



Ondernemingsplan Plicht Getrouw

2017-2020

Versie 1.0	dd. 4 mei 2016
Versie 1.1	dd. 18 mei 2016
Versie 1.2	dd. 30 juli 2016
Versie 1.3	dd. 22 augustus 2016
Versie 1.3.2	dd. 30 augustus 2016
Versie 1.3.3	dd. 2 september 2016



Ondernemingsplan 2017-2020

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Omgevingsanalyse	4
3. Missie en Visie	10
4. Strategische keuzes	11
5. Klant en markt	15
6. Vastgoed en de portefeuille strategie	16
7. Financiën en Bedrijfsvoering	19
Bijlage 1 factsheet Bennekom	20
Bijlage 2 Wensportefeuille Plicht Getrouw 2014	21



1. Inleiding

Dit is het ondernemingsplan van Plicht Getrouw, de Bennekomse woningcorporatie. Het ondernemingsplan richt zich op de belangrijkste opgaven en hierin benoemen we de doelstellingen c.q. activiteiten voor de periode 2017 t/m 2020 maar kijkt ook verder in de tijd. Het ondernemingsplan probeert volledig te zijn in alle activiteiten die voor de komende jaren worden voorzien. De focus ligt naast de beheeractiviteiten ook op nieuwe opgaven voor het woningbezit van Plicht Getrouw in de woonkern Bennekom. We monitoren de resultaten via de kwartaalrapportages en verantwoorden onze inzet en resultaten in de jaarverslagen.

De kernopgaven die de ruggengraat vormen van dit ondernemingsplan zijn:

1. We stellen klantwensen centraal in onze dienstverlening;
2. We werken klantgericht door een balans tussen digitalisering en persoonlijk contact;
3. We zijn zichtbaar en benaderbaar in de buurten waar we woning bezit hebben;
4. We bieden steun als de problemen van onze bewoners een directe relatie hebben met het Wonen;
5. We stimuleren de betrokkenheid van huurders bij hun eigen buurt, waarbij we rekening houden met hun(on)mogelijkheden;
6. We blijven ons vastgoed verbeteren. Investerings stemmen we af op de wensen en mogelijkheden van de klant;
7. We verduurzamen ons vastgoed;
8. We richten ons alleen op DAEB vastgoed (huren tot € 711) en dus op de primaire doelgroep;
9. We zoeken naar mogelijkheden om de beheerkosten te verlagen;
10. We hanteren een duurzaam verdienmodel en streven naar een optimale balans tussen vastgoed- en maatschappelijke investeringen.
11. We versterken het risicomangement.



2. Omgevingsanalyse

Welke trends en ontwikkelingen hebben invloed op onze missie en visie?
Welke kansen en bedreigingen doen zich voor?

Om hier zicht op te krijgen voeren we een omgevingsanalyse uit op **DESTEMP** onderdelen:

- **D**emografie en huishoudens
- **E**conomie
- **S**ociaal-cultureel
- **T**echniek
- **E**cologie en milieu
- **M**arkt
- **P**olitiek

Hieronder staan de belangrijkste bevindingen uit onze omgevingsanalyse met daarbij onze uitdagingen voor de toekomst. Deze uitdagingen bepalen de richting van onze doelstellingen, onze doelgroep, onze strategie en de focus voor de komende jaren.

Demografie en huishoudens

De vergrijzing en de huishoudenverdunding vormen de grootste demografische uitdagingen. De vergrijzing houdt aan tot ver na de piek in 2035. Ede is geen krimpregio en in tegenstelling tot de landelijke trend ontgroent ze niet. Afname van de groei is echter wel aan de orde.

De bevolkingsgroei en de verdunding leiden tot een uitbreiding van de vraag naar woonruimte van 6.000 woningen in Ede in 2030. Een groot deel van deze toename bestaat uit eenpersoonshuishoudens. Binnen deze groep bestaat het grootste deel uit 65-plussers.

De toestroom van arbeidskrachten uit Oost-Europa en Azië geeft een impuls aan de bevolkingsgroei in Nederland. Zij zorgen voor extra druk op de woningmarkt, te meer daar gemeenten vanwege overlast tijdelijke huisvesting op recreatieparken en industrieterreinen niet gedogen.

Het werkgebied van Plicht Getrouw is gelegen in de gemeente Ede met als kerngebied de woonkern Bennekom. Uitbreidingsmogelijkheden zijn hier beperkt. Plicht Getrouw zal zeker nieuwbouwmogelijkheden aangrijpen zodra die zich voordoen indien die financieel haalbaar zijn en binnen de sociale huursector kunnen worden gerealiseerd.

Ontwikkelingen in de kern Ede kunnen aan de orde komen indien toevoegingen in de sociale sector in Bennekom jarenlang uitgesloten blijven.

Onze uitdagingen zijn: starterswoningen beschikbaar te houden, het aantal kleinere, sociale (huur)woningen te vergroten en de bestaande woningvoorraad geschikt te houden/ te maken voor senioren en kwetsbare groepen.

Economie

Naar verwachting worden de inkomensverschillen tussen arm en rijk de komende jaren groter. De middenklasse verdwijnt. De financieel-economische crisis is nog niet voorbij en de gevolgen ijlen nog lang na. De rente en de inflatie blijven naar verwachting laag. Het consumentenvertrouwen herstelt zich langzaam. Het tempo en de omvang van het herstel zijn moeilijk in te schatten. Naar verwachting blijft er langdurig sprake van een laag economisch herstel.



De werkloosheid in Ede en de regio loopt op maar ligt nog onder het landelijk gemiddelde. De gemiddelde inkomens liggen in Ede boven het landelijk gemiddelde, maar per wijk van Ede kan dit enorm verschillen. Naar verwachting treden hierin de komende jaren geen grote veranderingen op.

Binnen de sociale huursector komt de nadruk meer en meer te liggen bij totale woonlasten dan bij de hoogte van de huur.

Na jaren van stijgende bedrijfslasten (binnen de corporatiesector) zet de lijn van dalende bedrijfslasten nu definitief door als gevolg van de matige economische omstandigheden, druk vanuit de overheid en een bewustere houding/keuzes van de corporaties. De minister overweegt om de bedrijfslasten te normeren.

Onze uitdaging: Huren/woonlasten betaalbaar houden voor onze doelgroep. Inzetten op daling van onze bedrijfslasten en stijging van de inkomsten. Ondersteunen van initiatieven van bewoners om bedrijvigheid te ontplooien.

