

Prestatieafspraken

gemeente Midden-Drenthe & Woonservice



Nieuwbouw Jade Beilen



Vervangende nieuwbouw Verlengde Havenstraat Beilen

Ondertekening, november 2016

.....
E. Dolfing

Wethouder

.....
H.E. Eppinga

Directeur-bestuurder

.....
I. van der Sluis

Voorzitter

H1 Inleiding

De afgelopen jaren heeft gemeente Midden-Drenthe prestatieafspraken gemaakt met woningcorporaties Actium en Woonservice. Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 van kracht geworden. Met de komst van deze wet is er nieuwe regelgeving gekomen voor het maken van prestatieafspraken.

In de toekomst maken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties op basis van een gemeentelijke woonvisie prestatieafspraken. Waar we 2015 nog als een overgangsjaar hebben beschouwd, hebben we dit jaar in gezamenlijkheid verder uitvoer gegeven aan de vernieuwde manier van samenwerken. Vóór 1 juli heeft Woonservice een bod uitgebracht op het gemeentelijke Woonplan, bestaande uit een overzicht van voorgenomen activiteiten voor het komende jaar en een doorkijk naar de jaren daarna.

De periode tot aan december hebben we gebruikt om samen prestatieafspraken te maken voor het jaar 2017. Hierbij gebruiken we afspraken in die in 2014 zijn vastgesteld als onderlegger, we beschouwen deze als 'raamovereenkomst'. De afspraken in dit document zijn te zien als jaarschijf en concretisering van de doelen uit deze bovenliggende overeenkomst.

Partijen laten in gezamenlijkheid momenteel een woningmarktonderzoek uitvoeren. Deze dient als onderlegger voor de actualisatie van het Woonplan. De verwachting is dat het nieuwe woonbeleid in de eerste helft van 2017 gereed is. In dat jaar zal een nieuwe raamovereenkomst prestatieafspraken worden opgesteld.

De prestatieafspraken hebben tot doel het vastleggen van wat de partijen van elkaar mogen verwachten. De onderwerpen sluiten aan bij de door de minister aangegeven prioritaire onderwerpen. Voor de periode 2016 - 2020 zijn dat:

1. betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
2. realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad;
3. huisvesten van urgente doelgroepen;
4. realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.

Uitvoering prestatieafspraken 2016, waar staan we nu:

In de prestatieafspraken voor 2016 is een aantal prestaties / ontwikkelingen benoemd voor Woonservice, zoals:

- Nieuwbouwproject Jade in Beilen, waarvan op dit moment Fase A in volle gang is en de vervangende nieuwbouw van gezinswoningen door levensloopbestendige woningen (Fase C) in mei 2016 is opgeleverd. Fase D, een vergelijkbaar project wordt opgestart;
- De voorgenomen realisatie van een woonvorm voor dementerenden in Westerbork in samenwerking met Icare is helaas afgebroken;
- In het project van Woonservice gericht op uitbreiding van het aantal voor senioren geschikte woningen zijn de eerste pilots uitgevoerd. Een woning met aanbouw en meerdere woningen met personenlift zijn inmiddels opgeleverd;

- Samen met Welzijn Midden-Drenthe heeft Woonservice een voorbeeldwoning (Het Langer Thuis huus) geopend die gedurende een lange periode beschikbaar is voor voorlichting en informatie voor het langer zelfstandig thuis wonen voor senioren. Dit project sluit aan bij de onderwerpen die vanuit het gemeentelijk WOWELZO –overleg in gezamenlijkheid worden opgepakt.
- Woonservice levert een actieve bijdrage in de huisvesting van statushouders in de gemeente. Samen met de gemeente zijn naast de reguliere huisvesting in huurwoningen de mogelijkheden voor alternatieve huisvestingsvormen verkend. Verwacht wordt dat dit op korte termijn zal leiden tot de eerste uitbreiding van plaatsingsmogelijkheden.
- Om meer inzicht te bieden in de betaalbaarheid van ons woningaanbod voor individuele huurders / woningzoekenden werkt Woonservice aan het beschikbaar stellen van een woonlastencalculator op de website, waarbij ook te verwachten energielasten worden meegerekend.

Leeswijzer

Dit document is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de prestatieafspraken inhoudelijk weergegeven. Dit doen we met een uitgebreide tabel met voorgenomen activiteiten en voor zover van toepassing, de daarmee gemoeide investeringen van Woonservice in de gemeente Midden-Drenthe. Deze tabel wordt in dit hoofdstuk nader toegelicht. Naast de tabel bestaan de prestatieafspraken ook uit aanvullende afspraken die we graag met de gemeente en Samen Sterk maken.

In hoofdstuk 3 maken we inzichtelijk wat het effect is van de geplande investeringen op de financiële positie en continuïteit van Woonservice. Dit doen we onder andere aan de hand van indicatoren als de solvabiliteit, ICR en DSCR.

In de bijlage is een overzicht opgenomen van alle woningen in de gemeente met de strategie verkoopbestemming.

