gemeente
Barneveld

Nr. 1029864

Collegevoorstel

Onderwerp:
Prestatieovereenkomst Wonen 2017-2021 / Zienswijze scheidingsvoorstel WsB Daeb en niet-Daeb

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met de bijgevoegde Prestatieovereenkomst Wonen 2017-2021, afgesloten tussen gemeente Barneveld, Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld.
2. In te stemmen met de bijgevoegde zienswijze op scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb n.a.v. verzoek van Woningstichting Barneveld d.d. 1 november jl.
3. De prestatieovereenkomst en zienswijze ter kennisneming te sturen naar de gemeenteraad (rubriek B)
4. De wethouders De Kruijf en Van Daalen te machtigen om de Prestatieovereenkomst te onderteken.

Raad
☐ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:
☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Datum 2 december 2016 Steller: T.W. Wagteveld
Afd: RO-ONTW Aantal bijlagen 2
Afd.hoofd: pw Portefeuillehouder

Openbaarheid
Besluit (voorblad) openbaar: ⦿ Ja ○ Nee, zie beslispunt :
Groentje openbaar: ⦿ Ja ○ Nee, zie beslispunt :
Bijlagen openbaar: ⦿ Ja ○ Nee, vermelden op bijlage

	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Secretaris			
Burgemeester			
Wethouder A. de Kruijf			
Wethouder P.J.T. van Daalen			
Wethouder G.J. van den Hengel			
Wethouder D. J. Dorrestijn-Taal			

Beslissing burgemeester en wethouders : – 6 DEC. 2016

Nummer op besluitenlijst: 49/02

Conform advies : RO
: Raad

1. Inleiding

Prestatieovereenkomst 2017-2021
In de Prestatieovereenkomst Wonen 2017-2021 hebben de gemeente, Woningstichting Barneveld (hierna: WsB) en Huurdersvereniging Barneveld (hierna: HvB) voor het jaar 2017 vastgelegd welke afspraken zij gezamenlijk willen uitvoeren. Deze prestatieovereenkomst vervangt het in 2015 afgesloten Prestatieovereenkomst 2016. De Herziene Woningwet van 1 juli 2015 schrijft voor dat jaarlijks nieuwe (meerjaren-)prestatieafspraken worden afgesloten. Daarbij dient de huurdersvereniging als volwaardige partij te worden betrokken. De prestatieafspraken dienen gemaakt te worden naar aanleiding van het jaarlijks uit te brengen volkshuisvestelijk bod door de woningcorporatie. Op 29 juni 2016 heeft de Woningstichting Barneveld dit bod aan de gemeente uitgebracht die in een bestuurlijk overleg d.d. 13 juli 2016 is besproken. Omdat de gemeente nog bezig was met het opstellen van een nieuwe woonvisie, is dit bod, zoals door de partijen eerder was afgesproken, gebaseerd op de door de raad vastgestelde *Uitgangspunten voor woonvisie 2017-2021*.

In deze overeenkomst, hoewel meerjarig, wordt gefocust op 2017. Voor de uitvoering van de afspraken dient nog een uitvoeringsplanning te worden opgesteld. De afspraken zijn opgesteld in nauwe samenwerking tussen de verschillende (beleids-)velden, zoals sociaal domein, grondzaken en wonen.
In de afspraken passeren alle onderwerpen op het werkveld van de WsB en gemeente, betrekking hebbend op de sociale huur (en koop-)sector, de revue. In veel gevallen is voortgebouwd op de afspraken uit de Prestatieovereenkomst Wonen 2016.

Zienswijze scheidingsvoorstel
Op basis van de Herziene Woningwet scheiden corporaties vanaf 1 januari 2018 hun bezit in DAEB en niet-DAEB. Een corporatie bouwt en verhuurt sociale huurwoningen (Diensten van Algemeen Economisch Belang: DAEB). Dat is haar wettelijk vastgelegde kerntaak. Middeldure woningbow (niet-DAEB) is huur op het niveau van de liberalisatiegrens. Om marktverstoring te voorkomen, moeten corporaties deze activiteiten met leningen zonder waarborg van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw financieren (en voor niet-Daeb dus een marktconforme lening aantrekken). Een corporatie kan zelf kiezen of zij die taken administratief (boekhoudkundig) of juridisch (niet Daeb in een aparte juridische entiteit) scheidt.
De woningcorporatie is wettelijk verplicht een zienswijze bij de gemeente(n) waar zij werkzaam is op te vragen en deze met het scheidingsvoorstel door te sturen naar de Autoriteit Woningcorporaties.

2. Beoogd effect
De gemeente beschikt over een actueel afsprakenkader met haar belangrijkste partners in de sociale huursector, de WsB en HvB.
De gemeente heeft voldaan aan het verzoek om een zienswijze op het scheidingsvoorstel van de woningstichting in te dienen.

3. Argumenten

De afspraken in de onderhavige overeenkomst vormen een evenwichtige balans tussen de kansen en mogelijkheden van de drie partijen, en geven op passende wijze uitvoering aan het gemeentelijk woonbeleid voor de sociale huursector.

De zienswijze is opgesteld na uitvoerig overleg met de Woningstichting Barneveld zelf en kan gezien worden als een objectieve beoordeling door de gemeente.

4. Kanttekeningen
Geen opmerkingen.

5. Financiën
Geen opmerkingen.

6. Uitvoering

Planning:

Na uw besluit en instemming door de WsB en HvB zal het prestatiecontract door drie partijen worden ondertekend.

Communicatie:

Na ondertekening van het prestatiecontract zal een door de partijen opgesteld persbericht uitgaan. Het prestatiecontract zal na vaststelling en ondertekening ter kennisneming worden opgestuurd aan de Autoriteit Woningcorporaties. De zienswijze zal worden verstuurd naar de woningstichting.

Evaluatie/controle:

De uitvoering van de prestatieafspraken zal in bestuurlijk overleg van de partijen worden gemonitord.

7. Bijlagen

1. Prestatieovereenkomst 2017-2021, incl. bijlagen.
2. Brief Zienswijze, gericht aan Woningstichting Barneveld
3. Brief Verzoek zienswijze scheidingsvoorstel van Woningstichting Barneveld, inclusief bijlagen.

Bijlage 1

Prestatieovereenkomst Wonen

2017

2021

Woningstichting Barneveld

gemeente Barneveld

HUURDERSVERENIGING BARNEVELD

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
Leeswijzer 5
2. Thema Beschikbaarheid 6
2.1 Beleidsdoel: het vergroten van de voorraad sociale huurwoningen 6
2.2 Beleidsdoel: het vergroten van woningaanbod voor (lage) middeninkomensgroepen 10
2.3 Beleidsdoel: het bouwen van energiezuinige nieuwe woningen/verduurzaming van bestaande woningen (energetisch en levensloopbestendig) 11
3. Thema Betaalbaarheid 15
3.1 Beleidsdoel: doorstroming en betaalbaarheid bevorderen 15
3.2 Beleidsdoel: bestrijding schulden bij huurders 19
4. Thema Welzijn, Zorg en Leefbaarheid 21
4.1 Beleidsdoel: huisvesting urgente doelgroepen/statushouders 21
4.2 Beleidsdoel: realiseren wonen met ondersteuning voor senioren 26
4.3 Beleidsdoel: bevorderen van leefbaarheid 28
5. Communicatie 30
Bijlage 1: Samenwerking Woningbouw en protocoltoetsing bouwplannen 32
Bijlage 2: Projectenoverzicht WsB – zie bijgevoegd Excel document .....
Bijlage 3: Begroting WsB Leefbaarheid 2017 – zie bijgevoegd Excel document .....

1. Inleiding

In de Woningwet 2015 is vastgelegd dat Woningstichting Barneveld voor 1 juli van het lopende jaar aan de gemeente Barneveld een Bod uitbrengt waarin zij haar activiteiten voor de komende jaren presenteert. De inhoud van het Bod moet worden gebaseerd op de Woonvisie van de gemeente, op de zogenaamde Rijksprioriteiten en op de mogelijkheden van de corporatie. In 2016 hebben de betrokken partijen (Woningstichting Barneveld, de gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld) voor het eerst gewerkt volgens deze nieuwe regelgeving; dat was soms best wel wennen.

Woningstichting Barneveld (verder: WsB of de woningstichting) heeft met instemming van Huurdersvereniging Barneveld (verder: HvB of de huurdersvereniging) het Bod op 30 juni 2016 per brief aan de Gemeente Barneveld (verder: de gemeente of Gemeente) gestuurd. Dit was het startsein voor het opstellen van de Prestatieafspraken 2017-2021. Het Bestuurlijk Overleg over dit Bod was op 13 juli 2016. In dit gesprek werd waardering uitgesproken voor het uitgebrachte Bod. Daarnaast vroeg de gemeente om meer inzicht in de financiële positie van WsB, meer aandacht voor duurzaamheid en meer aandacht voor de sociale prestaties van WsB. Ook vroeg de gemeente aandacht voor de omvang van de bouw van sociale huurwoningen, studentenhuisvesting, de bereikbaarheid van sociale huurwoningen voor woningzoekenden jonger dan 23 jaar en voor het bestrijden van scheefwonen.

Om tot de Prestatieafspraken te komen, hebben we gewerkt in vier werkgroepen: Betaalbaarheid, Beschikbaarheid, Wonen, zorg en leefbaarheid en Financiën. In deze werkgroepen zaten vertegenwoordigers van de gemeente, WsB en HvB en anticipeerden de deelnemers onder andere op de onderwerpen die op 13 juli 2016 zijn besproken. Hieronder volgen – zonder compleet te zijn - daarover enkele voorbeelden.

- Voor de financiële positie van WsB en de investeringsmogelijkheden is gebruik gemaakt van onder andere door WsB ingevulde 'Transparantietool' van Aedes. Dat heeft partijen meer inzicht opgeleverd;
- De geplande bouw van sociale huurwoningen is naast de nieuwe concept Woonvisie gelegd, waarin gepleit wordt voor 20% sociale huurwoningen ten opzichte van de totale woningbouwproductie. Met het in de Prestatieafspraken opgenomen nieuwbouwprogramma sociale huurwoningen van WsB voldoen we in Barneveld de komende vier jaar ruimschoots aan deze 20%;
- Op het gebied van duurzaamheid verhogen WsB en de gemeente hun inspanningen. In de projecten Holzenbosch (mede door gemeentelijke subsidie) en Wildzoom willen we energie neutrale woningen bouwen. Daarnaast geeft WsB een extra impuls aan de duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad (in combinatie met het beter toegankelijk maken van deze woningen voor senioren) door hiervoor extra middelen beschikbaar te stellen;
- Ook over tal van andere zaken hebben de partijen nadere afspraken gemaakt: over studentenhuisvesting, de huisvesting van jongeren, de huisvesting van statushouders.

De resultaten van de werkgroepen zijn gebundeld en besproken en uiteindelijk vertaald in de voorliggende Prestatieafspraken. De nieuwe manier van het komen tot Prestatieafspraken (via een Bod, zoals de wet oplegt) heeft dit jaar veel energie van de betrokkenen gevergd. Mogelijk kunnen we op dit vlak volgend jaar winst boeken door het uitbrengen van Bod met een concept voor Prestatieafspraken te combineren.

Een en ander neemt niet weg dat het Bod en deze Prestatieafspraken een solide basis leggen voor het succesvol werken aan de sociale volkshuisvesting in onze gemeente. Het in voldoende mate huisvesten van de lagere inkomensgroepen en bijzondere doelgroepen in betaalbare woningen, het bouwen van voldoende nieuwe sociale huurwoningen, het verduurzamen van de woningvoorraad, het oog hebben voor die groepen die in de knel zitten en het bevorderen de leefbaarheid in onze wijken en dorpen vormt de kern van dat werk. De Prestatieafspraken getuigen ervan dat partijen elkaar kunnen vinden, zowel inhoudelijk als waar het de samenwerking betreft.

WsB heeft de maatregelen zoals opgenomen in het Bod, de uitwerking daarvan en de aanvulling daarop in de Prestatieafspraken opgenomen in de Begroting 2017 en haar meerjarenprognoses. De financiële positie van WsB blijft daarbij voldoende gezond; volgens haar eigen normen en die van haar toezichthouders.

Begin december 2016 stelt WsB deze begroting intern vast. Uiteraard zal hij dan voor gemeente en HvB inzichtelijk zijn. De voorgenomen activiteiten (en de financiële gevolgen daarvan) worden in de zogenaamde prospectieve informatie (dPi) gemeld aan het ministerie. Bij overeenstemming over de Prestatieafspraken, worden deze hieraan toegevoegd.

Parallel aan dit traject heeft WsB een scheidingsvoorstel opgesteld. Dit voorstel houdt in dat maatschappelijke (Daeb) en commerciële (niet-Daeb) activiteiten van WsB worden gescheiden. WsB heeft het voorstel besproken met HvB en de gemeente. De gemeente en HvB hebben hierop hun zienswijze ingediend. Het scheidingsvoorstel, de begroting van WsB en de uitwerking in haar jaarplan 2017 zijn passend met deze Prestatieafspraken.

Leeswijzer

De Prestatieafspraken zijn onderverdeeld in drie thema's: Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en Welzijn, Zorg en Wonen. De partijen hebben hiervoor samen in totaal 58 prestatieafspraken geformuleerd. Een deel van de afspraken bevat concrete prestaties. Andere afspraken zijn meer procesgericht, zoals het doen van een voorstel voor een bepaald onderwerp, waarna besluitvorming kan plaatsvinden. Het streven was deze afspraken zo concreet mogelijk te verwoorden.

Ieder thema wordt ingeleid met een korte toelichting.

In het hoofdstuk communicatie gaan we nader in op de samenwerking tussen de partijen.

Aan de Prestatieafspraken 2017-2021 zijn drie bijlagen toegevoegd:

- Bijlage 1: Samenwerking Woningbouw en protocoltoetsing bouwplannen
- Bijlage 2: Projectenoverzicht WsB 2017-2021
- Bijlage 3: Begroting WsB Leefbaarheid 2017

2. Thema Beschikbaarheid

Bij het thema Beschikbaarheid komen die afspraken aan de orde die te maken hebben met het bouwen, beheren en bestemmen van de sociale huurwoningen. Het kader hiervoor is gelegd in de Woonvisie van de gemeente Barneveld. De prestaties leveren een bijdrage aan de volgende doelen:

- Het vergroten van de voorraad sociale huurwoningen;
- Het vergroten van woningaanbod voor (lage) middeninkomensgroepen;
- Het bouwen van energiezuinige nieuwe woningen en de verduurzaming van bestaande woningen (energie en levensloopbestendigheid).

De prestaties zijn op volgorde van deze doelstellingen weergegeven.

2.1 Beleidsdoel: het vergroten van de voorraad sociale huurwoningen

Nr.	Afspraak	Resultaat	Wie is trekker	Wanneer gereed
1	De gemeente betrekt bij sociale huurwoningbouw de woningstichting in de voorbereidingsfase van de planontwikkeling. Dit om te komen tot het juiste product voor de juiste doelgroep op de juiste plek. Het gaat om locaties die in het bezit zijn van de gemeente. Als onderlegger wordt het standaard Programma van Eisen van WsB gehanteerd.	• Locaties benoemd waar sociale huurwoningen worden beoogd waarover afspraken worden gemaakt. • Tijdige betrokkenheid van WsB	Gemeente	Doorlopend
2	Indien de locatie in het bezit is van een ontwikkelende partij, stuurt de gemeente aan op het tijdig betrekken van WsB in het proces van de planontwikkeling. De gemeente stimuleert het dat het Programma van Eisen van WsB wordt gebruikt als onderlegger. Het bereiken van daadwerkelijke overeenstemming van de afname van de woningen is de verantwoordelijkheid van WsB en de derde partij.	Tijdige betrokkenheid van WsB	Gemeente	Doorlopend

3	Gemeente en woningstichting voeren een nadere analyse uit naar het vraagstuk van de woningbehoefte van jongeren.	Gedeelde visie	Gemeente	1 juli 2017
4	In Eilanden-Oost zet WsB, in overleg met de gemeente, in op de mogelijkheid van tweekamerappartementen tegen huurkorting (maatwerk). Het doel is hiermee jongeren die recht hebben op huurtoeslag en nog geen 23 jaar zijn een betaalbare nieuwbouwwoning aan te bieden.	Na oplevering vijf tweekamerappartementen met huurkorting verhuren voor € 414,02 per maand (prijspeil 2017).	WsB	2017
5	Extra woningen voor studenten zijn nu niet voorzien in het programma van de woningstichting. Actie: de gemeente vraagt het Groenhorstcollege naar hun woningbouwbehoefte, waarna de drie partijen de onderzoeksvraag definiëren. Actie: WsB wil desgevraagd onderzoeken of het huisvesten van studenten van het Groenhorstcollege op een goede locatie haalbaar is. Hierbij worden verschillende concepten onderzocht. Ook wordt de multi-inzetbaarheid voor andere doelgroepen onderzocht, met name met betrekking tot betaalbare huisvestingsvormen.	Duidelijk beeld van behoefte aan studentenwoningen en antwoord op de vraag of en in hoeverre WsB een rol kan vervullen in de realisatie en/of het beheer.	Gemeente	1 juli 2017
6	In het programma van de woningstichting zijn nu beperkt nieuwe seniorenwoningen (22) voorzien. De vraag van de gemeente en HvB is om in te zetten op meer seniorenhuisvesting op de juiste locaties tegen de juiste prijs. Dit kan bij nieuwbouw deels op inbreidingslocaties waarover de gemeente en de woningstichting met elkaar in gesprek zijn. Project Lijsterstraat is geschikt om te ontwikkelen voor senioren. Verder kan gekeken worden naar geschikte particuliere locaties (waarbij de WsB afnemer zou kunnen zijn). De nabijheid van voorzieningen is van belang in het toewijzen aan vitale of minder vitale senioren. Actie: gemeente en WsB doen onderzoek naar geschikte ontwikkellocaties voor extra seniorenhuisvesting.	Locaties overeenkomen waar (extra) woningen worden ontwikkeld voor senioren.	Gemeente	Eind 2017 (doorlopend proces)

7	Actie: in samenspraak met HvB toetsen de gemeente en WsB de projectenportefeuille kwalitatief (type, grootte, doelgroep, huurprijs) op de toekomstige marktvraag, zoals dat naar voren is gekomen in het WoON-2015-onderzoek en uit reacties en verhuurervaringen vanuit Huiswaarts.nu. Daarbij zal worden bezien of kleinere woningen mogelijk en nodig zijn in relatie tot de eis om 'passend' te huisvesten (passendheidstoets). Op basis hiervan bekijken de partijen hoe nieuwe (en waar mogelijk lopende) projecten kunnen worden ge(her)programmeerd. Deze toetsing doet de gemeente overigens niet alleen voor de sociale sector, maar ook voor de vrije sector. Overleg in Q1 2017 door WsB, gemeente, HvB.	Nieuwbouwprogramma dat aansluit bij de marktvraag en passend is in relatie tot de gezinsgrootte en de huurprijs.	WsB en gemeente	1 juli 2017
	Voorbeelden van locaties waar dit van toepassing is, zijn: Barneveld-Noord, Kootwijkerbroek-Oost en Lijsterstraat.	Voor locaties Barneveld-Noord, Kootwijkerbroek-Oost en Lijsterstraat worden woningbouwafspraken gemaakt tussen gemeente en WsB.		Eind 2017
8	Actie: WsB stelt in samenspraak met onder andere de gemeente en HvB een nieuw standaard Programma van Eisen (update in eerste helft 2017) op. Aandacht is hierbij voor kleinere woningen in relatie tot de passendheidstoets. Onderzoeken hoe verschillende typen woningen passend, gerelateerd aan de huurprijs, eruit moeten uitzien.	Geactualiseerd Programma van Eisen Nieuwbouw.	WsB	1 juli 2017
9	Actie: WsB streeft ernaar om kleine, passende huurwoningen (in de zin van kwaliteit die past bij de prijs) in bepaalde gevallen uitbouwbaar te maken. Aandachtspunt hierbij is dat de tuinen deze mogelijkheid scheppen. Concreet gaat dit spelen in Barneveld-Noord	Flexibiliteit in planvorming om op een goede manier een uitbouw mogelijk te maken.	Gemeente	Eind 2017 (doorlopend proces)