Sociaal-cultureel

In het verlengde van de crisis wordt huishoudvorming uitgesteld. Concreet: langer thuis blijven wonen of zelfs weer thuis gaan wonen na studie of relatiebreuk. Er is meer behoefte aan wonen onder gelijkgestemden. Naar verwachting krijgen we te maken met een toenemende mate van individualisering. Senioren willen maar moeten ook zo lang mogelijk op zichzelf wonen en in hun vertrouwde omgeving. Dit wordt nog versterkt door de extramuralisering van de zorg.

Eenzaamheid is een groeiend maatschappelijk probleem. Ook is er een afname waarneembaar van contact met burens, kennissen, vrienden en familie. Het blijkt ook moeilijker te worden om nieuwe vriendschappen te maken. De hang naar fysieke contacten neemt echter wel weer toe, maar is niet voor iedereen even makkelijk vorm te geven. Dit wordt bij een deel van de consumenten versterkt door de extramuralisering die ertoe leidt dat ze niet of minder in aanmerking komen voor zorg.

De economie is aan het veranderen. Zo neemt Crowd funding toe. Dit mede omdat de rente op een spaarrekening historisch laag is. Steeds meer mensen willen hun geld wel laten renderen maar ook graag inzetten om anderen een kans te geven zich te ontplooien of (groene) producten te creëren. Daarnaast nemen zelforganisatie, Nabuurschap/Noaberschap en initiatieven als Broodfonds, Thuisafgehaald.nl en coöperatieven in energie en zorg: social enterprises, nog meer toe. Civic economy is de term die plots overall opduikt voor dergelijke maatschappelijke initiatieven met bedrijfsmodellen die op een andere, alternatieve en vaak lokale, economie zijn gestoeld. Het lijkt klein, maar het gaat een enorme groei doormaken (vergelijk de Triodos bank). Deze verandering hangt samen met het concept Big society, waar de overheid een stap terug doet en burgers of gemeenschappen door zelforganisatie een sterkere rol moeten gaan innemen.

Eigendom van goederen wordt minder belangrijk; toegang tot goederen wordt belangrijker dan het bezit ervan. Nu lenen en huren we zonder bezit, maar de toekomst lijkt eigenaarschap zonder bezit. Dus we gebruiken goederen wel als een eigenaar maar bezitten ze niet. Een andere beweging die ook duidelijk waarneembaar is, is het claim gedrag. Mede door toenemende mondigheid van consumenten zie ook een toename van klachten en het claimen bij schades en overlast.



Social media

De invloed van social media is snel gegroeid, heeft een intensief karakter en heeft zowel gewenste als ongewenste effecten op de maatschappij. Informatie gaat veel sneller de wereld rond. Hier moet in toenemende mate aandacht voor zijn bij bijv. incidenten. Crisismanagement wordt hierdoor min of meer een continu proces. Het gebruik van en het vertrouwen in social media is in Ede lager dan het landelijk gemiddelde.

Onze uitdaging: een deel van onze woningvoorraad geschikt houden zodat bewoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Alert blijven op de kracht van social media, maar ook op de effecten die het heeft op vereenzaming.

Techniek

De economische crisis stimuleert de innovatie en kostenreductie in de bouw. De bouwproductie is echter laag. De verwachting is dat de schaarste aan vakmensen in de toekomst een prijsopdrijvend effect zal hebben.

'Nul-op-de-meter' en 'De Stroomversnelling' (111.000 woningen naar energieneutraal) krijgen veel aandacht. Deze initiatieven om woningen uit de bestaande voorraad naar een A, A+ of A++ label te brengen zorgt voor toenemende innovatie in de bouwkolom. Dit blijft ook nog meerdere jaren aan de orde gezien de grote voorraad bestaande woningen met matige energielabels. Lagere energielabels blijken echter niet automatisch te leiden tot lagere woonlasten.

Automatisering

Verdere digitalisering en automatisering leiden tot andere vormen van werk, maar leiden vooral tot het verdwijnen van werkplaatsen door veranderde bedrijfsprocessen. Domotica zal verder toenemen vanwege de toenemende vergrijzing, het gemak van automatisering en het verbinden van (in)formele zorgdiensten. Maar zeker ook door de druk op de betaalbaarheid van de zorg. De doorontwikkeling van 3D-printers biedt veel nieuwe mogelijkheden. Zo mogelijk ook voor (reparatie)onderhoud. Maar op termijn zeker voor het printen van woningen c.q. woningelementen in 3D.

Onze uitdaging: Een actieve bijdrage leveren aan innovaties bij nieuwbouw en onderhoud van de bestaande voorraad. Daarnaast nauwgezet volgen welke innovaties er in de markt zijn en welke kansen deze voor ons bieden en deze vervolgens ook toepassen. Automatisering zo inzetten dat deze bewoners helpt bij het prettig wonen.

Ecologie en milieu

De milieubelasting van ondermeer bouwen en wonen blijft hoog. Het verbruik is in 15 jaar fors toegenomen en de energielasten stijgen al meer dan 15 jaar met minimaal 5% boven de inflatie. Energiezuinige woningen (ver)bouwen en hergebruik van bouw materiaal zijn eerder noodzakelijk dan een luxe. De vraag naar verduurzaming en groene producten neemt toe. Zonnecollectoren en PV-cellen krijgen steeds meer draagvlak. De doorontwikkeling hiervan zorgt voor betere rendementen en kortere terugverdiertijden.

Draadloze energietoepassingen staan onder groeiende belangstelling. Consumenten raken steeds meer doordrongen van het feit dat fossiele brandstof eindig is en zien steeds meer de noodzaak om ongewenste effecten voor het milieu en de leefomgeving duurzaam te verminderen.

In 2020 wordt de energie neutrale woning met een EPC van 0,0 een wettelijke eis. In 2015 gaat de EPC-norm van 0,6 naar 0,4. De bouwsector moet hiertoe nog een flinke stap maken. Er zijn wel steeds meer initiatieven om duurzame oplossingen te vinden.



Hierbij wordt steeds meer samengewerkt en kennis gedeeld. Best practices worden ook meer en beter gedeeld.

In het vernieuwde landelijke energieconvenant voor de huursector is ook opgenomen dat de sector streeft naar een gemiddeld label B in 2020 (wij hebben thans nog de ambitie gemiddeld B in 2025). Op het gebied van duurzaamheid is er een Nader Voorschrift in de maak voor 2015. Belangrijkste punten hierbij zijn:

- Alle bewoners (incl. huurders) krijgen een indicatief "label" toegestuurd door de overheid. Bestaande energielabels verdwijnen deels of wellicht helemaal;
- Huurders kunnen huurverlaging vragen als het indicatief label anders is dan label in WWS;
- Energie Maatregel Gebied zal nog niet opgenomen worden. Hierdoor komt er geen gelijkheidsverklaring voor energielevering van bijv. Bio-energiecentrale. De overheid vindt de woningkenmerken belangrijker dan de wijze van opwekking.

