Ondernemingsplan/Herstelplan 2018-2027
Woningbouwvereniging Maarn
Aangepast 2018

Opgesteld door:	Peter de Langen, interim directeur-bestuurder
Versie definitief:	d.d. 6 april 2018
Besproken:	RvC vergadering 12 april 2018, na tekstuele aanvullingen per e-mail akkoord op 18 april 2018.

Inhoudsopgave

1. BESTURINGSMODEL WONINGBOUWVERENIGING MAARN 4

1.1 INLEIDING 4
1.2 MISSIE EN VISIE 4
1.3 KERNCOMPETENTIES 4
1.4 DOELSTELLINGEN 4
1.5 STRATEGIE OM DE DOELSTELLINGEN TE BEREIKEN 5
1.6 BESTURINGSMODEL 5
1.7 STRATEGIE ALGEMEEN 5
1.7.1 Doelgroep beleid 5
1.7.2 Werkgebied 6
1.7.3 Financiën 6
1.7.4 Organisatie 7
1.8 KWALITEITSBORGING EN AFBREUKRISICO 7
1.8.1 Kwaliteitsborging 7
1.8.2 Afbreukrisico 8
1.8.3 Governance 9
1.8.4 Directeur-bestuurder 9
1.8.5 De Raad van Commissarissen 9
1.8.6 De Algemene Ledenvergadering 10
1.8.7 De Samenwerking met andere corporaties 10

2. PRESTATIE AFSPRAKEN 2018 10

2.1.1 Opgave in ons Werkgebied Maarn en Maarsbergen 10
2.1.2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep 11
2.1.3 Nieuwbouw 11
2.1.4 Doorstroming 11
2.1.5 Herstructurering 11
2.1.6 Verkoop 11
2.1.7 Duurzaamheid 11
2.1.8 Huisvesting specifiek doelgroepen 11
2.1.9 Leefbaarheid 12
2.1.10 Wonen en zorg 12
2.1.11 Risicobeheersing 12

3. INVULLING OPGAVE 14

3.1.1 Bijdrage invulling opgave Utrechtse Heuvelrug langere termijn 14
3.1.2 Aansluiting bezit op toekomstige behoefte 15
3.1.3 Strategie Tuindorp 15
3.1.4 Duurzaamheid 16
3.1.5 Hoe vullen wij onze opgave in en welke risico's zijn er 17
3.1.6 Nadere invulling Nieuwbouwlocaties 18
3.1.7 Risicomanagement 19
3.1.8 Implementatie Beleid Tuindorp 21
3.1.9 Implementatie Beleid Nieuwbouw 22

4. STRATEGISCH VOORRAADBELEID 22

4.1.1 Kwaliteit van het bezit en restant levensduur (complexmonitor) 22
4.1.2 Onderhoud en woningverbetering 23
4.1.3 Strategisch voorraadbeheer op complexniveau 23
4.1.4 Visitatie 23
4.1.5 Conditiemeting 23
4.1.6 Risico's Meerjarenonderhoud 24

5. HUURBELEID 24

5.1.1 Bestaand beleid ... 24
5.1.2 Huurbeleid per complex bij mutatie en lange termijn ... 24
5.1.3 Huurbeleid 2018 ... 25

6. VERKOOPBELEID ... 25

7. FINANCIËN ... 26

7.1.1 Scenario's ... 26
7.1.2 Financiële uitwerking in begroting ... 29
7.1.3 Risico's in de begroting en ondernemingsplan ... 29

8. SAMENWERKING HUURDERS ... 29

9. VISITATIE ... 30

10. IMPLEMENTATIEPLAN EN TE BEHALEN RESULTATEN ... 30

11. NIEUWE BIJLAGEN ... 34

11.1.1 Investeringsstatuut ... 34
11.1.2 Businesscase Kluswoning ... 34
11.1.3 Notitie Duurzaamheid ... 34
11.1.4 Notitie Governance ... 34
11.1.5 Bijgewerkte Begroting 2018-2027 ... 34

1. Besturingsmodel Woningbouwvereniging Maarn

1.1 Inleiding

Woningbouwvereniging Maarn formuleert in dit ondernemingsplan de beleidsuitgangspunten voor de periode 2018-2027.

1.2 Missie en Visie

Missie

Wij zijn ervoor om wonen mogelijk en plezierig te maken voor mensen met een laag inkomen. Dit doen wij door het verhuren en zo nodig bouwen van goede en betaalbare woningen in Maarn en Maarsbergen.
Onze intentie is een goede verhuurder te zijn voor onze huidige en toekomstige huurders, die vanuit haar kleinschaligheid voortdurend aan de tevredenheid van haar (potentiele) huurders werkt. Daarnaast zorgen wij voor een professionele dienstverlening, kwalitatief goede woningen en een prettige woonomgeving.

Visie

Woningbouwvereniging Maarn is tot diep in de haarvaten van de samenleving van Maarn en Maarsbergen verbonden en heeft regelmatig overleg met haar leden en huurders. Daardoor kunnen wij goed en snel inspelen op wat er leeft in onze woningen en wijken. We zorgen voor de huisvesting en leefomgeving van bewoners van nu én van toekomstige generaties. Dus richten we ons op een stabiele voorraad betaalbare woningen, op financiële continuïteit en op duurzaamheid. Wij hebben daarbij bijzondere aandacht voor kwetsbare groepen. Om dit alles te kunnen realiseren zullen we continu kritisch zijn over de toegevoegde waarde van het zelfstandig blijven als kleine corporatie. In de huidige samenleving gaan de ontwikkelingen snel. Wij moeten hierop adequaat inspelen en onze koers tussentijds aanpassen, als dat nodig of wenselijk is.

1.3 Kerncompetenties

Wij geven invulling aan onze missie en visie vanuit de volgende kerncompetenties:

- maatschappelijke verantwoordelijkheid
- lokale verankering
- gezond zijn en blijven
- aanspreekbaarheid
- in verbinding met huurders/ leden, gemeenten en andere relaties
- zakelijkheid
- eigenheid
- gezond verstand
- lokaal het verschil maken

1.4 Doelstellingen

Wij vertalen de missie en visie in de volgende doelstellingen:

- Wij willen het huidige bezit zoveel behouden en versterken, de minimale voorraad is 300 woningen. De huidige voorraad is de basis. Hieruit volgt planmatig onderhoud.
- Wij willen investeren in nieuwbouw enerzijds om onze voorraad aan te vullen ten behoeve van de doelgroep, anderzijds om de stabiliteit te versterken. Wij streven naar 20 woningen nieuwbouw in 10 jaar.
- Wij willen investeren in duurzaamheid en willen een niveau B-label, E.I. 1.25 halen voor complexen 2-13.
- Wij willen complex 1 niet meer renoveren, maar inzetten als kluswoning voor verhuur, waardoor de woningen wel behouden kunnen blijven voor de doelgroep. Hieruit volgen investeringen in o.a. veiligheid.
- Wij willen ons bezit goed onderhouden en verstevigen, wij zullen jaarlijks de meerjaren onderhoudsbegroting opstellen en bijstellen indien nodig. Dit wordt vastgelegd in het Strategisch Voorraad Beleid en Beheerplan. Wij zullen onafhankelijke conditiemetingen uitvoeren.
- Wij zullen jaarlijks met de Gemeente Prestatie Afspraken maken, die bijdragen aan het bereiken van onze doelstellingen. Hieruit kunnen investeringen volgen.

1.5 Strategie om de doelstellingen te bereiken

Als sociale huisvester willen wij ons bezit behouden, onderhouden, verduurzamen en uitbreiden. Onze belangrijkste doelgroepen zijn hierbij de starters en het middensegment t.e.m. de 2e aftoppingsgrens, korter gezegd de primaire en secundaire doelgroep. Wij wijzen passend toe. Per 1 januari 2018 moet ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen gaan naar huishoudens met een inkomen tot 36.798 euro. Om dit te bereiken hebben wij de strategie vanuit de Missie uitgewerkt:

a. Wij zijn ervoor om wonen mogelijk en plezierig te maken voor mensen met een laag inkomen. Dit doen wij door het verhuren en zo nodig bouwen van goede en betaalbare woningen in Maarn en Maarsbergen. Onze Strategie om dit te bereiken is:
    - Gematigd huurbeleid voeren op basis van huurprijs die in verhouding is met de kwaliteit van de woning.
    - Huurders te betrekken bij ons beleid via de ledenvergaderingen, de samenwerking met de huurdersvereniging en huurders op de hoogte houden via nieuwsbrieven en website.
    - Geld reserveren in de meerjaren begroting voor de realisatie van 20 nieuwbouw woningen.
    - Gesprekken met de Gemeente aangaan voor nieuwbouw locaties.
    - Samenwerkingspartners zoeken die samen met ons locaties willen ontwikkelen.
    - Leningen afsluiten voorover nodig en borging zoeken bij het WSW.
    - Indien nodig voor de cashflow een enkele woning te verkopen
b. Onze intentie is een goede verhuurder te zijn voor onze huidige en toekomstige huurders, die vanuit haar kleinschaligheid voortdurend aan de tevredenheid van haar (potentiele) huurders werkt. Wij doen dit door onze woningen goed te onderhouden en onze strategie om dit te bereiken is
    - jaarlijks een meerjaren onderhoudsbegroting op te stellen en die op te nemen in het Strategisch Voorraad Beleid en Beheerplan.
    - een duurzaamheidsbegroting op te stellen
    - mutatieonderhoud uit te voeren
    - Bij mutatie woningen uit complex 1 deze aan te bieden als kluswoning

1.6 Besturingsmodel

In 2016[1] is in overleg met de leden van de Woningbouwvereniging en de Huurdersvereniging door het Bestuur en de Raad van Commissarissen besloten om een nieuw besturingsmodel in te voeren. De hoofdlijnen zijn:

1. Woningbouwvereniging Maarn blijft zelfstandig en behoudt haar eigen identiteit
2. Er dient voldoende waarborg vanuit financieel en governance perspectief te zijn.
3. Er is een éénkoppige directeur-bestuurder voor 0,6 fte.
4. Alle operationele taken worden uitbesteed aan een college corporatie. Dit is Heuvelrug Wonen geworden, waaraan al eerder taken waren uitbesteed.
5. Samenwerking in de regio blijft ongewijzigd

[1] *Notitie Visie op het zelfstandig voortbestaan*

1.7 Strategie algemeen

1.7.1 Doelgroep beleid

Als sociale huisvester willen wij ons bezit behouden, onderhouden, verduurzamen en uitbreiden. Onze belangrijkste doelgroepen zijn hierbij de starters, ouderen en de primaire doelgroep.
Dat betekent dat wij de woningen tot aan de liberalisatiegrens uiteraard wel zullen behouden, maar dat wij bij nieuwbouw investeren in woningen tot de 1e en 2e aftoppingsgrens. Dit is ook in lijn met de Prestatie Afspraken met de gemeente Utrechtse Heuvelrug waarbij we afgesproken hebben om als woningcorporaties samen minimaal 70% van de sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep toe te wijzen.

Woningbouwvereniging Maarn moet (en wil) ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep: mensen met een inkomen tot € 36.798 (prijspeil 2018).
Dit heeft geresulteerd in de '80-10-10'-regel:

- 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 36.798 (de primaire en secundaire doelgroep);

- 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 36.798 tot € 41.056 (de middeninkomens);
- 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.

De '80-10-10'-regel geldt tot 1 januari 2021.
Binnen het verplichte wettelijke kader heeft Woningbouwvereniging Maarn speciale aandacht voor lokaal woningzoekenden en past zij de "Lokaal Maatwerk"-voorrangsregeling toe voor deze doelgroep op grond van de gemeentelijke huisvestingsverordening. In maximaal 25% van de verhuringen mag deze voorrangsregeling worden toegepast. Aangezien Woningbouwvereniging Maarn gemiddeld zo'n 12 tot 15 woningen per jaar muteert, komt dat neer op plusminus drie tot vier woningen per jaar.

Wanneer wij onze doelgroepen nader bekijken, constateren wij dat de druk op de woningmarkt hoog is. Het aantal woningzoekenden is hoog en de wachttijd lang. In onze regio is 9 tot 10 jaar geen uitzondering. De starters hebben het daarbij moeilijk omdat zij op basis van inschrijfduur, inkomen en geschikte vrijkomende woningen weinig kans maken. Wij willen daarom specifiek voor deze doelgroep ook zoeken naar geschikte nieuwbouwlocaties. Op basis van het huidige inzicht zijn daarvoor twee geschikte locaties die binnen tien jaar ontwikkeld kunnen worden. Dat is de locatie De Twee Marken in Maarn en een locatie in Maarsbergen. Voor beide locaties zijn door de gemeente nog geen criteria opgesteld, wat ons in de gelegenheid stelt daarvoor input te leveren. Onze strategie is hier om voor beide locaties samenwerking te zoeken met ontwikkelaars, waardoor een een plan ontwikkeld kan worden dat op draagvlak kan rekenen met een gedifferentieerd aanbod. Wij willen ook de bewoners in de directe omgeving vanaf het begin van het proces betrekken.

Een andere doelgroep is de senioren. Wij hebben in een aantal complexen met grondgebonden eengezinswoningen senioren wonen waarvan de kinderen inmiddels elders zijn gaan wonen. Zij hebben de behoefte om kleiner te gaan wonen. Het voordeel is dat dan hun woningen vrijkomen voor de primaire en secundaire doelgroep. Wij zetten daarom in op nieuwbouw voor senioren op de locatie Gemeentewerf/Brandweerkazerne in Maarn. (zie 3.3), maar ook de locatie De Twee Marken kan daarvoor dienen.

Wij zullen vervolgens inzetten om via lokaal maatwerk doorstroming te bevorderen, zodat eensgezins woningen vrijkomen. Wij denken dan aan specifiek aan de complexen 2 (Klein Amsterdam/Doezelaan) en 10+11 (Groenlinglaan). Hiervan hebben huurders al aangegeven interesse te hebben in doorstromingsmogelijkheden. Wij zullen hier ook nog gericht onderzoek doen.

Alle investeringen worden uitgewerkt en getoetst via het inmiddels vastgestelde Investeringsstatuut (bijlage).

