

Jaarplan 2024

Woningbouwvereniging Maarn



10 november 2023

Goedgekeurd door de RvC op 15 november 2023

Inhoudsopgave

Vooraf	3
1. Belanghouders	5
1.1 <i>Betrekken huurders bij beheer en beleid, de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen</i>	5
1.2 <i>Collega-corporaties</i>	5
1.3 <i>Gemeente Utrechtse Heuvelrug</i>	5
1.4 <i>Regioplatform Woningcorporaties Utrecht</i>	5
1.5 <i>Lidmaatschap Aedes en het MKW-platform</i>	5
2. (Ver)huurbeleid	6
2.1 <i>Toewijzingsbeleid</i>	6
2.2 <i>Uitgangspunten huurbeleid 2024</i>	6
3. Vastgoed	7
3.1 <i>Onderhoud</i>	7
3.1.1 <i>Dagelijks onderhoud</i>	7
3.1.2 <i>Uitvoering dagelijks onderhoud</i>	7
3.1.3 <i>Planmatig Onderhoud</i>	7
3.1.4 <i>Planmatig Onderhoud 2024 per complex</i>	8
3.2 <i>Duurzaamheid</i>	8
3.2.1 <i>Aanbrengen Zonnepanelen</i>	8
3.2.2 <i>Tuindorp</i>	8
3.3 <i>Nieuwbouw</i>	9
3.4 <i>Verkoop</i>	9
4. Kwaliteit dienstverlening	9
4.1 <i>Klantvisie</i>	9
4.1.1 <i>Huurderstevredenheid</i>	9
4.1.2 <i>Aedesbenchmark</i>	10
5. Organisatie	10
6. Communicatie	10
7. KPI's 2024	11

Vooraf

Toekomst Woningbouwvereniging Maarn

De toekomst van Woningbouwvereniging Maarn als zelfstandige corporatie is in gesprekken tussen Bestuur en RvC de afgelopen jaren regelmatig besproken. In augustus 2023 heeft het bestuur en de RvC op basis van een uitgebreid onderzoek besloten niet zelfstandig door te gaan en gekozen voor NabijWonen als fusiepartner.

Om te kunnen gaan fuseren met NabijWonen is het noodzakelijk de verenigingsvorm om te zetten in een stichting. In dit jaarplan is ervan uitgegaan dat het omzetten van vereniging naar stichting is geëffectueerd. Daarna zal in 2024 het fusietraject verder worden vormgegeven. Naar verwachting zal de fusie op 1 januari 2025 zijn afgerond.

Nationale prestatieafspraken

In 2022 zijn Aedes, de Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening, in de vorm van Nationale prestatieafspraken, de volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030 overeengekomen. Er zijn afspraken gemaakt rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, verdere verduurzaming, leefbaarheid van wijken en buurten en de betaalbaarheid van wonen. Hieronder wordt kort aangegeven wat de effecten zijn op het beleid van Woningbouwvereniging Maarn en op welke manier invulling wordt gegeven aan de prestatieafspraken.

Betaalbaarheid:

De nationale prestatieafspraken hebben een behoorlijke impact op de huurinkomsten. In afwijking van voorgaande jaren is afgesproken dat de maximale huurstijging in 2024 en 2025 gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 %. In de begroting is uitgegaan van een percentage van 5.3%.

Beschikbaarheid:

Nieuwbouwproject “de Hoge Overdam”, 16 woningen

Direct ten zuiden van de A12 aan beide zijden van het oostelijk gelegen (fietsers)tunneltje in Maarn ligt grond die de mogelijkheid biedt tot herontwikkeling. Het deel aan de westkant wordt ontwikkeld door De Componist Projectontwikkeling BV. Het deel aan de oostkant is eigendom van de gemeente. Het plan is dat Woningbouwvereniging Maarn op de locatie van de gemeente 16 sociale woningen gaat realiseren. Op die manier voldoen de beide locaties samen aan de woonvisie van de gemeente. Door architectenbureau A&R10 is voor beide locaties in samenhang met elkaar een ontwerp gemaakt. In de meerjarenbegroting is een investeringsbedrag opgenomen van ruim € 3,68 miljoen. (€ 1,68 miljoen in 2024, 2,0 miljoen in 2025).

