

Gemeente Oss
T.a.v. het College van B&W
Postbus 5
5340 BA Oss

Kenmerk : FV/cs/Oss
Onderwerp : bod/activiteitenoverzicht 2020
Behandelaar: F. Vogels
Datum : 25 juni 2019

Geacht College,

De Woningwet reguleert de activiteiten van en het toezicht op de woningcorporaties. Onderdeel van de wet is de inbedding van het presteren van corporaties in het lokale beleid.

Mits de gemeente een geldende woonvisie heeft, worden corporaties geacht voor 1 juli van het betreffende jaar een bod uit te brengen op de woonvisie. Partijen – corporatie, gemeente en huurdersorganisaties – hebben vervolgens tot december de tijd om dit bod om te zetten in (wederzijdse) afspraken. Hierbij rekening houdend met het Volkshuisvestelijk Manifest.

Bijgaand treft u ons bod aan waarover wij graag met u in gesprek gaan de komende maanden.

Met vriendelijke groet,



R. Bogaarts
Directeur Klant & Samenleving BrabantWonen

Bijlage: bod/activiteitenoverzicht
Cc : L. Dicou

UITVOERINGSAGENDA / BOD 2020 OSS

In dit bod laat BrabantWonen zien welke activiteiten in 2020 worden uitgevoerd als bijdrage voor goede woningen en een goede woonomgeving in Oss. Leidend uitgangspunt zijn de woonvisie, het Volkshuisvestelijk Manifest en het Woonlastenakkoord en de effecten die we op een vijftal thema's willen bereiken.

In het bestuurlijk overleg tussen gemeente Oss en BrabantWonen, is overeengekomen om dit jaar het bod kort en bondig te houden. Uitgangspunt is dat de basis op orde is. Dat we activiteiten die voortkomen uit vastgesteld beleid en de afspraken in het Volkshuisvestelijk Manifest gewoon goed uitvoeren. In dit bod voor 2020 nemen we acties op waar we extra aandacht en energie aan geven: die we extra doen op lopend beleid of met prioriteit uitvoeren.

In de prestatieafspraken die we in de tweede helft van 2019 maken nemen we een procesvoorstel op, om te komen tot het maken van meerjarige afspraken. Dit krijgt de vorm van een nieuw volkshuisvestelijk manifest. Het huidige manifest loopt in 2020 af.

Betrokkenheid huurders

Een verdiepingsgroep bestaande uit leden van de klankbordgroep Oss heeft een bijdrage geleverd aan de uitvoeringsagenda 2020. Bij het opstellen van de prestatieafspraken is de verdiepingsgroep ook weer gesprekspartner en zij zullen prestatieafspraken mede ondertekenen.

Resultaatgebieden	Voorgenomen inzet 2020 t/m 2022	Randvoorwaarden / nodig van anderen (aanvullend op reeds gemaakte afspraken)		
<i>Thema: Voldoende beschikbare en geschikte woningen</i>				
Netto ontwikkeling woningvoorraad tot en met 2022				
		2020	2021	2022
	Sloop	0	0	0
	Verkoop	-35	-35	-35
	Nieuwbouw	92	36	
	Zachte plannen nieuwbouw	10	139	90
SALDO inclusief zachte plannen	+ 57	+ 140	+ 55	