Onze uitdaging: onze woningvoorraad zuiniger maken en bij nieuwbouw energie neutrale woningen bouwen tegen aanvaardbare kosten. PV-cellen toepassen waar mogelijk en financieel haalbaar (met financiering door derden indien de huurder hier profijt van heeft).

Markt

De markt van huur en koop is en blijft sterk in beweging. Kansen en bedreigingen wisselen elkaar af. Maatregelen van de overheid hebben invloed op de stagnerende woningmarkt. De vraagprijs van de woningen in koopsector lijken te stijgen boven een acceptabel niveau. Er staan echter nog veel woningen te koop en er zijn veel woningen uit de koop gehaald en tijdelijk verhuurd. De ruimte tussen de vraag- en laatprijs blijft voorlopig onder druk staan. Sentimenten over de onzekerheid over de hypotheekrenteaftrek blijven aanwezig. Daarnaast neemt landelijk de aantrekkelijkheid voor een koopwoning weer toe.

Afgelopen jaar is de mutatiegraad in Nederland gestabiliseerd. De jaren daarvoor was een dalende mutatiegraad te zien. In de schaarste gebieden (met schaarste punten in WWS) liep de mutatiegraad echter weer wat op. Sinds 2010 loopt de gebruikte huurharmonisatie jaarlijks op. Naar verwachting vlakt dit de komende jaren af. Dit mede omdat de Woonbond en Aedes hiertoe een gezamenlijk voorstel op tafel hebben gelegd waarbij de huurverhoging maximaal 1% boven de inflatie mag zijn. Door de hoge huurverhogingen van de afgelopen twee jaar is de druk op de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van huurwoningen fors toegenomen.

Het aanbod koopappartementen neemt al jaren harder toe dan de vraag. Gevolg is dat er vooral op de koopwoningmarkt en het duurdere huursegment een aanbodoverschot van appartementen is en voorlopig ook blijft. Paradoxaal genoeg worden er in de nieuwbouw nog altijd veel appartementengebouwen gepland en gerealiseerd. Maximaal de helft van de jongeren (starters), senioren en alleenstaanden hebben interesse voor appartementen. Paren en eenoudergezinnen niet of nauwelijks, hun interesse gaat overwegend uit naar grondgebonden woningen. Door de crisis zijn grondgebonden woningen ook weer beter betaalbaar geworden voor starters. Zij slaan daarom de 'tussenstap' appartementen over. Dit geeft extra druk op dit segment in de koopmarkt.

Op het gebied van woonbehoeften ontstaat steeds meer flexibilisering. Dit heeft ook te maken met de flexibilisering van de arbeidsmarkt. Hierbij volgt het wonen het werk. En vaak is een internetverbinding al genoeg om te kunnen werken en wonen.



Arbeidsmarkt

Een deel van het werk verschuift of verdwijnt helemaal. Dit mede doordat menig organisatie de bedrijfslasten blijvend wil verlagen. Als de economische groei doorzet dan kan de arbeidsmarkt kwantitatief snel krap worden en onder druk komen te staan. In een aantal sectoren als bijv. de bouw kan dit leiden tot snelle prijsstijgingen. Daarbij speelt flexibilisering van arbeidsrelaties ook een groeiende rol. Steeds meer mensen zien zich niet hun hele leven bij één werkgever werken.

Steeds meer mensen hebben meerdere banen naast elkaar, zij willen zich blijven ontplooiën en zijn ook niet afhankelijk van één werkgever. Zo spelen ook bedrijvenverzamelgebouwen/kantoren een groeiende rol in flexibilisering van arbeid en het delen van kennis c.q. het samenwerken aan een thema. De grens tussen werk en privé vervaagd door flexibiliteit van het werk en de werkomgeving. Het Nieuwe Werken hoeft niet langer tussen 8.00 en 17.00 uur op kantoor.

Onze uitdaging: Bij nieuwbouw is het onze uitdaging om een variatie aan grondgebonden woningen aan ons bezit toe te voegen. Een deel van onze nieuwe woningen zal bestaan uit appartementen. Deze bouwen zodanig flexibel dat de woningen voor een brede doelgroep geschikt zijn c.q. geschikt te maken zijn.

Het is van belang om kennis met andere corporaties te delen. Samen staan we sterker dan alleen. Daarnaast zijn we niet elkaars concurrenten en is samenwerking voor de hand liggend op tal van terreinen.

Politiek

De landelijke politiek is bijna unaniem van mening dat de sociale huursector te groot is (nu ruim 30% van totale woningmarkt) en teveel scheefwoners huisvest. Diensten van algemeen economisch belang (DAEB) worden geborgd door WSW en niet-DAEB moet met marktconforme leningen worden geborgd (hoger rentetarief). Bouwen en exploiteren van niet-DAEB moet in beginsel marktconform. De verhuurderheffing leidt tot hogere huren en structureel minder investeringsruimte. De overheid wil meer en strenger toezicht op de corporaties. Hierdoor komen er meer wetten en regels voor corporaties. Met de Novelle wil de minister dit in banen leiden. Eén van de maatregelen die daarbij tot ingrijpende wijzigingen in de sector moet leiden is de herinvoering van het 'passend toewijzen'. Dit houdt in dat 95% van de toewijzingen aan klanten met recht op huurtoeslag passend moet zijn met een huur onder de € 596 (eenpersoonshuishoudens) of € 618 (meerpersoonshuishoudens). Daarnaast is door de regering besloten dat de liberalisatiegrens (van € 710,68) voor drie jaar wordt bevroren op het huidige niveau. Deze maatregel gaat in per 1 januari 2016. Na meerdere jaren praten over de huursombenadering lijkt deze er in 2016 te komen.

Voor Ede geldt dat de sociale huur qua omvang (zo'n 20% marktaandeel) redelijk passend is en geen overmaat kent. Als je de groep met een tusseninkomen ook meerekent als aandachtsgroep, dan is er een woningtekort in plaats van een overschot.

De inkomenseisen die bedoeld zijn voor de beperking van de doelgroep van corporaties leidt tot druk op de middeninkomens. Slaagkansen voor middeninkomens zijn geslonken bij huur, maar zeker ook bij koop door aangescherpte eisen bij de hypotheekverstrekkers.

Naast grote wijzigingen voor het speelveld van de corporaties is er nog een tweede grote beweging vanuit de politiek. Het gaat hierbij om de kanteling van de AWBZ naar WMO.