H2 Prestatieafspraken voor gemeente Midden-Drenthe

Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe

	2017	2018
Nieuwbouw & aankoop (stand per 31-12)	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Nieuwbouw (aantal woningen)	7	67
Nieuwbouw (aantal zorgplaatsen)	-	25
Nieuwbouw (investering in woningen)	€ 1.230.000	€ 10.930.000
Nieuwbouw (investering in zorgplaatsen)	-	3.750.000
Ontwikkeling van de woningvoorraad (stand per 31-12)	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Verkoop bestaand bezit*	-	-
Liberalisatie sociale huurwoningen	-	-
Sloop / onttrekking	140	-
Betaalbaarheid & bereikbaarheid (mei 2016)**	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Aanbod goedkoop (<€ 409,92)	373	342
Aanbod betaalbaar laag (€ 409,92-€ 586,68)	1388	1395
Aanbod betaalbaar hoog (€ 586,68-€ 628,76)	233	233
Aanbod duur (€ 628,76-€ 710,68)	114	112
Aanbod geliberaliseerd (>€ 710,68)	2	2
Woningen zonder streefhuur	107	2
Totaal aantal woningen	2217	2086
Huisvesting specifieke doelgroepen	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
	zie tekst	zie tekst
Aantal woningen 'seniorgeschikt'	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Aantal woningen 'seniorgeschikt' (april 2016)	752	726
Transformatie woningen naar 'seniorgeschikt' (aantal /jaar)**	36	36
Prijs / kwaliteit (stand april 2016)	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Gemiddeld aantal woningwaarderingpunten (WWS)	162	162
Gemiddelde maximaal redelijke huur	798	798
Gemiddelde streefhuur per woning	501	506
Gemiddeld streefhuurpercentage (t.o.v. maximaal redelijk)	63%	63%
Energetische kwaliteit (stand april 2016)	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Energielabel A %	7,9%	7,9%
Energielabel B %	29,2%	29,2%
Energielabel C %	44,1%	44,1%
Energielabel D %	13,7%	13,7%
Energielabel E %	4,5%	4,5%
Energielabel F %	0,5%	0,5%
Energielabel G %	0,0%	0,0%
Aantal woningen met zonnepanelen (mei 2016)	79	349
Ontwikkeling aantal woningen met zonnepanelen (31-12-2017)	270	180
Onderhoud & kwaliteitsverbetering (uitgaven/jaar)	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Planmatig onderhoud (€ totaal)	€ 5.530.000	€ 5.530.000
Keuzeonderhoud (€ indicatie op basis van budget)	€ 690.000	€ 690.000
Klachten/mutatie onderhoud (€ indicatie op basis begroting)	€ 730.000	€ 730.000
Energetische maatregelen	€ 1.150.000	€ 1.150.000
Seniorgeschikt	€ 530.000	€ 530.000
Leefbaarheid (uitgaven/jaar)	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Uitgaven leefbaarheid (€ begroot)	160.000	160.000

* Verkoopprogramma is bevroren ivm opgave huisvesting statushouders. Verkooppeule (bevroren) in bijlage

** Op basis van huidige streefhuren. Streefhuurbeleid wordt herontwikkeld. Zie tekst.

*** Woonservice heeft € 2.000.000 per jaar extra beschikbaar voor energetische verbeteringen

**** Jaarlijks €1.000.000 naar rato berekende opgave per gemeente

In het activiteitenoverzicht zijn de belangrijkste activiteiten en prestaties van Woonservice voor de gemeente Midden-Drenthe gekwantificeerd. Hieronder volgt per thema een korte toelichting.

Nieuwbouw& Aankoop

Woonservice heeft in de gemeente Midden-Drenthe een aantal nieuwbouwprojecten om armen. Woonservicezone Jade, de Zingerlocatie en An den Boerbrink in Westerbork, De Wegwijzerlocatie in Westerbork, de nieuwbouw op de locatie van de voormalige kerk in Hijken, de Verlengde Havenstraat in Beilen. In 2016 worden veel woningen opgeleverd (Jade A + Jade C), 2017 is vooral weer een jaar van bouwen en voorbereiden. In 2018 worden naar verwachting weer zo'n 100 nieuwe wooneenheden opgeleverd. Woonservice voert zowel bestuurlijk als ambtelijk structureel overleg over de realisatie van bouwprojecten.

Ontwikkeling van de woningvoorraad

In 2017 zal Woonservice een kleine 140 woongelegenheden aan de markt onttrekken. Het betreft grotendeels de oude Westeres / Eshuus. Maar ook woningen aan de verlengde Havenstraat en de Vos van Steenwijkstraat. Voor de eerst genoemde woningen is dan de vervangende nieuwbouw inmiddels gereed en zijn bewoners inmiddels verhuisd naar de nieuwbouw van Jade. De bewoners van de Verlengde Havenstraat en Fase D van de Woonservicezone zullen aangewezen zijn op vervangende woonruimte op basis van het sociaal plan wat Woonservice met Samen Sterk heeft afgesloten.

Omdat de komende jaren tijdelijk meer huurwoningen nodig zijn voor enerzijds de sterk gegroeide taakstelling voor het huisvesten van statushouders en anderzijds, specifiek voor Midden-Drenthe, de tijdelijke extra vraag naar vervangende woonruimte voor herstructureringskandidaten (Verlengde Havenstraat, Jade D), heeft Woonservice besloten de verkoop van huurwoningen tijdelijk te bevriezen. Alleen in uitzonderingsgevallen wordt hiervan afgeweken, omdat de vrijgekomen woning minder geschikt is voor het huisvesten van deze doelgroep of om te voorkomen dat binnen een dorp of deel van een dorp een te grote concentratie van statushouders ontstaat.