1.7.2 Werkgebied

Woningbouwvereniging Maarn maakt deel uit van de U16, dit zijn 16 Utrechtse gemeenten: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vianen, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist, die samen de woningmarktregio U16 vormen.
Woningbouwvereniging Maarn richt zich op de gemeente Utrechtse Heuvelrug en meer specifiek de dorpen Maarn en Maarsbergen.

1.7.3 Financiën

De strategie van Woningbouwvereniging Maarn is er op gericht om financieel gezond te blijven voor de korte en langere termijn. Wij hebben daarom besloten af te zien van verdere renovatie van complex I (Tuindorp). Er zijn daar 29 woningen gerenoveerd, deze blijven beschikbaar voor de sociale sector en worden verhuurd voor de liberalisatiegrens.
Bij mutatie van dit complex I stellen wij de vrijgekomen woning beschikbaar als "kluswoning voor de verhuur". Wij richten ons op starters, in principe voor de eerste aftoppingsgrens van € 592,55 (norm 2017).
Hierdoor valt de druk van de renovatiekosten weg uit de meerjarenbegroting. Mocht het niet lukken om geschikte huurders te vinden, dan zullen wij de leegkomende woningen verkopen. In de begroting is het scenario van kluswoningen ingerekend. Zie hoofdstuk 3.

Ook richten wij ons op nieuwbouw van 20 woningen in tien jaar. Uit het overzicht van de lening portefeuille blijkt dat dit haalbaar is:

Gevolgen voor de lening portefeuille

Leningen	Scenario 3, is begroting 2018-2027			
x 1.000	stand	aflossing	opname	stand
2017				**11.819**
2018	11.819	-408		11.411
2019	11.411	-425	754	11.740
2020	11.740	-449		11.291
2021	11.291	-1.767	2.301	11.825
2022	11.825	-486	72	11.411
2023	11.411	-394	358	11.375
2024	11.375	-402		10.973
2025	10.973	-411	426	10.988
2026	10.988	-429	101	10.660
2027	10.660	-445	0	10.215

Wij willen hiervoor de borging van WSW gebruiken, daarnaast is in de Meerjarenbegroting de verkoop van in totaal 6 woningen voorzien in de 10 jaar ten behoeve van de cashflow.

1.7.4 Organisatie

We handhaven de ingeslagen weg. Dat houdt in een directeur-bestuurder voor 0,6 fte en de uitbesteding van de uitvoerende taken. De Verenigingsstructuur blijft overeind en het interne toezicht wordt gewaarborgd door de Raad van Commissarissen.

1.8 Kwaliteitsborging en Afbreukrisico

1.8.1 Kwaliteitsborging

Woningbouwvereniging Maarn heeft in een raamovereenkomst met Heuvelrug Wonen de voorwaarden voor de uitvoering van de operationele taken vastgelegd.

Deze raamovereenkomst is inmiddels uitgewerkt in een viertal Service Level Agreements (SLA's):

1. Financiële Zaken & Contract en-Leveranciersmanagement
2. Servicedesk Huurders/dagelijks onderhoud
3. Verhuur van woningen, inclusief woningmutatie en toezicht reparatieonderhoud
4. Planmatig Onderhoud, Groot onderhoud, Renovatie, Nieuwbouw en Verkoop

Daarnaast is een SLA opgesteld en getekend met een plaatstelijke ondernemer voor uitvoering van mutatie- en dagelijks onderhoud. De regie op deze uitvoering van het mutatie- en dagelijks onderhoud ligt bij Heuvelrug Wonen. Hiermee is ook de kwaliteit van uitvoering geborgd.

Bij elke SLA wordt de kwalteit van uitvoering geborgd door procesafspraken:

Ad 1.

- Procuratieregeling
- Treasurystatuut, goedgekeurd door de RvC d.d. 10 mei 2017
- Reglement Financieel Beleid en Beheer, ter goedkeuring voorgelegd aan de AW voor 1 november 2017. De goedkeuring is op 22 november 2017 ontvangen.
- Processtromen

Ad 2.

- Model viermaandsrapportage
- Formulieren op de website van Woningbouwvereniging Maarn

Ad 3.

- Procesbeschrijving mutatie- en verhuurproces voor WbvM + verhuurdocumenten

- Overeengekomen prestatieindicatoren en rapportage verhuur- en mutatieactiviteiten door HW
- Toewijzingsbeleid WbvM
- Toelichting ureninzet mutatieproces
- Model managementrapportage verhuur
- Model managementrapportage dagelijks onderhoud

Ad 4.

- Formulier begeleiding opdracht
- Toelichting procedure conditiemeting
- Model rapportage Planmatig Onderhoud
- Richtlijnen/Definities begrippen i.r.t. verschillende soorten onderhoud
- Investeringsstatuut

Op de website van Woningbouwvereniging Maarn zijn alle formulieren voor de huurders te vinden. Zie: https://www.wbvmaarn.nl/formulieren/

De huurdersfeedback vanuit de ledenvergadering en de korte lijnen met de Huurdersraad ervaren wij ook als een kwaliteitsborging. Vanaf 2018 meten wij de tevredenheid van onze huurders regelmatig. We zijn hiervoor de samenwerking aangegaan met Inceptivize. (zie http://inceptivize.com/)

Begin 2016 heeft Woningbouwvereniging Maarn zich aangesloten bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). Dit is een onafhankelijke klachtencommissie, bestaande uit twee leden en een voorzitter, waarvan één lid is voorgedragen door de huurdersorganisaties. Alle leden zijn advocaat en werken niet bij een woningcorporatie. Huurders kunnen bij de KWRU terecht als zij vinden dat Woningbouwvereniging Maarn de klacht niet goed heeft afgehandeld. De klacht dient dan wel eerst schriftelijk te zijn ingediend bij Woningbouwvereniging Maarn. Voor meer informatie: www.kwru.nl

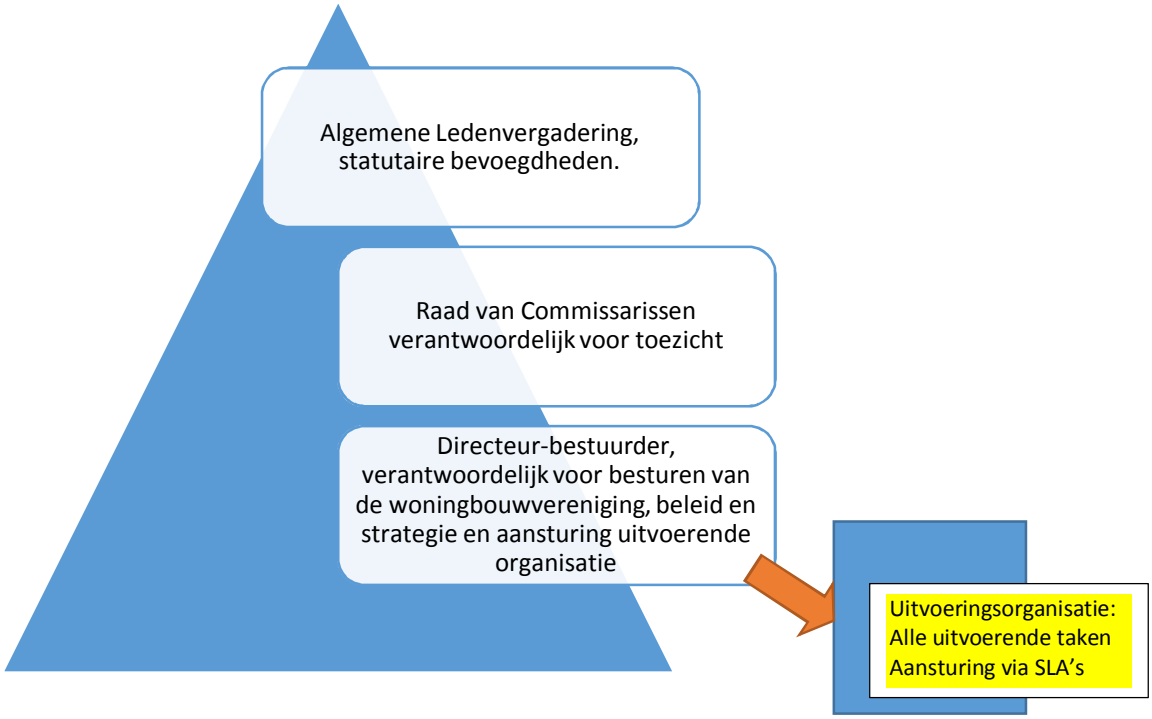
1.8.2 Afbreukrisico

Woningbouwverening Maarn onderkent dat het gekozen besturingsmodel enig afbreukrisico met zich meebrengt. Bij ontstentenis van een bestuurder kan een aansturingsprobleem ontstaan. Hiervoor zijn in de statuten duidelijke afsprakenin artikel 35 lid 9 vastgelegd. Daarmee is continuiteit gewaarborgd.

Door te werken met een uitvoerende organisatie is geborgd dat onder alle omstandigheden alle werkzaamheden voor de huurders kunnen worden uitgevoerd. Met procesafspraken en regelmatig (momenteel wekelijks) overleg tussen directeur-bestuurder en de uitvoerende organisatie wordt de vinger aan de pols gehouden. Daarnaast is met de accountant de afspraak gemaakt dat jaarlijks een interim controle wordt uitgevoerd, waarbij ook de procesafspraken tegen het licht worden gehouden.

Financieel wordt gestuurd op basis van de door het WSW geformuleerde 5 ‘Financial Risks’ en de door de Aw gehanteerde normen in de diverse beoordelingskaders (zie ook hoofdstuk 2.2 en 3).

.



1.8.3 Governance

De verhoudingen binnen de Woningbouwvereniging Maarn zijn statutair vastgelegd, voor het laatst bijgewerkt naar bestaande wetgeving, op 18 januari 2017. De statuten fungeren daarmee ook als bestuursreglement.

Er is een Reglement voor de Raad van Commissarissen (RvC), vastgesteld op 30 december 2016 en gepubliceerd op de webste van Woningbouwvereniging Maarn.

De RvC houdt het toezicht op de bestuurder en nodigt deze uit voor haar vergaderingen. De bestuurder legt verantwoording af en doet regelmatig verslag van de voortgang. De bestuurder is gehouden aan de Governancecode Woningcorporaties en de Aedescode.
Er is een integriteitscode Woningbouwvereniging Maarn, vastgesteld 17 maart 2010. Deze code kent als motto's: "wees verstandig" en "bij twijfel niet inhalen". De integriteitscode voldoet nog steeds.

1.8.4 Directeur-bestuurder

Er is gekozen voor een bestuur model met een éénkoppige bestuurder. In de statuten is in detail de verantwoordelijkheid vastgelegd. Een specifiek reglement voor het bestuur is daarom niet noodzakelijk
De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het besturen van de Vereniging en onderschrijft de Governancecode voor woningcorporaties. De bestuurder legt regelmatig verantwoording af aan de Raad voor Commissarissen. Het functieprofiel voor de directeur-bestuurder is bijgevoegd (bijlage 11.4) en is mede gebaseerd op de competentielijst van de Aw.

De aandacht van de nieuwe directeur-bestuurder zal gericht zijn op:

- Uitvoering Ondernemingsplan
- Uitvoering, monitoring en evaluatie project Kluswoning
- In gang zetten planvorming nieuwbouw mogelijkheden
- Overleg met en aansturing van de uitvoeringsorganisatie voor de operationele activiteiten

1.8.5 De Raad van Commissarissen

Intern wordt gestuurd op toezicht op de directeur-bestuurder door de Raad van Commissarissen. De raad van commissarissen legt elk jaar verantwoording af over de uitvoering van haar taken en bevoegdheden. Deze

verantwoording is opgenomen in het jaarverslag. Op 30 december 2016 heeft de Raad van Commissarissen een eigen reglement vastgesteld (bijlage 11.3). Dit is op de website gepubliceerd. Op de website is ook het aftreedrooster gepubliceerd.

De Raad van Commissarissen heeft de afgelopen tijd de bestuurder wat meer direct aangestuurd zonder daarbij de toezichthoudende rol uit het oog te verliezen. Dit was ook met de bestuurder besproken, omdat zij wat minder ervaren was en de organisatie in een sterk ontwikkelende fase verkeerde. Daarnaast is de rol van de RvC binnen het kader van het besturingsmodel intensiever omdat de organisatiestructuur de countervailing power van een goed management team mist. .
De relatie met de interim directeur-bestuurder is meer in balans. Hij is ook meer ervaren. De Raad heeft in 2017 een zelf evaluatie gehouden. Op basis van deze evaluatie zijn de taken voor de Raad van Commissarissen ook duidelijker vastgesteld:

1. Duidelijker taakafbakening naar bestuurder toe en duidelijker maken wat de verwachtingen zijn.
2. Efficiënt vergaderen, waarbij bestuurder vooraf de agenda verzorgt en stukken toestuurt
3. Adviesrol naar bestuurder
4. Toezichthoudende rol naar bestuurder strikter aanpakken en aanspreken op het tijdig opleveren van strategische plannen (bijvoorbeeld ondernemingsplan, strategisch voorraadbeheer, verkoopbeleid)
5. Werving nieuwe bestuurder waarbij specifiek gelet wordt op: organisatiekracht, strategische denkkracht, financiële en juridische kennis, enthousiasme voor en interesse in de belangen van de stakeholders.

De Raad van Commissarissen hanteert de volgende uitgangspunten voor de interne governance:

- Wet en regelgeving (en wijzigingen daarin en opgaven die daaruit voortvloeien)
- statuten en reglementen
- P&C cyclus (begroting, rapportages, jaarverslag, etc)
- (op te leveren) beleidsstukken
- prestatie afspraken
- (de opgaven voortvloeiend uit) de Accountantsrapportage
- (de opgaven voortvloeiend uit) evaluaties
- (de opgaven voortvloeiend uit) communicatie met externe toezichthouders
- (opgave voortvloeiend uit) lokale ontwikkelingen

De Raad van Commissarissen houdt op basis van deze uitgangspunten toezicht op de bestuurder, instrueert, fungeert als klankbord en controleert.