Verduurzaming

Aanbrengen zonnepanelen

Er is veel vraag van onze huurders over het plaatsen van zonnepanelen. In 2023 is onderzocht of en hoe Woningbouwvereniging Maarn kan aansluiten bij de systematiek van Heuvelrug Wonen. Met leverancier Sunergetic zijn hier afspraken over gemaakt. In de meerjarenbegroting is over de jaren 2024 t/m 2027 rekening gehouden met het aanbrengen van zonnepanelen op 25 adressen per jaar. Het gaat om een investering van ongeveer € 140.000 per jaar. Begin 2024 zal er een keuze moeten

worden gemaakt of we het aanbrengen van zonnepanelen per complex gaan aanpakken of dat we dit doen middels een interesse-uitvraag via een brief.

Aanpak complexen Tuindorp, Uitvoering 1^e fase Wijkplan Tuindorp

In 2023 is na selectie aan vastgoedbedrijf 'de Variable' opdracht gegeven te starten met de 1^e fase uit het Wijkplan Tuindorp. De medewerkers van de Variabele hebben in de zomer van 2023 op één na alle woningen in Tuindorp bezocht. Met de bewoners is besproken welke werkzaamheden Woningbouwvereniging Maarn van plan is uit te voeren om de woningen te verduurzamen. Ook zijn de woningen technisch bekeken. Gelijktijdig heeft een ecooloog onderzocht welke dieren er in Tuindorp leven en welke maatregelen we vervolgens moeten nemen voordat we met de verduurzaming kunnen beginnen. Het vergunningentraject richting de gemeente is gestart.

We kunnen pas in het najaar 2024 starten met de werkzaamheden. Dit betekent niet dat er de eerste maanden van 2024 niets gedaan gaat worden. De plannen moeten uitgewerkt worden voor elke woning en moet er instemming aan de bewoners worden gevraagd voor het gaan uitvoeren van die plannen. Voor de het eerste deel van het Wijkplan (o.a. het vervangen van de dakkapellen, vervangen van de toegangsdeuren en vervangen van de ramen) is in de meerjarenbegroting een bedrag opgenomen van € 5,2 mln. in 2024 en € 1,4 mln. in 2025.

Kees de Wolf

Directeur-bestuurder Wbv. Maarn

1. Belanghouders

1.1 Betrekken huurders bij beheer en beleid, de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen

De Huurdersraad Maarn-Maarsbergen informeert en raadpleegt de huurders van Woningbouwvereniging Maarn over zaken die huurders aangaan om hun belangen zo goed mogelijk te vertegenwoordigen in het overleg met diverse partijen. De Huurdersraad wordt uiteraard betrokken bij het beleid van Woningbouwvereniging Maarn. Er zijn regelmatig overleggen tussen directeur-bestuurder en het bestuur van de Huurdersraad. De betrokkenheid en inbreng van de Huurdersraad op verschillende onderwerpen, zoals huurdertevredenheid, huurdercommunicatie, verduurzaming en prestatieafspraken is van groot belang.

1.2 Collega-corporaties

Onder de naam van de 'Federatie Utrechtse Heuvelrug Corporaties', kortweg Federatie, ontwikkelen de drie corporaties (Rhenam Wonen, Heuvelrug Wonen en Woningbouwvereniging Maarn) in de gemeente Utrechtse Heuvelrug gezamenlijk volkshuisvestelijk beleid. Zij treden waar mogelijk gezamenlijk op naar de maatschappelijke partners en lokale politiek. Voorbeeld hiervan zijn de prestatieafspraken. In deze samenwerking vinden ook de huurdersorganisaties van de drie corporaties elkaar.