	Ook in 2020 blijven wij ons onverminderd inzetten voor het bieden van passende woonruimte voor de sociale doelgroep. Samen met de gemeente willen we er voor zorgen, dat er voldoende nieuwbouwplannen in voorbereiding zijn om de productie na 2020 op gang te houden. De gewenste toevoeging woningen blijft vragen om extra aandacht op verkrijgen van woningbouwlocaties.	
Snel (flexibele) woonoplossingen	BrabantWonen wil graag snel, flexibele woningen realiseren. Volgens de afspraken stelt de gemeente locaties beschikbaar. "Meer voordeuren" blijft ook de uitdrukkelijke wens van de huurdersvertegenwoordiging.	Vanuit de gemeente is er medewerking noodzakelijk op locatie en procedures.
Herontwikkeling Spoorlaan Zwaluwstraat en wijkaanpak	In 2019 is een start gemaakt met de voorbereidingen van de herontwikkeling van het gebied. De gemeente een integrale wijkaanpak op voor Schadewijk, samen met betrokken partijen waaronder BrabantWonen.	Vanuit de gemeente is er medewerking noodzakelijk op locatie en procedures.
Slaagkansen monitoren	In 2020 maken we gebruik van het slaagkansenmodel dat in 2019 is ontwikkeld. Het meten en monitoren van slaagkansen is een speerpunt als ook blijvende aandacht voor mensen die snel een woning nodig hebben.	
<i>Thema: Zo lang mogelijk zelfstandig wonen</i>		
Zelfstandig wonen met zorgvraag	Eventuele vervangende nieuwbouw is gericht op zelfstandig wonen, waarbij mensen thuiszorg kunnen ontvangen. Afhankelijk van de zorgbehoefte van de doelgroep kunnen deze zelfstandige eenheden eventueel geschikt gemaakt worden voor mensen die zware zorg nodig hebben.	Gemeente maakt in een visie op wonen en zorg.
Voldoende woningen voor doelgroep met zware zorgvraag.	Ook in 2020 zal op de zorglocaties van BrabantWonen de focus liggen op het bedienen van de doelgroep met de zwaarste zorgvraag. Op 1 april 2019 is ComfortWonen live gegaan. Met ComfortWonen wordt er zelfstandig gewoond en wordt er zorg vanuit BrabantZorg aangeboden. De bewoner bepaalt zelf van welke diensten hij/zij gebruik wenst te maken.	Gemeente maakt in een visie op wonen en zorg.
<i>Thema: Betaalbare en duurzame woningen</i>		
Uitvoering woonlasten akkoord.	We continueren de inzet op preventie, vroegsignalering en maatwerk via lopende trajecten.	
Betaalbare woonlasten hebben blijvende aandacht nodig.	BrabantWonen is voornemens bij huurders uit de laagste inkomensgroep bij de jaarlijkse huurverhoging maximaal inflatie door te berekenen. Overige huurders	

	<p>krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging, conform de richtlijn van het ministerie. De extra inkomsten die door de inkomensafhankelijke huurverhoging worden gegenereerd worden ingezet voor de volkshuisvesting.</p> <p>BrabantWonen houdt minimaal 70% van de streefhuren onder de aftoppingsgrenzen voor de woningen niet zijnde het zelfstandig verhuurde zorgvastgoed (ComfortWonen). Voor dit zorgvastgoed voeren we een inkomensafhankelijk huurbeleid omdat voor deze woningen zorg leidend is en niet het inkomen.</p>	
Verminderen CO2-reductie / resultaatgebieden nader te duiden in duurzaamheidsakkoord.	<p>De gemeente en corporaties ronden het duurzaamheidsakkoord af in 2019. Hierin liggen de doelen en effecten voor de komende drie jaren vast. De actieplannen voortvloeiend uit de duurzaamheidsvisie van BrabantWonen worden uitgevoerd. BrabantWonen heeft in 2020 onder meer de volgende activiteiten voorgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In 2019 is gestart met het aanbrengen van zonnepanelen bij ca 250 woningen. In 2020 gaan we hiermee verder bij mutaties, individuele vragen en dakrenovatie; • We renoveren ca 300 woningen per jaar waarbij we waar mogelijk verduurzamen zonder stijgende woonlasten; • Nieuwbouwprojecten worden aardgasloos gerealiseerd. 	<p>Om onze gezamenlijke duurzaamheidsdoelstellingen te behalen heeft BrabantWonen van de gemeente nodig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een Visie op CO2 neutrale stad; • Energievisie/warmteplan voor de gehele stad en per wijk; • Een gezamenlijke CO2 monitoring.

Thema: Passende huisvesting voor bijzondere doelgroepen

Duurzame huisvesting van mensen met een zorg- of begeleidingsbehoefte.	Voor de transformatie van beschermd wonen is een programma opgesteld met 3 programmalijnen. Gemeente Oss is als centrumgemeente trekker van dit programma. BrabantWonen participeert in de programmalijn welkom thuis in de wijk.	Gemeente is trekker van het programma.
Beschikbaarheid voor bijzondere doelgroepen	In 2020 stellen we maximaal 45 woningen beschikbaar voor bijzondere doelgroepen volgens de Urgentieplusregeling. We monitoren of dit quotum toereikend is.	
Huisvesting vergunninghouders	Met de gemeente maken we werkafspraken om op basis van de gemeentelijke taakstelling de vergunninghouders met voorrang te huisvesten.	