Met daarbij een toenemende rol voor mantelzorg. Maar ook de participatiewet en de Jeugdwet zorgen voor een verandering in de zorg. Dit raakt corporaties omdat veel intramurale zorg extramuraal wordt en dat bewoners eerst op eigen kracht hun zorg moeten organiseren. Dit leidt ondermeer tot een toenemende vraag naar verzorgd/beschut wonen (zelfstandig wonen met zorg aan huis) vooral voor senioren. Maar mogelijk ook weer tot (verborgen) sociale verarming.

Ook het 'Scheiden Wonen en Zorg' heeft gevolgen voor de contracten met zorgaanbieders en bewoners. Vooral bij de lichtere zorgbehoefte (eerst ZZP* 1 en 2 later gevolgd door ZZP 3 en 4) dient het contract voor het wonen losgekoppeld te worden van het zorgcontract. Corporaties leveren dan feitelijk het wonen c.q. de (huur)woning en de zorgpartij levert de zorg aan huis. Risico hierbij is dat zorgwoningen voorheen verhuurd werden op basis van de nieuwbouwinvestering (kostprijs dekkende huur) en deze nu verhuurd moeten worden volgens het woningwaarderingstelsel. Dit leidt tot een lagere maximale huur en kan ook leiden tot een huurverlaging voor dit type zorgwoningen.

Onze uitdaging: aantonen dat er lokaal nog wel degelijk behoefte is aan uitbreiding van het aantal sociale (huur)woningen. Vergroten slaagkansen voor starters en doorstromers. De betaalbaarheid en de beschikbaarheid borgen voor de primaire en secundaire doelgroep. Goedkopere en een verscheidenheid aan woningtypen bouwen zoals beneden-bovenwoningen (bebo's), grondgebonden driekamerwoningen etc. De bevrozing van de liberalisatiegrens voor drie jaar geeft aanleiding om, in samenspraak met de Huurders Organisatie Plicht Getrouw, een keuze te maken of we blijven aftoppen op de liberalisatiegrens. Dit willen we bezien vanuit de huursombenadering.

Verder is het onze uitdaging om de risico's die we lopen met zorgvastgoed te monitoren en hier beheersmaatregelen voor treffen. Investeringsruimte optimaliseren door maatregelen te treffen voor het verlagen van de kosten en het optimaliseren van de inkomsten. Samen met wijkpartners zorgen voor een sociaal vangnet c.q. signalering van sociale verarming.

*ZZP = Zorgzwaartepakket



3. Missie en Visie

Missie

Plicht Getrouw beschouwt het huisvesten van de primaire doelgroep in een passende woning als de kern van haar missie.

De doelgroepen zijn voor 2016 als volgt gedefinieerd;

Primaire doelgroep:

- Eenpersoonshuishouden met inkomen tot € 21.950 = huren tot € 576,87
- Tweepersoonshuishouden met inkomen tot € 29.800 = huren tot € 576,87
- Drie- of meerpersoonshuishouden met inkomen tot € 29.800 = huren tot € 618,24

Secundaire doelgroep:

- Eenpersoonshuishouden met inkomen van € 21.950 tot € 34.911 = huren tot € 710,68
- Twee- en meerpersoonshuishouden met inkomen van € 29.800 tot € 34.911 = huren tot € 710,68

Visie

Plicht Getrouw vervult als lokale woningcorporatie haar primaire taak in de volkshuisvesting binnen de woonkern Bennekom en wenst dit te bestendigen op een wijze zoals ze dat al jaren doet als kleine organisatie met enkel sociale huurwoningen die haar huurders en hun wensen kent. Hiermee onderscheidt zij zich van de grotere woningcorporaties doordat zij minder wordt beïnvloed door discussies over koopmarkt, DEAB bezit of groter worden.

Haar huurders ervaren Plicht Getrouw als persoonlijker en vertrouwer.

Deze relatie met haar belangrijkste stakeholder, de huurder, geeft haar meer dan voldoende aanleiding om als zelfstandige woningcorporatie werkzaam te blijven in Bennekom.

Plicht Getrouw zal haar opdracht uitvoeren binnen de 6 prioriteiten van BTIV
(Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting)

1. Er zullen geen woningen worden geliberaliseerd als zijnde niet passend binnen de missie en het verkopen van huurwoningen zal alleen geschieden indien investeringen in de volkshuisvesting in Bennekom dit noodzakelijk maken
2. Nieuwbouw en aankoop van woningen wordt nagestreefd voor zover bouwlocaties binnen het sociale segment beschikbaar komen in de woonkern Bennekom. In 2016 heeft Plicht Getrouw zich bereid verklaard ca 15 woningen te willen realiseren onder voornoemde voorwaarden.
3. Gezien het bovenstaande streeft Plicht Getrouw ernaar om haar woningen qua betaalbaarheid beschikbaar te houden voor haar primaire doelgroep.
4. Huisvesting van specifieke doelgroepen zoals urgenten, ouderen met een zorgvraag en mensen met een begeleidingsvraag wordt door Plicht Getrouw verzorgd en zal gecontinueerd blijven.
5. De kwaliteit van de woningen zowel in technische als woon technische zin blijft een aandachtspunt binnen de financiële mogelijkheden van Plicht Getrouw.
6. Leefbaarheid binnen een kleine woonkern wordt veelal door inwoners van Bennekom vorm gegeven waarbij Plicht Getrouw bij incidentele situaties ondersteuning verleent. De inzet is niet groot gemeten naar euro's maar wel naar de mate van actieve aandacht voor vragen en discussies die zich binnen de huurdersgroep voordoen. Dit maakt de noodzaak voor maatschappelijk vastgoed minimaal waarin Plicht Getrouw geen inzet voor pleegt en zal plegen.



4. Strategische keuzes

Plicht Getrouw kiest vanuit haar beperkte reikwijdte voor een relatief beperkt speelveld met ook aandacht voor leefbaarheid, veiligheid en aan het wonen gerelateerde diensten. Dat klinkt door in de kernopgaven die we hierna aangeven. Daarbij realiseren we ons dat de corporatiesector landelijk sterk in beweging is en dat de opgaven die wij ons stellen in dit dynamische perspectief staan. Vanuit de invalshoeken Klant, Sociaal Beheer, Strategisch Vastgoedbeleid en Financiën zien wij 6 kernopgaven.

1. Passend huisvesten van de doelgroep, waarbij betaalbaarheid voorop staat.

Passend betekent voor Plicht Getrouw het aanbieden van een kwalitatief goede en volledige woning tegen een betaalbare huur.

