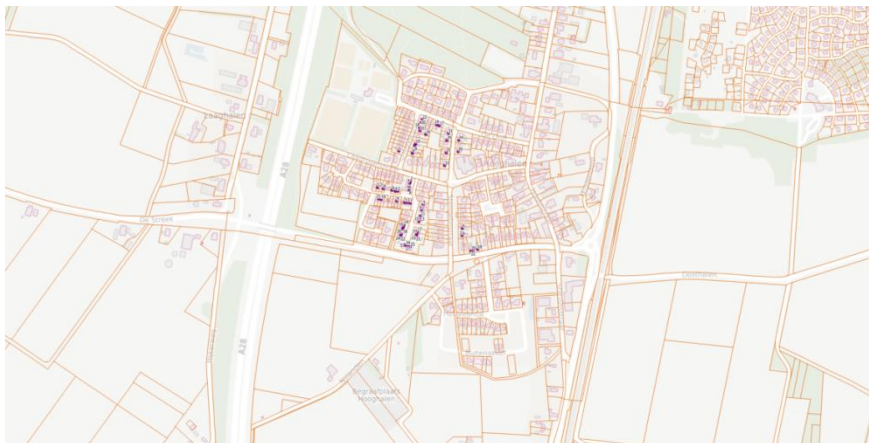


Prestatieafspraken gemeente Midden-Drenthe



Ondertekening, december 2017

.....

D. Bouwman

Wethouder

.....

H.E. Eppinga

Directeur-bestuurder

.....

I. van der Sluis

Voorzitter

H1 Inleiding

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken jaarlijks afspraken over de activiteiten die zij willen uitvoeren in de gemeente op het brede terrein van wonen. De Woonvisie of het Woonbeleid van de gemeente is daarbij een belangrijke kapstok. Deze prestatieafspraken zijn een hulpmiddel om in goed overleg activiteiten uit te voeren, af te stemmen, en vooral om uitvoering te geven aan de gezamenlijke volkshuisvestelijke doelen. Woonservice

Woonservice heeft in juni een “bod” uitgebracht op het woonbeleid van de gemeente Midden-Drenthe. Dit bod is bestuurlijk besproken en tot de voorliggende prestatieafspraken verwerkt.

Inmiddels is ook de woonvisie van gemeente Midden-Drenthe ter inzage gelegd. Op basis van de woonvisie zal tussen de gemeente, de corporaties (Actium en Woonservice) en de huurdersvertegenwoordiging (MEVM / Samen Sterk) een raamovereenkomst worden opgesteld. Deze raamovereenkomst maakt een vertaalslag van de opgestelde visie naar concrete doelen en activiteiten waarmee de genoemde partijen de komende jaren uitvoering geven aan de woonvisie.

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.

H2 Leeswijzer

Voordat we ingaan op de inhoud van de prestatieafspraken voor 2018 wordt eerst een terugblik gegeven op de belangrijkste onderdelen van de lopende prestatieafspraken voor 2017 (H3). Daarna volgen in H4 enkele algemene afspraken die vooral ingaan op de organisatie van het overleg en de monitoring van de prestatieafspraken tussen de gemeente, de huurdersvertegenwoordiging en Woonservice.

In H5 is de activiteitentabel opgenomen. Deze tabel geeft inzicht in de belangrijkste kengetallen en investeringen die Woonservice in de gemeente voornemens is te doen. De tabel is vorm gegeven aan de hand van de thema's waaruit de prestatieafspraken zijn opgebouwd. In H6 volgt een nadere toelichting op deze inhoudelijke thema's en wordt waar mogelijk ook aangegeven welke rol of inzet van de gemeente en huurdersvertegenwoordiging wordt verwacht. In H7 wordt een toelichting gegeven op de financiële positie van Woonservice.