Om inzicht te geven in de voorraad met verkoopbestemming is in de bijlage een actuele lijst opgenomen van woningen met verkoopbestemming.

Betaalbaarheid en bereikbaarheid

Woonservice staat bekend als corporatie met relatief goedkope huurwoningen. De tabel laat zien hoe de verdeling is van de huurwoningen naar huurprijs (op basis van streefhuren) over de woningvoorraad van Woonservice is. Woningen zonder streefhuur zijn met name adressen met verkoopbestemming en sloopbestemming. Rond de zomer van 2016 zal Woonservice de streefhuren actualiseren. Mede als gevolg van de vanaf 2016 ingevoerde passendheidstoets. Deze toets verplicht corporaties huurders met recht op huurtoeslag in een betaalbare huurwoning te huisvesten. Het effect van het actualiseren van de streefhuren is per saldo:

- Gemiddeld lagere streefhuren;
- Hanteren van harde aftoppingsgrenzen, waarbij de streefhuurprijs van een woning wordt beperkt om deze bereikbaar te houden voor huishoudens met lagere inkomens.

specifieke doelgroepen

(ex)- GGZ-cliënten

Beilen en GGZ zijn van oudsher sterk met elkaar verweven. De laatste jaren (extramuralisatie) wonen steeds meer (ex)-GGZ cliënten zelfstandig in de wijk, veelal in huurwoningen van Woonservice. Woonservice hecht veel waarde aan een goede afstemming en gezamenlijke visie op het huisvesten van deze specifieke doelgroep. In 2016 is gestart met de werkgroep extramuralisering, waarbinnen betrokken organisaties willen komen tot goede afspraken over de huisvesting en begeleiding van deze doelgroep. De insteek van Woonservice is hierbij het concept van “gespikkelde wijken”. Waarbij clustering van de doelgroep wordt vermeden, maar huisvesting in de reguliere woningvoorraad verspreid over de wijken plaatsvindt. In de visie van Woonservice betekent dit ook dat de opgave niet alleen in Beilen moet worden ingevuld, maar dat ook in andere kernen deze doelgroep kan worden gehuisvest. Uit ervaring weten we dat het een doelgroep is waarbij goede afspraken en goede begeleiding van groot belang is om problemen in de wijk te voorkomen. Woonservice wil graag met de gemeente en GGZ vanuit een gezamenlijke visie komen tot nadere afspraken over huisvesting, begeleiding en monitoring.

huisvesting statushouders

Woonservice zet zich proactief in voor het realiseren van de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Vanaf 2015 is de taakstelling fors toegenomen. De verwachting is dat ook de komende jaren nog rekening moet worden gehouden met deze verhoogde taakstelling. Woonservice stuurt op verschillende manieren op het realiseren van de bijdrage in de gemeentelijke taakstelling:

- Met voorrang huisvesten van statushouders in de reguliere huurwoningvoorraad;
- Meerdere statushouders (tijdelijk) huisvesten in 1 woning. Het betreft met name mannen die in afwachting zijn op gezinshereniging. Zodra het gezin overkomt wordt gezocht naar een passende gezinswoning.
- Realiseren van extra woonruimte door verbouw van beschikbaar vastgoed. Zoals school en kantoorpanden.
- Incidentele aankoop van betaalbare koopwoningen in kernen met een beperkt huurwoningaanbod. Deze woningen kunnen tijdelijk worden ingezet voor deze doelgroep en indien in de toekomst overbodig als huurwoning, weer worden verkocht.
- Binnen de mogelijkheden van de woningwet, uitvoeren van verhuur en beheertaken bij de huisvesting van statushouders in panden die niet van Woonservice zijn.

Woonservice wil graag een bijdrage leveren aan de huisvesting van mensen die in hun eigen land geen veilig thuis meer hebben. Statushouders verdienen een warm welkom, maar daarbij willen en kunnen we niet het oog verliezen voor andere doelgroepen op de woningmarkt. De tijdelijk extra opgave vraagt van iedereen om begrip en de bereidheid ruimte te maken. We hechten veel waarde aan een goede balans in de huisvesting van statushouders binnen onze woningvoorraad. We hanteren daarbij de volgende kernbegrippen:

- Kleinschaligheid: Woonservice wil statushouders bij voorkeur huisvesten in reguliere huurwoningen of een kleine groep van huurwoningen;
- Spreiding: We vinden dat statushouders overal in ons werkgebied een goede plek moeten kunnen krijgen. We willen voorkomen dat statushouders alleen in kernen worden gehuisvest waar minder vraag naar woningen is;

- Draagkracht: Woonservice kijkt goed of een wijk, straat of buurt voldoende draagkracht heeft om statushouders op te vangen. In straten waar veel sociale problematiek is, huisvest Woonservice liever geen statushouders;
- Samenwerking: Het huisvesten van statushouders is een landelijke taakstelling. Zowel de gemeente als de corporatie hebben hierin een uitvoerende rol. Voor het realiseren van de taakstelling is een goede samenwerking met de gemeente van groot belang. Maar ook met andere instanties, zoals COA, vluchtelingenwerk, lokale partners en bewoners.