Woonwagenebeleid	Samen met de gemeente ontwikkelen/herstructureren we het woonwageneampje aan de Brasem in Oss. Het streven is om in 8 huurwoonwagens te realiseren in 2020.	Gemeente neemt het woonwagenebeleid op in de herijking woonvisie.
<i>Thema: Leefbare en veilige woonomgeving</i>		
Proeftuin Ruwaard	BrabantWonen blijft actief deelnemen aan de pilot Proeftuin Ruwaard.	Gemeente is samenwerkingspartner.
Iemhof/Sterrebos	Het wijkcentrum Ruwaard in de plint van Sterrebos wordt ontwikkeld	Gemeente is samenwerkingspartner en creëert mede voorwaarden.
Onder de Pannen Oss	Samen met de gemeente, Ons Welzijn, BrabantZorg en Mooiland zorgen we voor een passend aanbod voor laagdrempelig ontmoeten in wijken en dorpen van Oss.	Gemeente is samenwerkingspartner en creëert mede de voorwaarden.
Druk op wijken en buurten	Door uitstroom van kwetsbare groepen neemt de druk op wijken en buurten toe. Om deze druk te verminderen, en om acceptatie in buurten te verhogen, werkt de gemeente in samen met corporaties en andere betrokken partners uit hoe we dit concreet kunnen aanpakken, zowel in fysieke als sociale maatregelen.	Gemeente initieert en werkt een plan van aanpak.

Financiële paragraaf behorende bij het bod 2020

Inleiding

Als begeleiding bij ons bod is deze financiële paragraaf bijgevoegd, waarin wij inzage geven in de investeringen en uitgaven die gemoeid zijn met de voorgenomen activiteiten van BrabantWonen. Daarnaast is een prognose opgenomen kengetallen voor de jaren 2019 t/m 2023.

Indien de voorgenomen activiteiten in het najaar nog steeds haalbaar zijn, worden de indicatoren opnieuw bepaald en wordt bekeken of de investeringen en uitgaven in verhouding staan tot de financiële polsstock en de risico's die wij het hoofd willen bieden. De solvabiliteit en de kasstromen zijn hiervoor belangrijke graadmeters.

Investeringen

In ons FMP hielden we rekening met onderstaande investeringsvolumes.

Investeringen (€ 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023
Totaal BrabantWonen	€ -73.392	€ -78.973	€ -55.779	€ -54.760	€ -55.405
DAEB	€ -73.834	€ -81.378	€ -55.779	€ -54.760	€ -55.405
niet-DAEB	€ 442	€ 2.405	€ -	€ -	€ -

Leefbaarheid

De uitgaven aan leefbaarheid zijn in de Woningwet aan banden gelegd. Daarmee zijn tevens financiële grenzen vastgesteld. Daarnaast was de realisatie de afgelopen jaren consequent lager dan de vastgestelde begroting. Hierdoor zijn onderstaande bedragen naar beneden bijgesteld ten opzichte van het vorige FMP. Daarin rekenden we de maximale grenzen van de Woningwet in.

Leefbaarheiduitgaven (€ 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023
Totaal BrabantWonen	€ -1.103	€ -1.120	€ -1.138	€ -1.159	€ -1.182
DAEB	€ -961	€ -977	€ -992	€ -1.009	€ -1.030
niet-DAEB	€ -141	€ -144	€ -147	€ -149	€ -152

Verbeteringen

Tijdens onze onderhoudswerkzaamheden brengen we ook met regelmaat verbeteringen aan in onze voorraad om de kwaliteit van ons bezit op peil te houden. Dit kan op verzoek van de klant, maar ook vanuit ons eigen vastgoedbeleid. In ons FMP hielden we rekening met de volgende maximale uitgaven voor woningverbeteringen.

Totaal BrabantWonen (€ 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023
Te activeren onderhoud	€ 13.707	€ 8.335	€ 6.433	€ 3.245	€ 3.436
Verbeteringen	€ -	€ -	€ 1.116	€ 1.191	€ 973
Investering maatschappelijk vastgoed	€ 2.822	€ 5.658	€ -	€ 3.127	€ -
Duurzaamheid	€ -	€ 5.604	€ 5.611	€ 5.616	€ 5.621
Totaal	€ 16.529	€ 19.597	€ 13.160	€ 13.179	€ 10.030