1.3 Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Met de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt over beleidsmatige zaken Driehoeksoverleg gevoerd met corporaties, huurdersorganisaties en gemeente. Daarnaast is er periodiek bestuurlijk overleg met de wethouder.

1.4 Regioplatform Woningcorporaties Utrecht

Woningbouwvereniging Maarn is lid van Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU), een samenwerkingsverband van zestien corporaties in de provincie Utrecht die een gemeenschappelijke woningmarkt hebben. Er wordt op verschillende niveaus gediscussieerd en kennis en kunde gedeeld rond allerlei ontwikkelingen op de woningmarkt. Vaak leidt dit tot een gezamenlijke aanpak van knelpunten op de woningmarkt of tot een gezamenlijke, bestuurlijke reactie richting de overheid. Dit laatste gebeurt meestal op bestuurlijk niveau vanuit de RWU.

1.5 Lidmaatschap Aedes en het MKW-platform

Woningbouwvereniging Maarn is lid van Aedes, de brancheorganisatie van woningcorporaties en is daarnaast lid van het platform Middelgrote Kleine Woningcorporaties (MKW). Het MKW-Platform heeft binnen Aedes de ambitie om een goede en effectieve belangenbehartiging van middelgrote en kleine woningcorporaties te waarborgen. Dit met als uiteindelijke doel voor de MKW-woningcorporaties herkenbare en toepasbare resultaten van de belangenbehartiging.

2. (Ver)huurbeleid

2.1 Toewijzingsbeleid

Bij de nieuwe toewijzingsregels verdwijnt de ‘tussencategorie’ voor mensen met een (laag) middeninkomen. In principe moeten corporaties vanaf 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn dus eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 44.035 (prijsspeil 2023) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 48.625 (prijsspeil 2023).

Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%. Je moet dan als corporatie hierover afspraken maken met de gemeente en huurdersorganisatie en dit vastleggen in de prestatieafspraken. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen naar de doelgroep. In onze gemeente hebben we die afspraak niet gemaakt.

Binnen het verplichte wettelijke kader heeft Woningbouwvereniging Maarn speciale aandacht voor lokaal woningzoekenden en past zij Lokaal Maatwerk toe voor woningzoekenden uit de gemeente Utrechtse Heuvelrug op grond van de gemeentelijke huisvestings-verordening.

2.2 Uitgangspunten huurbeleid 2024

In de Nationale Prestatie afspraken is opgenomen dat de huursom van corporaties t/m 2025 een maximale stijging zal hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Woningbouwvereniging Maarn heeft in deze begroting een huurverhoging voor 2024 tot en met 2025 opgenomen volgens looninflatie -0,5%. Vanaf 2026 wordt de prijsinflatie gevolgd.

Op individueel woningniveau mag de huur 0,5 procentpunt hoger stijgen dan de maximale huursomstijging. Dit maakt het mogelijk om binnen de huursom te differentiëren. De reden om differentiatie binnen de huursom mogelijk te maken is dat hierdoor woningen met een relatief lage huur iets sneller kunnen worden verhoogd, terwijl voor relatief dure woningen de huurstijging juist beperkt kan worden. Hierdoor komen prijs en kwaliteit beter met elkaar in balans en wordt doorstroom bevorderd.

Woningbouwvereniging Maarn handhaaft het harmonisatiebeleid waarbij bij mutatie geharmoniseerd wordt. Het harmonisatiepercentage blijft voor 2024 voor de woningen in complex 2 tot en met 13 vastgesteld op 75% van de maximaal redelijke huur. Het huurbeleid, zoals is vastgelegd in het Ondernemingsplan, blijft gehandhaafd. Hierin zijn de woningen per complex ingedeeld in de categorie 1^e of 2^e aftoppingsgrens of tot de liberalisatiegrens. Bij mutatie wordt de huur geharmoniseerd tot de voor die woning bepaalde aftoppingsgrens met een maximum 75% van de maximaal redelijke huur. Er is 0,8% huurderiving ingerekend. Voor de woningen in Tuindorp (complex 1 en 14) geldt na renovatie een maximale huur van 100%.