H3 Terugblik / voortgang prestatieafspraken 2017

Voortgang belangrijkste afspraken 2017:

- In 2017 is een groot deel van het plangebied Jade A opgeleverd. Na jaren voorbereiding staat er een nieuwe Westeres / Eshuus.
- In 2017 zijn de streefhuren geactualiseerd. Per saldo zijn meer woningen bereikbaar geworden voor lagere inkomensgroepen (Woonservice breed: 93% van de huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens.) . Woonservice verlaagt van in totaal circa 600 woningen (Woonservice breed) de huurprijzen met gemiddeld € 25. De gemiddelde streefhuur bedraagt 63% van maximaal redelijk.
- In 2017 is samen met de WELWOZO partners de Thuisblijver uitgebracht en wordt actief samengewerkt aan de bewustwording van senioren over de mogelijkheden van langer zelfstandig thuis wonen. Medio 2017 heeft Woonservice in Beilen-West bij ruim 15 woningen het plaatsen van een personenlift aanbesteed. Medio december 2017 zijn er in totaal 20 gezinswoningen via het plaatsen van liften levensloopbestendig gemaakt. Een mooi eerste resultaat van de ThuisBest / langer Thuus campagne.
- Woonservice streeft naar gemiddeld energielabel B in 2020. Daarbij liggen we op koers. In 2017 zijn (tot medio oktober) circa 165 woningen van zonnepanelen voorzien.
- Woonservice levert een actieve bijdrage aan het uitvoeren van gemeentelijk woningmarktonderzoek en de ontwikkeling van het Woonplan. Met betrekking tot het thema jongerenhuisvesting heeft Woonservice een onderzoek laten uitvoeren met het accent op de vraag in Westerbork en Beilen.

H4 Organisatie en monitoring prestatieafspraken

In gemeente Midden-Drenthe voert Woonservice actief overleg over de prestatieafspraken en in bredere zin het woonbeleid van de gemeente. Dit doen we in verschillende overlegvormen, zowel structureel als projectgebonden. Voor de prestatieafspraken is er een afzonderlijk “ambtelijk” en “bestuurlijk” overleg. In deze overleggen worden de voorstellen voor biedingen en prestatieafspraken geagendeerd. Hier vindt ook de monitoring van de voortgang van de afspraken plaats. Een belangrijk deel van de overleggen is gezamenlijk met collega corporatie Actium en vertegenwoordigers van de beide huurdersorganisaties: Samen Sterk en MEVM.

In 2017 werkt de gemeente aan een nieuw Woonplan. Deze woonvisie zal de basis vormen voor een nieuwe meerjarige raamovereenkomst tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging. In de raamovereenkomst maken we ook afspraken over hoe we de komende jaren met de jaarlijkse prestatieafspraken omgaan. Daarbij zijn verschillende modellen te hanteren.

H5 Kengetallen / activiteitentabel

Activiteitenoverzicht 2018

	2018	2019
Nieuwbouw & aankoop (ontwikkeling per jaar)	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Nieuwbouw (aantal woningen)	14	39
Nieuwbouw (aantal zorgplaatsen)	-	-
Ontwikkeling van de woningvoorraad	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Verkoop bestaand bezit	2	2
Liberalisatie sociale huurwoningen	-	-
Sloop / onttrekking	18	-
Betaalbaarheid & bereikbaarheid (stand mei 2017 / 1-1-2019)*	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Aanbod goedkoop (<€ 409,92)	275	275
Aanbod betaalbaar laag (€ 409,92-€ 525)	1029	1029
Aanbod betaalbaar midden (€ 525-€ 586,68)	618	661
Aanbod betaalbaar hoog (€ 586,68-€ 628,76)	138	138
Aanbod duur (€ 628,76-€ 710,68)	58	58
Aanbod geliberaliseerd (>€ 710,68)	-	-
zorgwoningen	0	-
Totaal aantal woningen	2.118	2.161
Huisvesting specifieke doelgroepen	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
	zie tekst	zie tekst
Aantal woningen 'seniorgeschikt' (stand mei 2017 / 1-1-2019)	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Aantal woningen 'seniorgeschikt'	824	874
Transformatie woningen naar 'seniorgeschikt' (aantal /jaar)**	50	75
Prijs / kwaliteit (stand mei 2017 / 2019: niet betrouwbaar te voorspellen)	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Gemiddeld aantal woningwaarderingpunten (WWS)	163	163
Gemiddelde maximaal redelijke huur	811	811
Gemiddelde streefhuur per woning	499	499
Gemiddeld streefhuurpercentage (t.o.v. maximaal redelijk)	62%	62%
Energetische kwaliteit (stand mei 2017 / 2019: niet betrouwbaar te voorspellen)	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Energielabel A+ %	259	259
Energielabel A %	18	18
Energielabel B %	385	385
Energielabel C %	1044	1044
Energielabel D %	291	291
Energielabel E %	61	61
Energielabel F %	13	13
Energielabel G %	17	17
label onbekend	30	30
Aantal woningen met zonnepanelen (mei 2017) / 1-1-2019	401	674
Ontwikkeling aantal woningen met zonnepanelen ***	(2017: 105)+168	168
Onderhoud & kwaliteitsverbetering (uitgaven/jaar)	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Planmatig onderhoud (€ totaal)	€ 2.175.000	€ 1.918.000
Keuzeonderhoud (€ indicatie op basis van budget)	€ 656.000	€ 656.000
Klachten/mutatie onderhoud (€ indicatie op basis begroting)	€ 801.000	€ 801.000
Energetische maatregelen	€ 1.093.000	€ 1.093.000
Seniorgeschikt	€ 778.000	€ 778.000
overig	€ 589.000	€ 601.000
Leefbaarheid (uitgaven/jaar)	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Uitgaven leefbaarheid (€ begroot)	€ 119.000	€ 119.000

