voorzitter		
Karin Eenhoorn	Secretaris		

Goedereede, november 2017