DAEB (€ 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023
Te activeren onderhoud	€ 12.835	€ 7.373	€ 6.124	€ 2.623	€ 3.011
Verbeteringen	€ -	€ -	€ 1.001	€ 1.067	€ 870
Investering maatschappelijk vastgoed	€ 2.822	€ 5.658	€ -	€ 3.127	€ -
Duurzaamheid	€ -	€ 5.029	€ 5.032	€ 5.031	€ 5.029
Totaal	€ 15.657	€ 18.060	€ 12.157	€ 11.848	€ 8.910

niet-DAEB (€ 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023
Te activeren onderhoud	€ 872	€ 962	€ 308	€ 622	€ 425
Verbeteringen	€ -	€ -	€ 115	€ 124	€ 102
Investering maatschappelijk vastgoed	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Duurzaamheid	€ -	€ 575	€ 579	€ 585	€ 592
Totaal	€ 872	€ 1.537	€ 1.002	€ 1.331	€ 1.119

Kengetallen BrabantWonen

Financiële ratio's BrabantWonen	norm AW	Norm BW	2019	2020	2021	2022	2023
LTV bedrijfswaarde (%)	<75%	<65%	47,2	48,8	49,3	49,6	49,8
Solvabiliteit marktwaarde (%)	>20%	>70%	74,1	73,3	73,8	74,3	75,0
Solvabiliteit bedrijfswaarde (%)	>20%	>35%	51,2	49,4	49,4	49,1	48,6
ICR excl.verkopen	1,40	1,40	3,19	3,15	3,42	3,33	3,42
ICR incl.verkopen	1,40	1,40	4,13	4,08	4,26	4,14	4,23
DSCR excl.verkopen	1,00	1,00	1,21	1,16	1,25	1,32	1,29
DSCR incl.verkopen	1,00	1,00	1,56	1,50	1,56	1,64	1,60
DSCR o.b.v. rekenmethode AW	1,00	1,00	2,43	2,38	2,23	2,20	2,34
Dekkingsratio (%)	<70%	<30%	23,7	24,7	24,4	24,0	23,3

Financiële ratio's BrabantWonen DAEB	norm AW	Norm BW	2019	2020	2021	2022	2023
LTV bedrijfswaarde bruto (%)	<75%	<65%	55	56	57	57	57
LTV bedrijfswaarde netto (%)	<75%	<65%	46,1	48,7	49,8	50,8	51,6
Solvabiliteit marktwaarde (%)	>20%	>70%	75,4	74,5	74,9	75,4	76,1
Solvabiliteit bedrijfswaarde (%)	>20%	>35%	57,4	55,7	55,7	55,6	55,5
ICR excl.verkopen	1,40	1,40	2,96	2,90	3,23	3,10	3,16
ICR incl.verkopen	1,40	1,40	3,99	3,87	4,14	3,97	4,00
DSCR excl.verkopen	1,00	1,00	1,04	0,99	1,12	1,18	1,15
DSCR incl.verkopen	1,00	1,00	1,40	1,32	1,43	1,15	1,46
DSCR o.b.v. rekenmethode AW	1,00	1,00	2,64	2,67	2,51	2,48	2,56
Dekkingsratio bruto (%)	<70%	<30%	27,1	28,1	27,8	27,3	26,4
Dekkingsratio netto (%)	<70%	<30%	22,7	24,2	24,4	24,3	23,8

Financiële ratio's BrabantWonen niet-DAEB	norm AW	Norm BW	2019	2020	2021	2022	2023
LTV bedrijfswaarde bruto (%)	<75%	<65%	4	3	3	3	3
LTV bedrijfswaarde netto (%)	<75%	<65%	53,0	49,8	46,1	41,9	38,4
Solvabiliteit marktwaarde (%)	>40%	>70%	67,0	69,0	71,1	73,3	75,4
Solvabiliteit bedrijfswaarde (%)	>40%	>35%	50	52	54	56	59
ICR excl.verkopen	1,80	1,40	4,77	5,09	5,30	6,10	7,25
ICR incl.verkopen	1,80	1,40	5,10	5,69	5,43	6,10	7,63
DSCR excl.verkopen	1,00	1,00	1,15	1,05	0,94	0,91	1,04
DSCR incl.verkopen	1,00	1,00	1,23	1,17	0,96	0,91	1,09
Dekkingsratio bruto (%)	<70%	<30%	2,01	1,88	1,76	1,64	1,53
Dekkingsratio netto (%)	<70%	<30%	30,25	27,64	24,87	22,06	19,56