* op basis van vernieuwde streefhuren. Ontwikkeling moeilijk voorspelbaar (afhankelijk van mutaties)

** Inzet ThuisBest programma 50 transformaties op jaarbasis (voor heel Woonservice) + effect nieuwbouw

*** Inzet zonnepanelen programma 400 woningen op jaarbasis (voor heel Woonservice)

H6 Toelichting activiteiten / afspraken per thema

1. Betaalbaarheid & beschikbaarheid voor de doelgroep

Woonservice stuurt actief op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor de primaire doelgroepen van Woonservice.

- Woonservice verhuurt in Midden-Drenthe 90% van de huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens.
- Bij de jaarlijkse huurverhoging houden we rekening met de grootte van de afstand tussen de huidige huurprijs en het streefhuurbedrag. Eventuele extra huurinkomsten als gevolg van inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging in 2018 (voor hogere inkomens), zetten we in voor investeringen zoals genoemd in de prestatieafspraken met de gemeenten waarin we actief zijn. Denk hierbij aan investeringen in nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid en leefbaarheid.
- Conform de wetgeving voor passend toewijzen verhuurt Woonservice ten minste 95% van de huurwoningen aan woningzoekenden met het recht op huurtoeslag passend.
- Woonservice verhuurt ten minste 90% van de beschikbare huurwoningen aan huurders met een inkomen tot € 40.000.
- Woonservice stimuleert huurders optimaal gebruik te maken van aanbod en regelingen gericht op het verbeteren van de betaalbaarheid van het wonen. Woonservice stelt op haar website een woonkostencalculator beschikbaar om inzicht te geven in de te verwachten totale woonlasten van een woning, afgestemd op de eigen huishoudenssituatie.
- Woonservice stimuleert in brede zin de betaalbaarheid van het wonen en informeert huurders actief over besparingsmogelijkheden. Hierbij werken we samen met de gemeente en Samen Sterk. Dit kan onder meer door de inzet van energiecoaches door Samen Sterk.
- Woonservice werkt met het aanbodmodel voor de verdeling van beschikbare woningen aan woningzoekenden. Via internet vindt automatisch verantwoording plaats over de woningtoewijzingen. Woonservice monitort de woonruimtebemiddeling.
- Woonservice heeft samen met de Drentse collega corporaties en huurdersvertegenwoordigers in 2014 een onderzoek laten uitvoeren naar de woonlasten van huurders. We zetten ons in om uiterlijk in 2018 dit onderzoek opnieuw in gezamenlijkheid uit te voeren.

2. Huisvesting urgente doelgroepen

Naast primaire inkomensgroepen (lagere inkomens) kent Woonservice ook andere doelgroepen die met prioriteit gehuisvest worden. Het betreft kwetsbare groepen die ofwel met een zekere spoed woonruimte nodig hebben of waarvan bekend is dat zij begeleiding nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen.