10	WsB en gemeente spannen zich ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid in om de nieuwbouwplanning uit het Bod (oplevering/voorbereiding/verwerving) te realiseren. Diverse projecten worden passend ontwikkeld met huren tot € 592,55/€ 635,05 per maand (prijspeil 2017). Zie hiervoor de nieuwbouwplanning in bijlage 2.	Realisatie van nieuwbouwplanning 2017 en verder.	WsB en gemeente	2017
11	De gemeente monitort in het kader van het traject Faseren en Doseren jaarlijks de samenstelling van de woningvoorraad. WsB levert waar nodig en op verzoek cijfers aan.	Monitoring van aandeel en verhuurbaarheid sociale huurwoningvoorraad.	Gemeente	2017
12	Als zowel de gemeente als WsB voor het project Julianaplein tot de conclusie komen dat er aantoonbaar sprake is van een onverantwoord groot financieel tekort, overweegt de gemeente een bijdrage uit het Stimuleringsfonds Goedkope Woningbouw (SGW) beschikbaar te stellen. WsB en gemeente maken dan afspraken over welke gegevens overlegd worden zodat de gemeente het verzoek op verantwoorde wijze af kan wegen. Hiertoe bepalen we een graadmeter.	Kwalitatief hoogwaardig en financieel haalbaar plan met betaalbare huurwoningen voor Julianaplein.	Gemeente en WsB	Eind 2017
13	Actie: de gemeente spant zich in samenspraak met WsB in om beschikbare subsidiemogelijkheden te benutten. Ook spannen de partijen zich in samenwerking in om de subsidieverantwoording en –vaststelling adequaat te laten verlopen.	Verwerving en goede afwikkeling van toegekende subsidies.	Gemeente	Eind 2017 (doorlopend proces)

2.2 Beleidsdoel: het vergroten van woningaanbod voor (lage) middeninkomensgroepen

Nr.	Afspraak	Resultaat	Wie is trekker	Wanneer gereed
14	Actie: de gemeente organiseert een overleg tussen WsB, HvB, gemeente, marktpartijen en makelaars om te bezien of en hoe vraag en aanbod van met name de inkomenscategorie € 36.165 - € 40.349 (prijspeil 2017) beter op elkaar kunnen worden afgestemd. Informatie uit Wooninzicht kan daarbij worden gebruikt.	Gedeelde visie en eventueel nadere afspraken tussen betrokken partijen.	Gemeente	1e kwartaal 2017
15	Het bouwen van goedkope koopwoningen is voor de woningstichting een niet-Deab-activiteit. Op verschillende locaties is wel differentiatie noodzakelijk om ook koopwoningen of vrije sectorhuurwoningen op te nemen in de planvorming. WsB neemt de ontwikkeling van een deel van de nieuwbouwplannen voor de Lijsterstraat op zich. Voor het niet Deab-deel betrekken we een ontwikkelaar.	Niet Daeb-onderdelen van de ontwikkeling aan de Lijsterstraat van WsB worden overgedragen aan een marktpartij.	Gemeente en WsB	Eind 2017 (doorlopend proces)
16	WsB heeft voor haar niet-Daeb tak een beperkt verkoopprogramma van in totaal 85 woningen voor de komende vijf jaar, exclusief de verkopen uit Bijeberg en Harmonie. We streven naar een gelijkmatige verdeling van deze woningen over de jaren (20-25 woningen per jaar). Hierbij krijgen huurders voorrang. Voor hen blijft de mogelijkheid bestaan de woning met Koopgarant te kopen, mits het inkomen niet te hoog is.	Succesvol verkoopprogramma.	WsB	Eind 2017 (doorlopend proces)
17	Mede in het kader van het scheidingsvoorstel actualiseert WsB haar verkoopbeleid en legt dit ter advisering voor aan HvB en ter informatie aan de gemeente.	Een met partners besproken en actueel verkoopbeleid.	WsB	Februari 2017

2.3 Beleidsdoel: het bouwen van energiezuinige nieuwe woningen/verduurzaming van bestaande woningen (energetisch en levensloopbestendig)

Nr.	Afspraak	Resultaat	Wie is trekker	Wanneer gereed
18	WsB zet voor haar nieuwbouw in op een aantal duurzaamheidsimpulsen bovenop het geldende bouwbesluit. Het gaat om de projecten Wildzoom en Holzenbosch. Voor de volgende fasen van Holzenbosch gaan gemeente en WsB zich ook inspannen voor extra duurzaamheidsimpulsen. De duurzaamheidsbijdrage van de gemeente moet gezien worden als een éénmalige bijdrage, bedoeld als 'vliegwiel' voor energieneutraliteit als regulier principe voor (sociale) woningbouw in andere projecten én in het licht van de afgesproken duurzaamheidsambitie voor Holzenbosch.	• Voor het project Holzenbosch fase 1 en fase 0 streeft WsB naar een nog nader te bepalen aantal (maar minimaal zeven) energie neutrale woningen. • Afhankelijk van het exacte aantal op te leveren energie neutrale woningen verstrekt de gemeente een duurzaamheidsbijdrage van € 5.000 tot € 7.500 per woning. • Indien WsB de 32 (eigen) sociale huurwoningen in de volgende fasen eveneens energieneutraal oplevert, keert de gemeente daarvoor een duurzaamheidsbijdrage van € 5.000 per woning uit. • WsB en de gemeente spreken af dat WsB daarbij de mogelijkheden onderzoekt van een energieprestatievergoeding voor de fasen na fase 1 (zie de per 1 augustus 2016 in werking getreden Wet EPV en bijbehorende uitwerking door minister).	WsB	Eind 2017 (doorlopend proces)

19	Gemeente en woningstichting informeren elkaar jaarlijks aan de hand van hun concept onderhoudsbegrotingen over de aard, omvang en planning van de projecten.	• Afstemmen van onderhoudswerkzaamheden en zoeken naar win-win situaties. • Jaarlijks de planning van de onderhoudswerkzaamheden met elkaar doorspreken.	Gemeente en WsB	Juni van elk jaar
20	Met de maatregelen die we nemen bij renovatie of groot onderhoud streven we naar een Energie-Index (EI) van 1,25, of we gaan ten minste voor een grote verbetering van deze index. In 2020 heeft het bezit van WsB ten minste een gemiddelde EI van 1,25, per 1 januari 2015 is de gemiddelde EI 1,35 volgens de oude meetmethode. Het effect van de nieuwe meetmethode is 1 juli 2017 bekend. Nieuwbouwwoningen worden na oplevering hierin betrokken.	Gemiddelde Energie-index van bestaande woningen in 2020 verbeterd van 1,35 naar 1,25.	WsB	Rapportage gereed 1 juli 2017
	Hiervoor wordt een planning opgesteld. Bespreken hoe duurzaamheid (ook in relatie tot betaalbaarheid door energiebesparende maatregelen) en veiligheid (asbest!) gemonitord worden.	Saneringsplan gevaarlijk asbest (amosiet) bekend en loopt volgens planning.	WsB	Saneringsplan update per jaarschijf per 1 juli 2017 gereed Saneringsuitvoering per jaarschijf gereed per 31 december 2017
	Jaarlijks bij planmatig onderhoud met name cv-ketel vervangen en aanbieden van HR++ glas bij schilderwerk. Het plaatsen van HR++ glas leidt tot een huurverhoging.		WsB	

21	In 2017 begint de voorbereiding van de plannen. WsB brengt in kaart welke woningen hiervoor in aanmerking komen. Vanaf 2018 wordt er per jaar 1,5 miljoen euro extra begroot. Dit loopt t/m 2021 (vier jaar).	Het bestaande woningbezit met een relatief hoge Energie-Index (vanaf label D) extra verduurzamen. Uitbreiden van het aantal seniorenwoningen door aanpassen/renoveren naast de bestaande genoemde woningen (zie hiervoor beleidsdoel; Langer zelfstandig thuis wonen meer mogelijk maken).	WsB	2018 t/m 2021
22	De gemeente stimuleert met voorlichting het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) bij particulieren en creëert hiervoor een budget.	Voorlichtingssessies	Gemeente	2017
23	WsB renoveert de woningen aan de Paulus Potterstraat (renovatie +). Dat zijn acht woningen (2 t/m 14 en 14-1). WsB renoveert de woningen tot goedkope en energiezuinige woningen voor kleine startende huishouders.	Acht woningen van label G naar label B	WsB	2017/2018
24	Voortzetten van aangepaste sociale grondprijsafspraken tussen gemeente en woningstichting die worden vastgelegd in nieuwe grondprijzennotitie van de gemeente. WsB zit vroegtijdig aan tafel wanneer de gemeente de sociale grondprijzen wil aanpassen.	Betaalbare grond voor sociale woningbouw.	Gemeente	Begin 2017
25	Als het gaat om inbreidingslocaties met gedeelde grondeigendommen die genoteerd staan in de nieuwbouwplanning uit het Bod overleggen de gemeente en WsB (via het projectenoverleg) vroegtijdig over de planning en budgettering van gemeentelijke budgetten voor de aanpak van het openbaar gebied.	Meeliften van openbaar gebied bij woningbouw of –renovatie.	Gemeente en WsB	Eind 2017

26	Bij actualisatie van de gemeentelijke parkeernorm overlegt de gemeente voorafgaand aan de vaststelling met WsB. Beide partijen kunnen dan ook bespreken in hoeverre maatwerk bij toepassing van normen mogelijk is.	Overeenstemming over parkeernormen.	Gemeente	Eind 2017

3. Thema Betaalbaarheid

Betaalbaarheid van de woningvoorraad voor de doelgroepen van beleid is voor alle partijen misschien wel het belangrijkste uitgangspunt. In dit thema komen prestaties aan de orde die een bijdrage leveren aan de volgende doelen:

- Het bevorderen van de doorstroming en betaalbaarheid;
- De bestrijding van schulden bij huurders.

3.1 Beleidsdoel: doorstroming en betaalbaarheid bevorderen

Nr.	Afspraak	Resultaat	Wie is trekker	Wanneer gereed
27	Bovenliggend doel van de partijen is om de doelgroep zo goed mogelijk te bedienen. Het woningzoekendenbestand bestaat voornamelijk uit kleine huishoudens met lage inkomens. Daarop is het portefeuillebeleid van de woningstichting ingericht (10% tot kwaliteitskortinggrens-75% tot hoge aftoppingsgrens-10% tot liberalisatiegrens-5% boven liberalisatiegrens). Van belang is ervoor te zorgen dat het vrijkomende aanbod ook deze verdeling heeft. Dat is nu niet altijd het geval. WsB gaat onderzoeken hoe we dit kunnen bereiken en welk harmonisatiebeleid hierbij hoort. Ook het aanbod van nieuwbouwwoningen moet passen bij de vraag naar woningen.	• Een plan om de huren van de naar verwachting 270 vrijkomende woningen deels af te toppen, dan wel zo nodig te verlagen. • Voor 2017: 10% van de bereikbare woningen gaan naar huishoudens met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349. In 2017 bekijken we opnieuw welke verdeling van de schaarse woningen boven de € 635,05 en € 710,68 aan de secundaire doelgroep en de inkomens boven de € 36.165 verantwoord is. Er komt dus een onderzoek naar woningbehoefte van de secundaire doelgroep en de lage middeninkomensgroep.	WsB	1 mei 2017

	De woningstichting benut in 2017 de mogelijkheid om 10% van de vrijgekomen woningen vanaf € 635,05 toe te wijzen aan woningzoekenden met een inkomen tussen de € 36.165 en € 40.349 conform een eerder aanvaard beleidsvoorstel, maar dit beleid moet wel worden geëvalueerd.	• Het resultaat moet bijdragen aan de woningbehoefte van middeninkomens, mits de doelgroep van beleid voldoende bediend wordt. • Herziene afspraken voor 2018 en verder. • 99 toe te wijzen nieuwbouwwoningen in 2017. Garantie is dat 85% onder de aftoppingsgrenzen wordt aangeboden. • Voor 55 woningen wordt in 2017 de eerste sleutel uitgereikt. • Rapportage in viermaandelijkse overzichten (toe te sturen aan HvB en gemeente).		
28	Partijen onderzoeken de mogelijkheid om het experimenteerartikel uit de Huisvestingsverordening toe te passen. Hierin wordt bij verkoop of toewijzing van nieuwbouw sociale huurwoningen voorrang gegeven aan huurders van sociale huurwoningen en/of senioren (65-plus).	• Voorstel met als doel doorstroming bevorderen en scheefwonen verminderen. • Indien mogelijk implementatie van het voorstel.	Gemeente	1-4-2017
29	De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om in voorkomende gevallen projectontwikkelaars/bouwende partijen te stimuleren om goedkope koopwoningen bij voorrang te verkopen aan huurders van sociale huurwoningen met een inkomen tot € 45.000. Indien mogelijk, doet de gemeente een voorstel tot implementatie.	• Voorstel met als doel doorstroming bevorderen en scheefwonen verminderen. • Indien mogelijk implementatie van het voorstel.	Gemeente	1-4-2017
30	Huurbeleid 2017 Voor 2017 maakt WsB voor HvB een voorstel voor de invulling van de huursomstijging.	Voorstel voor huursomstijging 2017 waaronder huurverhoging per 1 juli 2017.	WsB	1-2-2017

Elementen daaruit zijn:

- Uitgangspunt voor de woningstichting voor de huursomstijging is: inflatie + 1% huursomstijging.
- De verwachting is dat de huursomstijging als gevolg van mutaties beperkt blijft tot 0,75%, mede omdat WsB de huur na mutatie weliswaar verhoogt tot 75% van de maximaal redelijke huur, maar grotendeels aftopt op de aftoppingsgrenzen, of verlaagd naar die aftoppingsgrenzen.
- De gemiddelde huurverhoging beperkt WsB daarom tot inflatie + 0,25%.
- De inzet van WsB is deze huurstijging per 1 juli geheel te realiseren bij de hogere inkomens > € 39.875); zo'n 20% van de huurders.
- De maximaal toegestane huurverhoging wordt indien noodzakelijk daartoe ingezet. Daarmee probeert WsB een huurverhoging van 0% voor alle inkomens onder de genoemde grens te realiseren.
- Mocht het om welke reden dan ook niet mogelijk blijken de huursomstijging alleen bij de hogere inkomens te realiseren dan garandeert WsB voor alle inkomens onder € 39.875 (zo'n 80% van de huurders) een huurverhoging van maximaal de inflatie.
- WsB dient begin 2017 een definitieve adviesaanvraag in bij HvB. Na overeenstemming met HvB en nog voor haar eigen besluitvorming informeert de woningstichting de gemeente over dit voorstel.

31	WsB beziet in samenspraak met de gemeente en HvB of een casus kan worden opgepakt voor een experiment met tijdelijke huurcontracten voor woningen onder de eerste aftoppingsgrens. Gedacht wordt aan de tijdelijkheid van 5 tot 7 jaar voor starters op de sociale huurwoningmarkt die (forse) inkomensgroei kunnen doormaken.	Memo die duidelijkheid over mogelijkheid en wenselijkheid van tijdelijke contracten voor deze doelgroep.	WsB	1-9-2017

32	WsB verwacht en streeft naar een goedkoop scheefheidspercentage van maximaal 23% op 1 januari 2020 (momenteel 28%), als gevolg van onder andere de toepassing van de passendheidstoets, verkoop van huurwoningen aan 'scheef-wonenden' en huurverhoging voor de niet-doelgroep van beleid. Het bereiken van het streefpercentage is echter een deels autonome ontwikkeling waarop invloed van lokaal beleid beperkt is.	• Maximaal 23% scheefheid in 2020. • Mocht de werkelijkheid achterblijven bij de verwachting en het streven, dan wordt het beleid heroverwogen.	WsB	1-1-2020
33	De gemeente streeft er - op basis van de Woonvisie 2017-2021- naar dat 5-10% van de jaarlijkse nieuwbouw in de periode 2017-2020 uit goedkope koopwoningen (< € 175.000 VON) en 5-7% uit vrije sectorhuurwoningen bestaat.	• Voldoende nieuwbouw voor starters en (lage) middeninkomens. • Bijdrage aan bestrijding van de scheefheid.	Gemeente	1-1-2021
34	WsB legt de eerste concept-rapportage van Wooninzicht aan de gemeente en HvB voor. Partijen bespreken het product op kwaliteit en bruikbaarheid. Het doel is om in samenwerking met de regiopartners te komen tot een ook voor Barneveld goede monitor van de lokale woonruimteverdeling of eigen maatwerk.	• Valide en betrouwbare rapportagetool Huiswaarts.nu. • Eigen maatwerk indien nodig.	WsB WsB	31-12-2016 April 2016
35	Uiterlijk voor 1 oktober 2017 publiceert de gemeente in het kader van betaalbaarheid een nieuwe versie van de vraag-aanbodmonitor voor de huishoudensgroep met een bruto-jaarinkomen tot € 50.000.	Vraag-aanbodmonitor van huishoudensgroep met een bruto-jaarinkomen tot € 50.000.	Gemeente	1-10-2017
36	De gemeente overlegt in samenwerking met HvB en partijen als Welzijn Barneveld, de Voedselbank en het Diaconaal Netwerk over hoe zij samen met WsB de groep mensen die financieel in de knel zitten in beeld kunnen krijgen en gericht kunnen helpen. Daartoe worden in het eerste kwartaal van 2017 afspraken gemaakt. Dit gebeurt mede op basis van het gemeentelijke onderzoek (onder andere door bureau KWIZ) naar de verschillende financiële ondersteuningsmaatregelen.	• Efficiënte werkwijze bij loketten gemeente. • Betere informatie aan de minima.	Gemeente in samenwerking met HvB	31-12-2017

37	Huurdersvereniging Barneveld zet zich in voor voorlichting en promotie over betaalbaar wonen aan haar huurders, onder andere door hieraan aandacht te besteden op de website en door publicatie in Samen Sterk. Hierbij besteedt HvB onder andere aandacht aan de website www.berekenuwrechtnibud.nl.	• Plaatsing artikelen op website en in Samen Sterk.	HvB	Doorlopend

3.2 Beleidsdoel: bestrijding schulden bij huurders

Nr.	Afspraak	Resultaat	Wie is trekker	Wanneer gereed
38	WsB hanteert het tweede kans beleid bij huurschuld/overlast en hanteert een incassobeleid.	• Zo laag mogelijke huurachterstanden. • Zorgvuldige begeleiding huurders. • Indien mogelijk, voorkomen van huisuitzettingen	WsB	Doorlopend
39	Gemeente en WsB evalueren het Convenant schuldhulpverlening uit 2009 en stemmen met elkaar af wat het vervolg op het eerdere gezamenlijke spreekuur voor huurders met een huurachterstand kan/moet zijn.	• Evaluatiedocument Convenant schuldhulpverlening. • Optimale samenwerking en waar nodig nieuwe initiatieven om huurachterstanden en vermijdbare ontruimingen terug te dringen.	Gemeente en WsB	1 oktober 2017
40	De gemeente doet in 2017 een voorstel voor hervorming van de verschillende financiële ondersteuningsregelingen en bespreekt dit met WsB en HvB. Bij het in kaart brengen van de (potentiele) probleemsituaties gaan partijen de samenwerking aan met relevante partijen in het veld. De gemeente maakt hierbij gebruik van de resultaten	Beter gebruik van de regelingen door de doelgroep die dat nodig heeft en daarmee vermindering van financiële nood.	Gemeente	Juni 2017

van het onderzoek naar het vergroten van het bereik van minimaregelingen (uitgevoerd door bureau KWIZ).