Betaalbaar wordt afgemeten aan de huurtoeslag grenzen. Bij dreigende overschrijding van de vastgestelde streefhuren worden de huurverhogingen voor de betreffende woningen afgetopt tot maximaal de streefhuur. In 2017 zullen, naar aanleiding van de ingestelde bevriazing per 2016 van de liberalisatiegrens op € 710,68 voor drie jaar, de streefhuren worden heroverwogen.

In samenspraak met de plaatselijke corporaties en de gemeente Ede zal vorm gegeven moeten gaan worden aan de passendheidstoets voor sociale huurwoningen.

De Wet doorstroming huurmarkt is op 12 april 2016 aangenomen in de eerste kamer. Deze wet geeft de kaders voor de huursombenadering in 2017. In de wet wordt de maximale huursomstijging geregeld. De maximale huursomstijging is: inflatie + 1%. Dit is de macro huursomstijging. Individuele huurstijgingen mogen hier van afwijken.

Onder leiding van de gemeente Ede zal samen met partners in de volkshuisvesting uitvoering gegeven gaan worden aan de huisvestingsverordening en de woonvisie zoals voorgeschreven in de herzieningwet. Dit zal tevens afgestemd worden in de regio FoodValley.

Prestatie-indicatoren:

Plicht Getrouw voldoet aan de wettelijk gestelde toewijzingsnormen.

Vervolgacties Uitvoeringsprogramma:

Daar waar de passendheid in het geding komt wordt een twee-hurenbeleid ingevoerd per de datum 1 juli 2016 om de afzet van woningen bij de doelgroep te kunnen realiseren.

2. Kwalitatief in stand houden van het woningbezit en het verhogen van de energieprestatie.

Het goed onderhouden van woningen en woongebouwen is voor veel bewoners een belangrijk meetpunt voor tevredenheid. Om de volkshuisvesting in Bennekom te waarborgen dient het bezit dus technisch goed onderhouden te worden. Goed onderhoud is één van de pijlers van een gezonde bedrijfsvoering.

De huurder in de woning wordt meer keuzemogelijkheden geboden bij de uitvoering van het planmatig onderhoud. Bovendien zijn de mogelijkheden voor veranderingen in de woningen ruimer en toegankelijker gemaakt (beleid op het gebied van zelf aangebrachte voorzieningen). Voor het dagelijks onderhoud, dat voor rekening van de huurder komt, is een onderhoudsabonnement beschikbaar.

Het aspect kwalitatief goed wordt verworven door het plegen van goed en consistent onderhoud. De MJOB biedt inzicht in de constante uitvoering van het onderhoud over de komende 10 jaar. In 2017 wordt € 900.000 aangehouden als maximale besteding.



Op 1 januari 2015 is de rekenmethode voor het bepalen van het energielabel herzien. De overheid werkt toe naar één uniforme berekeningsnorm voor bepaling van de energieprestatie van gebouwen: de NEN 7120 Energieprestatie van Gebouwen, kortweg EPG.

In deze norm is beschreven hoe de energieprestatie van zowel nieuwe als bestaande woningen én utiliteitsgebouwen bepaald moet worden.

In de nieuwe systematiek geïntroduceerd op 1 januari 2015 is de term Energieprestatiecertificaat vervangen door de term EI-rapportage (Energie-Index).

In het verleden (tot en met 31 december 2014) zijn op grote schaal Energieprestatiecertificaten gegenereerd:

- Op het Energieprestatiecertificaat staat een Energielabel (A++ t/m G).
- Dit energielabel werd bepaald door de Energie-Index op basis van ca. 25 kenmerken.
- Aan het Energielabel zijn WWS-punten gekoppeld.
- Afgemelde Energieprestatiecertificaten behouden hun geldige levensduur van 10 jaar, ook voor bepaling van de WWS punten. Voor Plicht Getrouw geldt dat de energiecertificaten nog tot 19 december 2019 geldig is (met uitzondering van Cornelie, deze is nog geldig tot 26 februari 2023).

Door de introductie van het Nader Voorschrift (vanaf 1 januari 2015), wijzigt het onderstaande:

- De energielabel aanduiding wordt vervangen door een Energie-Index klasse. Hiermee vervalt de A++ t/m G aanduiding op de EI-rapportage.
- De Energie-Index wordt bepaald op basis van ca. 150 kenmerken van de woning. Daarnaast is de toetredingseis toegenomen en moeten meer woningen worden geïnspecteerd voordat ze afgemeld mogen worden.
- Op basis van de EI-klasse worden per 1 januari 2015 de WWS punten bepaald voor nieuwe afgemelde woningen. (blijven ook 10 jaar geldig)

Voor ca. 20 woningen worden maatregelen voorzien om de energie index te verlagen naar EI-klasse V.

Prestatie-indicatoren:

Bij ca. 20 woningen zal de energie index op minimaal het niveau van het voor heen geldende duurzaamheidslabel B worden gebracht.

Vervolgacties Uitvoeringsprogramma:

In het MJOP van 2017 – 2021 worden de maatregelen opgenomen die noodzakelijk zijn voor het opwaarderen van de energieprestatie van de ca. 100 woningen.

3. Bijdragen aan de combinatie wonen en zorg.

Plicht Getrouw spant zich in om de woningen en woonomgeving van senioren zo in te richten dat zij er zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en een zo groot mogelijke kwaliteit van leven hebben. De combinatie van wonen en zorg kan alleen maar tot stand komen wanneer zorginstellingen en woningcorporaties nauw met elkaar samenwerken.

De verdere uitbreiding van het aantal levensloopgerichte woningen in het bestaande bezit van Plicht Getrouw zal opgenomen worden in het MJOP 2017-2021 waarbij de hoogte van de investeringen gematigd zal moeten blijven.

De verhuur aan zorginstellingen en de praktische bijdrage aan de uitvoering van de WMO wordt voortgezet. Plicht Getrouw staat open voor het leveren van een bijdrage aan de



huisvesting van kleinschalige woonvoorzieningen voor de verschillende doelgroepen.

Prestatie-indicatoren:

De bestaande woningen worden bij geplande onderhoudsingrepen op het gebied van levensloopgerichtheid aangepast.

Vervolgacties Uitvoeringsprogramma:

De samenwerking met zorgverlener Opella wordt gecontinueerd in het woongebouw Cornélie, samenwerking met andere zorgpartijen in de vorm van begeleid wonen wordt gestimuleerd.

4. De huisvesting van urgente doelgroepen.

Hierbij wordt vooral gedacht aan de huisvesting van statushouders waar Plicht Getrouw in verhouding tot de omvang van haar bezit, haar steentje aan bijdraagt.