- Woonservice levert een actieve bijdrage aan de huisvesting van statushouders, kleinschaligheid, spreiding, draagkracht (van de buurt) en samenwerking, zijn daarbij kernbegrippen.
- Woonservice zet zich in, naar evenredigheid bij te dragen aan de taakstelling van gemeenten. Om te voorkomen dat andere doelgroepen bij deze opgave te veel in de knel komen wordt

daarbij een richtlijn gehanteerd van maximaal 15% van de in een gemeente beschikbaar gekomen woningen.

- Daar waar mogelijk / wenselijk worden in afstemming met de gemeente ook alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor de huisvesting van statushouders onderzocht.
- Woonservice kent geen urgentiebeleid voor huishoudens voortkomend uit een relatiebreuk, arbeidsmigranten, starters en medisch urgenten. Alleen in geval van calamiteiten kan Woonservice afwijken van dit beleid.
- Conform het sociaal plan met de huurdersvertegenwoordiging (Samen Sterk) krijgen herstructureringskandidaten voorrang op de toewijzing van woningen.
- Woonservice zet zich in voor een passende huisvesting van zogenaamde bijzondere doelgroepen als (ex-daklozen, ex-gedetineerden, ex-verslaafden, GGZ-cliënten). Dit gebeurt veelal in overleg / afstemming met begeleidende instanties. In de gemeente Midden-Drenthe (met name Beilen) wonen relatief veel huurders met een “GGZ- en of verslavingsachtergrond”.

Woonservice wil duidelijke afspraken maken met de gemeente en begeleidende partijen over het sociaal beheer en het beperken van overlast door deze doelgroep bij omwonenden. We verwachten van de gemeente een actieve regierol.

- De vraag naar huurwoningen in Midden-Drenthe is met name in de kernen Beilen en Westerbork groot. Voor woningzoekenden die relatief snel een woning zoeken zijn de kansen beperkt (huishoudens ontstaan vanuit relatiebreuk, jongeren). Woonservice wil samen met de gemeente onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor het toevoegen van (tijdelijke) woonruimte om de vraagdruk te verlagen.
- Mede als gevolg van herstructurering in Beilen zijn er (tijdelijk) enkele tientallen woningen van de markt (onder andere gebied Jade, Verlengde Havenstraat). Woonservice wil in overleg met de gemeente (oppakken in 2017) proberen snel extra woningen te bouwen (circa 10).
- Bovenstaande ingrepen zijn instrumenten die bijdragen aan een betere doorstroming op de markt in Beilen. Samen met de gemeente willen we verkennen welke mogelijkheden hiervoor nog meer zijn in te zetten. Zo wil Woonservice jongerenwoningen gaan toewijzen met een jongerencontract, zodat “oudere jongeren” niet jarenlang deze goedkope en kleine woningen bezet blijven houden. Ook denkt Woonservice na over het inzetten van huurgewenning om de financiële drempel voor senioren om door te stromen te verlagen.

3. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

De bevolking in het werkgebied van Woonservice vergrijst. Ook in huurwoningen van Woonservice wonen steeds meer senioren. De komende decennia zal deze vergrijzing verder doorzetten. De overheid heeft een transitie ingezet waarmee mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. Indien nodig wordt zorg en ondersteuning zoveel mogelijk thuis geboden. De vergrijzing vraagt ook van Woonservice een toekomstgerichte blik op de samenstelling van de woningvoorraad en op samenwerking met maatschappelijke partners op het terrein van welzijn, wonen en zorg.

- Woonservice werkt aan het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen door middel van (vervangende) nieuwbouw en transformatie van bestaande woningen.
- Huurders hebben de mogelijkheid om de kwaliteit van hun woning te verbeteren door middel van keuzeonderhoud specifiek gericht op senioren en comfortabel oud worden.