4. Thema Welzijn, Zorg en Leefbaarheid

In de Woonvisie is nadrukkelijk aandacht voor bijzondere doelgroepen, ouderen en de zorg voor vitale buurten en wijken. Bij het thema Welzijn, Zorg en Leefbaarheid leveren de prestaties een bijdrage aan de volgende beleidsdoelen:

- De huisvesting van urgente en/of kwetsbare doelgroepen (waaronder statushouders);
- Het realiseren van wonen met ondersteuning voor ouderen (met zorgbehoefte)
- Het bevorderen van de leefbaarheid.

4.1 Beleidsdoel: huisvesting urgente doelgroepen/statushouders

Twee doelgroepen staan bij dit beleidsdoel centraal: de huisvesting van urgente en/of (kwetsbare) doelgroepen met een zorgvraag en de huisvesting van statushouders. Gemeente en woningstichting staan beide voor de taak voor deze doelgroepen huisvesting te realiseren in een sterk veranderende omgeving. Bij statushouders zijn we afhankelijk van de te verwachten instroom. Ook bij de specifieke doelgroepen is het van belang goed in beeld te hebben in welke mate er voor huisvesting gezorgd moet worden. De regiegroep onder leiding van de gemeente heeft dit tot taak.

Voor de toestroom statushouders is voor 2017 een prognose opgesteld:

Huisvesting statushouders 2017	**Taakstelling**	**Totaal**
Taakstelling 1e helft 2017	**42** personen	
Taakstelling 2e helft 2017 - prognose!	**65** personen	
Vervolghuisvesting AMV's - reeds geteld in 2016	**27** personen	
Totaal taakstelling 2017	**134** personen	**134**
Stichting aankoop egw	**3** personen	
5 egw Van de Kolk / Vlasbekje	**15** personen	
		116
10 appartementen boven supermarkt - oplevering 2017?	**10** personen	
Mooiland	**5** personen	
		101
Inzet kamers in de gemeentelijke woningen en Lijsterhof	**10** personen	
Nijkerkerweg 120, Wencopperweg 32, Thorbeckelaan 127, januari 2017: Thorbeck. 131)		
Appartementencomplex Veller WSB - 7 appartementen	**21** personen	
Prestatieafspraken WSB 20 egw, 8 appartementen	**68** personen	
Totaal		**2**

Opmerking: zeven appartementen Veller kan ook gecompenseerd worden in bestaande bouw; wordt nader bepaald.
amv's: alleenstaande minderjarige vreemdelingen
egw: eeengezinswoning

Nr.	Afspraak	Resultaat	Wie is trekker	Wanner gereed
41	Jaarlijks wordt door woningstichting en gemeente een quotum vastgesteld voor het huisvesten van statushouders en amv's. WsB stelt woningen beschikbaar voor statushouders, amv's en voor doorstroming. Op basis van de huidige prognose en monitoring worden aantallen vastgesteld.	WsB stelt 35 woningen beschikbaar in 2017: - Twintig eengezinswoningen - Acht appartementen - Zeven nieuwbouwappartementen in Veller (direct of indirect). Deze zeven appartementen in Veller kunnen ook in de bestaande woningvoorraad worden gecompenseerd.	WsB	1-1-2017 Vaststellen quotum jaarlijks
42	WsB streeft - in overleg met de gemeente en Vluchtelingenwerk (VW) - bij de toewijzing aan de Lijsterhof naar een menging van statushouders en reguliere woningzoekenden.	Voorstel voor gemengde bewoning Lijsterhof. Deze afspraken moeten nader uitgewerkt worden naar tijd en vorm.	WsB	1e kwartaal 2017
43	De gemeente blijft partijen als Mooiland en andere vastgoedeigenaren en ontwikkelaars/marktpartijen aanspreken om woningen beschikbaar te stellen voor deze doelgroep.	Dit wordt in 2017 (evenals in 2016) verwezenlijkt met de inzet van een aantal woningen.	Gemeente	Het gehele jaar
44	Partijen monitoren tijdens het lopende jaar of het aantal woningen voor statushouders van WsB voldoende is. In gezamenlijk overleg worden aantallen woningen vergroot of verkleind, mits andere partijen ook hun verantwoordelijkheid nemen.	• Monitor vraag en aanbod. • Keuze vergroten of verkleinen aantal te leveren woningen door WsB.	Gemeente en WsB (in samenwerking met VW)	Het gehele jaar

	Mocht de taakstelling lager uitvallen, dan wordt hiermee aan een inhaalslag sociale woningbouw gedaan of komen de woningen alvast ten goede aan de taakstelling van 2018.			
45	De gemeente continueert de urgentie van statushouders in de huisvestingsverordening.	De huisvestingsverordening wordt op dit punt niet aangepast.	Gemeente	N.v.t.
46	Bij gecombineerde woonvormen voor meerdere alleenstaande statushouders zetten partijen in op extra sociale begeleiding indien nodig. Hierbij wordt gelet op de te verwachten groepsdynamiek in verband met de culturele, politieke en religieuze verscheidenheid en op de gewenste integratie in de nabije omgeving.	• Per locatie maken partijen een inschatting. • WsB betaalt gebruikelijk sociaal beheer. • Gemeente betaalt extra kosten van sociale begeleiding.	• Gemeente en WsB i.s.m. VW • WsB • Gemeente	Het gehele jaar
47	In overleg neemt WsB de verhuur en het technisch beheer van derden (waaronder de gemeentelijke woningen die tijdelijk voor statushouders worden ingezet) tegen kostendekkend tarief over.	• Markttoets is/wordt uitgevoerd. • Samenwerkingsovereenkomst is/wordt afgesloten. • In 2017 voor drie woningen SRE (Stewardship Real Estate) en 22 eenheden gemeente.	• Gemeente • Gemeente/SRE en WsB • WsB	Het gehele jaar
48	Er worden nieuwe afspraken gemaakt over huisvesting van specifieke (kwetsbare) doelgroepen (met een zorgvraag). Maatwerk voor de huisvesting van: - Uitstroom beschermd wonen. - Uitstroom opvang thuislozen. - Urgentiegevallen vanwege zorgvraag. Het gaat om personen/huishoudens met indicatiestelling of verwijzing vanuit Ede en met een zekere binding aan Barneveld.	• Regiegroep onder leiding van gemeente doet voorstel in samenwerking met relevante partijen. Daarin komen de zorgvraag, de huisvestingsvraag en de invulling van de regierol aan bod. • Regiefunctie bij gemeente die vraag en aanbod totaal en in individuele gevallen afstemt, goedkeurt en waar nodig regelgeving aanpast.		

	Daarbij gaat het niet alleen over regie op welk individu huisvesting krijgt, maar ook over welke organisatie ondersteuning levert en aan wie de woningstichting hoeveel woningen levert. WsB geeft aan dat het maken van afspraken over directe bemiddeling (woonruimtetoewijzing buiten het woonruimteverdeelsysteem van Huiswaarts.nu), zoals bij deze groepen, haalbaar is als het totaal aantal directe bemiddelingen ongeveer 25% van het totaal aantal bemiddelingen blijft.	• De volgende afspraken met WsB worden daarbij op nieuw bezien: - 10% aanbod voor urgenten. - drie woningen voor OGGZ doelgroep. • Afspraken hebben tot doel dat het voor WsB duidelijk is aan welke organisaties welk aantal woningen geleverd worden (al dan niet geclusterd) en hoe omgegaan wordt met complexe vraagstukken rond begeleiding. • Dit project is onderdeel van het Bestuurlijk Overleg Wonen, Zorg en Welzijn.		
49	De bijzondere toewijzingsafspraken voor de Molukse buurt lopen tot 1 januari 2018. Deze moeten worden geëvalueerd. Gemeente pakt dit op in samenwerking met WsB.	• Evaluatie-document. • Afspraken voor vervolg met betrokkenen.	Gemeente	1-1-2018

4.2 Beleidsdoel: realiseren wonen met ondersteuning voor senioren

Partijen maken zich sterk om voldoende en goede huisvesting voor senioren te realiseren. Gezien de ontwikkeling van de vraag is er meer huisvesting nodig. Daarnaast is het belangrijk dat er aandacht is voor de huidige oudere bewoners. Wat hebben zij nodig om goed thuis te kunnen blijven wonen. Belangrijk aspect hierbij is dat WsB niet de enige partij is die voor deze huisvestingsgroep woonruimte levert.

Nr.	Afspraak	Resultaat	Wie is trekker	Wanneer gereed
50	Gemeente en WsB nemen samen met Welzijn Barneveld en de Seniorenraad deel aan het project Woonbewust Barneveld en aan het Bestuurlijk Overleg Wonen, Zorg en Welzijn. Beide projecten zijn erop gericht om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen en zelfredzaam te laten zijn.	• Bestuurlijk Overleg stelt jaarplan vast. • Projecten worden uitgevoerd conform jaarplan.	Gemeente	Geheel 2017 en verder
51	WsB zet budgetten in om woningen in verhuurde en niet verhuurde staat beter geschikt te maken voor senioren, om zo de voorraad voor senioren 'geschikte' woningen verder uit te breiden.	• € 17.500 om kleine maatregelen te treffen bij zittende huurders. • Opplussen van 52 aangewezen kleine grondgebonden seniorenwoningen bij mutatie. 25 woningen uit dit project zijn eind 2016 al uitgevoerd. • Plan van aanpak extra op te plussen woningen (1,5 miljoen extra budget - inclusief duurzaamheidsmaatregelen - zie hiervoor Duurzaamheid paginanummer 11).	WsB	Jaarlijks Bij mutatie

52	Het programma voor zittende, oudere huurders in eengezinswoning Prettig en Veilig Wonen wordt uitgewerkt in 2017 met als doel om senioren prettig in een naar hun beleving passende woning te laten wonen. Hier vloeien in 2017 (en verder) een aantal activiteiten uit voort.	PvA wordt uitgewerkt in samenspraak met de gemeente, Welzijn Barneveld en de huurdersvereniging, gericht op: ondersteunen senior huurder die in de woning wil blijven wonen of ondersteunen van senior huurder die wil verhuizen. Verschillende onderwerpen worden daarin nader uitgewerkt waaruit experimenten volgen. Huurder wil blijven - Opplusbudget - ZAV - Burenhulp Huurder wil verhuizen - Opplusproject - Meer woningen bouwen - Hulp bij verhuizen - Seniorenwoningen > € 710 - Financiële prikkels - Voorlichting huiswaarts en overig aanbod	WsB	Te bepalen na vaststelling PvA

4.3 Beleidsdoel: bevorderen van leefbaarheid

Nr.	Afspraak	Resultaat	Wie is trekker	Wanneer gereed
53	WsB stelt jaarlijks een leefbaarheidsbegroting op conform haar leefbaarheidsbeleid. Hierin staan haar activiteiten en projecten op het gebied van leefbaarheid en die op het gebied van het bevorderen van sociale samenhang. WsB zet hiervoor onder andere twee leefbaarheidsconsulenten en een wijkbeheerder in.	• Uitgevoerd leefbaarheidsprogramma conform begroting. • Begroting is als bijlage 3 bij de Prestatieafspraken gevoegd.	WsB	Jaarlijks
54	Voor Oldenbarneveld stellen partijen onder regie van de gemeente een plan op. Op basis daarvan zetten de betrokken partijen (gemeente, Welzijn Barneveld en WsB) budget in, vanuit de eigen verantwoordelijkheid gezien de regelgeving.	Plan Oldenbarneveld.	Gemeente	Tweede kwartaal 2017
55	WsB zet zich in om de Buurtkamer in de Wildzoom te realiseren, onder voorwaarden van een goede exploitatie, conform de intentieovereenkomst.	• De gemeente geeft subsidie. • WsB sluit een samenwerkingsovereenkomst met stichting De Buurtkamer.	Gemeente WsB	
56	Gemeente en WsB dragen bij aan het project Buurtbemiddeling.	• Financiële bijdrage conform begrotingen. • Deelname aan stuurgroep.	Gemeente en WsB	Doorlopend
57	De gemeente doet een voorstel voor een beleidskader leefbaarheid, met name gericht op sociale samenhang. WsB heeft al een kader opgesteld. Deze kaders worden in de loop van 2017 in samenhang besproken.	• Afgestemde beleidskaders leefbaarheid. Meetbare doelstellingen.	Gemeente	Eind 2017

58	Partijen stemmen vroegtijdig de activiteiten af die zij van plan zijn uit te voeren. Zoals onder andere investeringen in de openbare ruimte, groot onderhoud en sport- en spelactiviteiten.	• Kwalitatief betere plannen. • Kwalitatief betere evenementen. Efficiënte inzet van middelen.	Allen	Doorlopend
59	In het Bestuurlijk Overleg wordt het onderwerp Leefbaarheid een vast, terugkerend agendapunt.	Goede afstemming.	Allen	

5. Communicatie

1. Vier keer per jaar houden de gemeente Barneveld, Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld Bestuurlijk Overleg. Deelnemers vanuit de gemeente zijn de wethouders Wonen en Sociaal Domein en de ambtelijk adviseur Wonen. Vanuit de woningstichting zijn dit de directeur-bestuurder en de manager Wonen. De huurdersvereniging laat zich vertegenwoordigen door twee bestuursleden. Het Bestuurlijk Overleg is bedoeld voor besluitvorming (al dan niet ter voorbereiding op formele besluitvorming door beide partijen), afstemming van werkzaamheden en informatie-uitwisseling.
2. Huurdersvereniging, woningstichting en gemeente delen hun beleidsinformatie en -voornemens die in meer of mindere mate raken aan de Prestatieafspraken voordat een partij daarover een definitief besluit neemt of laat nemen. De partijen consulteren elkaar in ieder geval in de voorbereidingsfase bij beleidsbeslissingen die direct input vormen voor de te maken Prestatieafspraken.
3. De gemeente stuurt WsB en HvB de notities Faseren en Doseren toe. Deze worden besproken in ambtelijk overleg en conclusies worden gedeeld in het Bestuurlijk Overleg.
4. Elke twee maanden stelt WsB een plannings- en voortgangsrapportage nieuwbouw ('gele lijst') op en stelt deze ter beschikking aan de gemeente.
5. De woningstichting en gemeente hebben elke twee maanden een ambtelijk projectenoverleg waarin zij de projecten uit het Bod (in uitvoering, in voorbereiding, in acquisitie) bespreken op voortgang, knelpunten en te ondernemen acties. Vanuit WsB zijn daarbij aanwezig de manager Projecten en projectontwikkelaar, vanuit de gemeente de teamleider Ruimte en twee adviseurs Grondzaken en Wonen. Ieder half jaar wordt dit overleg uitgebreid met de directeur-bestuurder van WsB en de directeur Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente.
6. De woningstichting en gemeente hebben elke twee maanden een ambtelijk wonen-overleg waarin zij in ieder geval spreken over de uitvoering van de Prestatieafspraken en het uitvoeringsprogramma van de woonvisie. Ook bespreken zij onderwerpen die te maken hebben met de samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties in de regio Food Valley. Vanuit de woningstichting is daarbij aanwezig de manager Wonen; vanuit de gemeente de adviseur Wonen.
7. Woningstichting Barneveld en de gespreksvoerders van de gemeente Barneveld nemen deel aan het lokale OGGZ-casuïstiek overleg Barneveld. In dit overleg bespreken de partijen passende zorg, hulp en/of ondersteuning voor zorgwekkende zorgmijders of multiprobleem-huishoudens.
8. Gemeente en woningstichting nemen deel aan het Bestuurlijk Overleg Samen voor Wonen Zorg-Welzijn in de gemeente Barneveld. In dit overleg komt ook de toekomst van het zogenaamd Beschermd Wonen voor inwoners met een chronisch-psychiatrische aandoening aan de orde.

9. Gemeente, WsB en HvB spannen zich actief in om kennis te halen en te brengen in de verschillende gremia voor regionale samenwerking in de regio FoodValley. Voor gemeente en woningstichting geldt dat ook voor de regio Amersfoort. De partijen wisselen onderling informatie uit.
10. Overeenkomstig de Woningwet brengt Woningstichting Barneveld voor 1 juli 2017 een volkshuisvestelijk Bod uit aan de gemeente Barneveld voor de periode 2018-2021. Leidraad voor dit Bod is de Woonvisie 2017-2021. Naar aanleiding van dit Bod werken de partijen aan nieuwe Prestatieafspraken die uiterlijk 15 december verzonden worden aan de Autoriteit Woningcorporaties.
11. Voor de nieuwe Prestatieafspraken draagt de woningstichting er zorg voor dat voor 1 september de transparantietool opnieuw is gevuld, zodat deze de financiële onderlegger kan vormen voor de te maken Prestatieafspraken. Gemeente en woningstichting zullen zorgen ervoor dat de nieuwe Prestatieafspraken hun financiële vertaling krijgen in de in het najaar vast te stellen meerjarenbegroting van elke partij.
12. Bij de realisering van het Bod is snelheid en kwaliteit van de planvorming gewenst/noodzakelijk. Er moet aandacht worden besteed aan integraal werken tussen afdelingen bij de gemeente. Ook moet er aandacht worden besteed aan de samenwerking tussen de disciplines bij gemeente en woningstichting. Dit kunnen we doen door samenwerkingssessies te houden.
13. WsB en gemeente overleggen hoe zij in elkaars organisatie het gezamenlijk belang van de Prestatieafspraken goed voor het voetlicht kunnen brengen. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in de afspraken voor fysiek en sociaal domein.

Bijlage 1: Samenwerking Woningbouw en protocoltoetsing bouwplannen

Ter inleiding

Dit protocol geeft een beschrijving van een aantal stappen die gemeente en Woningstichting Barneveld (WsB) gezamenlijk doorlopen bij woningbouwplannen die ontwikkeld worden op grond en onder regie van de woningstichting.
Voorafgaand daaraan wordt ingegaan op de woningbouwopgave in de gemeente, de verschillende soorten projecten waar in de gemeentelijke organisatie aan gewerkt wordt en de bij de gemeente geldende principes van projectmatig werken die gedeeld worden door Woningstichting Barneveld. Deze principes zijn algemeen toepasbaar, dat wil zeggen gelden voor alle soorten projecten.