Aantal woningen seniorgeschikt

Het uitbreiden van het aantal senioren geschikte woningen is voor Woonservice een belangrijk strategisch speerpunt. Woonservice heeft als plattelandscorporatie relatief veel grondgebonden gezinswoningen in haar voorraad, terwijl als gevolg van de vergrijzing en ontgroening de vraag verschuift naar toegankelijke woningen. De opbouw van de woningvoorraad in Beilen laat enerzijds een relatief groot aandeel appartementen zien, maar juist ook heel veel eengezinswoningen. Beilen-West bestaat haast alleen uit woningen van dit type.

De tabel geeft inzicht in het huidige aantal senioren geschikte woningen. De aantallen “ontwikkeling senioren geschikt” geven inzicht in de transformatie van gezinswoningen naar toegankelijke woningen in de gemeente. Woonservice heeft hiervoor een project ingericht, waarbij gestuurd wordt op de jaarlijkse realisatie van circa 50 aanbouwen of liften bij gezinswoningen (gedurende circa 10 jaar). In 2016 (opstartfase) betreft de opgave 25 woningen (corporatieniveau). Ongeveer de helft van deze opgave komt voor rekening van Beilen.

In de bijlage is een overzicht opgenomen van het gewenste aantal seniorenwoningen per kern in de gemeente (voorraad en ambitie Woonservice).

Met de investeringen in het vergroten van het aantal toegankelijke woningen binnen de woningvoorraad van Midden-Drenthe draagt Woonservice actief bij aan de gemeentelijke opgave. De vaak preventieve investeringen voorkomen enerzijds een beroep op het gemeentelijk WMO budget, maar helpen de gemeente / het sociaal team anderzijds ook bij het vinden van passende woonruimte voor inwoners met mobiliteitsproblemen. Woonservice wil graag komen tot afspraken met de gemeente over een financiële bijdrage in de toegankelijkheidsverbeteringen van bestaande huurwoningen (plaatsen van liften en aanbouwen).

Prijs/kwaliteit

In deze rubriek worden de indicatoren getoond die inzicht geven in de verhouding tussen de prijs en kwaliteit van woningen. Het betreft het gemiddelde voor de gemeente. Met gemiddeld 162 woningwaarderingspunten (WWS-punten) ligt de kwaliteit van de woningvoorraad in de gemeente Midden-Drenthe enkele punten boven het gemiddelde van Woonservice (158 punten). De verwachte toename van de streefhuur tussen 2017 en 2018 bedraagt 1 %.

Energetische kwaliteit

Verbetering van de energetische kwaliteit van de woningvoorraad staat hoog op de agenda van Woonservice. Dat heeft er toe geleid dat Woonservice nagenoeg geen woningen meer verhuurt met slechte energielabels (circa 82% heeft een groen energielabel in Midden-Drenthe).

Woonservice heeft zich de afgelopen jaren geconcentreerd op het verbeteren van de isolatie van woningen. Inmiddels is de isolatiewaarde van veel woningen goed op peil. Het accent verschuift nu naar het aanbieden van zonnepanelen om doormiddel van duurzame energieopwekking de

woonlasten van huurders verder te verlagen.

Medio 2016 is door Woonservice besloten het aanbieden van zonnepanelen fors te subsidiëren. Huurders (met een passend dak) kunnen voor € 12 huurverhoging een zonnepanelenpakket afnemen met een gemiddelde maandelijkse energieopbrengst van € 30. De € 12 wordt bij de huur opgeteld en is subsidiabel (huurtoeslag) voor huurders met een lager inkomen. Het netto voordeel loopt daarmee dus verder op. Daarnaast heeft Woonservice besloten dat zonnepanelen ook geplaatst kunnen worden op woningen behorende tot de goedkope voorraad (tot circa €400). Woonservice verwacht de komende jaren jaarlijks circa 400 woningen te kunnen voorzien van zonnepanelen.

Het is praktisch onmogelijk om een goede voorspelling te maken van het effect van alle door Woonservice ingezette maatregelen op de voor 2017 te verwachten aandelen per energielabelklasse. De volgende factoren zijn (in gunstige zin) hierop van invloed:

- Nieuwbouw energiezuinige woningen;
- Sloop woningen met matige energetische kwaliteit;
- Na-isolatie en plaatsen van zonnepanelen op verzoek van de individuele huurder;
- Na-isolatie en plaatsen van zonnepanelen bij mutatie;
- Zonnepanelenproject & inzet op promotie / marketing vanaf 2016;
- Inzet op innovatieve technieken.

Per saldo verwachten we een gestage verdere vergroening van de woningvoorraad. In 2021 heeft de gemiddelde huurwoning van Woonservice gemiddeld energielabel B. Woningen zijn dan goed geïsoleerd en een groot aantal huurders heeft het voordeel van goedkope tot bijna gratis zonnestroom.

Onderhoud en kwaliteitsverbetering

Woonservice investeert relatief veel in het onderhoud en verbetering van bestaande woningen. Daarbij is een onderscheid te maken naar verschillende onderhoudssoorten. De tabel geeft inzicht in de voorgenomen investeringen in de gemeente.

- Het keuzeonderhoud bestaat hoofdzakelijk uit investeringen in nieuwe keukens en nieuwe badkamers en toiletten. Huurders krijgen daarbij van Woonservice veel keuze en kiezen zelf wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd.