- Woonservice investeert in het vergroten van de bewustwording van senioren over de mogelijkheden van lager zelfstandig thuis wonen. In de gemeente Midden-Drenthe doen we dit in gezamenlijkheid vanuit het samenwerkingsverband WELWOZO.
- Het Langer Thuis huus in Beilen-West sluit eind 2017. Woonservice gaat door met het bieden van informatie aan wijkbewoners die hun gezinswoning willen laten aanpassen tot levensloopbestendige woning (woning met lift). Ook in 2018 verwachten we een aantal woningen van lift te kunnen voorzien in de gemeente.
Het plaatsen van liften is een duurzame, maar ook kostbare ingreep om het aantal levensloopbestendige woningen in de gemeente uit te breiden. Het is vaak een preventieve maatregel voor senioren die kwetsbaar worden in gezinswoningen. Het voorkomt daarmee verhuizingen en ook aanspraak op gemeentelijke (WMO) middelen. Woonservice wil graag afspraken maken met de gemeente over een tegemoetkoming in de kosten per aan te passen woning. Woonservice zorgt er voor dat alle aangepaste woningen betaalbaar blijven en passend kunnen worden toegewezen aan huishoudens met huurtoeslag.
- Aangepaste woningen (WMO-woningen) worden indien deze vrij komen in overleg met de gemeente toegewezen.

4. Nieuwbouw

In de gemeente Midden-Drenthe ervaart Woonservice ten opzichte van andere gemeenten uit het werkgebied een hogere druk op de woningmarkt. Dit geldt specifiek voor de voorzieningskernen Beilen en Westerbork. Woonservice is in beide kernen de afgelopen jaren actief met nieuwbouwprojecten (zowel vervanging als uitbreiding). Zoals eerder aangegeven verkennen we de mogelijkheid om in Beilen een beperkt aantal extra woningen toe te voegen.

De betaalbaarheid van onze nieuwbouwwoningen is een belangrijk speerpunt. Woonservice wil ook dat nieuwbouwwoningen bereikbaar zijn voor de laagste inkomensgroepen. Dat betekent dat de aanvangshuren van nieuwbouw in principe altijd onder de eerste aftoppingsgrens liggen. Om dit te kunnen doen is het noodzakelijk de prijs / kwaliteitsverhouding van nieuwbouw scherp te blijven bewaken. Vanuit het perspectief op betaalbaarheid en omdat er de komende jaren vooral ook een groei van kleinere huishoudens wordt verwacht, zullen nieuwbouwwoningen ook wat minder groot worden. De bouwprojecten Jade Fase-C en de nieuwbouw aan de Verlengde Havenstraat laten dit verschil goed zien.

In de gemeente Midden-Drenthe werkt Woonservice de komende jaren aan een drietal projecten waarbij nieuwe woningen zullen worden opgeleverd:

- De Verlengde Havenstraat in Beilen (Fase 2) / 14 woningen (2018);
 - Jade (Fase D) in Beilen, 12 woningen (2019)
 - De Wegwijzer in Westerbork, 27 appartementen (2019)
- Om sociale huurwoningen betaalbaar te houden en bereikbaar voor alle inkomensgroepen (ook huishoudens met huurtoeslag) wil Woonservice zoveel mogelijk nieuwbouwwoningen opleveren met een aanvangshuur onder de eerste aftoppingsgrens. Om dit te kunnen realiseren zijn besparingen in de stichtingskosten noodzakelijk (onder andere kleiner bouwen). Woonservice wil met de gemeente in gesprek over een beperking van de nieuwbouwleges / eventuele kavelprijzen, om gezamenlijk er voor te zorgen dat nieuwbouw bereikbaar blijft voor alle inkomensgroepen.

5. Kwaliteit en energiezuinigheid

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.

- Energielasten vormen een substantieel deel van de woonlasten van huurders. Woonservice stuurt op het verbeteren van de energetische kwaliteit van woningen door het aanbieden en uitvoeren van energetische maatregelen, zoals dak, spouw- en vloerisolatie, HR++ glas. Waar mogelijk kunnen huurders zonnepanelen laten plaatsen tegen een geringe huurverhoging.
- Woonservice voert bij mutatie (leegkomen van een huurwoning) zoveel als mogelijk de gewenste energetische verbeteringen aan de woning door. Per woning wordt bekeken welke maatregelen nog kunnen worden uitgevoerd (zoals spouw, vloer, glasisolatie etc). Ook worden zonnepanelen geplaatst indien mogelijk.

Het is praktisch onmogelijk om een goede voorspelling te maken van het effect van alle door Woonservice ingezette maatregelen op de voor 2018 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;
- Inzet op innovatieve technieken (o.a. via de energiepioniers).

Per saldo verwachten we een gestage verdere vergroening van de woningvoorraad. In 2020 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.