Verschillende type projecten bij gemeente

Gemeente en Woningstichting Barneveld willen op projectmatige wijze de afgesproken ambitie van nieuwbouw van sociale woningbouw realiseren (inclusief herstructurering). Projecten worden binnen de gemeente op verschillende manieren vormgegeven. Projecten op grond die in eigendom is van de gemeente vallen meestal onder leiding van het Ontwikkelingsbedrijf Barneveld (OWB), particuliere bouwplannen worden in de regel getrokken door de afdeling Leefomgeving (LEF), terwijl herstructureringsprojecten waar openbare ruimte bij is betrokken veelal worden getrokken door de afdeling V&I. De gemeentelijke wijze van werken kenmerkt zich in toenemende mate door LEAN-aanpak.

Projectmatig werken

Woningstichting Barneveld en gemeente benoemen elk voor zich per project een *planttrekker/projectleider* die verantwoordelijk is voor voortgang en inhoud van het project. De projecten zijn qua voortgang genoemd en beschreven op de zogenaamde 'gele lijst' (Voortgang Samenwerking Projecten Gemeente Woningstichting).

Nadat is vastgesteld (indien nodig bestuurlijk) wat we gezamenlijk willen bereiken (plaats, programma, kosten, baten, mandaat), stellen de projecttrekkers gezamenlijk een *Plan van Aanpak* of projectplan op (korte beschrijving Marsroute met Tijdslijn) hoe en wanneer de vergunningaanvraag wordt voorbereid en gestart. Zo nodig wordt dit ook met derden gecommuniceerd. Bij afwijking van dit Plan van Aanpak/Marsroute met Tijdslijn proberen de gezamenlijke projectrekkers/projectleiders zelf een oplossing te vinden, en koppelen dit terug naar hun leidinggevenden, en indien nodig naar de bestuurders.

Projectleider/plantrekkers geven in hun communicatie en gedrag blijk van verantwoordelijkheidsbesef en ondernemingszin. Beide partijen zijn gericht op resultaat, kwaliteit en samenwerking. Door de gemeente worden de uitgangspunten voor Lean werken gehanteerd: processen efficiënter willen maken, korte(re) doorlooptijden, elkaar op gelijkwaardig niveau aanspreken, bewaken van de samenwerking, naast faseren en beslissen waar mogelijk ook parallel schakelen, etc.. Woningstichting Barneveld onderschrijft dit.

Toetsing particuliere bouwplannen (LEF)

De toetsing van bouwplannen is een onderdeel van een soms lang en ingewikkeld proces vanaf initiatief tot en met uitvoering. Het protocol is 'alleen' van toepassing op het ontwikkelingsproces van schetsplan tot bouwaanvraag.

Bij de toetsing van bouwplannen spelen onder meer de woningstichting, projectleider/projecttrekker (Woningstichting Barneveld en gemeente), de architect, de dorpsbouwmeester, de bouwtoezichtambtenaar, de stedenbouwkundige en adviseur volkshuisvesting een belangrijke rol. Daarnaast is het vroegtijdig voorleggen van een bouwplan aan de verantwoordelijke wethouder(s) gewenst, o.a. om de wensen en haalbaarheid van een plan te toetsen.
Die rollen van gemeente en Woningstichting Barneveld zijn verschillend, doch zouden hetzelfde doel moeten nastreven. Namelijk het zo spoedig mogelijk – als redelijk - tot stand brengen van een bouwvergunning.
De praktijk leert dat er weliswaar geen tegenstrijdige belangen een rol spelen, maar dat er niet altijd voldoende integraal wordt gedacht en gewerkt. Hierdoor ontstaan onnodige en ongewenste vertragingen in processen en procedures.
Sturing in het bouwplanproces en het met elkaar afspreken van fases hierin zal een positief impuls geven. Niet alleen in tijd maar ook in efficiëntie.

Om het planvormingsproces zo veel mogelijk gestructureerd te laten verlopen, is de toetsing van de bouwplannen onderverdeeld in drie stappen.

Stap 1 Planatelier in verkennings-/haalbaarheidsfase (QuickScan fase)

Een eerste bijeenkomst met een architect, projectleider/projecttrekker, gemeentelijke deskundigen op het gebied van o.a. ruimtelijke ordening, wonen, grondzaken, verkeer en eventueel water, en Woningstichting Barneveld is nodig om met elkaar de ideeën voor een ontwikkeling door te spreken, de randvoorwaarden en uitgangspunten te verkennen en de aandachtspunten te benoemen waarmee bij de verdere ontwikkeling rekening moet worden gehouden.

Woningstichting Barneveld kan in deze fase (verkenningsfase en haalbaarheidsfase) haar plannen ook bestuurlijk voorleggen aan de verantwoordelijke wethouder(s), in aanwezigheid van projectleider/projecttrekker en eventueel enkele direct betrokken ambtenaren.
In dit overleg licht Woningstichting Barneveld haar voorstel toe om verdere verkennings- en haalbaarheidsstudies te doen en verkent de bestuurlijke reactie. Het wel of niet zinvol zijn van dergelijke ontwikkelingen kan hiermee worden vastgesteld.

Uitkomst van deze stap is een go or no go, met gemeentelijke advies en inhoudelijke richtlijnen voor de verder ontwikkeling. Deze uitkomst wordt door de gemeente per (ondertekende) brief bevestigd ter afsluiting van de QuickScan fase.

Stap 2 Beoordeling ontwerp/start bestemmingsplanprocedure
Het project wordt formeel gestart (al dan niet met een gemeentelijke 'schuursessie'). Dat betekent dat er een projectleider/projecttrekker wordt aangesteld en Plan van Aanpak vastgesteld (zie onder 'projectmatig werken'). De procedure voor het (voor)ontwerp-bestemmingsplan wordt gestart.

De toetsing van de plannen vindt plaats op basis van globale schetsen. Door middel van deze schetsen, aangevuld met referentiebeelden en evt. massamaquettes geeft de architect aan wat zijn basisidee is ten aanzien van de architectuur van de woningen en/of andere bebouwing, maar ook ten aanzien van materialen, opties en detaillering. Het is dus niet zozeer de bedoeling, dat er in deze fase al uitgewerkte computertekeningen en materiaalmonsters op tafel komen.
De architect levert de schetsen digitaal in bij de dorpsbouwmeester. De schetsen waarover de dorpsbouwmeester een positief advies heeft uitgebracht, zijn samen met het beeldkwaliteitsplan dan wel beeldkwaliteitsregels kaderstellend voor de verdere beoordeling.

Woningstichting Barneveld kan in deze fase (ontwerpfase) haar plannen ook bestuurlijk voorleggen aan de verantwoordelijke wethouder(s), in aanwezigheid van projectleider/projecttrekker en eventueel enkele direct betrokken ambtenaren, indien de complexiteit van het plan dit noodzakelijk maakt. In dit overleg licht Woningstichting Barneveld haar plannen toe en verkent de bestuurlijke reactie. Mogelijk geeft dit al aanleiding om het project/plan nog aan te passen.

Uitkomst van deze stap is het ter visie kunnen leggen van het (voor)-ontwerpbestemmingsplan.

Stap 3 Aanvraag omgevingsvergunning/vaststelling bestemmingsplan
In deze fase worden de schetsen uitgewerkt tot gedetailleerde bouwplannen voor de beoogde standaardoplevering, dus uiteindelijk inclusief de vereiste hoekoplossingen (veelal bij woningen), kleur- en materiaalgebruik. In deze fase vindt ook een definitieve digitale toetsing plaats van de bouwplannen aan het matenplan/(voorontwerp)bestemmingsplan.
De architect dient de plannen digitaal in bij de omgevingsdienst OddV. Na toetsing door de medewerker OddV worden de plannen beoordeeld door de dorpsbouwmeester.

Na deze goedkeuring en vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan de aanvraag voor een omgevingsvergunning plaats vinden.
Door toepassing van de coördinatieregeling kunnen partijen er ook voor kiezen de trajecten van bestemmingsplan en omgevingsvergunning parallel te laten lopen. In dat geval vindt de indiening van de vergunningsaanvraag het aan het einde van stap 2 plaats.

Eventuele welstandsvrije zone
Uitzondering op het voorgaande is indien een welstandsvrije zone is aangewezen in het (voorontwerp)bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitsplan dan wel beeldkwaliteitsregels.
De bouwplannen in deze zone worden alleen ambtelijk getoetst aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Bijlage 2: Projectenoverzicht WsB – zie bijgevoegd Excel document

Bijlage 3: Begroting WsB Leefbaarheid 2017 – zie bijgevoegd Excel document

Projecten t.b.v. BOD 2017

Projecten	Uitvoeringsplanning conform MBI (2015–2020, 3e 4e t/m 4e 3e 4e)	Startjaar 2016	2017	2018	2019	2020	2021	Opleverjaar 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		Aantal/per vaste huur	MOG	portefeuilledynamiek naar woningtype: grond	appa + lift	appa - lift	??	portefeuilledynamiek naar huurprijs x: <411	403-710	>710	Passend toewijzen: <586	<586 - <628	portefeuilledynamiek naar doelgroep: langer 1/2 gezin	gemiddelde	geen
Opleveringen 2017																Huur	MOG												
Zwartebroek 14 eg won		14									14				Fasering a.d.h.v. behoefte. 17 woningen zijn verhuurd.	14		14					14			14	7		7
Zwartebroek 8 eg won		8									8					8		8					8			8	4		4
Zwartebroek VS 17 VS koop		"X"								"X"					Openbare ruimte overdracht naar gemeente. Afspraken formaliseren in 2017.														
Zwartebroek openbare ruimte		"X"								"X"																			
Blankenisgoed		5									5				Afhandelen subsidie tussen gemeente en Van de Kolk.	5		5					5		5		5		
Eilanden Oost appartement			20									20			Aankoop via Heijmans. Borgen programma en prijs conform afspraken. Haalbaarheid 20 appartementen mede afhankelijk van gem.	16			16				16		16		16		
Eilanden Oost rug-rug woningen			10									10			Aankoop via Heijmans. Borgen programma en prijs conform afspraken.	10		10					10		10		10		
Veller appartementen fase 2 cluster I/J *(incl. speciale doelgroep)*			28									28			Gem. WsB en VdM hebben overeenstemming over afname. Gem stelt de overeenkomst op m.b.t. de haalbaarheid van de afname.	28			28				28		28		28		
Voorbereiding en RO 2017																													
Holzenbosch sociaal eigen ontw. (20 st.) fase 2 App. bijz. doelgroep/requier jongeren app.				20									20		Doelgroep vaststellen.	20			20				20		20		20		
Holzenbosch sociaal eigen ontwikkeling egw. 18 vhe fase 1,3,4			6		12							6		12	Fasering en vergunning vaststellen. Duurzaamheidsambitie vaststellen. Passend toewijzen.	18		18					18			18	9		9
Holzenbosch sociaal turn key aankoop			14		22							14	16	6	Fasering en vergunning vaststellen. Duurzaamheidsambitie vaststellen. Passend toewijzen. Check afzetrisico. KRO dient door partijen te worden ondertekend. mogelijkheid aankoop sociale huur borgen.	36		36					36			36	18		18
Holzenbosch 6 vrije sector huur eigen ontwikkeling (belegger)			0									0			Fasering en vergunning vaststellen. Ontwikkelaar is geselecteerd. Nu contracteren. Deze zoekt belegger.	0		0						0					0
Wildzoom 2-6 *(Eben Haezer school)*			14									14			Vergunning vaststellen en duurzaamheidsambitie vaststellen. Buurtbarrier exploitatie borgen. Passend toewijzen vs. marketing hogere soc. huur (€ 700)	14	1	10		4			14		4	mvt	4		10
Julianaplein			40									40			Subsidie verlig stellen t.b.v. haalbaarheid van het plan. Grondruilovereenkomst is nagenoeg tekengereed. Voorbereiden sloop. Uithuizing is gereed. Vergunning vaststellen.	40		32		8			40		17	23	8	9	23
Wikselaarse Erg			21	33								21	33		Fasering en vergunning vaststellen. Doelgroepen vastgesteld. GREX. Inspanning voor start bouw 2017. Monitoren afzetrisico i.r.t. Holzenbosch. SOK met ontwikkelaar. duurzaamheidsambitie vaststellen?	54		54					54		54		24	15	15
Verwerving en acquisities 2017																													
Veller fase 2 cluster I, 11 egw			11									11			Borgen aanbieding Van de Mheen. Fasering vaststellen. Doelgroep vaststellen.	11		11					11			11			11
Listerstraat sociaal huur *(Eben Haezer school)*				20									20		Fasering, doelgroep en ontwikkelrecht vaststellen. Ontwerp BP. Ambitie voor huisvesting senioren.	20		10	10				20			20	5	15	
Lijsterstraat 10 vrije sector huur *(Eben Haezer school)*				0									0		Fasering, doelgroep en ontwikkelrecht vaststellen. Ontwerp BP. Ontwikkel samenwerking en belegger zoeken.	0		0	0					0	mvt	mvt	0		0
Veller F/H/J of Eilanden Oost *(20 soc huur woningen)*			20									20			Waar kan dit? Daarna borgen aanbieding Van de Mheen. Fasering vaststellen. Doelgroep vaststellen.	20		20					20			20	10		10
Kootwijkerbroek Oost			10	10	5							10	10	5	Borgen aanbieding ontwikkelaar(s). Fasering vaststellen. Doelgroep vaststellen. Afzetrisico vaststellen.	25		5			20		25			25	5		20
Barneveld Noord				20	40	40							20	80	Borgen aanbieding ontwikkelaar(s). Fasering vaststellen. Doelgroep vaststellen. Onderz. ontwikkeling soc. huur door WsB.	100					100		100			100	50		50
Nieuwe acquisities inhaalslag sociale woningbouw					PM	PM								PM	Locatie(s) en fasering vaststellen. Doelgroep vaststellen. GREX. Voorbereiden vergunning.	PM		PM					PM		PM	PM	PM		PM
Amersfoortsestraat zorgappartementen				32									32		Ontwikkelmogelijkheden, fasering en doelgroep onderzoeken (De Rozelaar?)	32			32				32		32		32		
Subtotaal		27	##	##	79	40	0	0	0	0	55	##	##	##		471	1	233	106	12	120	0	471	0	186	275	255	39	177
Subtotaal		##						##										471				471			461		471		

Verschil Wildzoom 10 €700

Bijlage bij Presatieafspraken

Begroting Leefbaarheid Woningstichting Barneveld 2017

Categorie	Complex	Omschriiving	Begroting 2017
	102	Bijeenkomsten en extra aandacht (niet passend binnen project)	2.500
	116	Huur deel Valkhof 154 en schoonmaak	8.000
	118	bevorderen soc.samenhang (ivm verkoop woningen in wijk)	2.000
	145	In aansluiting op sloop complex 102 aanpassingen aan woonomgeving	3.000
	410	Huismeester vrijwillige bijdrage	800
	802	Act. Terschuur/Zwartebroek	4.250
		Wijkbudget Oldenbarneveld	8.000
	715	Bellen tableau	3.500
	715	Extra schoonmaak kosten incl. vloer algemene ruimte	1.500
	715	Mobiele camera	1.500
	989	3 camera's en opname recorder	6.000
	711	Trespa schoonmaken	500
	734	Trespa schoonmaken	500
	736	Trespa schoonmaken	500
	116	Belettering Valkhof 154	500
	116	Aanpassen toilet Valkhof 154	4.000
	116	Verbeteren sociale samenhang/groen en schuttingen Valkhof	1.000
	186	Bewonersbijeenkomst	500
	718	Koffietafel	300
		Oplevering nieuwbouw van de Berglaan	300
		Oplevering nieuwbouw Veller appartementen	300
		Oplevering nieuwbouw 16 appartementen eilanden oost	300
	122	Wijkschouw + steksjes dag Wijkplan Lors	2.500
	153	Bewonersactiviteiten i.s.m. St. Breder.	500
	157	Bewonersactiviteiten i.s.m. Welzijn Barneveld	1.000
	410	Plantenbakken Atrium	2.000
	123	5 jarige bestaan Rumah Maluku	1.000
	171	Activiteiten ondersteuning	1.000
	162	Sociale samenhang	500
	179	Bewonersactiviteit i.v.m. Lan	500
	207/209	Nieuw activiteiten	1.000
	alle	Brandpreventie 2 complexen per jaar	1.000
		Subtotaal complex aanpak	**60.750**
Algemeen	999	Opknappen achterpaden en/of aanbrengen achterpadverlichting	4.000
	999	Inzet wijkbeheerder	54.000
	127	Inzet wijkbeheerder huur + internet kantoor	2.500
	999	Onbenoemde activiteiten uit overleg structurele bewonerscie/-contacten	7.000
	999	Buurtbudget Welzijn Barneveld	10.000
	999	Buurtbemiddeling	7.000
	999	Eigen budget kleine uitgaven en onderhoud koffiekar	5.000
		Bijdrage veiligheidsmonitor 2017/2018	5.000
		Bijeenkomst actieve huurders	4.250
		Subtotaal algemeen	**98.750**
Wonen, zorg, welzijn	999	Aanbrengen panelen voor sleutelkastjes	1.000
	999	Indien nodig extra sneeuwruimen en strooibeleid	500
	999	Buurtkamer Zuid 3/de buurt maak je samen	200
	999	Opplussen doelgroep WMO	17.500
		Bijeenkomst inwoners nieuw Avondrust ivm minder inleunwoningen	2.000
		Subtotaal wonen, zorg en welzijn	**21.200**
TOTAAL LEEFBAARHEID			**180.700**

Bijlage 3

woningstichting
Barneveld

Gemeente Barneveld
De heer T Wagteveld
Postbus 63
3770 AB BARNEVELD

Behandeld door
mevrouw A.M. Kamphorst

Afdeling
Secretariaat

Uw kenmerk

Barneveld 1 november 2016
Onderwerp Scheidingsvoorstel

- ☐ Volgens afspraak / uw verzoek
- ☐ Met verzoek om terugzending
- ☐ Ter invulling / ondertekening
- ☐ Met verzoek om advies / inlichtingen
- ☑ Ter kennisname
- ☐ Met dank retour
- ☑ Met vriendelijke groet

Bezoek / Post
Parmentierstraat 1
Postbus 61
3770 AB Barneveld

Telefoon / E-mail
T 0342 - 427 500
info@wstg-barneveld.nl

KvK / BTW
KvK 09086671
BTW NL8030.27.345.B.01

Bank
IBAN NL05 BNGH 0285 0659 98
BIC BNGH NL 2G

Internet
wstg-barneveld.nl
@wstgbarneveld
wstgbarneveld

woningstichting
Barneveld

Gemeente Barneveld
College van burgemeester en wethouders
De heer A. de Kruijf en de heer P.J.T. van Daalen
Postbus 63
3770 AB BARNEVELD

Behandeld door
mevrouw A.M. Kamphorst

Afdeling
Secretariaat

Uw kenmerk

Barneveld 1 november 2016
Onderwerp Verzoek zienswijze scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb

Geacht college,

Hierbij ontvangt u het consultatiedocument inzake het ontwerp scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb. Wij informeerden u reeds eerder over de achtergronden van deze scheiding.

In hoofdzaak omvat deze scheiding de overheveling van 229 woningen die toegevoegd worden aan ons niet-Daebbezit. In bijgaand document is onder andere uitvoerig beschreven waaruit de niet-Daebtak zal bestaan. De Daebtak zal eind 2016 bestaan uit bijna 3800 sociale huurwoningen.