- Woonservice heeft jaarlijks € 2.000.000 extra begroot voor energetische maatregelen. Een groot deel van dit budget zal besteed worden aan het plaatsen van zonnepanelen, maar er worden ook middelen ingezet voor nieuwe innovatieve energieconcepten.

- Jaarlijks is € 1.000.000 extra beschikbaar voor investeringen in het seniorgeschied maken van bestaande huurwoningen. Het budget wordt naar rato van de opgave over de gemeenten ingezet.

Krimp en Leefbaarheid

De uitgaven aan leefbaarheid bestaan uit een diversiteit aan investeringen. Woonservice heeft een eigen leefbaarheidsfonds van waaruit leefbaarheidsprojecten in de dorpen en wijken worden ondersteund. Maar ook bepaalde huismeesterskosten, buurtbemiddeling, tweede kansbeleid, etc.

Woonservice wil zich samen met maatschappelijke partners inzetten voor verbetering van de leefbaarheid in de Noorderhoek in Beilen. Dit gebied vraagt om extra aandacht.

2019 en verder

De opgenomen tabel geeft concreet inzicht in de activiteiten van Woonservice in 2017 en 2018 in de gemeente. Voor de periode 2019 en verder zal Woonservice de ingezette lijn vervolgen. De prestatieafspraken voor de komende jaren zullen we met gemeente en de huurdersvereniging Samen Sterk oppakken.

Gemeente Midden-Drenthe zal begin 2017 een nieuwe woonvisie vaststellen. Woonservice draagt inhoudelijk bij aan de ontwikkeling van deze visie. In de woonvisie wordt een uitvoeringsagenda opgenomen waarin de actiepunten / activiteiten worden verwoord waarmee invulling wordt gegeven aan de uitvoering van de doelen uit de woonvisie. Door deze actiepunten (voor zover relevant voor de corporaties en gemeente) over te nemen in de wettelijke vierjarige raamovereenkomst tussen de corporaties en de gemeente wordt er ook inhoudelijk een directe verbinding gemaakt tussen de woonvisie en de prestatieafspraken.

H3 Woonservice financieel

In dit hoofdstuk maken we inzichtelijk wat het effect is van de geplande investeringen op de financiële positie en continuïteit van onze organisatie.

Dit inzicht verschaffen wij op corporatieniveau en is gebaseerd op verstrekte informatie aan onze externe toezichthouders middels de dPi2015. Deze is eind 2015 ingediend bij Corpodata. In de dPi2015 is de begroting 2016 en de prospectieve informatie over de jaren 2017 tot en met 2020 doorgerekend. Dit zijn de recent vastgestelde en beoordeelde prospectieve cijfers, welke aansluiten bij onze externe verantwoording.

De aan u voorgestelde investeringen liggen in lijn met de verwerkte investeringen in de dPi2015. Door temporisering zal het moment van investeren op onderdelen t.o.v. de dPi2015 wellicht afwijken, maar in grote lijnen geeft het verloop van de financiële ratio's een juist beeld van onze financiële positie en continuïteit. Deze financiële ratio's zijn gelijk aan de ratio's welke het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gebruikt bij hun jaarlijkse beoordeling van onze financiële positie en continuïteit.

	2016	2017	2018	2019	2020
Solvabiliteit	49%	48%	47%	46%	46%
ICR (Interest Coverage Ratio)	3,6	3,5	3,3	3,1	2,9
DSCR (Debt Service Coverage Ratio)	4,9	4,8	4,4	4,0	3,6

Toelichting ratio's

Solvabiliteit

Verhouding Eigen vermogen : Totaal vermogen

ICR

Interest Coverage Ratio, geeft aan hoe vaak uit de netto kasstroom de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet kan nakomen. Deze wordt berekend volgens methodiek WSW:
Kasstroom uit operationele activiteiten voor renteontvangsten en rente-uitgaven gedeeld door de bruto rente-uitgaven.

DSCR

Debt Service Coverage Ratio, geeft aan of er voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd voor rente en aflossing. Deze wordt berekend volgens methodiek WSW:
Kasstroom uit operationele activiteiten voor renteontvangsten en rente-uitgaven plus (onderhoudsuitgaven minus minimaal onderhoud) plus uitgaven met betrekking tot eigen productie gedeeld door de netto rente-uitgaven (exclusief toegerekende aan investeringen) en theoretische jaaraflossing.

Financieel sterk

Woonservice is een financieel sterke organisatie. Een goede uitgangspositie voor het investeren in de kwaliteit en betaalbaarheid van onze huurwoningen. Woonservice kan een proactieve houding innemen binnen haar werkgebied en doet dat ook. We zijn aanspreekbaar op de opgave die er in het kernwerkgebied van Woonservice speelt. De afgelopen jaren hebben we ook extra opgaven opgepakt buiten of liever, langs de rand van het eigen werkgebied. We hebben een klein wooncomplex in Smilde gebouwd met een gezondheidscentrum, bij de Schans in Emmen 175 aanleunwoningen gebouwd in samenwerking met Tangenborgh, in Assen is een nieuw gebouwd appartementencomplex van een ontwikkelaar overgenomen, er heeft een fusie plaatsgevonden met wooncentrum 't Stroomdal in Beilen en vorig jaar is Woonservice gefuseerd met de SHBB in Borger, waarvoor in 2016 een start wordt gemaakt met de vervangende nieuwbouw van de Borgerhof. Ook in de toekomst hebben we ruimte om in en buiten het eigen werkgebied extra opgaven op te pakken. Op dit moment vindt een verkenning plaats van de mogelijkheden tot fusie met BCM wonen in Stadskanaal en Musselkanaal. Deze woningcorporatie is sterk vervlochten met BCM zorg en biedt met zo'n 600 woningen een brede variatie aan wonen, met het accent op wonen in combinatie met zorg.