Naar aanleiding van de problematiek van statushouders wordt van Plicht Getrouw verwacht haar verantwoordelijkheid te nemen binnen haar mogelijkheden voor de huisvesting van deze doelgroep. Plicht Getrouw heeft eenmalig een bod gedaan in 2016 om ca 15 vhe te realiseren in Bennekom mits daarvoor een geschikte locatie beschikbaar komt, om zodoende het algemene aanbod van sociale huurwoningen te vergroten.

Prestatie-indicatoren:

Het aanleveren van geschikte woningen voor statushouders die door de gemeente Ede worden voorgedragen. Het aantal is in verhouding tot de omvang van het woningbezit van Plicht Getrouw in Bennekom.

Vervolgacties Uitvoeringsprogramma:

Jaarlijks worden 1-3 woningen benut voor huisvesting van statushouders. Het aantal en woningtype hangen sterk af van de mutatiegraad bij Plicht Getrouw en de match tussen de beschikbaar komende woningen en de samenstelling van het gezin van statushouders.

5. Betrekken van huurders bij beleid en beheer en de leefbaarheid in wijken en buurten,

Plicht Getrouw ondersteunt de huurdersorganisatie financieel en heeft met hen structureel overleg. De Huurdersorganisatie Plicht Getrouw krijgt informatie over planmatig onderhoud en inzage in de begrotingsopzet. Ook wordt het jaarverslag verstrekt aan de huurdersorganisatie.

Plicht Getrouw wil de betrokkenheid van de huurders verder vergroten door het doel van de huurdersorganisatie bij alle huurders zichtbaar te maken en hen te betrekken bij de aanpassingen in de rijksregelgeving die met de Herzieningwet in 2015 aan de orde zijn. Het bestuur zal extra inspanning moeten leveren om de gevolgen van de herzieningwet aangaande de huurderparticipatie bij de huurders vertegenwoordiging te activeren en gekend te krijgen.

Voor 2017 zet Plicht Getrouw zich in voor directe aansturing van huurbetalingen om zodoende vroegtijdig in te kunnen zoomen op huurbetalingsachterstanden. Dit kan ernstige financiële situaties bij huurders voorkomen door tijdig middels advies en doorverwijzing tot oplossingen te komen.



Prestatie-indicatoren:

Een gemiddeld tevredenheidsrapportcijfer van minimaal 7,5 m.b.t. de onderwerpen waarop de klantwensen zijn geïnventariseerd;

Vervolgacties Uitvoeringsprogramma:

Uitvoeren in 2017 van een onderzoek naar kwaliteit van de dienstverlening.

6. Waarborgen van de financiële continuïteit.

De financiële continuïteit van Plicht Getrouw is van primair belang en is gericht op continuïteit om onze doelstellingen en ambities waar te kunnen maken. De middelen worden alleen ingezet voor het realiseren van onze missie. Binnen het beginsel van een marktconforme prijsstelling van de producten en diensten is er ruimte voor keuzevrijheid van de klant, vooral ook waar het de mensen met een smalle beurs betreft.

Plicht Getrouw moet te allen tijde toegang hebben tot de geld- en kapitaalmarkt. Dat betekent dat er voldoende borgingsruimte moet blijven bestaan bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Plicht Getrouw streeft naar een helder inzicht in haar financiële spankracht. Ook wil zij in financieel opzicht een betrouwbare en solide partner zijn.

Het financieel beheer en beleid richten zich vooral op het optimaliseren van de kasstroom, het verminderen van financiële onzekerheden – vooral het renterisico – en het bevorderen van investeringen. Het verkrijgen van voldoende financieringsmiddelen is essentieel voor het leveren van kwalitatief goede woondiensten aan bewoners en woningzoekenden en daarmee voor de continuïteit op lange termijn. De financiële resultaten worden opnieuw geïnvesteerd in de volkshuisvesting, waarbij onrendabele investeringen niet worden geschuwd als daarmee de gestelde volkshuisvestingsdoelen worden gerealiseerd. Een juiste balans tussen het bedrijfseconomische en het maatschappelijk rendement blijft wel de voorwaarde om het voortbestaan van Plicht Getrouw op langere termijn te waarborgen.

In samenspraak met de accountant zal het traject van risicoanalyse uit 2016 verder worden uitgewerkt. Verder zal versnelling worden gebracht in het traject van begroting van onderhoud en conditiemetingen van het bezit.

Prestatie-indicatoren:

Plicht Getrouw streeft naar het behalen van de volgende kengetallen in 2017;

ICR	1,78
DSCR	1,05
Solvabiliteit	65,1%

Vervolgacties Uitvoeringsprogramma:

Het optimaliseren van de kasstroom

Het afgrenzen van het maximum van de onderhoudsuitgaven

Het continueren van Klant gestuurd verbeteren van de woningen.

7. Governance.

Ten aanzien van de Governance zal in 2017 verdere implementatie van de Governance code 2015 zijn beslag krijgen.

Plicht Getrouw is in 2015 gevisiteerd voor de periode 2011-2014. De leerpunten van deze visitatie zullen in 2016 en daarna worden opgepakt.



5. Klant en markt

Bennekom telt 6.440 huishoudens samengesteld uit 14.970 inwoners (2014). Hiervan is 28% 0 – 25 jaar, 19% is 25-45 jaar, 29% 45 – 65 jaar en 24% ouder dan 65 jaar

Van de 1054 huurwoningen in Bennekom wordt 65% bewoond door huishoudens met een inkomen < € 34.000 en 20% met inkomen > € 43.000. De overige 15% heeft een inkomen tussen € 34.000 en € 43.000

De huurwoningen voorraad van 1.054 eenheden bestaat uit 567 appartementen en 487 grondgebonden woningen. De mutatiegraad van deze voorraad is gemiddeld 7% per jaar.

Ca. 60 % van deze voorraad is bereikbaar voor de primaire doelgroep.

De wachttijd voor een grondgebonden woning is ca 7 jaar in Bennekom

(Deze gegevens zijn overgenomen uit de rapportage 'Onderzoek in het kader van de Huisvestingswet' door Bureau Companen van 16-4-2015, zie factsheet bijlage 1)

De groep van 65 jaar en ouder (24%) is honkvast. Dit is te herleiden uit hun wens om in hun eigen buurt te blijven wonen ook al is hun behuizing vaak te groot voor hun gezinssamenstelling maar ook het gedoe van verhuizen schrikt hen af. Daarnaast wordt een drempel voor hen opgeworpen door het aspect passend toewijzen. De huur van een andere, woontechnisch passende woning is voor hen te hoog omdat of hun inkomen of de huur als niet passend wordt beoordeeld binnen de huidige toewijzingsregels.