Met deze scheiding beogen wij:
- het beperken van onze verkoopvijver en het waarborgen van de omvang van de sociale huurwoningenvoorraad en van een deel vrije sectorhuurwoningen voor woningzoekenden met een middeninkomen;
- een gezonde financiering van zowel de Daeb als de niet-Daeb, die voldoet aan de daaraan gestelde eisen;
- dat de toekomstige positieve resultaten in de niet-Daebtak ten goede komen aan de investeringen in de sociale woningvoorraad (de Daebtak). → geen mention van wijziging van officiele zienswijze. Wel na 23/11?

Zoals wij eerder afspraken, ontvangen wij graag uw zienswijze in deze uiterlijk 6 december a.s. Overleg over het consultatiedocument vindt plaats analoog aan de procedure rond de bespreking van de prestatieafspraken. Op 23 november 2016 is in deze een bestuurlijk overleg voorzien. Wij voorzien interne definitieve besluitvorming op 7 december a.s.

Indien gewenst zijn wij te allen tijde bereid het consultatiedocument nader toe te lichten. Wij zullen u hierover binnenkort benaderen.

Bezoek / Post
Parmentierstraat 1
Postbus 61
3770 AB Barneveld

Telefoon / E-mail
T 0342 - 427 500
info@wstg-barneveld.nl

KvK / BTW
KvK 09086671
BTW NL8030.27.345.B.01

Bank
IBAN NL05 BNGH 0285 0659 98
BIC BNGH NL 2G

Internet
wstg-barneveld.nl
@wstgbarneveld
wstgbarneveld

Voor vragen over deze brief kunt u contact opnemen met Marianne van Vliet, tel. 0342-427530.

Met vriendelijke groet,

C.J.M. Karsten
Directeur-Bestuurder a.i.

Bijlage(n): consultatiedocument inzake het ontwerp scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb

C.c. Gemeente Barneveld, de heer T. Wagteveld

woningstichting Barneveld

CONSULTATIEDOCUMENT

Huurdersvereniging Barneveld en Gemeente Barneveld

Ontwerp Scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB

Van Woningstichting Barneveld

Opgesteld door	*A. van Loopik*
Functie	*Manager bedrijfsvoering*
Versie	*2016-1*
Datum	*31 oktober 2016*

Bezoek / Post
Parmentierstraat 1
Postbus 61
3770 AB Barneveld

Telefoon / E-mail
T 0342 - 427 500
info@wstg-barneveld.nl

KvK / BTW
KvK 09086671
BTW NL8030.27.345.B.01

Bank
IBAN NL05 BNGH 0285 0659 98
BIC BNGH NL 2G

Internet
wstg-barneveld.nl
@wstgbarneveld
wstgbarneveld

Algemene informatie

Toegelaten instelling
Woningstichting Barneveld

Gemeente
Barneveld

Opgericht
7 juli 1994

Toegelaten
28 december 1994 bij Koninklijk Besluit nr. IGE-20 D94012

Laatste statutenwijziging
11 juli 2003

Inschrijving Kamer van Koophandel
nummer 09086671

Bestuur (a.i.)
C.J.M. Karsten

Bezoekadres/postadres
Parmentierstraat 1, 37720MS Barneveld
Postbus 61, 3770AB Barneveld

Website
www.wstg-Barneveld.nl

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 4
2. Strategische uitgangspunten 5
2.1 Ons beleidsplan en het portfoliobeleid vormen de basis voor het scheidingsvoorstel 5
2.2 De scheiding staat de realisatie van onze plannen niet in de weg 7
3. Governance 8
3.1 We kiezen voor een administratieve scheiding 8
4. Voorstel portefeuillescheiding DAEB/niet-DAEB 8
4.1 We kiezen voor scheiding in overeenstemming met het portfoliobeleid 8
4.2 Per saldo is op termijn 95% van de woningvoorraad sociaal 9
5. Financiën 10
5.1 Financiële ratio's 10
5.2 Kostenverdeling 11
5.3 Scheidingsbalans 11
6. Financieringsplan 12
6.1 De startsolvabiliteit van de niet-DAEB 12
6.2 De niet-DAEB-portefeuille is zelfstandig financierbaar 12
6.3 Woningstichting Barneveld is en blijft kredietwaardig 12
Bijlage A – Ratio's DAEB en niet-DAEB 13
Bijlage B - Startbalans DAEB en niet-DAEB per 1 januari 2017 14
Bijlage C - Kasstromen DAEB en niet-DAEB 15
Bijlage D - Beoordeling kredietwaardigheid WSW 17
Bijlage E - adressen over te hevelen woningen 21

1. Inleiding

Met de inwerkingtreding van de Woningwet per 1 juli 2015 moeten corporaties zich beperken tot activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting. Binnen dat gebied moet een heldere scheiding worden aangebracht tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB) waarvoor de corporatie staatssteun ontvangt en andere (niet-DAEB) activiteiten.
De DAEB-activiteiten zijn beperkt tot activiteiten rond:

- het bouwen, verhuren en beheren van gereguleerde huurwoningen;
- het bouwen, verhuren en beheren van bepaalde vormen van maatschappelijk vastgoed en leefbaarheidsactiviteiten die ten goede komen aan de bewoners van de eigen gereguleerde huurwoningen, voor zover deze niet tot de taak van andere partijen behoren.

In de scheiding van activiteiten kan de corporatie kiezen voor verschillende vormen: een administratieve scheiding, een juridische splitsing, een hybride vorm of onder voorwaarden in aanmerking komen voor enkel baten/lasten-scheiding (verlicht regime). Een juridische splitsing biedt een corporatie meer mogelijkheden om nieuwe niet-DAEB activiteiten op te pakken dan een administratieve scheiding. Voor een corporatie die op dat punt geen ambities heeft is een administratieve scheiding eenvoudiger. Het verlichte regime is alleen van toepassing onder bepaalde voorwaarden.

Het (wettelijke) uitgangspunt bij de scheiding is dat er een zelfstandig levensvatbare en financierbare DAEB en niet-DAEB tak ontstaat. De minister (in deze vertegenwoordigd door de Autoriteit woningcorporaties) moet vooraf instemmen met de voorstellen van de corporatie.

De kaders waarlangs de Autoriteit woningcorporaties de scheidingsvoorstellen beoordeelt zijn:

- Heldere governance voor gescheiden takken.
- Verankering strategie en volkshuisvestelijke opgave.
- Bescherming van maatschappelijk vermogen.
- Structurele levensvatbaarheid en financierbaarheid van de zelfstandige DAEB-tak en niet-DAEB-tak na scheiding of splitsing.

Het is mogelijk dat een corporatie een deel van de DAEB-woningen overdraagt aan de niet-DAEB bijvoorbeeld om daarmee een levensvatbare niet-DAEB-tak te realiseren.

Woningstichting Barneveld komt door de omvang van haar niet-DAEB bezit niet in aanmerking voor het verlichte regime en moet haar DAEB en niet-DAEB activiteiten (administratief) scheiden of (juridisch) splitsen. In dit voorstel wordt de keuze van Woningstichting Barneveld voor een administratieve scheiding toegelicht. Ook de overdracht van een aantal gereguleerde huurwoningen naar de niet-DAEB wordt hierin uiteengezet.

Proces

De scheiding van activiteiten in een DAEB-tak en een niet-DAEB-tak moet Woningstichting Barneveld voorleggen aan haar huurdersorganisatie Huurdersvereniging Barneveld (HBV) en aan de gemeente Barneveld.

Het uiteindelijke ontwerpvoorstel voor de scheiding moet uiterlijk 15 december 2016 worden voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) inclusief de verkregen zienswijzen. De financiële onderbouwing van het voorstel zal daarna nog geactualiseerd worden op basis van de jaarrekening 2016.

2. Strategische uitgangspunten

2.1 Ons beleidsplan en het portfoliobeleid vormen de basis voor het scheidingsvoorstel

In de scheiding van onze activiteiten zijn onze strategische uitgangspunten, zoals verwoord in ons beleidsplan "Passie voor Barneveld" (2014-2017) en het portfoliobeleid leidend. Voor de concretisering worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Barneveld en de Huurdersvereniging Barneveld. Hierbij wordt ook de actuele Woonvisie van de gemeente in aanmerking genomen.

In ons beleidsplan hebben we onze koers uitgewerkt langs drie speerpunten:

- **Mensen & wonen**:
  In de eerste plaats willen we een excellente, lokale volkshuisvester zijn voor mensen die aangewezen zijn op sociale verhuur, voor mensen met een middeninkomen (tot € 45.716. prijspeil 2016 per jaar) en voor zorgbehoevenden. We bieden een mix van woningen in type, prijs en kwaliteit.
- **Duurzaam & betaalbaar**
  Energielasten zijn een belangrijk onderdeel van de woonlasten. Wij willen die lasten zo laag mogelijk houden, zodat onze huizen betaalbaar blijven voor onze doelgroepen. Dus maken we onze bestaande woningvoorraad energiezuiniger.
- **Vitale wijken & kernen**
  Prettig wonen en leven gaat verder dan de woning alleen. We streven naar leefbare en vitale wijken en kernen, met voldoende voorzieningen en ontmoetingsmogelijkheden. Samen met onze partners in zorg en welzijn werken we daaraan. We focussen daarbij op locaties waar we veel bezit hebben en die extra aandacht nodig hebben.

Onze missie is het aanbieden van goede en betaalbare woningen, zorgen dat de buurt er goed uit ziet en we willen eraan bijdragen dat mensen fijn wonen. Dat klinkt gewoon, maar voor ons is het bijzonder omdat we weten wat er voor nodig is. Hard werken, durven kiezen en open staan voor samenwerking. Daartoe houden we ons ook bezig met maatschappelijke thema's, samen met onze partners in zorg, welzijn en wonen. We kiezen bewust voor wat we doen en wat we niet doen. We nemen geen verantwoordelijkheden over, maar zijn de aanjager.

Onze kernwaarden hierin zijn: bewust doen – durven – betrouwbaar – met elkaar. Voor het scheidingsvoorstel betekent dit het volgende.

Mensen & wonen
Genoeg woningen
Om voldoende passende woningen aan te bieden, laten we ons leiden door de vraag van de (toekomstige) huurder. Mensen die in sociaal of economisch opzicht een steuntje in de rug nodig hebben, staan daarbij voorop. Verder verkopen wij een deel van onze woningen. Zo maken we geld vrij om te investeren in nieuwe woningen en bedienen we tegelijkertijd de middeninkomens.

Betaalbare woningen
We werken aan een woningvoorraad die geschikt is voor meer doelgroepen. Betaalbaarheid is een eerste voorwaarde. En we willen onze huurders een huis bieden dat voldoet aan hun (veranderende) woonwensen. We vinden het daarbij belangrijk dat deze doelgroep een voor hen betaalbare huurwoning kan huren. Oftewel, huurders met een echt laag inkomen huren de goedkopere woningen in ons bezit. Hiermee beperken we betalingsproblemen.

Aandacht voor zorgbehoevenden en kwetsbaren
Ouderen en mensen met een beperking wonen steeds langer thuis. Dit vraagt om afstemming met zorgaanbieders in ons werkgebied. We zorgen voor meer levensloopbestendige woningen. Het aantal mensen met een combinatie van sociale, fysieke en financiële problemen groeit. In afstemming met lokaal maatschappelijke instanties zorgen we ervoor dat deze groep niet tussen wal en schip valt.

Duurzaam & Betaalbaar
We vinden het belangrijk dat onze woningvoorraad duurzaam is op alle gebieden: ligging, inzetbaarheid, materiaal- en techniekgebruik en woongenot. We zien het als een grote uitdaging om onze woningen

energiezuiniger en daarmee betaalbaarder te maken. Daarbij richten we ons op het isoleren van de "schil" van de woning. Al onze nieuwbouwwoningen leveren we op in energieklasse A en onze bestaande woningen maken we energiezuiniger. In 2020 moeten we gemiddeld op een B-label uitkomen.
Omdat we de energieprestaties versneld willen verbeteren bieden we individuele huurders pakketten met energetische maatregelen aan waaruit zij kunnen kiezen.

Vitale wijken & kernen
In een aantal wijken en kernen is extra aandacht nodig voor de combinatie van woon- en leefgenot. Door bijvoorbeeld overlast, vereenzaming of een gebrek aan goede voorzieningen. Wij verbeteren daar het woon- en leefklimaat. Dat doen en kunnen we niet alleen. We stimuleren en jagen aan, op basis van onze visie en de input van bewoners en andere belanghouders.

Portfoliobeleid
Ons portfoliobeleid is eind 2015 geactualiseerd en heeft de instemming van de gemeente en de Huurdersvereniging. Bij het opstellen van ons portfoliobeleid hebben we gebruik gemaakt van relevante onderzoeksgegevens van het CBS, ABF Research, Primos huishoudensprognose en de gemeente Barneveld. Bij de uitwerking hebben wij uiteraard ook rekening gehouden met relevante wet- en regelgeving. We hebben een over tien jaar te realiseren wensportefeuille vastgesteld, zowel kwalitatief als kwantitatief en ook deze heeft de instemming van de gemeente en de Huurdersvereniging. Om de wensportefeuille te realiseren is een transformatietempo wenselijk van 2,3%. De wensportefeuille is in overeenstemming met de concept Woonvisie van de gemeente Barneveld en is markttechnisch en financieel haalbaar. Ons vastgestelde portfoliobeleid is getoetst aan de financiële randvoorwaarden en verwerkt in onze meerjarenbegroting en vormt de basis voor het scheidingsvoorstel. De wensportefeuille gaan we realiseren door toevoegingen vanuit de nieuwbouw, transformatie van bestaand bezit en verkopen uit bestaand bezit. Bij verkoop maken we ook gebruik van "Verkoop onder Voorwaarden"(VoV). Hiermee bedienen we de middeninkomens met een inkomen tot € 45.716 (prijspeil 2016)

De gewenste samenstelling van ons woningbezit naar huurklassen (wensportefeuille) is als volgt:

Woningen met een huur tot	Procentueel aandeel
Goedkoop tot de kwaliteitskortingsgrens	10%
Betaalbaar tot de hoge aftoppingsgrens	75%
Bereikbaar tot de liberalisatiegrens	10%
Duur boven de liberalisatiegrens	5%

De Woonvisie van de gemeente Barneveld die in het najaar van 2016 wordt vastgesteld spreekt van een inhaalslag sociale woningbouw. Het gaat hier om gemiddeld 90 sociale woningen per jaar van 2017 tot en met 2020. Deze inhaalslag sociale woningbouw, die geheel bestaat uit DAEB woningen, is opgenomen in onze meerjarenbegroting en is in overeenstemming met het portfoliobeleid van Woningstichting Barneveld.

Woningen met een geliberaliseerd huurcontract en bedrijfsmatig onroerend goed zijn per definitie opgenomen in de niet-DAEB tak. Naast dit bezit dat op grond van de regelgeving als niet-DAEB kwalificeert willen we ook te verkopen en te liberaliseren huurwoningen overhevelen naar niet-DAEB. Er zijn meerdere redenen om dit te doen. Omdat we er voor willen zorgen dat de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen niet in het gedrang komt hebben we meer focus aangebracht in onze verkoopportefeuille. De portefeuille is teruggebracht van potentieel circa 1200 woningen naar 229 woningen. Deze hevelen we over naar de niet-DAEB tak, samen met de voorraad reeds bestaande niet-DAEB huurwoningen hebben we dan in totaal 319 niet-DAEB woningen bestemd voor door exploiteren en verkoop. De eerstkomende vijf jaar willen we uit deze voorraad 85 woningen verkopen. De opbrengsten worden vervolgens gebruikt om de interne lening (vervroegd) af te lossen. Hiermee komen de middelen tijdig ter beschikking van de DAEB tak ter (mede) financiering van de geplande nieuw te bouwen gereguleerde huurwoningen. Vanuit de DAEB-tak verkopen we dan vanaf 1 januari 2017 in principe geen woningen meer.
De overgehevelde woningen die we niet verkopen willen we bij mutatie met een geliberaliseerd huurcontract verhuren aan mensen met midden- en hogere inkomens. Deze woningen kennen maximaal redelijke huren oplopend van € 750 tot meer dan € 1.000 per maand. Dit is geheel in lijn met ons portfoliobeleid waarbij we 5% van ons bezit met een geliberaliseerd huurcontract willen aanbieden.

Huurders die nu in een gereguleerde huurwoning wonen merken niets van de overheveling van de woning naar niet-DAEB, het bestaande huurcontract wordt gerespecteerd.
Door deze overheveling voldoen we aan het uitgangspunt van de wet dat de niet-DAEB activiteiten zijn gescheiden van de DAEB activiteiten. In combinatie met de voorgenomen geleidelijke verkoop van alle niet-DAEB woningen in de complexen Bijeberg en Harmonie borgen we daarmee ook de levensvatbaarheid en de financierbaarheid van de niet-DAEB tak.

Omdat we in de DAEB tak inzetten op het realiseren van voldoende nieuwe gereguleerde huurwoningen, conform de Woonvisie van de gemeente en ons portfolio beleid, voldoet het scheidingsvoorstel zoals het nu voorligt aan de actuele prestatieafspraken.

2.2 De scheiding staat de realisatie van onze plannen niet in de weg

Conclusie is dat we de scheiding kunnen inrichten langs de lijnen van ons beleidsplan, het portfoliobeleid en de gemeentelijke Woonvisie. Het scheidingsvoorstel staat daarmee de realisatie van onze plannen niet in de weg, maar ondersteunt deze juist.

2.3 Samenvattend overzicht niet-DAEB

Na verwerking van de hiervoor beschreven scheiding is de startpositie per 1 januari 2017 van niet-DAEB als volgt:

Woningen	*Beleid*
A 35 bestaande dure huurwoningen Bijeberg en Harmonie	Verkoop bij leegkomst, 3 per jaar
B 90 overige reeds bestaande niet-DAEB huurwoningen	Door exploiteren/verkoop
C 229 overgehevelde huurwoningen (adressen zie bijlage F)	Door exploiteren/verkoop

Van de woningen onder B en C zijn 85 woningen te verkopen in de eerste vijf jaar,
De overige woningen zijn bij mutatie bestemd voor geliberaliseerde verhuur aan hogere inkomens.

D 16 BedrijfsOnroerendGoed (BOG)

J de Wittlaan 14		Praktijk fysiotherapie	Door exploiteren
Oldenbarneveldplein	2	Cafetaria	Door exploiteren/verkoop
Oldenbarneveldplein	4	Cafetaria	Door exploiteren/verkoop
Oldenbarneveldplein	14	Kinderdagverblijf	Door exploiteren/verkoop
Oldenbarneveldplein	16	Kinderdagverblijf	Door exploiteren/verkoop
Oldenbarneveldplein	13	Supermarkt	Door exploiteren/verkoop
Oldenbarneveldplein	15	Supermarkt	Door exploiteren/verkoop
Oldenbarneveldplein	1	Kapsalon	Door exploiteren/verkoop
Schoonbeekhof	3	Apotheek	Door exploiteren
Schoonbeekhof	3	Huisarts	Door exploiteren
Schoonbeekhof	5	Kruiswerk	Door exploiteren
Schoonbeekhof	7	Fysiotherapeut	Door exploiteren
Schoonbeekhof	9	Tandarts	Door exploiteren
Vlasbekje	2	Sportschool	Door exploiteren/verkoop
De Heusplein	144	Staat leeg	Door exploiteren/verkoop
De Heusplein	146	Praktijk fysiotherapie	Door exploiteren/verkoop
De Heusplein		Parkeergarage	Door exploiteren/verkoop

E Vastgoedbeleggingen	
125 woningen bij nieuwbouw verkocht onder voorwaarden	Terugkoopplicht
27 % belang in MTB	Vooralsnog handhaven

N.B. Aantallen kunnen wijzigen als gevolg van regulier verloop. In het definitieve scheidingsvoorstel dat we medio 2017 indienen verwerken we de aantallen en financiële cijfers op basis van de vastgestelde jaarstukken 2016.