Bij het oppakken van extra opgaven maken we steeds zorgvuldige afwegingen. Voorop staat de eigen opgave in het kernwerkgebied. We hechten veel waarde aan de identiteit van Woonservice als plattelandscorporatie en vinden dat nieuwe opgaven in het verlengde hiervan moeten liggen. Zo zijn Stadskanaal en Musselkanaal belangrijke voorzieningskernen voor een groot aantal woningen van Woonservice in het Mondengebied.

Bijlage 1: Adressen met verkoopbestemming gemeente Midden-Drenthe

In de gemeente Midden-Drenthe heeft Woonservice in totaal 166 woningen met verkoopbestemming. In de bijgevoegde tabel zijn de adressen opgenomen. In principe worden er de komende jaren geen huurwoningen verkocht (bevrozing verkoopprogramma in verband met de huisvesting van statushouders).

Objectcode	Object omschrijving	gemeente
10200500014	Oranje 21 ORANJE	MIDDEN-DRENTHE
10200500022	Oranje 23 ORANJE	MIDDEN-DRENTHE
10200500057	Oranje 29 ORANJE	MIDDEN-DRENTHE
10200600019	Oosterstraat 14 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10200700242	Middenstraat 8 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10200700285	Middenstraat 12 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10200700307	Korenstraat 2 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10200700358	Korenstraat 6 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10200700900	Randweg 2 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10200700919	Randweg 4 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10200701028	Stengelinstraat 24 HOOGHALEN	MIDDEN-DRENTHE
10200801588	Smilderweg 18 HOOGHALEN	MIDDEN-DRENTHE
10200801596	Smilderweg 20 HOOGHALEN	MIDDEN-DRENTHE
10200801618	Smilderweg 22 HOOGHALEN	MIDDEN-DRENTHE
10200801642	Stengelinstraat 6 HOOGHALEN	MIDDEN-DRENTHE
10201100044	Violenstraat 5 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201100052	Violenstraat 7 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201100060	Violenstraat 9 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201100168	Violenstraat 22 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201100370	Rozenlaan 9 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201100389	Rozenlaan 11 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201100400	Rozenlaan 15 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201100559	Rozenlaan 12 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201100583	Rozenlaan 18 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201100591	Rozenlaan 20 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201100818	Tulpenstraat 16 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201100834	Tulpenstraat 20 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201100842	Tulpenstraat 22 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201100850	Tulpenstraat 24 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201100869	Tulpenstraat 26 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201100877	Tulpenstraat 28 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201101245	Kievitlaan 12 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201101253	Kievitlaan 14 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201101385	Gruttolaan 10 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201200065	Gruttolaan 32 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201200081	Gruttolaan 36 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201200103	Gruttolaan 38 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201200197	Kievitlaan 13 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201200227	Kievitlaan 19 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201200235	Kievitlaan 21 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201200243	Kievitlaan 23 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201200421	Kievitlaan 56 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201200456	Kievitlaan 60 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201200499	Kievitlaan 68 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201200545	Kievitlaan 78 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201200979	Fazantlaan 9 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201201010	Fazantlaan 13 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201201053	Fazantlaan 17 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201201088	Fazantlaan 19 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201201398	Grote Drift 63 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201201452	Grote Drift 73 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201201800	Dahliastraat 12 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201201843	Dahliastraat 16 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201201878	Dahliastraat 18 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201201894	Dahliastraat 20 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201201967	Leliestraat 26 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201201975	Leliestraat 28 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201202068	De Woert 2 HIJKEN	MIDDEN-DRENTHE
10201202076	De Woert 4 HIJKEN	MIDDEN-DRENTHE
10201202084	De Woert 6 HIJKEN	MIDDEN-DRENTHE
10201202106	Esstraat 28 WIJSTER	MIDDEN-DRENTHE
10201202122	Esstraat 32 WIJSTER	MIDDEN-DRENTHE
10201300108	Patrijslaan 9 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201300116	Patrijslaan 10 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201300124	Patrijslaan 11 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201300140	Patrijslaan 13 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE

10201300159	Patrijslaan 14 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201300167	Patrijslaan 15 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201300175	Patrijslaan 16 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201300183	Patrijslaan 17 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201300191	Patrijslaan 18 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201300213	Patrijslaan 20 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201300361	Lijsterlaan 171 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201300809	De Hultinge 18 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201301104	Lijsterlaan 72 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201301120	Lijsterlaan 76 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201301139	Lijsterlaan 78 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201301163	Lijsterlaan 84 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201301236	Lijsterlaan 94 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201301244	Lijsterlaan 96 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201301252	Lijsterlaan 98 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201301260	Lijsterlaan 100 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201301287	Lijsterlaan 104 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201301392	Lijsterlaan 123 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201301406	Lijsterlaan 125 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201301414	Lijsterlaan 127 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201301678	Lijsterlaan 27 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201301686	Lijsterlaan 29 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201301813	Lijsterlaan 55 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201301864	Lijsterlaan 63 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201302038	Lijsterlaan 93 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201302143	De Hultinge 75 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201302348	De Groenkampen 8 HOOGHALEN	MIDDEN-DRENTHE
10201302356	De Groenkampen 9 HOOGHALEN	MIDDEN-DRENTHE
10201302380	De Groenkampen 12 HOOGHALEN	MIDDEN-DRENTHE
10201302437	De Groenkampen 19 HOOGHALEN	MIDDEN-DRENTHE
10201302445	De Groenkampen 21 HOOGHALEN	MIDDEN-DRENTHE
10201302577	Phoenixstraat 26 WIJSTER	MIDDEN-DRENTHE
10201302585	Phoenixstraat 28 WIJSTER	MIDDEN-DRENTHE
10201302593	Phoenixstraat 30 WIJSTER	MIDDEN-DRENTHE
10201302615	Phoenixstraat 32 WIJSTER	MIDDEN-DRENTHE
10201302674	De Woert 12 HIJKEN	MIDDEN-DRENTHE
10201303174	Molenakkers 27 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201400129	De Vonderkampen 21 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201400234	De Vonderkampen 39 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201400331	De Vonderkampen 59 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201400358	De Vonderkampen 61 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201600055	De Stroom 45 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10201600098	De Stroom 51 BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10202900028	Asserstraat 5A BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10202900036	Asserstraat 5B BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10202900052	Asserstraat 5 D BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10202900060	Asserstraat 5E BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10202900079	Asserstraat 5F BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10202900087	Asserstraat 5G BEILEN	MIDDEN-DRENTHE
10210300069	Tipweg 23 ELP	MIDDEN-DRENTHE
10210400292	Kievitstraat 16 NIEUW BALINGE	MIDDEN-DRENTHE
10210400306	Kievitstraat 18 NIEUW BALINGE	MIDDEN-DRENTHE
10210400314	Kievitstraat 21 NIEUW BALINGE	MIDDEN-DRENTHE
10210500505	Mr. J.B. Kanweg 62 WITTEVEEN	MIDDEN-DRENTHE
10210600038	Beukenlaan 45 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10210600054	Beukenlaan 51 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10210600062	Beukenlaan 55 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10210600151	Haarweg 45 NIEUW BALINGE	MIDDEN-DRENTHE
10210600313	Beukenlaan 13 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10210600348	Beukenlaan 18 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10210600437	Esdoornlaan 3 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10210900015	Beukenlaan 32 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10210900139	Acacialaan 12 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211000085	Acacialaan 32 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211000271	Acacialaan 44 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211000301	Acacialaan 54 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211000336	Acacialaan 42 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211100748	Leemskoel 3 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211100772	Leemskoel 9 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211100780	Leemskoel 11 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211100802	Vosseveen 2 NIEUW BALINGE	MIDDEN-DRENTHE
10211100888	Vosseveen 9 NIEUW BALINGE	MIDDEN-DRENTHE
10211100942	Vosseveen 14 NIEUW BALINGE	MIDDEN-DRENTHE
10211100950	Vosseveen 15 NIEUW BALINGE	MIDDEN-DRENTHE
10211100969	Vosseveen 16 NIEUW BALINGE	MIDDEN-DRENTHE
10211100985	Vosseveen 20 NIEUW BALINGE	MIDDEN-DRENTHE
10211101116	Leemskoel 12 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE

10211101167	Leemskoel 17 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211101175	Leemskoel 18 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211101280	Leemskoel 28 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211101310	Leemskoel 31 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211101329	Leemskoel 33 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211101345	Leemskoel 37 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211101353	Leemskoel 39 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211101396	Leemskoel 46 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211101418	Leemskoel 48 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211101426	Leemskoel 50 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211101434	Leemskoel 52 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211101477	Hietkampen 3 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211101493	Hietkampen 5 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211101574	Hietkampen 12 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211500118	Perkenslag 23 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211500215	Hietkampen 57 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211500304	Hietkampen 68 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211500339	Perkenslag 17 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211500347	Perkenslag 19 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211500428	Hietkampen 50 WESTERBORK	MIDDEN-DRENTHE
10211900078	Robertusweg 4 NIEUW BALINGE	MIDDEN-DRENTHE
10211900205	W. Slotweg 7 WITTEVEEN	MIDDEN-DRENTHE
10211900248	Schoolweg 13 ZWIGGELTE	MIDDEN-DRENTHE

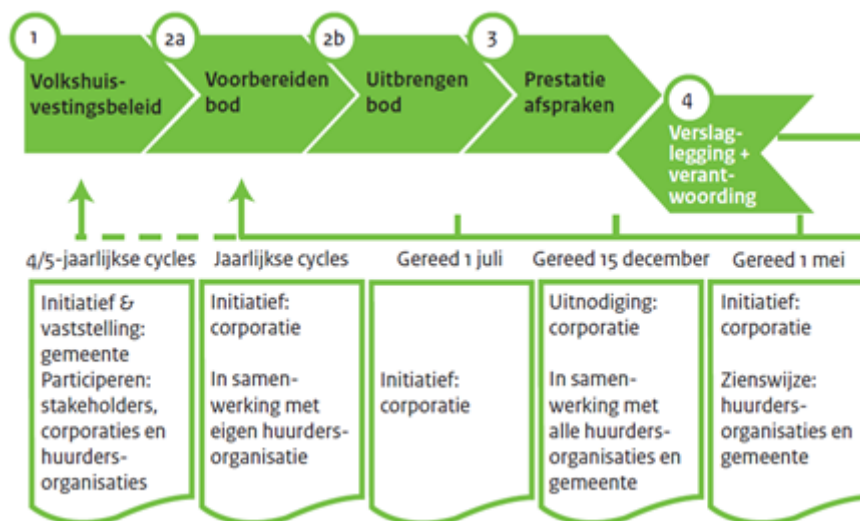
Bijlage2: Opgave (meerjarig indicatief) seniorgeschikt Woonservice