6. Verkoop en liberaliseren van huurwoningen, investeren in vrije sector en koop

Het verkopen van huurwoningen is een instrument om te sturen op de gewenste samenstelling van de huurwoningvoorraad. Ook Woonservice verkoopt woningen die als huurwoning op termijn overbodig zijn. Deze woningen kunnen juist voor bijvoorbeeld starters op de koopmarkt heel aantrekkelijk zijn. Omdat Woonservice de afgelopen jaren veel huurwoningen heeft toegewezen aan statushouders hanteert Woonservice een tijdelijke verkoopstop. Nu de taakstelling fors lager is geworden is het niet langer noodzakelijk de verkoopstop te blijven hanteren. Woonservice gaat vrijkomende woningen met verkoopbestemming dan ook weer verkopen. We verwachten jaarlijks

(hele werkgebied Woonservice) circa 10 woningen te verkopen, dit is uiteraard afhankelijk van de beschikbaarheid. Op het moment dat de taakstelling weer fors hoger wordt overlegt Woonservice met de gemeenten over de wenselijkheid van het opnieuw inzetten van een tijdelijke verkoopstop.

In de bijlage is een overzicht opgenomen van alle woningen waaraan Woonservice verkoopbestemming heeft gegeven.

Omdat er in Beilen en Westerbork sprake is van een bovengemiddelde vraagdruk blijft Woonservice in deze kernen terughoudend met de verkoop van huurwoningen. Er wordt momenteel gewerkt aan een actualisatie van het verkoopbeleid. Zodra dit mogelijk is zal Woonservice dit inhoudelijk bespreken met de gemeente.

Woonservice verhuurt in principe alleen huurwoningen binnen het sociale huursegment (tot € 711). Woonservice ziet voor zichzelf geen rol weggelegd in de vrije huursector.

- Woonservice verkoopt vrijkomende huurwoningen met verkoopbestemming (zie bijlage);
- Bij verkoop van huurwoningen krijgen de zittende huurders de gelegenheid hun woning te kopen;
- Het opnieuw instellen van een verkoopstop zal Woonservice overleggen met de gemeente.
- Woonservice zal in 2018 geen huurwoningen liberaliseren (van sociale huur, naar de vrije huursector brengen);

Woonservice heeft geen investeringsvoornemens in de vrije huursector.

7. Leefbaarheid & participatie

Voor en met huurders, dat is de kern van de inzet van Woonservice op het gebied van leefbaarheid en participatie. Woonservice voert regelmatig overleg met de huurdersvertegenwoordiging Samen Sterk en bewonerscommissies. Samen Sterk is een vaste overlegpartner voor onderwerpen die voor alle huurders van Woonservice van belang zijn. Ook voor het maken van prestatieafspraken overlegt Woonservice met Samen Sterk.

De Woningwet geeft aan welke investeringen Woonservice mag doen op het gebied van leefbaarheid. Kort samengevat is het uitgangspunt dat Woonservice vooral mag inzetten op de eigen huurders, het eigen woningbezit in en in de directe omgeving daarvan.

Het BTIV (artikel 51) schrijft voor een bijdrage aan de leefbaarheid inhoudt. De bijdrage is onder te verdelen in 3 categorieën:

1. Woonmaatschappelijk werk (achter-de-voordeur programma's);
2. Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur;
3. Projecten ter bevordering van een schone, veilige leefomgeving zonder overlast

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

- Woonservice biedt via het Buurtfonds buurten en wijken waarin Woonservice actief is financiële ondersteuning aan projecten en activiteiten gericht op het verbeteren van de leefbaarheid, we stimuleren actief het gebruik van het Buurtfonds;

- Woonservice heeft in de gemeente Midden-Drenthe een aantal wooncomplexen waarvoor een beheerder actief is.
- Woonservice betreft haar klanten (huurders en woningzoekenden) en belanghouders actief bij de ontwikkeling van beleid. Dit doen we via diverse kanalen. Zoals de Stampotproat (eettafelgesprekken met dorpsbewoners), projectmatige werkgroepen / klankbordgroepen (zoals bij de Woonservicezone), kwaliteitsmetingen en via reguliere bestuurlijke en ambtelijke overleggen met de gemeente en Samen Sterk.
- In de gemeente Midden-Drenthe is er op tal van plekken zogenaamd “snipper-groen” aanwezig. Dit zijn kleine percelen in eigendom van de gemeente die veelal in gebruik zijn door huurders van Woonservice, of waar huurders gebruik van zouden willen maken. Woonservice wil met de gemeente in overleg over een goede regeling, waarbij het uitruilen van gronden een definitieve oplossing kan bieden voor dit vraagstuk.