1.8.6 De Algemene Ledenvergadering

De Algemene Ledenvergadering heeft statutaire bevoegdheden, recent vastgelegd in aangepaste statuten (18 januari 2017). Leden kunnen zijn huurders die wonen in een woning van Woningbouwvereniging Maarn.

1.8.7 De Samenwerking met andere corporaties

Woningbouwvereniging Maarn is partner van de Federatie Woningcorporaties Heuvelrug, samen met de overige corporaties in de gemeente: Rhenam Wonen en Heuvelrug Wonen. We ondersteunen elkaar in de sfeer van de belangenbehartiging en in het oppakken van allerlei beleidszaken. Gezamenlijk maken we prestatieafspraken met de gemeente Utrechtse Heuvelrug.
Met de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt over beleidsmatige zaken een Driehoeksoverleg gevoerd met corporaties, huurdersorganisaties en gemeente.
Woningbouwvereniging Maarn is lid van RWU (Regioplatform), zie https://rwu-utrecht.nl/over-rwu/

2. Prestatie afspraken 2018

2.1.1 Opgave in ons Werkgebied Maarn en Maarsbergen

In deze paragraaf worden de prestatieafspraken weergeven die Woningbouwvereniging Maarn is aangegaan met de Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Voor de Prestatieafspraken 2018, jaarschijf uit de Prestatieafspraken Wonen 2018 tot 2021, zijn de Prestatieafspraken 2017 als basis gebruikt. De Prestatieafspraken zijn tot stand gekomen na intensief overleg tussen:

- de gemeente Utrechtse Heuvelrug (GUH);
- de Federatie, bestaande uit Heuvelrug Wonen, Rhenam Wonen en woningbouwvereniging Maarn (wbv Maarn);

- de huurdersorganisaties, bestaande uit de huurdersorganisaties HPF Amerongen & omstreken, Huurdersvereniging Maarn - Maarsbergen, Huurdersbelangenvereniging Leersum, Huurdersbelangenvereniging Doorn en Huurdersbelangenvereniging Driebergen.

Deze afspraken gelden voor de periode 1 januari 2018 tot 1 januari 2021.

2.1.2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

Doelstelling:

a) Omvang voorraad; we garanderen een kernvoorraad van minimaal 4.100 sociale huurwoningen op de Utrechtse Heuvelrug;

b) Nieuwbouw; we bouwen nieuw alleen nog betaalbare woningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens;

c) Doorstroming; we onderzoeken samen met de GUH mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen;

d) Herstructurering; Heuvelrug Wonen voert een aantal geplande projecten gericht op groot onderhoud uit. Woningbouwvereniging Maarn herziet haar renovatiebeleid;

e) Verkoop; we verkopen uitsluitend woningen die voor verkoop zijn gelabeld. We stellen een lijst op met voor verkoop gelabelde woningen en leggen deze voor aan de GUH.

Voor Woningbouwvereniging Maarn betekent dit als bijdrage aan de kernvoorraad[1]:

	Tot 1e aftoppings-grens	Tot 2e aftoppings-grens	Tot liberalisatie-grens €710,68	Totaal aantal sociale huur-woningen	>€ 710,68
Wbv Maarn	**172**	**31**	**106**	**309**	**0**
In percentage	**6%**	**6%**	**11%**	**7%**	
Totaal sociale huurwoningen	**2.690**	**541**	**982**	**4.213**	**131**

[1] *Bij ongewijzigd beleid situatie van vóór het ondernemingsplan*

2.1.3 Nieuwbouw

Woningbouwvereniging Maarn oriënteert zich in 2018 op de mogelijkheden voor nieuwbouw van sociale huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen op de locaties De Twee Marken, Gemeentewerf/brandweerkazerne Maarn.

2.1.4 Doorstroming

Woningbouwvereniging Maarn voert, indien geschikte seniorenwoningen vrijkomen, een lokale pilot uit in lijn met de voorrangsregeling “Van groot naar beter passend” om de doorstroming binnen haar bezit te stimuleren en een betere woonmatch te realiseren.

2.1.5 Herstructurering

Woningbouwvereniging Maarn herziet in 2018 het renovatiebeleid van complex I in Tuindorp

2.1.6 Verkoop

Woningbouwvereniging Maarn verkoopt gemiddeld twee woningen per jaar uit complex XIV[1]

[1] *Bij ongewijzigd beleid situatie van vóór het ondernemingsplan*

2.1.7 Duurzaamheid

Woningbouwvereniging Maarn brengt in 2017 de energie-indexen van al haar woningen in kaart en stelt een “verbeterplan” op voor de komende vier jaar t/m 2021. Waarbij gemiddeld EI 1.2-1.4 in 2021 voor complex 2 t/m 13 het uitgangspunt is en een dubbele labelsprong voor complex 1 – Tuindorp.
Woningbouwvereniging Maarn en GUH bespreken gezamenlijk de mogelijkheden om het duurzaamheidsbeleid van de Woningbouwvereniging Maarn verder vorm te geven.

2.1.8 Huisvesting specifiek doelgroepen

De Federatie en GUH behalen samen de gezamenlijke taakstelling in het huisvesten van statushouders. Door de grote aantallen statushouders deze jaren nemen we maatregelen om verdringing op de lokale woningmarkt te voorkomen (max.25% van vrijkomende sociale huurwoningvoorraad wordt toegekend aan statushouders). Hieronder liggen de volgende afspraken ten grondslag:

o Corporaties wijzen, bij een gelijkblijvende mutatiegraad (peildatum 2015), maximaal 25% van hun vrijkomende sociale huurwoningvoorraad toe aan statushouders.
o De woningcorporaties mailen maandelijks een overzicht met verhuurde woningen aan statushouders aan de GUH. Dit overzicht bevat tenminste: adres, datum huuringang, naam huurders.
o De woningcorporaties mailen 1 x per kwartaal een (kwantitatief) overzicht van vrijgekomen en verhuurde woningen.
De Federatie zet zich samen met de GUH, de huurdersorganisaties en andere partners in voor een betere inrichting van het proces en een betere communicatie met de statushouders die bij de Federatie een woning huren. Woningbouwvereniging Maarn draagt in deze taakstelling naar rato bij, het percentage hiervoor is op 9% gesteld.

Stand van zaken U16 huisvesting vergunninghouders tot 1 november 2017

Achterstand plus taakstelling 2017		Taakstelling 1e helft 2018	Gerealiseerd per 1-11-2017	Totaal nog te realiseren tot 1 juli 2018
Bunnik	40	12	29	23
De Bilt	105	33	101	37
De Ronde Venen	70	33	55	48
Stichtse Vecht	150	49	116	83
Houten	50	37	58	29
Ijsselstein	92	26	68	50
Lopik	30	11	14	27
Montfoort	30	11	25	16
Nieuwegein	77	47	118	6
Oudewater	20	8	10	18
Utrecht	668	258	519	407
Utrechtse Heuvelrug	**128**	**37**	**97**	**68**
Vianen	30	15	15	30
Wijk bij Duurstede	56	18	43	31
Woerden	58	39	113	-16
Zeist	100	48	100	48
TOTAAL	**1704**	**682**	**1481**	**905**

*Tot 1 januari 2018 bedraagt het aantal te huisvesten vergunninghouders in de U16 nog **223** personen. Met het huidige tempo gaat dat per die datum normaal gesproken wel lukken. De taakstelling voor de eerste helft van 2018 bedraagt voor de U16 in totaal **682** vergunninghouders. Dat is **160** hoger dan de taakstelling voor de tweede helft van 2017. Dit komt doordat het aandeel van de nareizigers in de groep vergunninghouders groter is dan eerder was voorzien. Nareizigers zijn familieleden van in Nederland erkende vluchtelingen, die recht hebben op een afgeleide verblijfsvergunning. In het komende halfjaar zullen nareizigers naar verwachting meer dan de helft van het aantal te huisvesten vergunninghouders uitmaken. Nareizigers tellen mee voor de taakstelling. Tot 1 juli 2018 moeten – rekening houdend met deze taakstelling - in de U16 nog totaal **905** vergunninghouders worden gehuisvest, dat is gemiddeld **113** vergunninghouders per maand.*

2.1.9 Leefbaarheid

De Woningwet definieert de activiteiten van een corporatie op dit gebied tot woonmaatschappelijk werk, verbeteringen aan de woonomgeving grenzend direct aan de woning en activiteiten in het bezit en de omgeving in verband met overlast, veiligheid en netheid. Er is een maximumbedrag per woning vastgesteld. Al deze kosten samen (incl. personeelskosten huismeester/wijkbeheerder) mogen maximaal € 127,01 per woning bedragen (prijspeil 2017).

De huurdersorganisaties zullen iedere nieuwe bewoner benaderen en hen – namens de corporatie en de huurdersorganisatie - welkom heten. Deze contactmomenten zijn mede bedoeld om de nieuwe bewoners wegwijs te maken in hun nieuwe buurt.

2.1.10 Wonen en zorg

- De corporaties vervullen een belangrijke signalerende rol als het gaat om vroeg signalering van problematiek, zowel op het gebied van financiën, overlast, als zelfstandig wonen. De corporaties geven deze signalen af in het signaleringsoverleg en zijn partij in het zoeken naar passende oplossingen.
- De corporaties vervullen een belangrijke signalerende rol als het gaat om vroeg signalering van problematiek, zowel op het gebied van financiën, overlast, als zelfstandig wonen. De corporaties geven deze signalen af in het signaleringsoverleg en zijn partij in het zoeken naar passende oplossingen.

Woningbouwvereniging Maarn draagt bij aan deze signalerende rol.

2.1.11 Risicobeheersing

Voor het sturen op de financiële risico's sluiten wij onder andere aan bij de door het WSW geformuleerde 5 'Financial Risks' en de door de Aw gehanteerde normen in de diverse beoordelingskaders. Voor de

streefwaarden, kpi's en prognose verwijzen we naar de dashboards, die hierna worden gepresenteerd. Een afwijking van de norm van het WSW naar boven zou gerechtvaardigd kunnen zijn indien een extra buffer vanuit risico-overwegingen nodig zou zijn. Met het oog op onze ratio's en in relatie tot de verwachte opgave en ons marktprofiel zien wij geen noodzaak tot het aanhouden van een extra buffer bij de minimale norm van het WSW.

Financial risk normen WSW

Solvabiliteit
De solvabiliteit geeft inzicht in het verloop van het eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen. Voldoende solvabiliteit is noodzakelijk om op lange termijn aan de verplichtingen uit hoofde van het aangetrokken vreemd vermogen te kunnen voldoen.

Interest Coverage Ratio (ICR)
De ICR geeft aan in hoeverre wij in staat zijn om uit de operationele kasstroom aan de renteverplichtingen te voldoen. Het WSW beoordeelt zowel de gerealiseerde als de geprognosticeerde ICR. Voor de geprognosticeerde ICR wordt uitgegaan van de gewogen gemiddelde kasstroom en rente-uitgaven voor de komende 5 prognosejaren (weging 5-4-3-2-1). Het WSW hanteert een norm van minimaal 1,4 voor het DAEB bezit (1,8 voor het niet-DAEB bezit).

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)
De DSCR geeft weer hoe vaak de rentelasten en aflossingen uit de operationele kasstroom (gecorrigeerd voor minimale onderhoudslasten ad € 700 per vhe) betaald kunnen worden. De jaarlijkse aflossing wordt berekend door het vreemd vermogen te corrigeren met de gemiddelde verkoopopbrengst over de komende vijf jaar en met een restwaarde van € 5.000 per vhe. De gecorrigeerde leningenportefeuille moet vervolgens in de gemiddelde restant levensduur van het bezit (25 jaar) afgelost kunnen worden. Het WSW beoordeelt zowel de gerealiseerde als de geprognosticeerde DSCR. Voor de geprognosticeerde DSCR wordt uitgegaan van de gewogen gemiddelde kasstroom en rente-uitgaven over de komende 5 prognosejaren (weging 5-4-3-2-1). Zij hanteert een norm van minimaal 1,0.

Loan to Value (LtV)
Deze norm geeft weer hoeveel procent van de (bedrijfs-)waarde van het bezit gefinancierd is met vreemd vermogen. Hierbij geldt een door het WSW vastgesteld maximum van 75%.

Dekkingsratio
Deze ratio geeft de verhouding weer tussen de door het WSW geborgde leningen en de WOZ-waarde van het bij het WSW ingezette onderpand. De dekkingsratio mag conform WSW normen maximaal 50% zijn.

Naast de financial risk normen van het WSW hanteren wij een aanvullende indicator die het beeld vervolmaken over onze huidige status:

Schuld per woning: een afgeleide indicator van de LtV. Deze wordt in de sector veel gehanteerd. In het kader van de scheiding DAEB/niet-DAEB hebben wij de streefwaarden gesplitst en toegepast op zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak. Deze kengetallen zijn voor de periode 2017 tot en met 2021 bepaald.