plaats	gemeente	totaal aantal vhe's	aantal niet toegankelijk	aantal toegankelijk	gewenst aantal toegankelijk	opgave
BEILEN	Midden-Drenthe	1514	982	453	680	227
DRIJBER	Midden-Drenthe	6	6	0	2	2
ELP	Midden-Drenthe	11	11	0	2	2
HIJKEN	Midden-Drenthe	26	17	8	12	4
HOOGHALEN	Midden-Drenthe	59	51	6	16	10
MANTINGE	Midden-Drenthe	4	4	0	0	0
NIEUW BALINGE	Midden-Drenthe	67	37	26	24	0
ORANJE	Midden-Drenthe	9	9	0	0	0
ORVELTE	Midden-Drenthe	8	5	2	0	0
SMILDE	Midden-Drenthe	28	13	15	15	0
WESTERBORK	Midden-Drenthe	493	281	173	218	45
WIJSTER	Midden-Drenthe	46	35	11	15	4
WITTEVEEN	Midden-Drenthe	22	21	1	9	8
ZWIGGELTE	Midden-Drenthe	9	4	5	4	0
Eindtotaal		2302	1476	700	997	302

Bijlage 3: Overlegstructuur en werkafspraken corporaties, huurdersorganisaties en gemeente Midden-Drenthe

Februari 2016

De Woningwet 2015 regelt een groot aantal zaken rond de samenwerking op lokaal niveau tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. De Woningwet 2015 hanteert daarbij bepaalde data en termijnen. Er zijn jaarlijks een aantal fasen die doorlopen moeten worden:



(Bron: Handreiking Prestatieafspraken, Samenwerken volgens de Woningwet 2015)

Werkafspraken:

- Overlegstructuur en werkafspraken sluiten aan bij data en termijnen als genoemd in de Woningwet 2015.
- Woningcorporaties overleggen met de eigen huurdersorganisatie over de inhoud van het bod. Dit gaat via een eigen overlegcyclus.
- Woningcorporaties brengen voor 1 juli van ieder kalender jaar een bod uit op het Woonplan van de gemeente.
- Aan de hand van de afzonderlijke biedingen gaan de corporaties, huurdersorganisaties en gemeente met elkaar prestatieafspraken maken. (1 juli tot 15 december). Hierbij beschouwen we de huidige *Prestatieafspraken gemeente Midden-Drenthe, Actium en Woonservice (maart 2014)* als raamovereenkomst met basisafspraken voor de langere termijn. Deze afspraken worden periodiek (jaarlijks) geconcretiseerd in prestatieafspraken.
 - De raamovereenkomst is een gezamenlijk stuk, de jaarlijkse prestatieafspraken worden met de afzonderlijke corporaties en huurdersorganisaties gemaakt.
 - De huidige overlegsamenstelling zal in het vervolg fungeren als een afstemmingsoverleg: bedoeld om ontwikkelingen en processen rondom de Nieuwe

Woningwet en prestatieafspraken met elkaar door te nemen en af te stemmen.

Onderwerpen van gesprek zijn bijvoorbeeld:

- bespreken jaarlijkse voortgang van de prestatieafspraken;
- afstemmen concept-prestatieafspraken;
- bespreken van ontwikkelingen zoals het voorbereiden en opstellen van een nieuw Woonplan (Woonvisie), woningmarktonderzoeken etc.
- Rondom het opstellen van de prestatieafspraken zijn desgewenst thema-werkgroepen actief, zoals bijvoorbeeld: doelgroepen, duurzaamheid, wonen welzijn en zorg, leefbaarheid, ontwikkeling woningvoorraad en woonruimteverdeling en de monitor. In deze werkgroepen zijn de betreffende vakspecialisten van de organisaties vertegenwoordigd. Deze komen naar eigen inzicht bij elkaar.

Jaarschema	Bestuurlijk overleg (BO)	Afstemmingsoverleg (AO)
Januari / februari		Voortgang prestatieafspraken bespreken en BO voorbereiden
Maart	BO: voortgangsrapportage prestatieafspraken bespreken, prioriteiten bod meegeven	
Juni		Voorbereiden BO
Juli	BO: bespreken bod per afzonderlijke corporatie	
September		Concept- prestatieafspraken doornemen en afstemmen
November	BO: prestatieafspraken volgende kalenderjaar vaststellen (moet corporatie voor 15 dec naar minister sturen)	

Bestuurlijk overleg (BO): directeur/ bestuurder corporatie, bestuur huurdersorganisatie wethouder volkshuisvesting gemeente

Afstemmingsoverleg (AO): beleidsmedewerkers gemeente, corporaties en afvaardiging huurdersorganisaties