3. Governance

3.1 We kiezen voor een administratieve scheiding

Met de inwerkingtreding van de Woningwet moeten corporaties DAEB en niet-DAEB werkzaamheden scheiden. De toegelaten instelling kan kiezen voor een administratieve scheiding, juridische splitsing of een hybride vorm (administratieve scheiding met overheveling naar een dochtervennootschap) of onder voorwaarden in aanmerking komen voor enkel baten/lasten-scheiding (verlicht regime).

Wij komen niet in aanmerking voor het verlicht regime en moeten daarom tot een volledige vermogensscheiding komen. In de keuze voor de vorm van de scheiding spelen efficiency en de mogelijkheid om ons eigen beleid te realiseren de hoofdrol.

Wij voeren onze activiteiten nu uit vanuit één juridische entiteit: Woningstichting Barneveld. Woningstichting Barneveld heeft geen verbindingen, behoudens een aandelenbelang van 27% in Muziek Theater Barneveld B.V.
De juridische splitsing biedt vooral voordelen als er sprake is van een nieuwbouwopgave in de niet-DAEB. De woningvennootschap kent minder restricties dan de toegelaten instelling, is vrij om niet-DAEB-investeringen te doen, mits financierbaar. Dit voordeel is voor Woningstichting Barneveld van geen waarde omdat we geen nieuwbouwopgave in de niet-DAEB hebben.

Voor Woningstichting Barneveld zou het oprichten van een woningvennootschap en het inrichten van de bijbehorende governance- en organisatiestructuur een stevige verandering betekenen. Dit past niet bij de wens om de wet efficiënt te implementeren.

De administratieve scheiding vormt op zich geen belemmering om ons beleid en het portfoliomanagement te realiseren. En het is, weliswaar met een stevige administratieve lastenverzwaring, goed mogelijk de vereiste scheiding tussen vermogen en baten en lasten van beide portefeuilles door te voeren. Daarom kiezen we voor de administratieve scheiding.

Op deze keuze vragen wij een zienswijze van de huurdersvereniging en de gemeente aan.

Omdat we geen nieuwe verbindingen hoeven aan te gaan kan de administratieve scheiding volledig worden vorm gegeven binnen de bestaande governance-structuur. De implementatie van de nieuwe Woningwet vraagt wel om aanpassing van onze statuten en reglementen die in overeenstemming met de wet gebracht moeten worden. De belangrijkste wijzigingen zijn de aangescherpte eisen aan samenstelling en bevoegdheden van bestuur en raad van commissarissen inclusief de eventueel benodigde goedkeuring van besluiten door de minister.
De aanpassingen in statuten en reglementen hebben we tijdig ter goedkeuring ingediend bij de Aw.

4. Voorstel portefeuillescheiding DAEB/niet-DAEB

4.1 We kiezen voor scheiding in overeenstemming met het portfoliobeleid

Volgens de wet mogen woningen met een geliberaliseerd contract (contracten die bij aanvang een huur boven de sociale huurgrens hebben) niet tot de diensten van algemeen economisch belang (DAEB) gerekend worden. Deze woningen mogen we niet met staatssteun verhuren en moeten we dus tot de niet-DAEB rekenen. Ultimo 2015 waren dit 118 woningen[1]. Daarnaast behoorden ook 16 van onze overige verhuureenheden niet zijnde woningen tot de niet-DAEB, dit zijn bedrijfsruimten en een parkeergarage.

---

[1] *Aantallen wijzigen als gevolg van regulier verloop in 2016. In het definitieve scheidingsvoorstel dat we medio 2017 indienen verwerken we de aantallen en financiële cijfers op basis van de vastgestelde jaarstukken 2016. Vermelde aantallen zijn ontleend aan de dVi 2015.*

Woningen met een gereguleerd contract (contracten met een aanvangshuur onder de sociale huurgrens) behoren in principe tot de DAEB. Voor de verhuur hiervan ontvangen woningcorporaties compensatie. Dit is staatssteun onder meer in de vorm van borging van de leningenportefeuille (waardoor corporaties goedkoper dan de markt kunnen lenen) en lagere grondprijzen voor sociale woningbouw. Ultimo 2015 waren dit 4.052 vhe's, waarvan 3.768 woningen, 191onzelfstandige eenheden (hoofdzakelijk zorg) en 93 overige verhuureenheden niet zijnde woningen (bedrijfsruimten).

De kwaliteit van onze woningvoorraad is, afgezet tegen de huurprijs, hoog te noemen. Gegeven de WWS-punten, realiseerden we eind 2015 gemiddeld 62,1% van de maximale huur bij zelfstandige DAEB woningen. Voor niet-DAEB woningen bedroeg dit 89,9%. Er zijn een aantal gereguleerde woningen die bij mutatie op grond van hun puntenwaardering en het portfoliobeleid een geliberaliseerd huurcontract krijgen aangeboden. Bij deze woningen realiseren we nu in feite een te lage huurprijs. We vinden het niet doelmatig dat deze woningen als gereguleerde huurwoning verhuurd blijven worden en willen ook de hogere inkomens bedienen. Om deze redenen willen we voldoende woningen overhevelen naar niet-DAEB, zodat we kunnen groeien naar de situatie dat 5% van ons woningbezit een geliberaliseerd huurcontract kent.

Onze huidige verkoopvijver uit bestaand bezit bestaat uit circa 1200 woningen. Wij zijn voornemens de komende vijf jaar circa 85 woningen uit dit bestand te verkopen. Om er voor te zorgen dat niet-DAEB levensvatbaar en financierbaar zal zijn is het nodig ook de te verkopen woningen onder te brengen bij niet-DAEB. In dit kader hebben we ons verkoopbeleid herijkt en hebben de verkoopvijver teruggebracht tot potentieel 228 woningen. Voor het nieuwe verkoopbeleid wordt nog advies gevraagd aan de Huurdersvereniging. Verkoop kan plaats vinden tegen marktwaarde of onder voorwaarden (VoV). Verkoop kan plaats vinden aan zittende bewoners of bij mutatie. De over te hevelen woningen zijn per adres opgenomen in bijlage F.

In ons huidige beleid verkopen we bij mutatie dure huurappartementen in de complexen Bijeberg en Harmonie. Dit zijn al niet-DAEB woningen, ons bestaande verkoopbeleid voor deze 2 complexen zetten we voort. Vanuit DAEB verkopen we met ingang van 2017 geen gereguleerde huurwoningen meer. Bij realisatie van verkopen in niet-DAEB vloeien de inkomsten terug naar DAEB door aflossingen op de interne lening. De aldus gerealiseerde inkomsten worden ingezet ter (mede)financiering van de nieuwbouw van gereguleerde huurwoningen.

Per 1 januari 2017 hevelen we 229 woningen over van DAEB naar niet-DAEB met het voornemen de eerstkomende 5 jaar 85 niet-DAEB woningen te verkopen. Verkoop kan plaatsvinden tegen marktwaarde of als Koopgarant. De woningen die niet worden verkocht worden bij mutatie geliberaliseerd verhuurd.
Op deze keuze vragen we een zienswijze van Huurdersvereniging Barneveld en de gemeente aan.

4.2 Per saldo is op termijn 95% van de woningvoorraad sociaal

De voorgenomen verdeling van de portefeuilles DAEB en niet-DAEB, rekening houdend met de groei van DAEB door nieuwbouw en de afname van niet-DAEB door verkoop, laat zien dat op termijn 95% van de woningvoorraad tot DAEB gerekend kan worden. Al ons bezit bevindt zich in de gemeente Barneveld. In de meerjarenbegroting 2017 tot en met 2026 verwachten we onderstaande ontwikkeling van de woningvoorraad.

Ontwikkeling woningvoorraad	31-dec 2016	31-dec 2017	31-dec 2018	31-dec 2019	31-dec 2020	31-dec 2021	31-dec 2022	31-dec 2023	31-dec 2024	31-dec 2025	31-dec 2026
Aantal verkoop woningen niet-DAEB	120	97	74	56	38	20	17	14	12	10	8
Aantal huurwoningen niet-DAEB	234	234	234	234	234	234	234	234	234	234	234
Aantal woningen DAEB	3.784	3.839	4.009	4.126	4.189	4.269	4.349	4.429	4.269	4.349	4.429
Totaal aantal huurwoningen	**4.018**	**4.073**	**4.243**	**4.360**	**4.423**	**4.503**	**4.583**	**4.663**	**4.503**	**4.583**	**4.663**
aandeel niet-DAEB	5,8%	5,7%	5,5%	5,4%	5,3%	5,2%	5,1%	5,0%	5,2%	5,1%	5,0%
aandeel DAEB	94,2%	94,3%	94,5%	94,6%	94,7%	94,8%	94,9%	95,0%	94,8%	94,9%	95,0%

verwachte mutatiegraad 6,5% p.j.

Het aantal woningen niet-DAEB daalt geleidelijk door de verkoop van woningen. Het aantal woningen DAEB stijgt door de geplande nieuwbouwen van gereguleerde huurwoningen, in overeenstemming met de concept prestatieafspraken met de gemeente Barneveld en de Huurdersvereniging.

4.3 Overig vastgoed

Het overig vastgoed bestaat uit woningen Verkocht onder Voorwaarden (VoV) en BedrijfsOnroerendGoed (BOG). De VoV woningen die als nieuwbouw woning onder dit regime zijn verkocht kwalificeren als niet_DAEB. Dit geldt ook voor VoV woningen die bij verkoop een geliberaliseerd huurcontract hebben. In totaal zijn 125 VoV woningen niet-DAEB.
Het BOG-bezit bestaat uit 16 bedrijfsruimten en een parkeergarage. Het BOG kwalificeert in zijn geheel als niet-DAEB.

5. Financiën

5.1 Financiële ratio's

In dit hoofdstuk gaan we in op de financiële gezondheid van de vastgoed portefeuilles. Uitgangspunt voor de scheiding is dat beide portefeuilles economisch zelfstandig levensvatbaar en financierbaar moeten zijn.

In de tabel in bijlage D zijn de prognoses van de financiële ratio's voor de komende tien jaren van de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille weergegeven. Deze ratio's geven een beeld van de mate waarin de portefeuilles rendement genereren om rente en aflossing van de leningen te kunnen betalen. De ratio's zijn gebaseerd op onze conceptbegroting 2017 en de bijbehorende meerjarenprognose. In bijlage C zijn onze geprognosticeerde kasstromen opgenomen.
Voor beide portefeuilles geldt dat ze financieel gezond zijn.

In bijlage D zijn de volgende ratio's opgenomen:
ICR – De interest coverage ratio (ICR) wordt bepaald als de verhouding tussen de kasstroom uit exploitatie afgezet tegen de rentelasten. Deze verhouding moet ten minste 1,4 voor de DAEB zijn en voor de niet-DAEB 1,8. Zo blijven er voldoende middelen over om (op termijn) af te lossen en te investeren.

Solvabiliteit – De solvabiliteit geeft inzicht in de mate waarin op lange termijn kan worden voldaan aan alle verplichtingen. Hiervoor wordt het eigen vermogen afgezet tegen de totale waarde van alle verplichtingen. Voor de DAEB wordt hierin nog onderscheid gemaakt tussen het eigen vermogen op basis van marktwaarde en het eigen vermogen dat niet beschikbaar zal komen omdat dit is beklemd in de volkshuisvestelijke bestemming. In de marktwaarde wordt immers uitgegaan van een marktconforme exploitatie. Hierin wordt verondersteld dat een woning na mutatie wordt verkocht dan wel verder wordt verhuurd tegen een markthuur. Dit leidt tot een aanzienlijke waardestijging die in de praktijk niet wordt gerealiseerd omdat de woning tegen een veel lagere sociale huurprijs wordt verhuurd. Voor de solvabiliteit geldt als minimumeis voor de DAEB (rekening houdend met de beklemming van de volkshuisvestelijke bestemming) 20% en voor de niet-DAEB (o.b.v. marktwaarde) 40%. Bij aanvang (het moment van scheiding) mag de niet-DAEB-portefeuille met maximaal 60% eigen vermogen gefinancierd zijn.

LTV – De loan to value (LtV) zegt iets over de mate waarin de contante waarde van toekomstige kasstromen (de bedrijfswaarde) is belast met leningen. Voor zowel de DAEB als de niet-DAEB geldt hiervoor een maximale norm van 75%.

DSCR – De debt service coverage ratio (DSCR) wordt gebruikt om te beoordelen of de kasstroom uit exploitatie groot genoeg is om rente én aflossing te betalen. De minimale norm voor deze ratio is voor DAEB en niet-DAEB 1.
Bij niet-DAEB is de DSCR de eerstkomende jaren lager dan 1. In hoofdstuk 7 wordt dit bij het financieringsplan verder toegelicht.

Dekkingsratio – Met de dekkingsratio wordt de verhouding tussen de schuld en de waarde van het onderpand beoordeeld. In feite een vergelijkbare ratio als de LtV maar nu op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Voor beide portefeuilles mag deze ratio maximaal 70% bedragen.

Parameters – De ratio's zijn gebaseerd op onze voorgenomen activiteiten de komende jaren. Voor de doorrekening van kosten en opbrengsten sluiten we aan bij de sectorparameters zoals deze laatstelijk door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) zijn gepubliceerd.

5.2 Kostenverdeling

De kasstromen zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de verhuureenheden en daarmee aan de DAEB- of niet-DAEB-tak. De niet direct toe te rekenen kasstromen zijn naar rato van de woningaantallen verdeeld naar DAEB en niet-DAEB.

5.3 Scheidingsbalans

In bijlage B is de startbalans van de DAEB en de niet-DAEB per 1 januari 2017 opgenomen.

6. Financieringsplan

6.1 De startsolvabiliteit van de niet-DAEB

Bij aanvang van de scheiding wordt de niet-DAEB-portefeuille gefinancierd met een interne lening van EUR 13 miljoen. Hiermee kiezen we voor de financieringsvariant waarbij de benoemde ratio's in beide takken aan alle normen voldoen. De startsolvabiliteit bedraagt 59,7% en voldoet daarmee aan de eisen van de Aw.

Voor deze interne lening geldt dat is uitgegaan van de gemiddelde vermogenskostenvoet ultimo 2016 van de bestaande geborgde leningenportefeuille, te weten 3,25%. De rente voor de interne lening is verhoogd met een opslag van 0,75% ten opzichte van een geborgde lening, conform de door de Aw gepubliceerde uitgangspunten. De verschuldigde rente bedraagt derhalve 4,0%.
De lening moet minimaal conform het aflossingsschema van de geborgde (DAEB) leningenportefeuille worden afgelost. Bij realisatie van de verkopen zal de startlening in de jaren 2018 en 2019 geheel worden afgelost. Ingeval de beschikbare middelen lager uitkomen dient tenminste het aflossingsschema van de bestaande leningenportefeuille te worden aangehouden. Uit de kasstroomprognoses van de niet-DAEB-portefeuille blijkt dat de operationele kasstroom(exploitatiekasstroom minus rentelasten) voldoende is om het versnelde aflossingsschema te volgen. Indien in deze periode extra kasstromen vanwege verkopen in de niet-DAEB worden gegenereerd, zullen deze middelen ook worden aangewend voor aflossingen of "dividenduitkeringen" aan de DAEB.

Per 1 januari 2017 wordt een saldo liquide middelen van EUR 1 miljoen beschikbaar gesteld aan niet-DAEB. Dit met het oog op de mogelijke terugkoop van VoV woningen in het eerste jaar wanneer de kans bestaat dat er nog onvoldoende liquiditeit is gegenereerd door niet-DAEB.

6.2 De niet-DAEB-portefeuille is zelfstandig financierbaar

De niet-DAEB-portefeuille genereert voldoende kasstromen om aan al haar verplichtingen te voldoen. Vooralsnog voorzien wij geen aanleiding in niet-DAEB op grond waarvan nieuw vreemd vermogen moet worden aangetrokken. Uit de prognose blijkt dat niet-DAEB vanaf 2020 interne leningen aan DAEB beschikbaar kan stellen ter financiering van de nieuwbouw van gereguleerde huurwoningen.

6.3 Woningstichting Barneveld is en blijft kredietwaardig

Uit de meest recente beoordeling van de kredietwaardigheid van Woningstichting Barneveld door het WSW blijkt dat Woningstichting Barneveld borgbaar is. In bijlage E is de laatst afgegeven borgbaarheidsverklaring van het WSW opgenomen.