Streefwaarden Ratio's Woningbouwvereniging Maarn 2017-2021							
DAEB	Norm WSW	2017	2018	2019	2020	2021	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,40	1,87	1,94	2,00	2,15	1,42	V
DSCR	minimaal 1,00	1,32	1,46	1,46	1,47	1,52	V
Solvabiliteit o.b.v. Marktwaarde	minimaal 20%	66%	67%	68%	70%	72%	V
LTV o.b.v. Bedrijfswaarde	maximaal 75%	53%	50%	48%	47%	44%	V
LTV o.b.v. Marktwaarde	maximaal 70%	34%	32%	31%	30%	28%	V
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 50%	18%	17%	16%	15%	15%	V
Niet-DAEB	Norm WSW	2017	2018	2019	2020	2021	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,80	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
DSCR	minimaal 1,00	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Solvabiliteit o.b.v. Marktwaarde	minimaal 40%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
LTV o.b.v. Bedrijfswaarde	maximaal 75%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
LTV o.b.v. Marktwaarde	maximaal 70%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 50%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Geconsolidieerd	Norm WSW	2017	2018	2019	2020	2021	Voldoet aan norm
ICR	minimaal 1,40	1,87	1,94	2,00	2,15	1,42	V
DSCR	minimaal 1,00	1,32	1,46	1,46	1,47	1,52	V
Solvabiliteit o.b.v. Marktwaarde	minimaal 20%	66%	67%	68%	70%	72%	V
LTV o.b.v. Bedrijfswaarde	maximaal 75%	53%	50%	48%	47%	44%	V
LTV o.b.v. Marktwaarde	maximaal 70%	34%	32%	31%	30%	28%	V
Dekkingsratio (WSW)	maximaal 50%	18%	17%	16%	15%	15%	V
Extra gegevens	Norm WSW	2017	2018	2019	2020	2021	
Aantal gewogen VHE's		307	305	303	301	299	
Schuld per VHE	€ 45.000	€ 38.500	€ 37.400	€ 36.300	€ 35.000	€ 33.500	V

Bron: Prestatie afspraken 2018-2023, bij ongewijzigd beleid situatie van vóór het ondernemingsplan

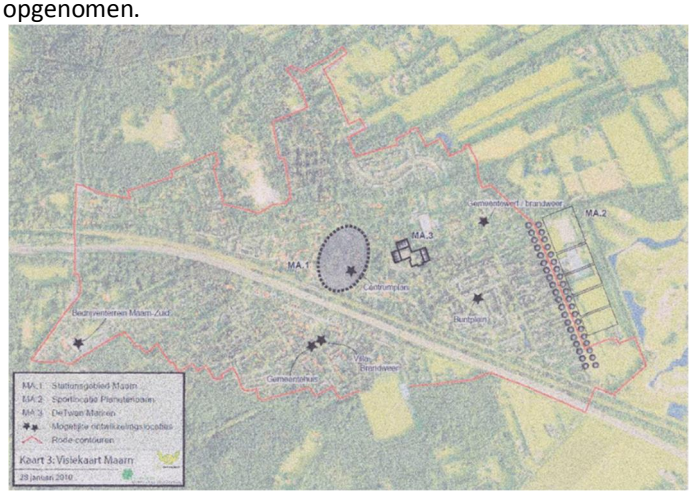
3. Invulling Opgave

3.1. Strategie Woningbouwvereniging Maarn

3.1.1 Bijdrage invulling opgave Utrechtse Heuvelrug langere termijn

De bijdrage aan de opgave aan Utrechtse Heuvelrug op middellangere termijn door Woningbouwvereniging Maarn is vastgelegd is de prestatieafspraken, zie hoofdstuk 2.

Het bestuur en de Raad van Commissarissen heeft op 8 november 2017 door vaststelling van de Meerjarenbegroting 2018-2027 besloten op welke wijze de corporatie ook voor de langere termijn kan bijdragen aan de opgave. Wij doen dit door het huidige bezit, zoveel mogelijk te behouden én in te zetten op nieuwbouw. Doel is op in de komende 10 jaar 20 nieuwbouwwoningen te realiseren in Maarn. Hiervoor is het overleg met de gemeente Utrechtse Heuvelrug opgestart. In de Visiekaart 2010 zijn hiervoor al opties opgenomen.



De gemeente Utrechtse Heuvelrug is ook een traject begonnen voor het opstellen van een nieuwe woonvisie. Wij zullen als woningcorporatie onze bijdrage hieraan leveren.

Na invulling van het beleid is onze toekomstverwachting van het bezit:

Woningvoorraad, Start 2017: 309	Nieuwbouw (zie 3.1.1	Verkoop (zie 3.1.3)	Kluswoning voor verhuur (zie 3.1.3)	Woningbezit
2018		1	1	308

2019	5	1	1	312
2020		1	1	311
2021	5	1	1	315
2022			2	315
2023	5	1	1	319
2024			2	319
2025	5	1	1	323
2026			2	323
2027			2	323
totaal	**20**	**6**	**14**	
Bezit in 2027				323

3.1.2 Aansluiting bezit op toekomstige behoefte

Op 2 oktober 2017 heeft de Stec Groep advies uitgebracht aan de Provincie Utrecht over de toekomstige woningbehoefte. De gemeente Utrechtse Heuvelrug valt onder de regio U16. Het Stec rapport voorziet nog steeds groei in de Provincie Utrecht, constateert vergrijzing en groei eenpersoonshuishoudens.
Door de hoge woningdruk in de provincie, stijgt ook de druk op de sociale woningmarkt. Tegelijkertijd is door het gewijzigde nationale woningbeleid voor corporaties de mogelijkheid voor de bouw van nieuwe woningen in de sociale sector afgenomen. De slaagkans voor het verkrijgen van een sociale huurwoning is zelfs gedaald naar 6% in de Provincie Utrecht. Een groeiende groep huishoudens valt tussen wal en schip. Aan de ene kant wordt de huurwoningmarkt minder goed bereikbaar door onder andere Europese inkomensgrenzen bij sociale huurwoningen en strenge inkomenseisen bij vrijesectorhuurwoningen. Aan de andere kant stijgen de koopwoningprijzen en worden er steeds strengere eisen gesteld aan het verkrijgen van een hypotheek. Voornamelijk de middeninkomens zijn hiervan de dupe. Voor Woningbouwvereniging Maarn betekent dit dat de focus gericht dient te zijn op het vergroten van de mogelijkheden voor het aanbieden van woningen aan starters en het middensegment.

Woningbouwvereniging Maarn heeft in haar bezit conform beleid 2017:

kwaliteitskortinggrens	1
Tot 1e aftoppingsgrens	116
Tot 2e aftoppingsgrens	50
Tot liberalisatiegrens	142
Eindtotaal	309

Wij hebben het doelgroepen-beleid na mutatie vastgesteld op (zie hoofdstuk 5):

Tot 1e aftoppingsgrens	140
Tot 2e aftoppingsgrens	38
Tot liberalisatiegrens	131
Eindtotaal	309

Hierbij zijn 10 woningen specifiek gelabeld voor senioren. Daarnaast willen wij 20 woningen bouwen in de komende tien jaar voor de 1e en 2e aftoppingsgrens, waarbij wij ook kijken naar het realiseren van levensloopbestendige woningen. De precieze invulling is onderwerp van enerzijds overleg met de gemeente en anderzijds met ontwikkelaars. Hiermee leveren wij een behoorlijke bijdrage (binnen onze mogelijkheden) aan de sector en speciaal aan Maarn en Maarsbergen.

3.1.3 Strategie Tuindorp

De wens is om het aantal woningen minimaal te behouden, maar bij voorkeur uit te breiden ten behoeve van de doelgroepen: starters en middensegment. Woningbouwvereniging Maarn wil ook haar eigen identiteit behouden en versterken in Maarn. De wens om complex 1 (Tuindorp) in bezit te houden is groot, maar mag niet het volkshuisvestelijk belang voorbij gaan. Renovatie zelf uitvoeren is een kostbare aangelegenheid. Door bij mutatie de woningen uit Tuindorp complex 1 aan te bieden als “kluswoning voor verhuur” kunnen wij de woningen behouden voor de sector én worden de woningen opgeknapt. Door een financiële bijdrage te verstrekken van maximaal €12.500,- in het verkrijgen van energielabel B dragen we ook bij aan de duurzaamheidsafspraken. Deze bijdrage wordt verstrekt passend in bestaande regelgeving in het kader van

woningverbetering. Er zijn landelijk al diverse voorbeelden van geslaagde projecten op dit gebied. Wij hebben ons mede laten inspireren door een project van corporatie Mitros, zie http://www.madebyu.nl/klushuizen-huur#toggler-1 en https://vimeo.com/178018743
Mocht het vinden van een geschikte huurder voor de kluswoning niet lukken, dan kan de woning verkocht worden. Ook is het mogelijk een woning uit complex 1 en/of 14 te verkopen indien het nodig is voor de cash-flow.
Hiervoor is apart een businessmodel opgesteld, waarin de strategie nader is uitgewerkt

3.1.4 Duurzaamheid

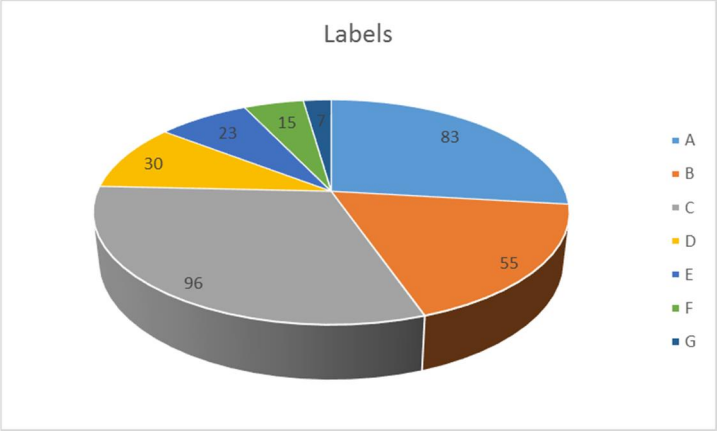
Per complex is in de Meerjarenbegroting rekening gehouden met duurzaamheidsmaatregelen tot het niveau B m.u.v. complex 1 en 14. Deze 2 complexen zijn ook uit de prestatieafspraken gehouden. Op basis van het eindrapport van Delto zal ook voor deze 2 complexen gekeken worden welke duurzaamheidsmaatregelen wenselijk zijn. In de meerjarenbegroting is reeds rekening gehouden met te nemen duurzaamheidsmaatregelen:

2019: € 235.785
2020: € 120.604
2021: € 157.026

De bedragen zijn gebaseerd op het aantal stappen te nemen om het B-label te verkrijgen voor een bedrag van nominaal € 5.000,- In de begroting is dit bedrag geïndexeerd. Daarnaast is in de meerjarenbegroting rekening gehouden met het verstrekken van bijdragen aan huurders van de zgn. kluswoningen in complex I Tuindorp voor in totaal € 197.879 voor de komende 10 jaar. Dit bedrag is gebaseerd op een mutatie van 1 à 2 woningen per jaar, die vervolgens kunnen worden aangeboden als kluswoning voor verhuur. Dit is een reëel aantal, gezien het feit dat van 2005 tot en met 2016 29 woningen zijn gemuteerd en gerenoveerd, gemiddeld 2,6 woning per jaar.

Voor het bereiken van onze duurzaamheidsdoelstelling hebben wij het bureau Delto een onderzoek laten doen en de labels opnieuw laten vaststellen. Dit is vastgelegd in EPAVIEW. Een overzicht:

A	83	26,86%
B	55	17,80%
C	96	31,07%
D	30	9,71%
E	23	7,44%
F	15	4,85%
G	7	2,27%
totaal	309	



Als we echter kijken naar E.I. te behalen 1,25 dan is beeld per complex gemiddeld:

Complex 1	E.I. 2.13	
Complex 2	E.I. 1.02	voldoet
Complex 3	E.I. 1.08	voldoet
Complex 4	E.I 1.07	voldoet
Complex 5	E.I. 1.49	
Complex 6	E.I 1.20	voldoet
Complex 7	E.I. 1.78	
Complex 8	E.I. 1.51	
Complex 9	E.I. 1.34	
Complex 10	E.I. 1.47	

Complex 11	E.I. 1.47	
Complex 12	E.I. 1.32	
Complex 13	E.I. 1.23	voldoet
Complex 14	E.I 2.13	

De gemiddelde index zonder complex 1 en 14 zit op 1.34 indien deze complexen mee gerekend worden op 1.56. Om de norm van 1.25 te halen moet nog wel iets gebeuren. Wij hebben een aanvullend onderzoek laten doen naar te nemen maatregelen.

Woningbouwvereniging Maarn heeft een Notitie Duurzaamheid opgesteld om de beleidsuitgangspunten vast te leggen. In deze notitie zijn opgenomen opties voor de te nemen maatregelen. In de meerjarenbegroting zijn bedragen opgehoogd om label B, met E.I. 1.25 te halen voor complex 2 t.e.m. 13. Ook is een doorkijk gegeven voor de lange termijn doelstelling CO2-neutraal op basis van de Routekaart Aedes.

Vervolgstappen zijn:

1. Beleidsplan Duurzaamheid opstellen, eind 2018 gereed
2. De te nemen maatregelen korte termijn (tot 2021) uitwerken in planning en financiën
3. De uitvoering ter hand nemen
4. De lange termijnplanning nader uitwerken in overleg met Gemeente

3.1.5 Hoe vullen wij onze opgave in en welke risico's zijn er

Met nieuwbouw van 20 woningen versterkt Woningbouwvereniging Maarn haar positie in Maarn en leveren wij een extra bijdrage aan de invulling van de opgave. Woningbouwvereniging Maarn is in overleg met de Gemeente Utrechtse Heuvelrug voor het vinden van de geschikte woningbouwlocaties. Inmiddels worden gesprekken gevoerd met ontwikkelaars voor 2 concrete locaties, te weten Buntplein en Gemeentewerf c.q. Brandweerkazerne.

Buntplein Maarn

Gemeentewerf en Brandweerkazerne Maarn

3.1.6 Nadere invulling Nieuwbouwlocaties

1. Buntplein

Op basis van het gevoerde overleg constateren wij dat deze locatie anders ingevuld wordt. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft haar beleid benoemd door o.a. een percentage sociaal te benoemen bij nieuwbouw in de totale gemeente van 35%. De gemeente heeft echter tot nu toe geen onderverdeling gemaakt in sociale huur en sociale koop. Dit leidt er in de praktijk toe dat corporaties achter het net vissen en ontwikkelaars de verplichting sociaal invullen als sociale koop. Dit is op de locatie Buntplein ook gebeurd. Ondanks extra overleg met de wethouder is voor deze locatie geen mogelijkheid om sociale huur te realiseren. Het zou hierbij gaan om 3 woningen.
Op basis van dit gegeven zijn de drie corporaties die in Utrechtse Heuvelrug opereren (Rhenam, Heuvelrug Wonen en Woningbouwvereniging Maarn) in overleg getreden met de gemeenteraad. Dit overleg heeft opgeleverd dat in de nieuwe woonvisie (die nu wordt opgesteld) wél een vast percentage sociale huur zal worden vastgelegd.