De groep 45 – 65 jaar (29%) blijft in hun grondgebonden huurwoning en wil deze zelfs kopen zodra hun inkomen dit toelaat (20%). Deze groep is ook honkvast maar wil en kan voor een deel wijzigen naar de doelgroep kopers en stroomt door naar de kopersmarkt. In deze periode is die mogelijkheid om door te stromen aanwezig aangezien op het Baron van Wassenaerpark de komende 2-3 jaar koopwoningen worden toegevoegd aan het woningbestand in Bennekom, iets wat daarna door het ontbreken van bouwlocaties niet meer in die schaal zal voorkomen

De doelgroep 25 – 45 jaar (19%) woont veelal in appartementen waar een hoge mutatiegraad waarneembaar is. De behoefte om te verhuizen naar een groter (duurder) appartement of een grondgebonden woning wordt veelal geblokkeerd door het (te lage) inkomen.

De gewenste doorstroming van klein naar groot blokkeert de nieuwe instromers (jongeren, nieuwe alleenstaanden en urgenten).

Om deze groep, die als de toekomstige primaire doelgroep gemarkeerd kan worden, te kunnen bedienen, is toevoeging van kleine goedkope huurwoningen noodzakelijk.

Om dit te bereiken heeft Plicht Getrouw het voornemen ca 15 nieuw te bouwen verhuureenheden toe te voegen aan zijn bestand en indien nodig ten behoeve van de financiering van dit voornemen, een aantal bestaande woningen te verkopen.

Hiermee wordt een deel van het woningbestand verjongd en tegelijkertijd bezit toegevoegd dat passend is binnen de toekomstige stijgende vraag in de sociale huurwoningmarkt, klein en goedkoop.



6. Vastgoed en de portefeuille strategie

Een deel van onze huurwoningen (ca. 30%) is afkomstig uit de wederopbouwperiode of heeft een dusdanige leeftijd dat ze op termijn behoorlijke investeringen vragen om te kunnen blijven voldoen aan de kwalitatieve vraag.

Bouwperiode

1945-1959	18,5 %
1960-1969	13,1 %
1970-1979	7,5 %
1980-1989	25,0 %
1990-1999	21,7 %
2000-2009	1,7 %
2010 en later	12,5 %

Daarnaast zien we dat de kwalitatieve woonwensen van de verschillende doelgroepen veranderen. Dit maakt het noodzakelijk om verschuivingen in de woningvoorraad tussen doelgroepen te realiseren. Voldoende kwaliteit moet worden blijven geboden om senioren, jongeren en gezinnen te binden aan Bennekom. Het woningbezit, met een relatief zwaar accent in de categorie grondgebonden woningen, noopt niet tot verhuizen bij de zittende huurders van dit type woningen.

Vernieuwing, transformatie, diversificatie en vervanging van de voorraad is daarom belangrijk, om financiële redenen zal dit in een laag tempo plaatsvinden.

Gezien de beperkte financiële mogelijkheden is het essentieel dat wat we wèl doen, nadrukkelijk bijdraagt aan deze zo gewenste vernieuwing, transformatie, diversificatie en vervanging.

Onder vernieuwing, transformatie, diversificatie en vervanging van ons vastgoed verstaan we zeker niet alleen nieuwbouw en verkoop; we beschouwen ook investeren in onze bestaande woningen als vernieuwing. Door deze tweeledige benadering werken we aan de kwantiteit en kwaliteit van onze woningen voor de huidige en toekomstige bewoners.

De portefeuillestrategie zoals die in 2014 is opgesteld en maart 2015 is vastgesteld voorziet nog in een kleine stijging van het aantal grote woningen. De marktontwikkelingen vragen nu om een product waar kleine en middelgrote woningen beter tot hun recht komen in de toekomstige huurmarkt.

(zie bijlage 2 wensportefeuille Plicht Getrouw 2014)

We weten (onder meer uit het woonlastenonderzoek en het gemeentelijke woningbehoefte onderzoek) dat de behoefte aan kleine goedkope sociale huurwoningen groter is geworden. Hierop gaan we onze veranderportefeuille sterker richten. Ook zal een aanpassing worden gedaan op het aantal te nemen energiemaatregelen. Nog ca. 100 woningen hebben een te hoge energievraag.

Concreet hebben we voor de periode 2017-2020 de volgende voornemens;

- Nieuwbouw vindt in de ondernemingsplanperiode plaats indien grondverwerving en realisatie binnen de sociale huursector financieel mogelijk is. Daaronder vallen uitsluitend huurwoningen voor de primaire doelgroep.
- Sloop wordt in de planperiode niet voorzien.



- Investerings in de bestaande woningen worden in de komende jaren zowel projectmatig als bij mutatie uitgevoerd. Versobering ten opzichte van voorgaande jaren is hierbij aan de orde. Het accent ligt bij de investeringen op energiemaatregelen en maatregelen ten behoeve van de veiligheid.
- Verkoop van bestaande woningen kan eventueel vanuit financieel oogpunt noodzakelijk zijn in het geval dat er woningen middels nieuwbouw toegevoegd kunnen worden. In de planperiode kunnen een aantal woningen verkocht worden. Het aantal te verkopen woningen wordt bepaald aan de hand van de financieringsbehoefte bij nieuwbouw.
- Transformatie van bestaand vastgoed dat wij niet in bezit hebben is mogelijk interessant. Als zich in dat kader mogelijkheden voordoen voor (complexgewijze) aankoop wegen we af of dit binnen de gestelde rendementseisen en financiële randvoorwaarden kan en of de aankoop bijdraagt aan de gewenste vernieuwing, transformatie, diversificatie en verruiming.
- niet-DAEB vastgoed
Onze organisatie maakt de principiële keuze om voor de primaire doelgroep als de secundaire doelgroep geen niet-DAEB-vastgoed in eigendom te hebben en te exploiteren.
Het aanbieden van niet-DAEB woningen laten wij over aan de marktpartijen.
Eind 2015 hebben we 1 bedrijfsruimte (Brasserie) in exploitatie.

Prestatie-indicatoren:

- *We hebben in 2019 ca 15 nieuwe woningen gerealiseerd.*

Vervolgacties Uitvoeringsprogramma:

- *We stellen een programma en werkwijze voor de te verkopen woningen op.*

Verduurzaming vastgoed

Verduurzaming van ons vastgoed richt zich vooral op het toepassen van duurzame materialen en technieken, en op het energiezuiniger maken van de woningen, zodat de energiekosten voor de bewoners lager kunnen worden. We hanteren de volgende uitgangspunten:

Bij nieuwbouw is duurzaam en energiezuinig bouwen de norm geworden. In onze nieuwbouwprojecten anticiperen we op de toekomstige verdere wettelijke aanscherping in de richting van energie neutrale of zelf energieleverende woningen.