Bijlage A – Ratio's DAEB en niet-DAEB

RATIO'S DAEB	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ICR		2,33	2,2	2,48	2,43	2,39
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar		2,35				
Minimum norm ICR DAEB	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
DSCR		1,34	1,51	1,64	1,63	1,7
Gewogen DSCR voor eerste 5 jaar		1,51				
Minimum norm DSCR DAEB	1	1	1	1	1	1
Solvabiliteit marktwaarde (%)	68,1	68,1	67,3	66,7	66	65
Solvabiliteit o.b.v. volkshuisvestelijke bestemming (%)	63,4	68,1	67,3	66,7	66	65
Minimum norm DAEB (en verlicht regime) (%)	20	20	20	20	20	20
Loan to Value bedrijfswaarde netto (%)	49,4	54,4	56,4	58,3	60,2	62,3
Maximum norm LTV bedrijfswaarde netto DAEB (%)	75	75	75	75	75	75
Loan to Value marktwaarde netto (dekkingsratio netto) (%)	26,8	28,6	29,7	30,6	31,5	32,7
Maximum norm LTV marktwaarde netto DAEB (%)	70	70	70	70	70	70
Loan to Value WOZ-waarde bruto (%)	18,6	18,9	18,8	18,9	18,8	19
Loan to Value WOZ-waarde netto (%)	16,6	17,7	18,3	18,9	19,5	20,2
Loan to Value leegwaarde bruto (%)	30,1	30,3	29,3	29	28,7	28,7
Loan to Value leegwaarde netto (%)	26,8	28,4	28,6	29	29,6	30,4
RATIO'S NIET-DAEB						
ICR		3	5	10	0	0
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar		5				
Minimum norm ICR niet-DAEB	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
DSCR		0	0	0	0	0
Gewogen DSCR voor eerste 5 jaar		0				
Minimum norm DSCR niet-DAEB	1	1	1	1	1	1
Solvabiliteit marktwaarde (%)	59,7	64,4	68,8	71,9	72	72,1
Minimum norm niet-DAEB (%)	40					
Maximum norm op scheidingsdatum niet-DAEB (%)	60					
Loan to Value bedrijfswaarde netto (%)	25,9	17,2	7,6	0	0	0
Maximum norm LTV bedrijfswaarde netto niet-DAEB (%)	75	75	75	75	75	75
Loan to Value marktwaarde netto (dekkingsratio netto) (%)	23,9	15,2	6,4	0	0	0
Maximum norm LTV marktwaarde netto niet-DAEB (%)	70	70	70	70	70	70

Bijlage B - Startbalans DAEB en niet-DAEB per 1 januari 2017

Balans per 1 januari	DAEB 2017	niet-DAEB 2017
Activa		
Materiële vaste activa	399.679	
Vastgoedbeleggingen	18.303	71.599
Financiële vaste activa	13.000	475
Latente belastingvorderingen	11.203	2.197
Vaste activa	442.184	74.271
Huurdebiteuren	241	33
Overlopende activa	294	
Overige vorderingen	373	
Opgelopen rente startleningen u g DAEB-scheiding	1	
Liquide middelen	2.000	1.000
Vlottende activa	2.910	1.033
Totaal activa	445.094	75.304
Passiva		
Overige reserves	284.914	27.875
Herwaarderingsreserve VoV	18.303	17.075
Eigen vermogen	303.217	44.950
Leningen o g	118.071	
Startleningen o g DAEB-scheiding	0	13.000
Verplichting Koopgarant	18.521	17.353
Langlopende schulden	136.593	30.353
Rekening courant bank	0	
Schulden aan leveranciers	1.342	
Belastingen en premies sociale verzekering	902	
Overlopende passiva	1.250	
Opgelopen rente leningen o g	1.792	
Opgelopen rente startleningen o g DAEB-scheiding	0	1
Kortlopende schulden	5.285	1
Totaal passiva	445.094	75.304

Bijlage C - Kasstromen DAEB en niet-DAEB

Kasstromen DAEB	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Cashflow operationele activiteiten	8.584	8.099	9.165	5.317	5.510	7.619	7.828	7.104	7.866	7.726
Ontvangsten	25.947	27.009	28.410	29.415	30.621	31.977	33.286	34.635	36.027	37.266
Huur	24.126	25.231	26.810	28.115	29.242	30.477	31.750	33.061	34.413	35.806
Geactiveerde productie	166	206	215	126	146	150	153	157	161	83
Overige bedrijfsopbrengsten	903	920	940	964	988	1.013	1.038	1.064	1.091	1.118
Rentebaten	752	652	446	210	245	338	345	353	363	260
Uitgaven	-21.097	-22.644	-22.980	-24.097	-25.111	-24.359	-25.458	-27.532	-28.162	-29.914
Personeelskosten	-2.766	-2.840	-2.925	-3.016	-3.107	-3.196	-3.281	-3.369	-3.458	-3.550
Lasten onderhoud	-4.100	-4.299	-4.216	-4.455	-4.910	-4.924	-4.870	-5.725	-5.405	-6.073
Bedrijfskosten	-1.143	-1.174	-1.209	-1.246	-1.284	-1.321	-1.356	-1.392	-1.429	-1.467
Belastingen	-830	-871	-926	-974	-1.016	-1.062	-1.109	-1.158	-1.209	-1.262
Verzekeringen	-59	-60	-62	-63	-65	-66	-68	-70	-72	-73
Verhuurderheffing	-3.237	-3.378	-3.643	-3.859	-3.981	-4.152	-4.330	-4.512	-4.700	-4.894
Overige bedrijfskosten	-1.331	-2.744	-2.793	-2.855	-2.918	-1.251	-1.282	-1.314	-1.346	-1.380
Rentelasten	-3.876	-3.523	-3.451	-3.508	-3.709	-4.265	-5.039	-5.868	-6.417	-7.090
Overige financiële kosten	-20	-20	-21	-21	-22	-22	-23	-24	-24	-25
VPB	-3.734	-3.734	-3.734	-4.100	-4.100	-4.100	-4.100	-4.100	-4.100	-4.100
Mutaties balansposten	3.734	3.734	3.734	0	0	0	0	0	0	373
Cashflow (des)investeringen	-20.984	-22.556	-21.443	-14.799	-16.738	-17.150	-17.573	-18.006	-18.450	-8.506
Verbetering bestaand bezit	-615	0	-825	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouw huur	-19.498	-22.306	-20.368	-14.549	-16.488	-16.900	-17.323	-17.756	-18.200	-8.256
Investeringen MVA ten dienste van exploitatie	-871	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250
Cashflow financieringsactiviteiten	13.816	14.944	12.455	9.937	12.437	9.436	9.935	10.935	10.934	1.934
Stortingen leningen o/g	22.500	23.000	23.500	21.000	17.000	16.000	21.000	8.000	11.500	0
Aflossingen leningen o/g	-13.561	-12.862	-14.362	-16.063	-9.063	-9.064	-13.565	-65	-3.066	-66
Stortingen startleningen o/g DAEB-scheiding	0	0	0	5.000	4.500	2.500	2.500	3.000	2.500	2.000
Aflossingen startleningen u/g DAEB-scheiding	4.877	4.806	3.317	0	0	0	0	0	0	0
Toename geldmiddelen	1.416	487	176	456	1.208	-96	191	33	350	1.154

Kasstromen niet-DAEB	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Cashflow operationele activiteiten	1.763	1.770	1.845	1.704	1.770	2.042	2.167	2.365	2.502	2.641
Ontvangsten	3.448	3.291	3.159	3.057	3.127	3.348	3.502	3.655	3.831	3.997
Huur	3.192	3.022	2.878	2.765	2.660	2.615	2.631	2.646	2.661	2.680
Overige bedrijfsopbrengsten	255	260	266	272	279	286	293	300	308	316
Rentebaten	2	9	16	20	188	446	578	709	862	1.002
Uitgaven	-2.291	-2.126	-1.920	-1.593	-1.597	-1.326	-1.355	-1.311	-1.348	-1.376
Personeelskosten	-261	-244	-227	-215	-205	-199	-198	-198	-197	-197
Lasten onderhoud	-301	-250	-288	-314	-354	-229	-255	-208	-244	-269
Bedrijfskosten	-108	-101	-94	-89	-85	-82	-82	-82	-82	-81
Belastingen	-88	-84	-80	-77	-74	-73	-74	-75	-76	-76
Verzekeringen	-6	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Verhuurderheffing	-170	-160	-144	-134	-122	-110	-112	-115	-117	-119
Overige bedrijfskosten	-251	-371	-364	-358	-352	-227	-228	-228	-228	-228
Rentelasten	-520	-325	-133	0	0	0	0	0	0	0
VPB	-586	-586	-586	-400	-400	-400	-400	-400	-400	-400
Mutaties balansposten	606	606	606	240	240	20	20	20	20	20
Cashflow (des)investeringen	3.501	4.048	3.096	3.219	3.210	765	722	818	140	726
Verkoop	3.666	4.048	3.096	3.219	3.210	765	722	818	774	726
Verbetering bestaand bezit	-165	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouw koop	0	0	0	0	0	0	0	0	-634	0
Cashflow financieringsactiviteiten	-4.877	-4.806	-3.317	-5.000	-4.500	-2.500	-2.500	-3.000	-2.500	-2.000
Stortingen startleningen u/g DAEB-scheiding	0	0	0	-5.000	-4.500	-2.500	-2.500	-3.000	-2.500	-2.000
Aflossingen startleningen o/g DAEB-scheiding	-4.877	-4.806	-3.317	0	0	0	0	0	0	0
Toename geldmiddelen	387	1.012	1.624	-77	480	307	389	183	142	1.368

Bijlage D - Beoordeling kredietwaardigheid WSW

INGEKOMEN 0 9 JUL 2015

Ons kenmerk 3303/258063
Onderwerp Borgingsplafond en borgbaarheid
Datum Hilversum, 6 juli 2015

Woningstichting Barneveld
de heer A. Jongstra
Postbus 61
3770 AB BARNEVELD

Geachte heer Jongstra,

Hierbij ontvangt u een overzicht van het nieuwe borgingsplafond van uw corporatie. Dit borgingsplafond bepaalde WSW op basis van de financieringsbehoefte voor de jaren 2015 tot en met 2017, zoals opgenomen in uw dPi2014. De beoordeling door WSW kan aanleiding zijn voor een correctie. Indien dit het geval is, lichten wij die hieronder toe.

Indien bij uw corporatie materiële afwijkingen zijn ontstaan ten opzichte van de door u ingevulde dPi2014, verzoeken wij u contact op te nemen met uw accountmanager. Wij beoordelen vervolgens de mogelijke consequenties voor de hoogte van het borgingsplafond.

Voor de berekening van het borgingsplafond verwijzen wij u naar de bijlage Overzicht borgingsplafond. Een nadere toelichting op de berekeningswijze kunt u vinden op www.wsw.nl.

Toelichting correctie
U verwacht in 2015 uitgaven ad € 3.007.000 die niet voor borging door WSW in aanmerking komen. Omdat uw corporatie voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor het eigenmiddelenbeleid van WSW wordt hiervoor een positieve correctie opgenomen.

De richtlijn eigenmiddelen is gepubliceerd op de website van WSW. WSW behoudt zich te allen tijde het recht voor om, als gevolg van veranderingen in wet- en regelgeving, zijn richtlijnen en risicobeoordelingsmodel te wijzigen dan wel in te trekken. Wij verzoeken u er rekening mee te houden dat WSW de richtlijn eigenmiddelen naar aanleiding van de aanstaande herziening van de Woningwet zal wijzigen. WSW kan de datum en inhoud van de wijziging op dit moment nog niet bepalen, mede omdat de wetgever de definitieve tekst van de AMvB('s) en ministeriële regeling(en) bij de Herzieningswet nog kenbaar moet maken. Verwachting is dat het in de toekomst niet meer mogelijk is om investeringen van een dochteronderneming (of andere deelneming) van de TI uit eigen middelen van de TI te financieren.

Naast de positieve correctie als gevolg van toekenning van eigen middelen heeft WSW nog twee positieve correcties opgenomen. De eerste correctie betreft de positieve balansmutatie ad € 2.132.000 die u in 2015 meeneemt als overige bedrijfsuitgaven. Daarnaast corrigeert WSW een bedrag van € 2.600.000. U dient namelijk in 2015 te betalen voor een ontwikkelrecht van plan Holzenbosch. Voorgaande twee correcties leiden tot een stijging van de financieringsbehoefte DAEB.

Borgingstegoed
Het saldo liquide middelen van uw corporatie per ultimo 2014 is hoger dan WSW voor een normale bedrijfsuitvoering noodzakelijk acht. Het meerdere boven onze norm van 10% van de huren en vergoedingen is als borgingstegoed opgenomen ad € 5.134.000. Het borgingstegoed dient u in te zetten voor de financiering van uw DAEB-investeringen of aflossing van geborgde leningen.

Wij merken op dat uw corporatie structureel een hoger saldo liquide middelen aanhoudt dan noodzakelijk is voor een normale bedrijfsvoering. In het kader van een optimale bedrijfsfinanciering achten wij dit inefficiënt omdat u hiertegenover leningen heeft staan waarover u rente betaalt, terwijl u over de liquide middelen niet of nauwelijks rente vergoed krijgt. Wij adviseren u in het kader van efficiënt werkkapitaalmanagement te trachten uw overliquiditeit te verlagen.

waarborgfonds sociale woningbouw

Marathon 6
1213 PK Hilversum

Postbus 1964
1200 BZ Hilversum

T 035 628 64 00
F 035 628 64 29

info@wsw.nl
www.wsw.nl

IBAN: NL81 INGB 0697 3322 41 / BIC: INGBNL2A
IBAN: NL95 BNGH 0285 0745 02 / BIC: BNGHNL2G
KvK: 41190466

Ons kenmerk	3303/258063
Onderwerp	Borgingsplafond en borgbaarheid
Datum	Hilversum, 6 juli 2015

Borgbaarheidsverklaring
Zoals in bijgaande verklaring is opgenomen is uw corporatie borgbaar. De bijgaande verklaring kunt u, indien gewenst, gebruiken bij uw zakelijke contacten, zoals bancaire relaties en gemeenten.

Een afschrift van deze brief sturen wij ter informatie aan de voorzitter van de Raad van Commissarissen/Raad van Toezicht van uw corporatie.

Met vriendelijke groet,
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

mevrouw drs. N.Th.J. Kroon
manager Accounts

ing. J. Likkel MSc
accountmanager

Bijlagen:
Overzicht borgingsplafond
Borgbaarheidsverklaring

OVERZICHT BORGINGSPLAFOND

Woningstichting Barneveld te BARNEVELD

	2015	2016	2017
Getrokken leningportefeuille WSW per 31 december 2014*	€ 131.193.000,00		
Financieringsbehoefte DAEB	€ 11.918.000,00	€ 13.632.000,00	€ 9.197.000,00
Interne financieringsbronnen	€ -14.944.000,00	€ -13.536.000,00	€ -14.416.000,00
Correctie	€ 7.739.000,00	€ 0,00	€ 0,00
Borgingstegoed	€ -5.134.000,00		
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 130.772.000,00	€ 130.868.000,00	€ 125.649.000,00

* Variabele hoofdsomleningen zijn in dit bedrag opgenomen voor de volledige hoofdsom.

Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie per einde van het betreffende kalenderjaar mag hebben. WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van uw financieringsbehoefte, zijnde uw investerings- en herfinancieringsprognose voor de jaren 2015 t/m 2017 conform de dPi. Voor de bepaling van het borgingstegoed is in verband met de actualiteit van gegevens aanvullende informatie opgevraagd, met name met betrekking tot de stand van de liquide middelen ultimo 2014. Daarnaast weegt de risicoclassificatie mee bij de vaststelling van het borgingsplafond.

Omdat het borgingsplafond wordt bepaald op basis van de financieringsbehoefte, bestaat de mogelijkheid dat u gedurende het jaar of per jaareinde boven het borgingsplafond uitkomt indien in een bepaalde periode geen of slechts beperkt aflossingen zijn voorzien. WSW accepteert het feit dat de geborgde leningportefeuille van uw corporatie tijdelijk hoger is dan het vastgestelde borgingsplafond als vervroegde aflossing van geborgde leningen op een economisch verantwoorde wijze niet mogelijk is. WSW gaat ervan uit dat u de overtollige liquide middelen aanwendt voor borgbare bestedingen of voor aflossing van door WSW geborgde leningen.

U kunt geen leningen met WSW-borging aantrekken als daardoor het totale bedrag aan uitstaande geborgde leningen het borgingsplafond van uw corporatie overschrijdt. Indien u een lening met WSW-borging wilt aantrekken maar uw corporatie hiervoor onvoldoende ruimte onder het borgingsplafond heeft, kunt u bij uw accountmanager een verzoek tot verhoging van het borgingsplafond indienen. Wij vragen u een dergelijk verzoek tijdig te doen. De eisen die WSW hieraan vindt u op www.wsw.nl.

Binnen de ruimte van het borgingsplafond kunt u geborgde leningen herfinancieren. U kunt geborgde leningen aantrekken met een stortingsdatum die maximaal zes maanden in de toekomst ligt en die passen binnen het borgingsplafond van het jaar van storting van de lening.

Voor alle leningen geldt bovendien dat WSW alleen borging verstrekt onder de volgende voorwaarden: u regelt zelf de hiervoor noodzakelijke gemeentelijke achtervang, u zet als deelnemer voldoende onderpand in dat in de betreffende gemeente ligt en u voldoet als deelnemer aan de bepalingen zoals vastgelegd in het Reglement van Deelneming van WSW. Alle overige voorwaarden van WSW met betrekking tot de kasstromen zijn eveneens van toepassing. Voor een soepele afhandeling, verzoeken wij u dringend de leningovereenkomsten tijdig aan te leveren. De doorlooptijden vindt u op www.wsw.nl.

De borgingsplafonds in dit overzicht vervangen de eerder aan uw corporatie afgegeven borgingsplafonds. WSW behoudt zich het recht voor om als nieuwe prognoses, feiten of omstandigheden daar aanleiding toe geven, het borgingsplafond te verlagen of het borgingsplafond in te trekken.

Hilversum, 6 juli 2015
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

mevrouw drs. N.Th.J. Kroon
manager Accounts

drs. R.E. Padje
bestuurssecretaris

BORGBAARHEIDSVERKLARING

De Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) rondde onlangs het onderzoek af als bedoeld in artikel 9 van het Reglement van Deelneming en beoordeelde de financiële positie van uw corporatie op basis van het jaarverslag 2013 en de prognosegegevens 2014.

Naar aanleiding hiervan verklaart WSW dat:

Woningstichting Barneveld te BARNEVELD

conform artikel 8 van het Reglement van Deelneming voldoet aan de eisen die WSW stelt aan een corporatie als deelnemer.

Op grond van deze verklaring kan Woningstichting Barneveld binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW-borging, indien uw corporatie voldoet aan de voorwaarden voor borging. Voor het ter beschikking gestelde borgingsplafond verwijzen wij u naar het overzicht borgingsplafond 2015-2017.