2. Gemeentewerf/Brandweerkazerne

Woningbouwvereniging Maarn heeft samen met Vazet creatie B.V. en Vazet realisatie B.V. Zwolle een plan neergelegd bij de gemeente om deze locatie te ontwikkelen. Het plan bevat 7 levensloopbestendige woningen voor senioren in de vrije sector, en in de sociale sector 6 woningen, 2-laags met kap. De vrije sector woningen (levensloopbestendig) zijn gesitueerd aan de Jacob van Wassenaarlaan en aan de Bakkersweg. Het zijn ruime woningen met tuin en eigen oprit, met een volledig woonprogramma op de begane grond. Uitermate geschikt voor mensen om zelfstandig te kunnen blijven wonen en die niet in een appartement willen wonen. De sociale woningbouw is gesitueerd op het binnenterrein en krijgt toegang vanaf de Jacob Wassenaarlaan, benaderbaar vanuit de Tromplaan. Door deze situering zijn er weinig infrastructurele problemen te verwachten of op te lossen. Het parkeren op het binnenterrein is voorzien in totaal 11 parkeerplekken. Wij hebben ons plan toegelicht en gemotiveerd:

1. Er is grote vraag naar (senioren)woningen waarbij we willen voldoen aan de richtlijnen die de gemeente Utrechtse Heuvelrug aan het ontwikkelen is. Het kan leiden tot doorstroming voor bijvoorbeeld huurders die nu een (grote) eengezinswoning bewonen. Wij hebben daarvoor al verschillende malen vragen over gekregen. Door de nieuwbouw slaan wij daarmee twee vliegen in één klap. Wij vragen ook om mee te denken in het kader van lokaal maatwerk.
2. Wij beseffen dat de gemeente een iets andere invulling voor deze locatie voor ogen heeft. Desondanks zien wij goede redenen om hier van af te wijken. Bij de bijeenkomst met de raadsleden op 11 januari jl. met de corporaties en de huurdersverenigingen is gebleken dat men begrip heeft voor onze positie, maar met name ook voor de behoefte aan nieuwbouw in de sociale sector. De discussie over de nieuwe woonvisie geeft mogelijkheden om ook opnieuw naar locaties te kijken. Het feit is dat bijvoorbeeld de locatie Buntplein wordt ingevuld met sociale koop in plaats van sociale huur. Reeds eerder is in een bestuurlijk overleg met de toenmalige wethouder en Woningbouwvereniging Maarn toegezegd dat het voor de gemeente “vaststaat dat op de locatie brandweerkazerne sociale woningbouw moet komen”. Daarnaast gaf de wethouder aan dat hij “de lokale corporatie in principe voorrang geeft”.

N.a.v. het overleg met de wethouder en de projectleider vanuit de gemeente is afgesproken dat een globaal bestemmingsplan zal worden opgesteld, waarbij stedenbouwkundig ons plan daarin een plaats krijgt. Nadat het bestemmingsplan gereed is (mogelijk reeds in 2018) zal een biedingsprocedure plaatsvinden. Uit het gesprek is ons ook duidelijk geworden dat er verder nog geen concrete plannen voor deze locatie zijn ingediend, zodat onze verwachtingen positief zijn. Wij zullen onze plannen ook voorleggen aan de nieuwe gemeenteraad.

Het vlekkenplan

3. De Twee Marken

Op deze locatie moet het huidige dorpshuis m.u.v. sporthal en de bestaande school worden afgebroken en moet een nieuw multifunctioneel gebouw, waarin beide basisscholen zijn opgenomen, verrijzen. Er zal echter ook ruimte zijn voor het realiseren van nieuwbouw. Het programma voor deze locatie moet nog worden vastgesteld. Het is een grote locatie en wij denken dat hier minstens ruimte is voor 14 sociale huurwoningen. Wij zien ook mogelijkheden voor samenwerking met zorginstanties voor het realiseren van zorgwoningen. Plannen hiervoor willen wij de komende twee jaar nader uitwerken, mogelijk met de hierboven genoemde ontwikkelaar.

4. Maarsbergen

Tijdens de diverse bespreking, zowel met de gemeente als met ontwikkelaars, is een locatie naar voren gekomen in Maarsbergen. Deze locatie zou her ontwikkeld kunnen worden. Gezien de gevoeligheid van deze locatie, waarover nog geen enkel besluit is genomen, is planvorming nog pril. Wij willen hierover in het Ondernemingsplan ook nog niets opnemen. Wij hebben inmiddels wel contacten gelegd om ook op deze locatie te kunnen inspelen. Dit is een locatie voor de iets langere termijn.

3.1.7 Risicomanagement

In het kader van risicomanagement onderkennen we:

1. Strategische risico's
2. Financiële risico's
3. Operationele risico's

Ad 1. Strategische risico's

1. Het risico dat Woningbouwvereniging Maarn niet beschikt over een adequate strategische planning (Strategisch voorraadbeheer. Dit is risico is ingedekt door het opgestelde Strategisch Voorraad Beleid en Beheerplan per complex dat op 27 december 2017 is vastgesteld en jaarlijks geactualiseerd gaat worden.
2. Het risico dat de organisatiestrategie onvoldoende aansluit op verandering in de omgeving en de vraag in de markt. Gegeven de schaalgrootte van Woningbouwvereniging Maarn is inzicht in de marktsituatie en veranderingen daarin continue nodig. Dit risico is ingedekt door het vastgestelde Ondernemingsplan.

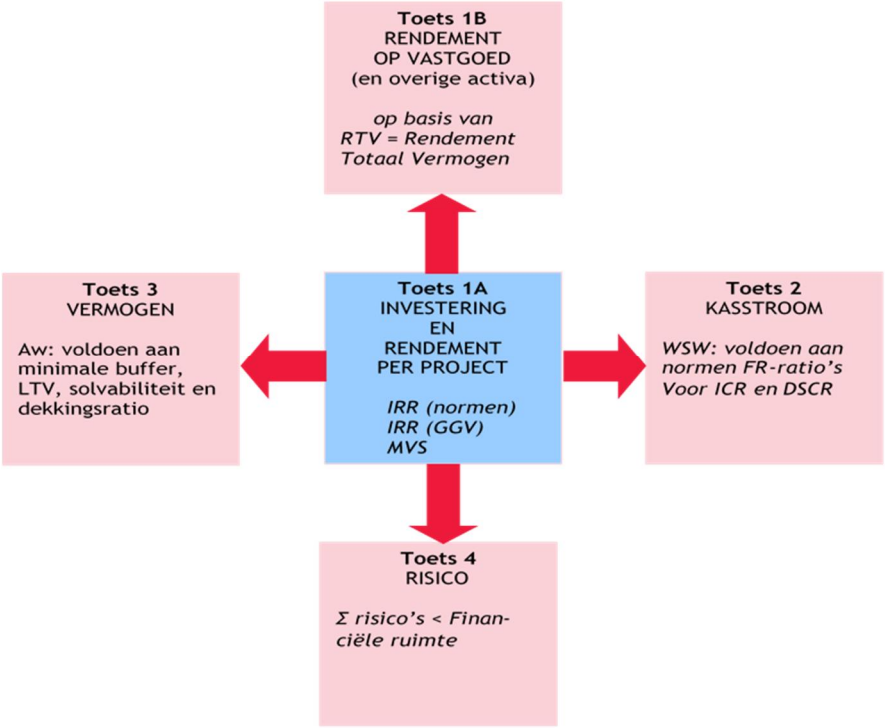
Hierin is het beleid uitgewerkt en zijn plannen opgenomen voor nieuwbouw en het zoveel mogelijk handhaven van het huidige bezit.

3. Het risico dat Woningbouwvereniging Maarn niet beschikt over inzicht in de huidige en gewenste toestand van het bezit. Via regelmatig overleg met de huurdersraad, directe contacten met huurders en het klachtenmeldpunt wordt hierin voorzien. Voor onderhoudsgebreken beschikt Woningbouwvereniging Maarn over een goed inzicht in de onderhoudsstatus van haar bezit en is er een meerjarenonderhoudsbegroting. Daarnaast wordt er in 2018 een conditiemeting opgesteld.

Ad 2. Financiële risico's

4. Het risico dat geen aanvullende financiering wordt verkregen doordat het WSW geen borging geeft. Het bestuur zorgt voor zover mogelijk voor een evenwichtige en gezonde kasstroom, waardoor borging van leningen kan worden verkregen.
5. Het risico dat onvoldoende spreiding in herfinanciering- en renteconversiedata van leningen bestaat. Een evenwichtige spreiding van herfinanciering- en renteconversie is op dit moment aanwezig, met uitzondering van het jaar 2021. Dan moet de variabele lening afgelost/ geherfinancierd worden. Het renterisico mag in een bepaald jaar niet hoger zijn dan 15% van de restant hoofdsom van de leningenportefeuille. Het financiële beleid is vastgelegd en geborgd in het het Reglement Financieel Beleid en Beheer (goedgekeurd AW 22-11-2017) en ons Treasurystatuut
6. Fiscale risico's. De afhandeling van fiscale aangelegenheden is belegd bij onze accountant om zo optimaal mogelijk van de fiscale regelgeving gebruik te maken.
7. Bij investeringsbeslissingen moet steeds worden getoetst of en in hoeverre een toereikend rendement (zowel maatschappelijk als financieel) wordt behaald. Aan de hand van vijf toetsen wordt bepaald waaraan een investering c.q. een investeringsvoorstel dient te voldoen. In het investeringsvoorstel worden de toetsen beoordeeld. De vijf toetsen zijn:
   1. Een procedurele toets
   2. Een strategische toets
   3. Een organisatie- en capaciteitstoets
   4. Een financiële toets op projectniveau
   5. Een financiële toets op bedrijfsniveau

In onderstaand model is het financiële beoordelingskader van Woningbouwvereniging Maarn vormgegeven



Het Investeringsstatuut is vastgesteld in de RvC vergadering van 12 april 2018 en gepubliceerd op de website van Woningbouwvereniging Maarn.

8. Nieuw beleid. Uit de scenarioberekening in hoofdstuk 7.1 blijkt dat de financiële risico's beperkt zijn. In de meerjarenbegroting daalde in 2021 de ICR iets onder de norm van 1.4. Dit wordt veroorzaakt door het samenvallen van de laatste fase van het behalen van het duurzaamheidslabel, een aantal grote geplande onderhoudswerkzaamheden (zoals vernieuwen Cv-ketels, buitenschilderwerk, dakbedekkingen van bergingen en dakkapellen) en de 2e fase van nieuwbouw.Wij hebben daarom in de aangepaste meerjarenbegroting besloten het vervangen van CV-ketels voor de complexen 2, 3 en 4 door te schuiven naar 2022. De ICR voor 2021 wordt dan 1,6 en voldoen we ook in dat jaar aan de norm. De overige kengetallen blijven in 2021 ruimschoots binnen de gestelde normen.
   Op verzoek van AW en WSW is nog een aparte doorberekening gemaakt van het nieuwe beleid rond complex 1 en duurzaamheid. Met betrekking tot het beleid rond de kluswoningen is een aparte businesscase opgesteld. Met betrekking tot duurzaamheid is een aparte Notitie Duurzaamheid opgesteld.

Ad 3. **Operationele risico's**

9. Het risico van de technische kwaliteit is beperkt doordat de staat van onderhoud over het algemeen voldoende tot zeer goed is. In 2018 wordt bij de overgang naar de samenwerking met Heuvelrug Wonen een conditiemeting gedaan van ons bezit en indien nodig de MJOB hierop aangepast
10. Door de overzichtelijkheid van een kleine corporatie is het risico van het ontbreken van inzicht en beheersing in de lopende projecten beperkt.
11. Woningbouwvereniging Maarn heeft een goede naam bij haar natuurlijke achterban in de kernen Maarn en Maarsbergen. Dat blijkt ook uit het visitatierapport 2012-2017.

3.1.8 Implementatie Beleid Tuindorp

Het nieuwe beleid m.b.t. Tuindorp complex 1 en complex 14 is op 27 november 2017 aan de ALV voorgelegd als onderdeel van de begroting 2018-2027. De leden hoeven statutair hieraan geen goedkeuring te verlenen, maar wij vinden het belangrijk de ALV mee te nemen in ons beleid. Uit de reacties is gebleken dat men de ingeslagen weg met betrekking tot het loslaten van de renovatieplannen begrijpt. Met betrekking tot het beleid van de kluswoning is er vooral nieuwsgierigheid naar de uitvoering. Er zijn geen blokkades opgeworpen vanuit de ALV. Ook is overleg met de gemeente Utrechtse Heuvelrug gevoerd. Ook hier is er dezelfde reactie.

Voor complex 1 gaan wij het beleid inzetten door in 2018 twee pilots uit te voeren. Hiervoor zijn de leegstaande woningen Schoolstraat 48 én Burg. E. Langeplein 40 aangewezen. In november 2017 is hiervoor een bezoek aan de woningen gebracht samen met de uitvoerende organisatie en een inventarisatie gemaakt. Op basis hiervan wordt een protocol opgesteld, waarin dient te worden vastgelegd:

- Asbestverwijdering (zie ook: https://www.wbvmaarn.nl/ik-ben-huurder/klussen-en-onderhoud/asbest/). Wij willen als Woningbouwcorporatie de woning asbestvrij opleveren
- Normen veiligheidsniveau.
- Duurzaamheidseisen.
- Eventuele mogelijkheden gasloos inrichten. Hier willen wij de huurders op wijzen.
- Eventuele mogelijkheden bijbouwen conform aanwezige bouwvergunning.
- Eis: Rekening houden met status Gemeentelijk Monument.
- Afspraken met betrekking bijdrage aan duurzaamheid, afhankelijk van het bereikte label.
- Controlemomenten Woningbouwcorporatie Maarn tijdens verbouw.
- Afspraak dat binnen 3 tot 6 maanden de woning bewoond moet zijn.
- Afspraken over oplevering bij vertrek van de huurder.

Als de twee pilots een succes zijn, zullen ook andere woningen bij mutatie in complex 1 als "kluswoning voor verhuur" worden aangeboden. Wij blijven het beleid monitoren.
Voor complex 14 stoppen wij in principe met het ingezette verkoopbeleid, maar sluiten een enkele verkoop bij mutatie van complex 1 en 14 niet uit als het voor de cash-flow nodig is. Op dit moment is een woning uit complex 14 tijdelijk verhuurd. Wij zullen de woningen in complex 14 bij mutatie ook weer als huurwoning aanbieden.