3. Vastgoed

3.1 Onderhoud

Voor het onderhoud aan de woningen (planmatig onderhoud, contractonderhoud, dagelijks-onderhoud, mutatieonderhoud, e.d.) is in de begroting een totaalbedrag van € 650.000, - opgenomen.

3.1.1 Dagelijks onderhoud

Het budget voor *reparatieonderhoud* is gebaseerd op cijfers uit de voorgaande jaren. We gaan uit van een budget voor reparatieverzoeken van ruim € 104.000, -

Ook het budget voor *mutatieonderhoud* is gebaseerd op ervaringscijfers, In de begroting is voor 2024 uitgegaan van een mutatiegraad van 5,60% (18 mutaties) met een gemiddeld bedrag van ruim € 4.550, - per mutatie. Mutatiewoningen waar grotere ingrepen nodig zijn worden voorgelegd aan de directeur-bestuurder. Hierbij wordt per mutatiewoning een afweging gemaakt of een bepaalde investering echt nodig is. Dit in verband met verhuurbaarheid en de verhouding tussen prijs en kwaliteit.

3.1.2 Uitvoering dagelijks onderhoud

Woningbouwvereniging Maarn heeft middels een SLA met Heuvelrug Wonen de uitvoering van het dagelijks onderhoud uitbesteed.

3.1.3 Planmatig Onderhoud

In 2018 is een volledige conditiemeting van het totale bezit van Woningbouwvereniging Maarn uitgevoerd. Daardoor weten we wanneer in de toekomst welk onderhoud noodzakelijk is. De uitkomsten van de metingen hebben als basis gediend voor de Meerjaren Onderhoudsbegroting (MJOB). De conditiemeting wordt ieder jaar voor een derde van het bezit herhaald.

Voor wat betreft het planmatig onderhoud 2024 worden alleen die maatregelen uitgevoerd die niet nog een jaar kunnen wachten en die niet strijdig zijn met de conditiemeting of de uitvoering van de duurzaamheidsmaatregelen in de komende jaren. De frequenties van de planmatige ingrepen volgen de gebruikelijke termijnen in de corporatiesector. De belangrijkste zijn:

- Het schilderwerk (incl. houtherstel) om de 7 jaar.
- Het vervangen van cv-ketels na 18 jaar.

Verdeeld over 2021 en 2022 is een volledige conditiemeting van het totale bezit van Woningbouwvereniging Maarn uitgevoerd. Daardoor weten we wanneer in de toekomst welk onderhoud noodzakelijk is. De uitkomsten van de metingen hebben als basis gediend voor de Meerjaren Onderhoudsbegroting (MJOB). De conditiemeting wordt ieder jaar voor een derde van het bezit herhaald.

3.1.4 Planmatig Onderhoud 2024 per complex

Complexnr	Complexnaam	Maatregel
2	Klein Amsterdam 72-90, Doezelaan 1-19	Schilderwerk
3	Van Hemert tot Dingshofpl. 1-35, 18w on.	Vervangen 16 Cv-ketels
4	Heygraefflaan 1-25 m.u.v. 24, 24 woningen	Vervanging Spouwmuurisolatie en 20 Cv-ketels
6	Poortse Bos 21-21a en Theresiahof	Herstel installaties n.a.v. keuringen
8	Schoolplein 1-16	Herstel installaties n.a.v. keuringen
9	Acacialaan 1-11 en Kapelweg 5a-5d	Herstel installaties n.a.v. keuringen
10	Groenlinglaan 1-21 en 38-54	Herstel installaties n.a.v. keuringen
11	Groenlinglaan 31-55, 56-72	Herstel installaties n.a.v. keuringen
12	Goudvinklaan 2-12	Schilderwerk
13	Stinus Blomlaan 1-15	Herstel installaties n.a.v. keuringen
14	Won. Tuindorpweg/Schoollaan/Sportlaan	Schilderwerk, deelherstel voegwerk

Aanvullende maatregelen:

- Incidenteel vervangen van Cv-ketels, indien nodig;
- Binnen-onderhoud keukens, indien nodig;
- Asbestsanering.