2019 en verder

De opgenomen tabel geeft concreet inzicht in de activiteiten van Woonservice in 2018. De tweede kolom toont de kengetallen en investeringen voor 2019. Deze cijfers zijn minder hard en gebaseerd op de eigen meerjarenprognoses en extrapolatie van de effecten van ingezet beleid (zoals de realisatie van zonnepanelen). Woonservice verwacht ook na 2020 deze koers voort te zetten.

H7 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 dPi2016. Deze is eind 2016 ingediend bij Corpdata. In de dPi2016 is de begroting 2017 en de prospectieve informatie over de jaren 2018 tot en met 2021 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 dPi2016. Door temporisering zal het moment van investeren op onderdelen t.o.v. de dPi2016 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.

Ten opzichte van vorig jaar is het solvabiliteitspercentage fors gestegen (zie de rode/cursieve cijfers). Dit is het gevolg van de nieuwe waarderingsgrondslagen van het vastgoed in exploitatie, een en ander conform Woningwet 2015. Per 1 januari 2016 wordt het onroerend goed gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat in plaats van historische kostprijs dan wel lagere bedrijfswaarde. De ratio's ICR en DSCR zijn daarentegen fors gedaald. De nieuwe waarderingsgrondslagen hebben geen invloed op deze ratio's, de daling is het gevolg van het verwerken van de fusie per 1 januari 2017 met Stichting BCM Wonen.

Financiële kengetallen		2017	2018	2019	2020	2021
Solvabiliteit		77%	76%	76%	76%	77%
	<i>was:</i>	<i>48%</i>	<i>47%</i>	<i>46%</i>	<i>46%</i>	-
ICR (interest Coverage Ratio)		2,9	2,82	2,68	2,58	2,6
	<i>was:</i>	<i>3,5</i>	<i>3,3</i>	<i>3,1</i>	<i>2,9</i>	-
DSCR (Debt Service Coverage Ratio)		2,86	2,81	2,64	2,46	2,49
	<i>was:</i>	<i>4,8</i>	<i>4,4</i>	<i>4</i>	<i>3,6</i>	-

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. We vinden het belangrijk dat we op een zorgvuldige manier keuzes maken met betrekking tot de inzet van de extra financiële ruimte voor de volkshuisvestelijke opgave aangrenzend aan ons eigen werkgebied. De fusie met met BCM wonen uit Stadskanaal per 1-1-2017 is daarvan een recent voorbeeld.

Vanuit dit perspectief kijkt Woonservice ook concreet naar volkshuisvestelijke investeringsopgaven in de gemeente Assen. Er ligt een concrete opgave rondom de overname van sociale huurwoningen van collega corporaties die prioriteit geven aan concentratie van hun activiteiten buiten de gemeente Assen. Voor Woonservice is het van belang een zorgvuldige afweging te maken en hierbij ook de maatschappelijke partners te betrekken (gemeente, huurdersorganisatie, collega corporatie).

Bijlage 1: Adressen met verkoopbestemming gemeente Midden-Drenthe

In de gemeente Midden-Drenthe heeft Woonservice in totaal 165 woningen met verkoopbestemming. In de bijgevoegde tabel zijn de adressen opgenomen.

Omdat er in Beilen en Westerbork sprake is van een bovengemiddelde vraagdruk blijft Woonservice in deze kernen terughoudend met de verkoop van huurwoningen. Er wordt momenteel gewerkt aan een actualisatie van het verkoopbeleid. Zodra dit mogelijk is zal Woonservice dit inhoudelijk bespreken met de gemeente.