3.1.9 Implementatie Beleid Nieuwbouw

Om nieuwbouw te realiseren is medewerking van de gemeente Utrechtse Heuvelrug nodig. In de concept woonvisie worden voor nieuwbouw 45 sociale huur-en koopwoningen opgenomen (35% van de totale opgave nieuwbouw). Wij willen hiervan gebruik maken en hebben in onze begroting opgenomen:
2019 en 2020 in totaal 10 woningen
2022 en 2024 in totaal 10 woningen
In de begroting is hiervoor in totaal € 2,9 miljoen opgenomen.

De eerste locatie waar mogelijkheden zijn is Buntplein in Maarn. Hier kunnen 4 sociale woningen worden gebouwd. De beoogde ontwikkelaar is TWYL (The Way You Live) www.twyl.nl Een eerste gesprek is inmiddels gehouden. Een tweede locatie waarnaar gekeken wordt is de voormalige Gemeentewerf en Brandweerkazerne. We willen hier met verschillende marktpartijen een gezamenlijke ontwikkelingsschets uitwerken en deze ter oriëntatie voorleggen aan wethouder en gemeenteraadsleden.

Er zijn geen plannen voor sloop, maar mocht in de (verre) toekomst daarvoor plannen worden uitgewerkt is daarvoor een Reglement inzake Sloop en Renovatie aanwezig dat is goedgekeurd op 30 december 2016.

4. Strategisch voorraadbeleid

4.1.1 Kwaliteit van het bezit en restant levensduur (complexmonitor)

De kwaliteit van het bezit is van behoorlijk niveau en wordt goed onderhouden. Hiervoor is een meerjarenbegroting aanwezig, zie 4.2.
In het oudste complex Tuindorp van 1924 zijn 29 woningen gerenoveerd en deze hebben een levensduur tot in ieder geval 2055. Aangezien deze woningen een status hebben als gemeentelijk monument is de kwaliteit extra gewaarborgd. De overige 40 woningen zullen bij mutatie onder voorwaarden als “kluswoning voor verhuur” worden aangeboden. Ook hier is de gemeentelijke monumentenstatus randvoorwaarde. Ook zullen duurzaamheidseisen worden meegegeven, waardoor de levensduur zal toenemen. Wij zullen de levensduur van deze woningen blijven monitoren.
Alle complexen hebben minimale levensduur vallend binnen de periode van de periode 2018-2027.
Na het uitvoeren van de (grootschalige) duurzaamheidsmaatregelen kan voor de betreffende complexen de levensduur worden aangepast. Voor complex 14 zal n.a.v. de labeling nog bekeken moeten worden welke maatregelen noodzakelijk. Hiervoor dient in 2019 in de begroting eventueel nog geld gereserveerd te worden.

Com-plex	aantal vhe	aan. verd	bouw-jaar	expl. duur	einde expl.	Toelichting
1	40	1	1924	15	2032	Minimale levensduur is 15 jaar*
1a	29	1	1924	38	2055	Levensduur in 2015 vastgesteld op 40 jaar (gerenoveerd)
2	20	1	1973	33	2050	In 2010 gerenoveerd levensduur gesteld op 40 jaar
3	18	1	1974	33	2050	In 2010 gerenoveerd levensduur gesteld op 40 jaar
4	24	1	1975	33	2050	In 2010 gerenoveerd levensduur gesteld op 40 jaar
5	28	2	1983	16	2033	In 2021 uitvoering duurzaamheidsmaatregelen voorzien voor een bedrag van €157.026 (28 woningen)
6	28	1	1985	37	2054	In 2014 gerenoveerd levensduur gesteld op 40 jaar
7	20	1	1988	21	2038	In 2019 uitvoering duurzaamheidsmaatregelen voorzien voor een bedrag van € 107.175 (20 woningen)
8	16	1	1989	22	2039	In 2019 uitvoering duurzaamheidsmaatregelen voorzien voor een bedrag van € 10.717 (2 woningen)
9	10	1	1990	23	2040	.
10	3	3	1992	25	2042	
10	17	1	1992	25	2042	In 2019 uitvoering duurzaamheidsmaatregelen voorzien voor een bedrag van € 69.664 (13 woningen)
11	9	3	1993	26	2043	In 2019 uitvoering duurzaamheidsmaatregelen voorzien voor een bedrag van € 48.229 (9 woningen)
11	14	1	1993	26	2043	In 2020 uitvoering duurzaamheidsmaatregelen voorzien voor een bedrag van € 65.784 (12 woningen)

12	10	2	1994	27	2044	In 2020 uitvoering duurzaamheidsmaatregelen voorzien voor een bedrag van € 54.820 (10 woningen)
13	8	2	1998	31	2048	-
14	13	1	1957	15	2032	Minimale levensduur is 15 jaar
14a	2	1	1957	31	2048	
	309					

* worden nu aangeboden als kluswoning, waarna de levensduur weer zal toenemen.

4.1.2 Onderhoud en woningverbetering

Voor alle complexen is een aparte onderhoudsplanning aanwezig. Wij verwijzen naar de bijlage Strategisch Voorraadbeheer op complexniveau.

Woningbouwvereniging Maarn **Meerjaren onderhoudsbegroting 2018-2027**

Complex 1 tot en met 14

Omschrijving werkzaamheden	aantal	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Ten laste van exploitatie:											
Klachtenonderhoud alle complexen	309	73.350	75.037	76.762	78.528	80.334	82.342	84.401	86.511	88.674	90.891
CV repartatieonderhoud	294	7.700	7.877	8.059	8.244	8.433	8.644	8.860	9.082	9.309	9.542
Totaal Reparatieonderhoud		**81.050**	**82.914**	**84.821**	**86.772**	**88.768**	**90.987**	**93.261**	**95.593**	**97.983**	**100.432**
Mutatiekosten woningen (stelpost)	15	76.649	78.412	80.215	82.060	83.948	86.046	88.197	90.402	92.662	94.979
Planmatig onderhoud	309	369.253	333.342	289.891	599.592	306.622	274.108	212.558	301.911	397.687	319.316
Correctie ivm verkopen			-2.000	-10.000	-7.000	-28.000	-17.000	-5.000	-18.000	-9.000	-57.000
Totaal t.l.v. Exploitatie		**526.951**	**492.667**	**444.928**	**761.424**	**451.338**	**434.141**	**389.016**	**469.906**	**579.332**	**457.728**
Ten laste van investering:											
Complex 1 tot en met 14	309	12.500	248.572	133.686	170.409	27.381	14.033	28.767	14.743	30.223	30.979
Totaal t.l.v. Investering		**12.500**	**248.572**	**133.686**	**170.409**	**27.381**	**14.033**	**28.767**	**14.743**	**30.223**	**30.979**
Totaal complex		**539.451**	**741.239**	**578.613**	**931.833**	**478.718**	**448.174**	**417.783**	**484.649**	**609.555**	**488.706**

Per complex is een gespecificeerde meerjarenbegroting aanwezig, die is opgenomen in het Strategisch Voorraad Beleid en Beheerplan per complex. De meerjarenbegroting vanaf 2019 wordt indien nodig aangepast aan de resultaten van de conditiemeting.

4.1.3 Strategisch voorraadbeheer op complexniveau

Hiervoor is een aparte notitie opgesteld, zie bijlage 11.5 Strategisch Voorraad Beleid en Beheerplan op complexniveau.

4.1.4 Visitatie

De kwaliteit van ons woningbezit wordt onderkend door belanghebbenden. Enkele citaten uit het visitatierapport:
"De beste resultaten worden behaald op het prestatieveld Kwaliteit van woningen en woningbeheer, door de deskundige inzet van een eigen technisch adviseur."
"Woningbouwvereniging Maarn presteert (ruim) voldoende in de ogen van de belanghebbenden. Ook zij geven het hoogste cijfer aan Kwaliteit van de woningen en woningbeheer"
Woningbouwvereniging Maarn scoort een 7 voor kwaliteit van woningen en woningbeheer. De goede staat van onderhoud van de woningen komt vrijwel geheel op het conto van de inzet (tot eind 2017) van een technisch adviseur, voor wie geen enkele woning in het bezit geheimen had. Op zijn gezag en onder zijn leiding werden alle onderhoudswerkzaamheden door derden uitgevoerd. In het kader van de overdracht van uitvoerende taken naar Heuvelrug Wonen is er in 2017 een volledige overdracht van kennis en ervaring verzorgd. De meerjaren onderhoudsbegroting 2018-2027 is in overleg met de technisch beheerder opgesteld.

4.1.5 Conditiemeting

Woningbouwvereniging Maarn heeft in het kader van de voorbereiding van de meerjaren onderhoudsbegroting 2019-2028 opdracht gegeven voor een integrale conditiemeting van het bezit. Deze conditiemeting is onderdeel van onze Service Level Agreement met Heuvelrug Wonen. Doel is deze

conditiemeting vervolgens in een driejaarlijkse cyclus te gaan uitvoeren, waarbij vanaf 2020 jaarlijks een derde van het bezit opnieuw wordt gemeten.
De conditiemeting zal in mei beschikbaar zijn en als basis dienen voor de MJOB 2019-2028.

4.1.6 Risico's Meerjarenonderhoud

De woningen in ons bezit zijn al jaren goed onderhouden en een aantal complexen heeft ook al een renovatie ondergaan. In het Strategisch Voorraad Beleid en Beheer plan is de levensverwachting opgenomen. Met het huidig meerjarenonderhoud zien wij geen grote risico's. Een enkel risico dat benoemd kan worden is de aanwezigheid van asbest dat gesaneerd moet worden. Wij zijn geconfronteerd met een asbestsanering in complex 5 waarbij asbest is aangetroffen dat weggewerkt was na een ketelvervanging in de jaren 80. We gaan dat in 2018 saneren en hebben een post daarvoor in de aangepaste begroting van €25.000,- opgenomen.

5. Huurbeleid

5.1.1 Bestaand beleid

In de begroting 2018-2027 zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

Parameters	**2017-2026**	**2018-2027**
Huurverhoging	2016 – 1,03% 2017 – 0,7% 2018 – 1,1% 2019 – 1,57% 2020 – 2,03% 2021 – 2,5% 2022 en verder 2,0%	2017 – gem. 0,95% 2018 – 1,9% 2019 – 1,9% 2020 – 2,0% 2021 – 2,1% 2022 – 2,1% 2023 en verder – 2,0%

Woningbouwvereniging Maarn heeft in deze begroting de jaarlijkse huurverhoging vastgesteld op inflatie + 0,5% (totaal 1,9%). Hierin zijn nog niet de huurwijzigingen op grond van huurharmonisatie meegeteld.

Woningbouwvereniging Maarn handhaaft het harmonisatiebeleid waarbij bij mutatie geharmoniseerd wordt tot 72% van de maximaal redelijke huur (mrh) conform het Woonwaarderingssysteem (WWS). Om te voorkomen dat er ongewenste effecten optreden, zullen per complex de concrete gevolgen in beeld worden gebracht. De leegkomende woningen van complex I worden aangeboden als "kluswoning voor verhuur" met een huurprijs van de 1e aftoppingsgrens.

5.1.2 Huurbeleid per complex bij mutatie en lange termijn

Er is behoefte aan meer duidelijkheid voor de invulling van het huurbeleid bij mutatie en welke woning voor welke doelgroep bedoeld is. Per complex is vastgesteld welke woning voor welke doelgroep bestemd zijn. In het Strategisch Voorraad Beleid en Beheerplan is per complex vastgesteld. Daarbij is gekeken naar kwaliteit van de woning, huidige huur in relatie tot het huurbeleid vastgesteld op 72% van maximaal redelijk, en gewenste doelgroep. Om de gewenste doelgroep te bereiken zijn woningen ingedeeld in de 1e aftoppingsgrens, 2e aftoppingsgrens en tot aan de liberalisatiegrens. Dit leidt er tot dat huurbeleid voor langere termijn na mutatie per complex als volgt is verdeeld:

complex	Aantal woningen	1e aftoppingsgrens	2e aftoppingsgrens	liberalisatiegrens
1	29 gerenoveerde woningen			29
1	40 niet gerenoveerde woningen	37[1]		3 (huidige contracten)
2	20			20
3	18			18
4	24			24
5	28	28		
6	28		28	
7	20	12	8	

8	16	12		4
9	10	10[2]		
10	20	3		17
11	23	9		14
12	10	8		2
13	8	8		
14	15	13	2	
Totaal	309	140	38	131

[1] Zie businesscase Kluswoning

[2] Deze woningen zijn geschikt voor senioren en worden bij mutatie aangeboden onder de eerste aftoppingsgrens en voorzien van het label "bij voorrang voor ouderen (>=65jaar)"

5.1.3 Huurbeleid 2018

Woningbouwvereniging Maarn heeft 2 jaar een inkomensafhankelijke huurverhoging gehanteerd. Dit leverde geen verschuiving op in het aantal zogenaamde scheefwoners. Woningbouwvereniging Maarn vindt het belangrijk dat huurders goed én betaalbaar wonen en dat betaald wordt voor wat men krijgt. Het is dan ook onwenselijk dat er grote verschillen zijn in huur voor identieke woningen. Doormiddel van de huursombenadering kunnen deze verschillen worden gedicht. Woningbouwvereniging Maarn kiest bewust niet meer voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. Het inkomen van veel huurders staat onder druk of schommelt sterk door de trend van flexibele arbeid c.q. zzp-constructies. De inkomenstoets vormt dan steeds meer een momentopname, geeft geen garantie voor toekomstige inkomsten en is dan ook een minder goede basis om de huurverhoging op te baseren. Daarnaast staat een inkomensafhankelijke huurverhoging haaks op het uitgangspunt dat men moet betalen voor wat men krijgt. Tot slot zijn er binnen Maarn en Maarsbergen zeer beperkte doorstroommogelijkheden zijn voor de middeninkomens.
Woningbouwvereniging Maarn baseert ook in 2018 de huurverhoging op de woningwaarderingspunten van de woning, de daaraan gerelateerde maximum huurprijs en de verhouding met de huidige huurprijs. Op basis van dezelfde normen als 2017.