Periodiek terugkerend onderhoud:

- Schoonmaak daken en goten;
- Onderhoud Cv-installaties en ventilatie unit;
- Onderhoud riolering.

3.2 Duurzaamheid

3.2.1 Aanbrengen Zonnepanelen

Er is veel vraag van onze huurders over het plaatsen van zonnepanelen. In 2023 is onderzocht of en hoe Woningbedrijf Maarn kan aansluiten bij de systematiek van Heuvelrug Wonen. Met leverancier Sunergetic zijn hier afspraken over gemaakt. In de meerjarenbegroting is over de jaren 2024 t/m 2027 rekening gehouden met het aanbrengen van zonnepanelen op 25 adressen per jaar. Het gaat om een investering van ongeveer €140.000 per jaar. Begin 2024 zal er een keuze moeten worden gemaakt of we het aanbrengen van zonnepanelen per complex gaan aanpakken of dat we dit doen middels een interesse-uitvraag via een brief.

3.2.2 Tuindorp

Tuindorp Maarn, een complex met een lange en voor Maarn belangrijke geschiedenis. Beeldbepalend voor Maarn, maar ook 100 jaar oud. In veel woningen in Tuindorp is al jaren sprake van een bouwkundige, woontechnische en energetische achterstand die aangepakt moet worden. Een ingewikkelde en uitdagende klus. Maar ook een kans om een goede toekomst voor Tuindorp te ontwikkelen. In het Wijkplan Tuindorp geven we aan hoe we dit gaan oppakken. Doel van dit Wijkplan is een Tuindorp dat uiteindelijk klaar is voor de toekomst; een plek om goed te wonen, voor zowel de huidige als toekomstige huurders.

De uitvoering van het Wijkplan zal in drie fases geschieden. Fase 1; werkvoorbereiding aannemersselectie, aanbesteding, draagvlakmeting onder huurders, etc. is zo goed als afgerond

Fase 2, in 2024

Het zwaartepunt van de uitvoering van de in het wijkplan opgenomen maatregelen ligt in 2024/2025. Het gaat dan o.a. om het aanbrengen van nieuwe dakkapellen, het vervangen van het glas door HR++, het aanbrengen van CO2-gestuurde ventilatie en het plaatsen van geïsoleerde buitendeuren. Ook zullen in de “1959-woningen” de spouwmuren en houten vloeren worden geïsoleerd.

Fase 3: Vanaf 2025

- Zullen de nu tijdelijk verhuurde woningen ook aan de binnenzijde worden geïsoleerd en gerenoveerd;
- Zal, **bij mutatie**, gestart worden met het aanbrengen van dakisolatie aan binnenzijde van de woningen. Het aanbrengen van dakisolatie zal een aantal jaren gaan duren en is afhankelijk van de mutatiesnelheid. Eind 2025 zal deze aanpak geëvalueerd en eventueel aangepast worden.

3.3 Nieuwbouw

In 2021 is er een start gemaakt met de ontwikkeling van 16 sociale woningen in Maarn-Zuid op een gemeenteterrein aan de Kapelweg (de Hoge Overdam). De investering is in de (meer-) jarenbegroting opgenomen. Het gaat om een totaal investering van ca. € 3,7 miljoen.

3.4 Verkoop

Om de financiële haalbaarheid van de optelsom van de investeringen in nieuwbouw, duurzaamheid, het Wijkplan Tuindorp mogelijk te maken is het noodzakelijk om in 2024 in totaal twee woningen te verkopen. Bij de verkoop gelden de ‘verkoopregels corporatiewoningen’. Wellicht kan de verkoop van sociale woningen worden voorkomen i.o.m. fusiepartner NabijWonen.