Hilversum, 6 juli 2015
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

ir. B.e.C.J. van Hoesel-Snel MBA
directeur

Bijlage E - adressen over te hevelen woningen

Complex	Type woning	Straat	huisnr.	huidige huur	markt huur	WWS punten
101	Eengezinswoning	V Z V NIEVELTLN	13	€ 345,81	€ 785,20	159
101	Eengezinswoning	V Z V NIEVELTLN	23	€ 262,08	€ 743,82	151
103	Appartement	ALDEGONDESTR	12	€ 729,04	€ 867,90	175
103	Appartement	ALDEGONDESTR	32	€ 778,93	€ 867,90	175
104	Eengezinswoning	VONDELSTR	5	€ 602,93	€ 754,16	153
105	Eengezinswoning	GELREWG	38	€ 795,76	€ 1.079,86	216
105	Eengezinswoning	GELREWG	46	€ 656,69	€ 1.079,86	216
107	Eengezinswoning	TULPENSTR	5	€ 365,52	€ 759,33	154
107	Eengezinswoning	AZALEASTR	33	€ 629,65	€ 888,58	179
110	Eengezinswoning	HORTENSIASTR	28	€ 719,88	€ 986,82	198
110	Eengezinswoning	HORTENSIASTR	30	€ 778,86	€ 986,82	198
110	Eengezinswoning	HORTENSIASTR	36	€ 722,97	€ 966,15	194
110	Eengezinswoning	HORTENSIASTR	40	€ 730,48	€ 981,63	197
110	Eengezinswoning	HORTENSIASTR	44	€ 735,56	€ 986,82	198
118	Eengezinswoning	LYSTERSTR	37	€ 740,91	€ 1.033,36	207
119	Eengezinswoning	KORTELN	11	€ 453,15	€ 873,07	176
121	Eengezinswoning	ASSENDELFTERLN	2	€ 734,11	€ 1.079,86	216
121	Eengezinswoning	ASSENDELFTERLN	4	€ 788,78	€ 1.090,20	218
121	Eengezinswoning	ASSENDELFTERLN	10	€ 727,88	€ 1.121,22	224
121	Eengezinswoning	ASSENDELFTERLN	12	€ 775,53	€ 1.090,20	218
121	Eengezinswoning	ASSENDELFTERLN	14	€ 717,10	€ 1.090,20	218
121	Eengezinswoning	ASSENDELFTERLN	16	€ 775,53	€ 1.090,20	218
121	Eengezinswoning	ASSENDELFTERLN	20	€ 758,24	€ 1.090,20	218
121	Eengezinswoning	ASSENDELFTERLN	22	€ 779,03	€ 1.121,22	224
121	Eengezinswoning	GRONINGER MEEUWLN	17	€ 715,69	€ 1.090,20	218
121	Eengezinswoning	GRONINGER MEEUWLN	23	€ 717,10	€ 1.090,20	218
121	Eengezinswoning	GRONINGER MEEUWLN	25	€ 779,03	€ 1.121,22	224
121	Eengezinswoning	GRONINGER MEEUWLN	27	€ 780,97	€ 1.090,20	218
121	Eengezinswoning	GRONINGER MEEUWLN	29	€ 771,25	€ 1.090,20	218
121	Eengezinswoning	GRONINGER MEEUWLN	31	€ 725,86	€ 1.090,20	218
121	Eengezinswoning	GRONINGER MEEUWLN	33	€ 746,67	€ 1.121,22	224
121	Eengezinswoning	GRONINGER MEEUWLN	37	€ 748,58	€ 1.090,20	218
121	Eengezinswoning	GRONINGER MEEUWLN	39	€ 771,25	€ 1.090,20	218
121	Eengezinswoning	GRONINGER MEEUWLN	41	€ 720,11	€ 1.121,22	224
122	Eengezinswoning	C HUYGENSSTR	2	€ 628,58	€ 1.069,52	214
122	Eengezinswoning	C HUYGENSSTR	4	€ 569,84	€ 950,63	191
122	Eengezinswoning	C HUYGENSSTR	8	€ 567,17	€ 1.012,65	203
122	Eengezinswoning	P C HOOFTSTR	17	€ 657,06	€ 904,09	182
122	Eengezinswoning	V LENNEPSTR	25	€ 626,62	€ 971,31	195
122	Eengezinswoning	V LENNEPSTR	16	€ 611,94	€ 919,61	185
122	Eengezinswoning	V LENNEPSTR	23	€ 725,19	€ 898,93	181
124	Appartement	LORSWG	25	€ 752,08	€ 878,23	177
128	Appartement	LOBELIASTR	51	€ 721,21	€ 826,54	167
129	Eengezinswoning	HORTENSIASTR	65	€ 668,61	€ 1.090,20	218
129	Eengezinswoning	HORTENSIASTR	71	€ 627,66	€ 1.017,82	204
129	Eengezinswoning	LEEUWEBEKSTR	19	€ 751,30	€ 986,82	198
129	Eengezinswoning	ZONNEBLOEMSTR	10	€ 580,31	€ 997,15	200
129	Eengezinswoning	ZONNEBLOEMSTR	12	€ 607,82	€ 1.002,31	201
129	Eengezinswoning	ZONNEBLOEMSTR	18	€ 598,69	€ 986,82	198
129	Eengezinswoning	ZONNEBLOEMSTR	20	€ 607,80	€ 1.002,31	201
129	Eengezinswoning	ANEMOONSTR	17	€ 741,32	€ 981,63	197
129	Eengezinswoning	ANJELIERSTR	40	€ 710	€ 1.002,31	201
129	Eengezinswoning	VIOLENSTR	24	€ 618,98	€ 981,63	197
132	Eengezinswoning	BEGONIASTR	59	€ 669,24	€ 1.059,18	212
132	Eengezinswoning	BEGONIASTR	71	€ 635,75	€ 1.017,82	204
132	Eengezinswoning	BEGONIASTR	56	€ 628,51	€ 1.043,67	209
132	Eengezinswoning	BEGONIASTR	60	€ 635,65	€ 1.017,82	204

132	Eengezinswoning	BEGONIASTR	72	€ 639,57	€ 1.028,16	206
132	Eengezinswoning	BEGONIASTR	78	€ 584,59	€ 1.017,82	204
132	Eengezinswoning	BEGONIASTR	114	€ 592,40	€ 1.017,82	204
132	Eengezinswoning	BEGONIASTR	118	€ 640,93	€ 1.028,16	206
132	Eengezinswoning	OLDENBARNEVELD WG	18	€ 635,75	€ 1.012,65	203
132	Eengezinswoning	OLDENBARNEVELD WG	24	€ 636,33	€ 1.012,65	203
132	Eengezinswoning	OLDENBARNEVELD WG	143	€ 635,19	€ 1.012,65	203
132	Eengezinswoning	OLDENBARNEVELD WG	147	€ 606,05	€ 1.012,65	203
132	Eengezinswoning	OLDENBARNEVELD WG	149	€ 613,15	€ 1.023	205
132	Eengezinswoning	OLDENBARNEVELD WG	151	€ 608,84	€ 1.012,65	203
132	Eengezinswoning	ZONNEBLOEMSTR	45	€ 597,18	€ 1.033,36	207
132	Eengezinswoning	ZONNEBLOEMSTR	47	€ 609,94	€ 1.033,36	207
132	Eengezinswoning	ZONNEBLOEMSTR	51	€ 614,57	€ 1.033,36	207
134	Eengezinswoning	COLUMBUSSTR	15	€ 610,15	€ 1.012,65	203
134	Eengezinswoning	COLUMBUSSTR	17	€ 620,76	€ 1.002,31	201
134	Eengezinswoning	COLUMBUSSTR	21	€ 662,58	€ 1.012,65	203
134	Eengezinswoning	COLUMBUSSTR	25	€ 643,23	€ 1.012,65	203
134	Eengezinswoning	COLUMBUSSTR	28	€ 610,45	€ 1.012,65	203
134	Eengezinswoning	COLUMBUSSTR	30	€ 644,64	€ 1.012,65	203
134	Eengezinswoning	COLUMBUSSTR	32	€ 623,55	€ 1.012,65	203
134	Eengezinswoning	COLUMBUSSTR	36	€ 619,10	€ 1.017,82	204
134	Eengezinswoning	COLUMBUSSTR	50	€ 618,88	€ 1.012,65	203
134	Eengezinswoning	COLUMBUSSTR	52	€ 623,93	€ 991,97	199
134	Eengezinswoning	COLUMBUSSTR	56	€ 622,62	€ 960,96	193
134	Eengezinswoning	MAGALHAESSTR	16	€ 613,51	€ 1.028,16	206
134	Eengezinswoning	MAGALHAESSTR	18	€ 608,75	€ 1.023	205
134	Eengezinswoning	MAGALHAESSTR	22	€ 623,92	€ 1.033,36	207
134	Eengezinswoning	MAGALHAESSTR	24	€ 628,37	€ 1.002,31	201
137	Eengezinswoning	MAGALHAESSTR	12	€ 736,16	€ 1.348,50	268
140	Eengezinswoning	GOUDENSTEIN	2	€ 623,62	€ 981,63	197
140	Eengezinswoning	GOUDENSTEIN	4	€ 620,63	€ 971,31	195
140	Eengezinswoning	GOUDENSTEIN	6	€ 610,56	€ 971,31	195
140	Eengezinswoning	GOUDENSTEIN	10	€ 610,75	€ 981,63	197
140	Eengezinswoning	GOUDENSTEIN	16	€ 638,27	€ 1.002,31	201
140	Eengezinswoning	GOUDENSTEIN	36	€ 608,25	€ 971,31	195
140	Eengezinswoning	GOUDENSTEIN	40	€ 597,99	€ 971,31	195
140	Eengezinswoning	GOUDENSTEIN	46	€ 627,08	€ 971,31	195
140	Eengezinswoning	GOUDENSTEIN	60	€ 593,44	€ 991,97	199
140	Eengezinswoning	GOUDENSTEIN	68	€ 623,91	€ 966,15	194
140	Eengezinswoning	GOUDENSTEIN	76	€ 620,97	€ 971,31	195
140	Eengezinswoning	GOUDENSTEIN	80	€ 623,92	€ 960,96	193
140	Eengezinswoning	GOUDENSTEIN	98	€ 627,15	€ 976,45	196
140	Eengezinswoning	GOUDENSTEIN	102	€ 614,16	€ 960,96	193
140	Eengezinswoning	GOUDENSTEIN	106	€ 619,23	€ 997,15	200
140	Eengezinswoning	GOUDENSTEIN	110	€ 614,16	€ 955,78	192
140	Eengezinswoning	GOUDENSTEIN	83	€ 616,50	€ 986,82	198
140	Eengezinswoning	GOUDENSTEIN	85	€ 623,55	€ 971,31	195
140	Eengezinswoning	GOUDENSTEIN	131	€ 706,52	€ 981,63	197
140	Eengezinswoning	GOUDENSTEIN	133	€ 600,38	€ 986,82	198
140	Eengezinswoning	GOUDENSTEIN	121	€ 617,31	€ 971,31	195
142	Eengezinswoning	REINAERDSHOF	3	€ 656,29	€ 945,45	190
142	Eengezinswoning	REINAERDSHOF	7	€ 675,60	€ 950,63	191
142	Eengezinswoning	REINAERDSHOF	11	€ 649,10	€ 914,41	184
142	Eengezinswoning	REINAERDSHOF	8	€ 645,49	€ 955,78	192
142	Eengezinswoning	REINAERDSHOF	12	€ 632,32	€ 945,45	190
142	Eengezinswoning	REINAERDSHOF	32	€ 632,83	€ 976,45	196
142	Eengezinswoning	REINAERDSHOF	35	€ 647,81	€ 924,78	186
142	Eengezinswoning	REINAERDSHOF	43	€ 620,90	€ 909,26	183
142	Eengezinswoning	REINAERDSHOF	49	€ 687,68	€ 960,96	193

142	Eengezinswoning	WILDFORSTER	2	€ 658,66	€ 966,15	194
142	Eengezinswoning	WILDFORSTER	3	€ 639,36	€ 966,15	194
142	Eengezinswoning	WILDFORSTER	6	€ 603,94	€ 909,26	183
142	Eengezinswoning	WILDFORSTER	12	€ 607,10	€ 883,42	178
142	Eengezinswoning	WILDFORSTER	15	€ 625,95	€ 904,09	182
142	Eengezinswoning	WILDFORSTER	23	€ 618,07	€ 888,58	179
142	Eengezinswoning	WILDFORSTER	31	€ 636,24	€ 955,78	192
142	Eengezinswoning	WILDFORSTER	46	€ 656,43	€ 950,63	191
142	Eengezinswoning	WILDFORSTER	48	€ 614,65	€ 945,45	190
142	Eengezinswoning	WILDFORSTER	49	€ 614,65	€ 950,63	191
142	Eengezinswoning	WILDFORSTER	52	€ 675,90	€ 971,31	195
142	Eengezinswoning	WILDFORSTER	64	€ 611,24	€ 893,72	180
142	Eengezinswoning	WILDFORSTER	67	€ 640,19	€ 945,45	190
142	Eengezinswoning	WILDFORSTER	77	€ 665,79	€ 935,12	188
142	Eengezinswoning	WILDFORSTER	85	€ 633,92	€ 945,45	190
142	Eengezinswoning	WILDFORSTER	89	€ 605,75	€ 950,63	191
142	Eengezinswoning	WILDFORSTER	92	€ 714,45	€ 1.141,90	228
142	Eengezinswoning	WILDZOOM	35	€ 680,89	€ 981,63	197
142	Eengezinswoning	WILDZOOM	41	€ 730,97	€ 1.038,51	208
142	Eengezinswoning	WILDZOOM	47	€ 627,94	€ 960,96	193
142	Eengezinswoning	WILDZOOM	55	€ 720,49	€ 1.069,52	214
142	Eengezinswoning	WILDZOOM	61	€ 657,02	€ 935,12	188
142	Eengezinswoning	WILDZOOM	63	€ 656,67	€ 945,45	190
142	Eengezinswoning	WILDZOOM	81	€ 640,08	€ 935,12	188
142	Eengezinswoning	WILDZOOM	83	€ 614,40	€ 929,94	187
142	Eengezinswoning	WILDZOOM	89	€ 656,61	€ 940,28	189
146	Eengezinswoning	RYNLANDERLN	11	€ 756,70	€ 1.017,82	204
146	Eengezinswoning	RYNLANDERLN	33	€ 712,67	€ 991,97	199
146	Eengezinswoning	RYNLANDERLN	35	€ 712,73	€ 991,97	199
146	Eengezinswoning	RYNLANDERLN	43	€ 752,50	€ 986,82	198
146	Eengezinswoning	RYNLANDERLN	49	€ 743,94	€ 1.017,82	204
146	Eengezinswoning	BRAHMALN	38	€ 735,66	€ 981,63	197
149	Eengezinswoning	V SCHOTHORSTSTR	28	€ 635,35	€ 991,97	199
149	Eengezinswoning	V SCHOTHORSTSTR	32	€ 621,07	€ 955,78	192
149	Eengezinswoning	V SCHOTHORSTSTR	36	€ 621,07	€ 940,28	189
149	Eengezinswoning	V SCHOTHORSTSTR	40	€ 628	€ 960,96	193
149	Eengezinswoning	V SCHOTHORSTSTR	46	€ 605,08	€ 997,15	200
151	Eengezinswoning	PHOENIXLN	31	€ 738,65	€ 1.116,05	223
155	Eengezinswoning	V RENESSELN	7	€ 638,06	€ 960,96	193
160	Eengezinswoning	BENTINCKLN	61	€ 619,08	€ 924,78	186
188	Eengezinswoning	SCHAAPSVELD	23	€ 727,88	€ 1.023	205
191	Eengezinswoning	WATERTUIN	16	€ 649,05	€ 960,96	193
191	Eengezinswoning	WATERTUIN	20	€ 622,10	€ 960,96	193
191	Eengezinswoning	WATERTUIN	22	€ 622,10	€ 955,78	192
191	Eengezinswoning	WATERTUIN	24	€ 649,05	€ 955,78	192
191	Eengezinswoning	WATERTUIN	28	€ 622,10	€ 950,63	191
191	Eengezinswoning	WATERTUIN	30	€ 599,92	€ 940,28	189
192	Eengezinswoning	WATERTUIN	50	€ 607,48	€ 945,45	190
192	Eengezinswoning	WATERTUIN	52	€ 655,62	€ 955,78	192
192	Eengezinswoning	WATERTUIN	56	€ 607,48	€ 955,78	192
192	Eengezinswoning	WATERTUIN	74	€ 607,48	€ 955,78	192
192	Eengezinswoning	WATERTUIN	78	€ 614,44	€ 955,78	192
192	Eengezinswoning	WATERTUIN	80	€ 649,05	€ 945,45	190
192	Eengezinswoning	WATERTUIN	82	€ 606,03	€ 945,45	190
192	Eengezinswoning	WATERTUIN	86	€ 619,64	€ 955,78	192
195	Eengezinswoning	RAPERBEEK	76	€ 756,30	€ 1.023	205
195	Eengezinswoning	RAPERBEEK	78	€ 720,45	€ 1.007,48	202
195	Eengezinswoning	RAPERBEEK	148	€ 758,39	€ 1.023	205
208	Eengezinswoning	T BOERENERF	14	€ 729	€ 966,15	194

405	Eengezinswoning	BERSEBASTR	22	€ 624,77	€ 976,45	196
405	Eengezinswoning	BERSEBASTR	26	€ 593,76	€ 986,82	198
405	Eengezinswoning	REHOBOTHSTR	30	€ 633,08	€ 1.012,65	203
411	Eengezinswoning	DE WIEK	17	€ 765,87	€ 1.136,73	227
411	Eengezinswoning	DE WIEK	19	€ 746,48	€ 1.121,22	224
503	Eengezinswoning	ZONNEDAUW	16	€ 612,22	€ 950,63	191
507	Eengezinswoning	GENTIAAN	14	€ 745,10	€ 1.100,56	220
507	Eengezinswoning	GENTIAAN	16	€ 776,08	€ 1.100,56	220
601	Eengezinswoning	BROEKHUIZENSTR	20	€ 656,95	€ 842,06	170
602	Eengezinswoning	VD BLEEKSTR	23	€ 629,19	€ 909,26	183
607	Eengezinswoning	R BRONSSTR	5	€ 626,36	€ 1.064,35	213
702	Eengezinswoning	HAMBURGERSTR	2	€ 711	€ 707,64	144
704	Eengezinswoning	IRENELN	22	€ 773,17	€ 940,28	189
704	Eengezinswoning	MARGRIETLN	15	€ 732,06	€ 1.028,16	206
704	Eengezinswoning	J DE JAGERWG	29	€ 610,12	€ 898,93	181
707	Eengezinswoning	F HALSSTR	21	€ 621,35	€ 991,97	199
707	Eengezinswoning	F HALSSTR	20	€ 679,84	€ 1.100,56	220
707	Eengezinswoning	G DOUSTR	36	€ 624,18	€ 904,09	182
707	Eengezinswoning	G DOUSTR	48	€ 618,67	€ 950,63	191
707	Eengezinswoning	P POTTERSTR	7	€ 619,81	€ 940,28	189
707	Eengezinswoning	P POTTERSTR	37	€ 637,03	€ 904,09	182
709	Eengezinswoning	BACHLN	18	€ 615,33	€ 981,63	197
709	Eengezinswoning	BACHLN	43	€ 613,88	€ 945,45	190
709	Eengezinswoning	BACHLN	45	€ 631,36	€ 997,15	200
709	Eengezinswoning	BACHLN	67	€ 626	€ 976,45	196
709	Eengezinswoning	BRAHMSLN	56	€ 660,38	€ 1.002,31	201
709	Eengezinswoning	BRAHMSLN	60	€ 633,35	€ 1.012,65	203
709	Eengezinswoning	BRAHMSLN	62	€ 626,39	€ 986,82	198
709	Eengezinswoning	BRAHMSLN	64	€ 600,17	€ 986,82	198
709	Eengezinswoning	STRAUSSLN	9	€ 628,39	€ 960,96	193
709	Eengezinswoning	STRAUSSLN	13	€ 692,17	€ 1.002,31	201
709	Eengezinswoning	STRAUSSLN	19	€ 634,58	€ 971,31	195
709	Eengezinswoning	STRAUSSLN	6	€ 627,56	€ 966,15	194
709	Eengezinswoning	STRAUSSLN	8	€ 627,68	€ 940,28	189
709	Eengezinswoning	STRAUSSLN	10	€ 614,81	€ 940,28	189
709	Eengezinswoning	STRAUSSLN	12	€ 646,73	€ 997,15	200
709	Eengezinswoning	STRAUSSLN	24	€ 641,37	€ 966,15	194
711	Eengezinswoning	MENDELSSOHNLN	11	€ 602,28	€ 971,31	195
711	Eengezinswoning	MENDELSSOHNLN	13	€ 608,24	€ 950,63	191
711	Eengezinswoning	MENDELSSOHNLN	23	€ 608,16	€ 950,63	191
718	Appartement	GAFFEL	30	€ 731,82	€ 888,58	179
718	Appartement	GAFFEL	44	€ 733,92	€ 888,58	179
733	Eengezinswoning	HAARKAMPSTR	11	€ 642,03	€ 1.054,01	211
733	Eengezinswoning	HAARKAMPSTR	13	€ 642,03	€ 1.033,36	207
733	Eengezinswoning	HAARKAMPSTR	15	€ 636,51	€ 1.054,01	211
733	Eengezinswoning	HAARKAMPSTR	21	€ 600,91	€ 1.038,51	208
733	Eengezinswoning	HAARKAMPSTR	27	€ 651,82	€ 1.054,01	211
733	Eengezinswoning	HAARKAMPSTR	29	€ 626,95	€ 1.038,51	208
739	Eengezinswoning	EGGE	13	€ 727,44	€ 1.023	205
739	Eengezinswoning	EGGE	19	€ 727,44	€ 1.023	205
802	Eengezinswoning	RONDWG	9	€ 613,51	€ 976,45	196
803	Eengezinswoning	VELLENGASTR	8	€ 628,03	€ 976,45	196
804	Eengezinswoning	A V MEERVELDSTR	34	€ 590,02	€ 935,12	188
804	Eengezinswoning	A V MEERVELDSTR	51	€ 614,52	€ 971,31	195