- 2.55% huurverhoging indien de huidige huur lager is dan 55% van de maximaal redelijke huur.
- 1.95% huurverhoging indien de huidige huur gelijk is aan, of hoger dan 55% van de maximaal redelijke huur en lager is dan 72% van de maximaal redelijke huur.
- 1,50% huurverhoging indien de huidige huur hoger is dan, of gelijk aan 72% van de maximaal redelijk huur.

Dit betekent dat de gemiddelde huurverhoging van 1,90% zoals opgenomen in de begroting kan worden behaald.

Het huurbeleid bij mutatie en de jaarlijkse huurverhoging zijn nu met elkaar in samenhang.

6. Verkoopbeleid

Woningbouwvereniging Maarn heeft in het kader van de meerjarenbegroting 2018-2027 het verkoopbeleid herzien.
Als uitgangspunt hanteren wij verkoop indien nodig voor de cashflow. Voor de meerjarenbegroting hebben wij daarvoor 6 woningen ingerekend. Dit kunnen leeggekomen woningen uit complex 14 of complex 1 (beiden Tuindorp) zijn. Uit complex 1 kunnen niet gerenoveerde woningen worden verkocht, als het niet lukt om deze woningen in de markt te zetten als kluswoning. Verkoopwaarde is marktwaarde op basis van taxatie.

Tenslotte kan het een overweging zijn om bij hoge uitzondering een woning te verkopen aan een zittende huurder. Voorwaarden zijn in dat geval: De zittende huurder moet iemand zijn uit de sociale doelgroep qua inkomen; de woning mag niet binnen vijf jaar worden doorverkocht (anti-speculatiebeding); de woning mag geen woning zijn uit het segment tot aan de 2e aftoppingsgrens en de woning wordt verkocht voor marktwaarde op basis van taxatie bij niet bewoonde staat.

Het verkoopbeleid is ondersteunend aan de cashflow doelstelling en geen doel op zich. Dat betekent dat er sprake is van een samenhang in het verkoopbeleid. Als we een woning verkopen uit complex 1 omdat deze niet geschikt is als kluswoning, verkopen we geen andere woning. In de huidige meerjarenbegroting is verkoop van 6 woningen in totaal meegenomen. Op basis van de financiële doorrekeningen is dit voldoende. Alleen woningen uit complex 1 (indien niet geschikt als kluswoning) of complex 14 (indien vrijkomend én geen andere

woningen in de verkoop) komen voor eventuele verkoop in aanmerking. Verkoop aan een zittende huurder kan alleen bij hoge uitzondering onder de hier boven genoemde voorwaarden én er geen andere woningen worden verkocht. Doel is behoud van bezit, geen uitverkoop.

7. Financiën

7.1.1 Scenario's

In het ondernemingsplan bepalen wij ons toekomstig beleid voor renovatie en verkoop. Hiervoor zijn een aantal scenario's doorgerekend. De jaarresultaten zijn weergegeven voor belasting.

Kengetallen

- ICR Min. 1,4 *De ICR presenteert de renteverdiencapaciteit. Het kengetal geeft aan in welke mate de rentelasten worden gedekt vanuit het resultaat uit operationele activiteiten.*
- DSCR Min. 1,0 *De DSCR geeft aan in welke mate de corporatie in staat is om de korte en op lange termijn in staat is om uit de operationele kasstroom zorg te dragen voor de verplichtingen uit de lening portefeuille.*
- Solvabiliteit marktwaarde Min 20% *Het WSW stelt als norm een solvabiliteitsminimum van 20%.*
- Solvabiliteit bedrijfswaarde Min 20% *Het WSW stelt als norm een solvabiliteitsminimum van 20%.*
- Loan to Value Marktwaarde Max 70% *LTV geeft waarde marktwaarde t.o.v. hoogte leningen*
- Loan to Value Bedrijfswaarde Max 75% *LTV geeft waarde bedrijfswaarde t.o.v. hoogte leningen*

Scenario 0 Begroting, 2 gerenoveerde woningen per jaar en verkoop 2 woningen per jaar

Kengetallen	Van 2018	Naar 2027
ICR Min. 1,4	1,7	2,8
DSCR Min. 1,0	1,4	1,8
Solvabiliteit marktwaarde Min 20%	70%	83%
Solvabiliteit bedrijfswaarde Min 20%	44%	61%
Loan to Value Marktwaarde Max 70%	29%	16%
Loan to Value Bedrijfswaarde Max 75%	55%	38%
Jaarresultaat x 1.000 voor belasting	1.350	1.483
Huuropbrengsten	2.100	2.477
Aantal woningen	309	294

Conclusie:
Scenario 0 Huidig beleid (begroting) is positief t.o.v. alle kengetallen. Financieel gezond. Nadeel: aantal woningen neemt af en zakt onder de grens van 300. Jaarlijks resultaat: enige stijging.

Scenario 1 Renovatie 2 in 2018, vervolgens 1 per jaar. Nieuwbouw 10 woningen, geen verkopen

Kengetallen	Van 2018	Naar 2027
ICR Min. 1,4	1,7	2,3
DSCR Min. 1,0	1,4	1,5
Solvabiliteit marktwaarde Min 20%	70%	77%
Solvabiliteit bedrijfswaarde Min 20%	44%	46%
Loan to Value Marktwaarde Max 70%	29%	22%
Loan to Value Bedrijfswaarde Max 75%	55%	38%
Jaarresultaat x 1.000 voor belasting	1058	1.627
Huuropbrengsten	2.105	2.669
Aantal woningen	309	319

Conclusie:
Scenario 1 Renovatie: 2 in 2018, vervolgens 1 per jaar. Nieuwbouw 10 woningen, geen verkopen. ICR en DSCR daalt t.o.v. huidig beleid, blijft wel voldoende. Solvabiliteit daalt door aantrekken nieuwe leningen, maar blijft

ruimschoots boven minimale norm 20%.Het resultaat in 2018 daalt door niet gerealiseerde waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille, maar stijgt in 2027, enerzijds door meer huuropbrengsten en anderzijds door de stijging in de niet gerealiseerde waardeveranderingen. Het aantal woningen stijgt. Financieel gezond. Kanttekening: De Gemeente zal moeten meewerken m.b.t. locaties voor woningbouw. De druk op de meerjarenbegroting blijft hoog door de renovatie

Scenario 2 Geen renovatie. Verkoop Tuindorp complex 1 bij mutatie. Nieuwbouw 10 woningen.

Kengetallen	Van 2018	Naar 2027
ICR Min. 1,4	1,7	2,5
DSCR Min. 1,0	1,4	1,8
Solvabiliteit marktwaarde Min 20%	70%	83%
Solvabiliteit bedrijfswaarde Min 20%	44%	61%
Loan to Value Marktwaarde Max 70%	29%	17%
Loan to Value Bedrijfswaarde Max 75%	55%	43%
Jaarresultaat x 1.000 voor belasting	1.219	1.807
Huuropbrengsten	2.100	2.543
Aantal woningen	309	306

Conclusie

Scenario 2 Geen renovatie. Verkoop Tuindorp complex 1 bij mutatie. Nieuwbouw 10 woningen. ICR daalt iets t.o.v. huidig beleid, DSCR blijft gelijk. Solvabiliteit blijft zeer gunstig, er moeten wel nieuwe leningen worden aangetrokken, maar beduidend minder dan bij scenario 1 doordat ook woningen worden verkocht. Het jaarresultaat stijgt t.o.v. huidig beleid én scenario 1, met name door door de stijging in de niet gerealiseerde waardeveranderingen en de huurstijging. Financieel gezond. Kanttekening: De Gemeente zal moeten meewerken m.b.t. locaties voor woningbouw. Hoe reageren leden op mogelijke verkoop Tuindorp 1. Het aantal woningen blijft redelijk stabiel over de jaren.

Scenario 3: Tuindorp complex niet renoveren, maar aanbieden als Kluswoning voor verhuur; nieuwbouw 20 woningen; verkoop 6 woningen (gerekend met complex 1, maar complex 14 kan ook)

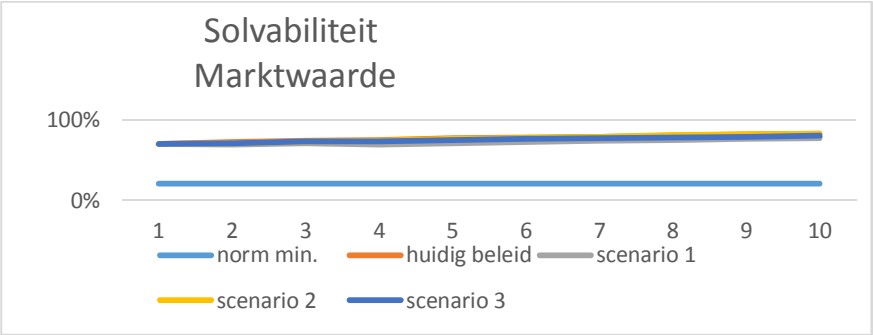
Kengetallen	Van 2018	Naar 2027
ICR Min. 1,4	1,7	2,1
DSCR Min. 1,0	1,3	1,5
Solvabiliteit marktwaarde Min 20%	70%	80%
Solvabiliteit bedrijfswaarde Min 20%	40%	48%
Loan to Value Marktwaarde Max 70%	29%	19%
Loan to Value Bedrijfswaarde Max 75%	59%	50%
Jaarresultaat x 1.000 voor belasting	1.303	1.899
Huuropbrengsten	2.100	2.692
Aantal woningen	309	323

Conclusie

Scenario 3 Geen renovatie, beperkte verkoop en nieuwbouw 20 woningen. T.o.v. het huidige beleid dalen ICR, DSCR iets, maar blijven ruim boven de minimale norm. De solvabiliteit marktwaarde daal 3% t.o.v. het huidige beleid. De Loan to Value blijft fors onder de normen. De huuropbrengst is in dit scenario het hoogst, evenals het jaarresultaat. Op basis van de kengetallen constateren we dat alle scenario's een financieel gezond beleid vertonen, ook over de jaren heen. Zie de grafieken en tabellen hieronder.

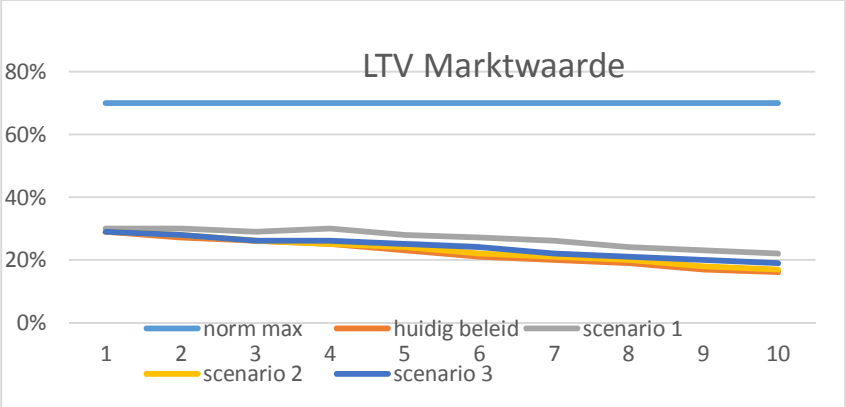
Solvabiliteit Marktwaarde					
jaar	norm min.	huidig beleid	scenario 1	scenario 2	scenario 3
2018	20%	70%	70%	70%	70%
2019	20%	72%	69%	71%	71%

2020	20%	74%	71%	73%	73%
2021	20%	75%	69%	74%	73%
2022	20%	77%	71%	76%	75%
2023	20%	78%	72%	77%	76%
2024	20%	79%	74%	79%	77%
2025	20%	80%	75%	81%	78%
2026	20%	82%	76%	82%	79%
2027	20%	83%	77%	83%	80%



Te zien is dat in alle scenario's de solvabiliteit ver boven minimale norm blijft

Loan to Value Marktwaarde Max 70% LTV geeft waarde marktwaarde t.o.v. hoogte leningen					
jaar	norm max	huidig beleid	scenario 1	scenario 2	scenario 3
2018	70%	29%	30%	29%	29%
2019	70%	27%	30%	28%	28%
2020	70%	26%	29%	26%	26%
2021	70%	25%	30%	25%	26%
2022	70%	23%	28%	24%	25%
2023	70%	21%	27%	22%	24%
2024	70%	20%	26%	21%	22%
2025	70%	19%	24%	20%	21%
2026	70%	17%	23%	18%	20%
2027	70%	16%	22%	17%	19%



Te zien is dat de LTV Marktwaarde ver onder de maximale norm blijft in alle scenario's

7.1.2 Financiële uitwerking in begroting

Woningbouwvereniging Maarn heeft besloten het scenario 3 met het herzien beleid Tuindorp én de opgave van 20 nieuwbouwwoningen op te nemen in haar begroting 2018-2027.(bijlage) De Raad van Commissarissen heeft hiermee ingestemd. De Algemene Ledenvergadering (ALV) is hiervan in kennis gebracht op 27 november 2017. De ALV heeft statutair geen instemmingsrecht en tijdens de vergadering is het nieuwe beleid uitvoerig toegelicht. Dit heeft niet geleid tot blokkades.

7.1.3 Risico's in de begroting en ondernemingsplan

Uit de scenarioberekening blijkt dat er geen financiële risico's zijn. In de uitvoering zijn risico's te overzien. Mocht het niet lukken een kluswoning te verhuren, dan kan deze worden verkocht. Er zal door Woningbouwvereniging Maarn niet meer worden geïnvesteerd in renovatie in complex 1.

De onderhoudsbegroting is voor de komende 10 jaar geactualiseerd en in de begroting verwerkt.
De duurzaamheidsmaatregelen zijn op basis van inventarisatie in 2019, 2020 en 2021 opgenomen. De bijdragen aan kluswoningen in het kader van duurzaamheidsmaatregelen zijn eveneens in de meerjarenbegroting opgenomen.

Het risico dat er geen nieuwbouwwoningen kunnen worden gebouwd is beperkt. Er zijn locaties in Maarn aanwezig en met de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn de gesprekken hierover opgestart.