Voor onze bestaande woningen zetten we in op energiebesparende maatregelen en duurzame energietoepassingen, om zo bij te dragen aan de betaalbaarheid van de energielasten van onze huurders.

Wij conformeren ons aan de op brancheniveau vastgestelde ambitie van gemiddeld energielabel B (EI 1,25) in 2020, voor zover financieel en technisch haalbaar in ons woningbezit. Vooral het reduceren van de laagste energielabels (E, F en G-labels) heeft prioriteit.

Wij onderzoeken de mogelijkheid om uiteindelijk in 2050 alle woningen in het bezit van Plicht Getrouw NOM waardig te laten zijn (Nul Op de Meter).



Prestatie-indicatoren:

- *In 2020 is de energie-index van de totale te behouden woningvoorraad minimaal 1,25 (= gemiddeld energielabel B).*
- *In 2020 hebben we nog 7 E, F en G-gelabelde woningen.*
- *We delen de kosten van energiebesparende maatregelen in de bestaande woningen direct of indirect (bij mutatie) tussen verhuurder en huurder. Voor iedere investering geldt als voorwaarde dat de investering in maximaal 12 jaar wordt terugverdiend (te berekenen in een businesscase).*

Vervolgacties Uitvoeringsprogramma:

- *Opstellen en uitvoeren programma energieprestatieverbeteringen opnemen in het strategisch voorraadbeleid.*



7. Financiën en Bedrijfsvoering

Doelstellingen begroting 2017-2020

Doelstelling is Plicht Getrouw (PG) als financieel gezond bedrijf te laten investeren in de volkshuisvesting. Plicht Getrouw richt zich in eerste instantie op het in stand houden van voldoende aantal kwalitatief goede huurwoningen met een betaalbare huur voor de primaire doelgroep.

Dit laat onverlet dat, wanneer zich een investeringsmogelijkheid van beperkte omvang voordoet, Plicht Getrouw zal onderzoeken of ze deze investeringsmogelijkheid tot realisatie kan brengen.

Onze organisatie houdt, met borging van het WSW, toegang tot de kapitaalmarkt en onze activiteiten passen bij onze vermogenspositie. Onze kengetallen ICR, DSCR, Loan To Value, Solvabiliteit en Dekkingsratio op WSW-basis moeten hiervoor in de komende vijf jaar jaarlijks positief zijn en voorzien zijn van een positief continuïteitsoordeel van het WSW.

In onze financieel strategische oriëntatie hebben wij vijf risico's:

1. Stijging van de rente en de rentelasten. Vooral door de huidige, zeer lage rente, zijn er risico's bij herfinanciering op langere termijn.
2. De inkomensontwikkeling van huishoudens tot modaal.
3. Blijvende beperking investeringsruimte door verhuurders- en saneringsheffing en beperkingen in huuropbrengsten als gevolg van passend toewijzen.
4. Realisatie bezuiniging op beheer- en onderhoudslasten.
5. Politiek gestuurde wijzigingen in de regelgeving van de volkshuisvesting.



Bijlage 1 factsheet Bennekom

Tabel 2.8 Bennekom. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Bennekom	T.o.v. gemeente
Inwoners	14.970	110.655 (14%)
Huishoudens	6.440	45.890 (14%)

Bron: CBS 2015

Tabel 2.9 Bennekom. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-	€576-	€618-	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	0	231	55	194	480	46%
Appartement zonder lift	36	51	0	0	87	8%
Een gezinswoningen	1	286	121	79	487	46%
Totaal	37	568	176	273	1.054	100%
Aandeel	4%	54%	17%	26%	100%	

Bron: Corporaties 2015

Tabel 2.10 Bennekom. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresul
Appartementen met lift	480	5%	31,2	4,6
Appartementen zonder	87	35%	34,3	5,6
Eengezinswoning	487	4%	91,5	15,8
Totaal	1054	7%	48,3	7,8

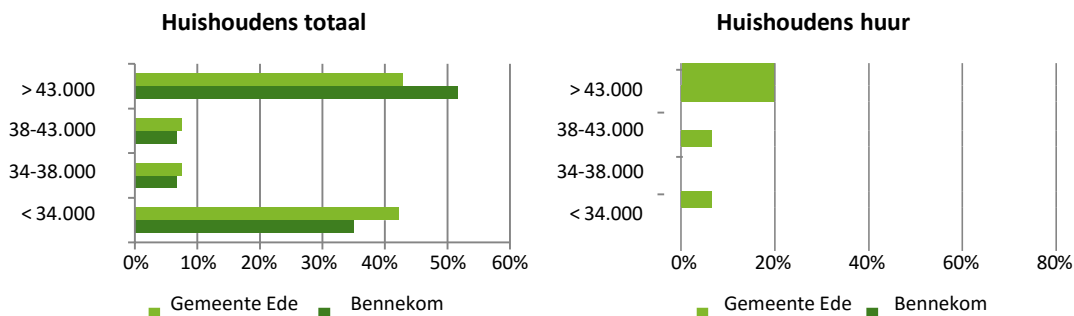
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 2.3 Bennekom. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 2.4 Bennekom. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

**Bijlage 2 Wensportefeuille Plicht Getrouw 2017**

Klasse	Aantal woningen*	Aandeel in portefeuille	Wensportefeuille 2014	Concept Doelstelling in wensportefeuille 2017
Goedkope huur	36	4,5%	Minimaal 5%	Minimaal 5%
Betaalbare huur	527	65%	Minimaal 65%	Minimaal 75%
Middeldure huur	245	30,5%	Maximaal 30%	Maximaal 20%
Kleine woningen tot 60 m ²	366	45%	Maximaal 45%	Maximaal 45%
Middelgrote woningen 60 tot 80 m ²	411	51%	Maximaal 50%	Minimaal 50%
Grote woningen vanaf 80 m ²	32	4%	Minimaal 5%	Maximaal 5%
Nultredenwoningen	270	33,5%	Minimaal 30%	Minimaal 30%
Geen nultredenwoningen	539	66,5%	Maximaal 70%	Maximaal 70%
Grondgebonden woningen	581	72%	Minimaal 70%	Maximaal 70%
Gestapeld met lift	121	15%	Minimaal 15%	Minimaal 15%
Gestapeld zonder lift	107	13%	Maximaal 10%	Maximaal 15%
Groene energielabels (A, B en C)	706	87%	Minimaal 98%	Minimaal 99%
Oranje energielabels (D en E)	96	12%	Maximaal 1%	Maximaal 0%
Rode energielabels (F en G)	7	1%	Maximaal 1%	Maximaal 1%