4. Kwaliteit dienstverlening

4.1 Klantvisie

Wbv. Maarn wil een corporatie zijn waar goede dienstverlening aan de huurders centraal staat. We zullen aan de hand van feedback van huurders (klanttevredenheidsonderzoek, huisbezoek, klachtenbrieven, nabellen nieuwe huurders) de dienstverlening blijven monitoren en indien nodig verder verbeteren.

4.1.1 Huurderstevredenheid

Met een onderzoeksbureau (Inceptivice) meten we de tevredenheid van de nieuwe huurder, vertrekkende huurder en huurder met een reparatieverzoek. Op deze gebieden willen we in 2024 gemiddeld een 7 scoren. Verder meten we de huurderstevredenheid bij onderhoudsprojecten en bij het uitvoeren van onze duurzaamheidsmaatregelen. De resultaten van deze enquêtes gebruiken we om onze dienstverlening te optimaliseren. Dit doen we door ontevreden huurders en huurders die in hun enquête aangeven dat er nog acties openstaan, na te bellen. We analyseren het proces om na te gaan waar de ontevredenheid ontstaat en hoe dit anders kan en moet.

4.1.2 Aedesbenchmark

In de Aedesbenchmark worden corporaties vergeleken op de prestatievelden Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Onderhoud, Duurzaamheid en het veld Beschikbaarheid en Betaalbaarheid. De scores - van zomer tot zomer - worden jaarlijks in november bekend gemaakt. In het jaar 2024 streven we op het onderdeel Huurdersoordeel naar een B in de normering van de Aedes Benchmark.

5. Organisatie

Wbv. Maarn heeft een raamovereenkomst met Heuvelrug Wonen uitgewerkt in een 4-tal SLA's:

- Financiële Zaken & Contract en Leveranciersmanagement.
- Servicedesk Huurders/dagelijks onderhoud.
- Verhuur van Woningen, inclusief woningmutatie en toezicht reparatieonderhoud.
- Planmatig Onderhoud, Groot onderhoud, renovatie, nieuwbouw en verkoop.

De raamovereenkomst met Heuvelrug Wonen liep eind 2023 af, maar is a.g.v. de fusiebesprekingen met NabijWonen verlengd.

6. Communicatie

De communicatie naar de huurders van Woningbouwvereniging Maarn is de afgelopen jaren beter geworden. Onze huurders verwachten van ons informatie en hebben daar ook recht op. Ook als interne besluitvormingsprocessen langer duren dan verwacht, willen we de klant tussentijds informeren. Een belangrijk communicatiemiddel daarbij is natuurlijk de website van de vereniging. Daarnaast zal regelmatig een nieuwsbrief verschijnen.

7. KPI's 2024

Onderwerp/gebied	KPI	Doel
Samenwerking	Monitoren prestatieafspraken met GUH	Monitoring vindt plaats in het driehoeksoverleg
Toewijzingsbeleid	Inkomenstoets	Toewijzing binnen wettelijke grenzen:
Betaalbaarheid, huurverhoging	Huurverhoging	Gemiddelde looninflatie -/- 0,5%
Beheer, onderhoud	Mutatieonderhoud	Gem. Prijs < € 4.550, - (excl. asbestsanering)
Beheer, onderhoud	Planmatig OH: Projecten uit jaarschijf 2023	Aanbesteed voor 1 juli 2024 en uitgevoerd voor 31 december 2024
Beschikbaarheid, nieuwbouw	Project de Hoge Overdam	In 2024 vergunningen
Duurzaamheid	Wijkplan Tuindorp	Fase 2; gestart najaar 2024
Duurzaamheid	Aanbrengen Zonnepanelen	In uitvoering
Dienstverlening	Huurderstevredenheid	Minimaal een 7
Aedes Benchmark	Scores prestatieveld huurdersoordeel	B-score