Leningen	Scenario 3, is begroting 2018-2027			
x 1.000	stand	aflossing	opname	stand
2017				11.819
2018	11.819	-408		11.411
2019	11.411	-425	754	11.740
2020	11.740	-449		11.291
2021	11.291	-1767	2301	11.825
2022	11.825	-486	72	11.411
2023	11.411	-394	358	11.375
2024	11.375	-402		10.973
2025	10.973	-411	426	10.988
2026	10.988	-429	101	10.660
2027	10.660	-445	0	10.215

Uit dit overzicht blijkt dat de leningen voldoende geborgd zijn

Er zijn geen (risicodragende) beleggingen aanwezig. Het Treasurystatuut bewaakt, beheert en stuurt de financiële posities en eventuele risico's. De leningen zijn geborgd door het WSW per 1 november 2017 voor
2017: € 11.350.000
2018: € 10.922.000
2019: € 10.470.000
Op basis van het Ondernemingsplan en de daarin opgenomen nieuwbouwplannen dient overleg met de WSW plaats te vinden over nieuwe borging van op te nemen leningen. (zie ook 6.1).

8. Samenwerking Huurders

Bij Woningbouwverenging Maarn is een Huurdersraad aanwezig. Het bestuur daarvan bestaat momenteel uit een zeer enthousiaste voorzitter. Deze wordt nauw betrokken bij het op te stellen beleid en er zijn regelmatig overleggen tussen directeur-bestuurder en de voorzitter Huurdersraad. De komende jaren gaan wij in overleg met de Huurdersraad de huurders ook bij het beleid betrekken op basis van thema's en projecten.
De Huurdersraad is betrokken bij het opgestelde huurbeleid, prestatie-afspraken met de gemeente Utrechtse Heuvelrug en bij de werving van zowel de interim- als de definitieve bestuurder.
Inmiddels is de Huurdersraad uitgebreid met een nieuwe bestuurder én wordt de vereniging ondersteund door een vrijwilliger die de nieuwe bewoners bezoekt. De vereniging laat nieuwe statuten opstellen en zal ook een

eigen bankrekening krijgen om zo optimaal mogelijk en onafhankelijk te kunnen opereren. De vereniging heeft ongeveer 90 leden.
De Huurdersraad kan gevraagd en ongevraagd advies geven. Voor de werkzaamheden van de Huurdersraad is een post in begroting opgenomen van in totaal € 6.000,- Dit is inclusief de vrijwilligersvergoeding, een afschrijvingspost op de investering in een laptop en printer, lidmaatschappen en in te winnen adviezen.

De huurdersraad heeft een eigen website voor de contacten met de huurders: http://huurdersvereniging-maarn-maarsbergen.nl/

9. Visitatie

De Visitatie 2012-2017 is afgerond. Uit deze visitatie zijn een aantal aanbevelingen gekomen:

Wat kan beter?
Opgave:
• Formuleer visie op de voorraad én op wat en wie je doelgroep is (stel prioriteiten)
• Definieer je eigen aandeel in de prestatieafspraken;
• Vertaal de doelstellingen in het ondernemingsplan in haalbare en meetbare operationele doelen.

Belanghebbenden:
• Huurdervertegenwoordiging uitbreiden
• Relatie met gemeente verstevigen

Vermogen:
• Creëer grotere buffers.

Governance:
• De verbeteringen in de plancyclus, de informatiehuishouding en rapportagestructuur vasthouden; de nu geboden structuur moet nog in gedrag inslijten;
• Heldere verantwoording van resultaten en eventuele afwijkingen.

Wij hebben een bestuurlijke reactie gegeven in het visitatierapport en het rapport op de website geplaatst. De aanbevelingen nemen we zoveel mogelijk over.

10. Implementatieplan en te behalen resultaten

Het ondernemingsplan c.q. herstelplan is uitvoerbaar en realiseerbaar. We hebben de doelstellingen voorzien van te behalen resultaten afgezet in de tijd en te nemen acties

Doelstelling per onderdeel:	Acties:	Resultaat:	Realisatie:
I.Besturingsmodel			
1.Woningbouwvereniging Maarn blijft zelfstandig en behoudt haar eigen identiteit	Ondernemingsplan uitvoeren	Een trotse zelfstandige woningbouw-vereniging die haar wortels heeft in de samenleving van Maarn en Maarsbergen.	2018 e.v.
2. Er dient voldoende waarborg vanuit financieel en governance perspectief te zijn.	Herstelplan i.v.m. verscherpt toezicht + aanvullingen opstellen. Notitie Governance opstellen	- Er is inzicht in een goede onderbouwing van alle plannen van Woningbouw-vereniging Maarn	2018

	Meerjarenbegroting aanvullen n.a.v. herstelplan	- Alle ratio's worden behaald - Opheffing verscherpt Toezicht.	
3.Er is een éénkoppige directeur-bestuurder voor 0,6 fte.	Werving nieuwe directeur-bestuurder	Een nieuw benoemde directeur-bestuurder	Medio 2018 benoemd
4. Alle operationele taken worden uitbesteed aan een collega corporatie. Dit is Heuvelrug Wonen geworden, waaraan al eerder taken waren uitbesteed.	Afgerond via SLA's en regulier overleg.	Een goed functionerend werkapparaat ten behoeve van onze huurders.	Is reeds gerealiseerd, aansturing via directeur-bestuurder.
5.Samenwerking in de regio blijft ongewijzigd	Federatie en alle overlegorganen zijn geborgd.	Samen opereren richting Gemeente om o.a. een betere woonvisie en meer nieuwbouw-locaties te krijgen en belangrijk resultaat: 25% sociale **huur** bij nieuwbouw projecten	Nieuwe woonvisie wordt in overleg met federatie medio 2018 opgesteld.
II. Bezit			
6. Wij willen het huidige bezit zoveel behouden en versterken, de minimale voorraad is 300 woningen. De huidige voorraad is de basis. Hieruit volgt planmatig onderhoud.	Wij stellen jaarlijks een Meerjaren onderhouds-begroting op. Vanaf 2018 wordt alle onderhoud (planmatig, klachten en mutatie onderhoud via HW uitgevoerd).	- Strategisch Voorraad Beleid en Beheerplan (SVB) - Conditiemeting bezit	In 2018 geactualiseerde MJOB,op basis conditiemeting, jaarlijkse aanpassing indien nodig. SVB is eind 2017 vastgesteld en wordt jaarlijks geactualiseerd.
7. Wij willen investeren in nieuwbouw enerzijds om onze voorraad aan te vullen ten behoeve van de doelgroep, anderzijds om de stabiliteit te versterken. Wij streven naar 20 woningen nieuwbouw in 10 jaar. Hieruit volgen investeringen in nieuwbouwwoningen.	- We stellen een investeringsstatuut op. -We stellen nieuwbouwplannen op.	-Een investerings-statuut om op basis van criteria besluiten te nemen.	Investeringsstatuut vastgesteld RvC april 2018.
Nieuwbouwplannen voor:	**7a. Gemeentewerf/ Brandweerkazerne**	Gemeentewerf krijgt 6 woningen voor sociale huur	Start bouw eind 2019, begin

	In 2018 samenwerking realiseren met ontwikkelaar; besluitvorming op basis investeringsstatuut; medio 2018 bestemmingsplan-procedure; begin 2019 biedingsprocedure en verdere planuitwerking. Tussentijds bestuurlijke overleg, ambtelijk overleg + overleg gemeenteraaf (!)	en 7 koop woningen voor senioren	2010. Realisatie uiterlijk 2021
	7b. De Twee Marken Vanaf 2019/2020 opstellen planvorming. Doel 14 woningen met o.a. starterswoningen, eengezinswoningen en mogelijk samenwerking zoeken voor zorgwoningen	De Twee Marken sociale huur gerealiseerd.	Start bouw eind 2023, realisatie uiterlijk 2025
	7c. Locatie Maarsbergen. Vanaf 2022 opstellen planvorming.	Locatie Maarsbergen sociale huur gerealiseerd	Vanaf 2026-2027
8. Wij willen investeren in duurzaamheid en willen een niveau B-label, IE 1.25 halen voor complexen 2 tot en met 13. Hieruit volgen investeringen in het nemen van duurzaamheidsmaatregelen	-Duurzaamheids-plan opstellen op basis nieuwe labels (ingevoerd in EPAVIEW). -Planning maken voor uitvoering. -Aanpassen MJOB. -Uitvoeren maatregelen -Doorkijk naar lange termijn duurzaamheids doelstelling CO-2 neutraal op basis model Aedes voor gehele bezit	Voor de genoemde complexen zal minimaal gemiddeld B-label IE 1,25 zijn behaald, waardoor door de levensduur van het bezit aanzienlijk is verlengd. Bij nieuwbouw wordt duurzaam gebouwd.	Van 2019 t.e.m. 2021 vinden de duurzaamheids-maatregelen plaats. In 2021 gereed.
9. Wij willen voor complex 1 + 14 duurzaamheids-maatregelen treffen die passend zijn met de leeftijd van de woningen.	- Voor de reeds gerenoveerde woningen complex 1 inventariseren of aanvullende	Voor complex 1 en 14 passende maatregelen.	Uitvoering vanaf 2018 voor kluswoningen Uitvoering vanaf 2020 voor

	maatregelen mogelijk en gewenst zijn - Voor kluswoningen i.o.m. nieuwe huurder bepalen welke maatregelen genomen (kunnen) worden - Voor de in exploitatie zijnde woningen complex 1 en 14 bepalen welke maatregelen mogelijk en wenselijk zijn.		overige woningen.
10. Wij willen complex 1 niet meer renoveren, maar inzetten als kluswoning voor verhuur, waardoor de woningen wel behouden kunnen blijven voor de doelgroep. Hieruit volgen investeringen in o.a. veiligheid.	- Opstellen business case Kluswoning. - Uitvoering geven aan projectplan	Verhuur van maximaal 40 woningen als kluswoning.	Uitvoering vanaf 2018 op basis van mutatie.
11. Wij willen ons bezit goed onderhouden en verstevigen, wij zullen jaarlijks de meerjaren onderhoudsbegroting opstellen en bijstellen indien nodig. Dit wordt vastgelegd in het Strategisch Voorraad Beleid en Beheerplan.	- Conditiemeting in 2018 - Jaarlijkse MJOB - Goed mutatie onderhoud - Adequaat reageren met klachten onderhoud	Goed onderhouden bezit	Het bezit is goed onderhouden, diverse renovaties zijn al uitgevoerd. Door jaarlijks goed te investeren blijft bezit op peil.
III. Gemeentelijk Overleg			
12. Wij zullen jaarlijks met de Gemeente Prestatie Afspraken maken, die bijdragen aan het bereiken van onze doelstellingen. Hieruit kunnen investeringen volgen.	- Jaarlijks overleg met collega corporaties, GUH en huurdersorganisaties - Tijdig bod uitbrengen - Planning maken	Jaarlijks getekende prestatie afspraken	Jaarlijks
IV. Verkoopbeleid			
13. Als uitgangspunt hanteren wij verkoop indien nodig voor de cashflow. Voor de meerjarenbegroting hebben wij daarvoor 6 woningen ingerekend. Verkoopwaarde is marktwaarde op basis van taxatie	- Jaarlijks vaststellen of er woningen worden verkocht en uit welk complex. Doel is behoud van het bezit, verkoop is geen doel op zich - In huidige meerjarenbegroting zijn 6 woningen voor verkoop opgenomen	Een gezonde financiële cashflow Verkoop van 6 woningen (op basis huidig inzicht)	Verkopen in: 2019 1x 2020 1x 2021 2x 2022 1x 2026 1x
V. Huurbeleid			
14. Doelgroepenbeleid per complex	Per complex duidelijkheid verstrekken voor welke doelgroep de woningen bedoeld zijn	Mutatiebeleid per complex, per woning	Reeds afgerond opgenomen in SVB

15. Huurbeleid jaarlijkse huurverhoging. Beleid: Woningbouwvereniging Maarn baseert de huurverhoging op de woningwaarderingspunten van de woning, de daaraan gerelateerde maximum huurprijs en de verhouding met de huidige huurprijs.	Jaarlijks vaststellen in overleg met huurdersvereniging. Het principe wordt gedeeld, discussie zal blijven over hoogte van de percentages.	Model huurverhoging: • x % huurverhoging indien de huidige huur lager is dan 55% van de maximaal redelijke huur. • x % huurverhoging indien de huidige huur gelijk is aan, of hoger dan 55% van de maximaal redelijke huur en lager is dan 72% van de maximaal redelijke huur. • x % huurverhoging indien de huidige huur hoger is dan, of gelijk aan 72% van de maximaal redelijk huur.	Jaarlijks
VI. Financiën			
16. Behalen ratio's			
<table><tr><th>Kengetallen</th><th>Van 2018</th><th>Naar 2027</th></tr><tr><td>ICR Min. 1,4</td><td>1,7</td><td>2,1</td></tr><tr><td>DSCR Min. 1,0</td><td>1,3</td><td>1,5</td></tr><tr><td>Solvabiliteit marktwaarde Min 20%</td><td>70%</td><td>80%</td></tr><tr><td>Solvabiliteit bedrijfswaarde Min 20%</td><td>40%</td><td>48%</td></tr><tr><td>Loan to Value Marktwaarde Max 70%</td><td>29%</td><td>19%</td></tr><tr><td>Loan to Value Bedrijfswaarde Max 75%</td><td>59%</td><td>50%</td></tr><tr><td>Jaarresultaat x 1.000 voor belasting</td><td>1.303</td><td>1.899</td></tr><tr><td>Huuropbrengsten</td><td>2.100</td><td>2.692</td></tr><tr><td>Aantal woningen</td><td>309</td><td>323</td></tr></table>	- De meerjarenbegroting is gebaseerd op dit scenario 3 uit hoofdstuk 7. Om deze ratio's te behalen het scenario uit te voeren en monitoren.	Een gezonde organisatie die voldoet aan alle ratio's	Jaarlijks monitoren op basis meerjaren begroting

11. Nieuwe Bijlagen

11.1.1 Investeringsstatuut
11.1.2 Businesscase Kluswoning
11.1.3 Notitie Duurzaamheid
11.1.4 Notitie Governance
11.1.5 Bijgewerkte Begroting 2018-2027