Verkoopbestemming Midden-Drenthe (165 VHE)			
Acacialaan 12 WESTERBORK	Fazantlaan 17 BEILEN	Leemskoel 46 WESTERBORK	Patrijslaan 20 BEILEN
Acacialaan 32 WESTERBORK	Fazantlaan 19 BEILEN	Leemskoel 48 WESTERBORK	Patrijslaan 9 BEILEN
Acacialaan 42 WESTERBORK	Fazantlaan 9 BEILEN	Leemskoel 50 WESTERBORK	Perkenslag 17 WESTERBORK
Acacialaan 44 WESTERBORK	Grote Drift 63 BEILEN	Leemskoel 52 WESTERBORK	Perkenslag 19 WESTERBORK
Acacialaan 54 WESTERBORK	Grote Drift 73 BEILEN	Leemskoel 9 WESTERBORK	Perkenslag 23 WESTERBORK
Asserstraat 5 A BEILEN	Gruttolaan 10 BEILEN	Leliestraat 26 BEILEN	Phoenixstraat 26 WIJSTER
Asserstraat 5 B BEILEN	Gruttolaan 32 BEILEN	Leliestraat 28 BEILEN	Phoenixstraat 28 WIJSTER
Asserstraat 5 D BEILEN	Gruttolaan 36 BEILEN	Lijsterlaan 100 BEILEN	Phoenixstraat 30 WIJSTER
Asserstraat 5 E BEILEN	Gruttolaan 38 BEILEN	Lijsterlaan 104 BEILEN	Phoenixstraat 32 WIJSTER
Asserstraat 5 F BEILEN	Haarweg 45 NIEUW-BALINGE	Lijsterlaan 123 BEILEN	Randweg 2 BEILEN
Asserstraat 5 G BEILEN	Hietkampen 12 WESTERBORK	Lijsterlaan 125 BEILEN	Robertusweg 4 NIEUW-BALINGE
Beukenlaan 13 WESTERBORK	Hietkampen 3 WESTERBORK	Lijsterlaan 127 BEILEN	Rozenlaan 11 BEILEN
Beukenlaan 18 WESTERBORK	Hietkampen 5 WESTERBORK	Lijsterlaan 171 BEILEN	Rozenlaan 12 BEILEN
Beukenlaan 32 WESTERBORK	Hietkampen 50 WESTERBORK	Lijsterlaan 27 BEILEN	Rozenlaan 15 BEILEN
Beukenlaan 45 WESTERBORK	Hietkampen 57 WESTERBORK	Lijsterlaan 29 BEILEN	Rozenlaan 18 BEILEN
Beukenlaan 51 WESTERBORK	Hietkampen 68 WESTERBORK	Lijsterlaan 55 BEILEN	Rozenlaan 20 BEILEN
Beukenlaan 55 WESTERBORK	Kievitlaan 12 BEILEN	Lijsterlaan 63 BEILEN	Rozenlaan 9 BEILEN
Dahliastraat 12 BEILEN	Kievitlaan 13 BEILEN	Lijsterlaan 72 BEILEN	Schoolweg 13 ZWIGGELTE
Dahliastraat 16 BEILEN	Kievitlaan 14 BEILEN	Lijsterlaan 76 BEILEN	Smilderweg 18 HOOGHALEN
Dahliastraat 18 BEILEN	Kievitlaan 19 BEILEN	Lijsterlaan 78 BEILEN	Smilderweg 20 HOOGHALEN
Dahliastraat 20 BEILEN	Kievitlaan 21 BEILEN	Lijsterlaan 84 BEILEN	Smilderweg 22 HOOGHALEN
De Groenkampen 12 HOOGHALEN	Kievitlaan 23 BEILEN	Lijsterlaan 93 BEILEN	Stengelinstraat 24 HOOGHALEN
De Groenkampen 19 HOOGHALEN	Kievitlaan 56 BEILEN	Lijsterlaan 94 BEILEN	Stengelinstraat 6 HOOGHALEN
De Groenkampen 21 HOOGHALEN	Kievitlaan 60 BEILEN	Lijsterlaan 96 BEILEN	Tipweg 23 ELP
De Groenkampen 8 HOOGHALEN	Kievitlaan 68 BEILEN	Lijsterlaan 98 BEILEN	Tulpenstraat 16 BEILEN
De Groenkampen 9 HOOGHALEN	Kievitlaan 78 BEILEN	Middenstraat 12 BEILEN	Tulpenstraat 20 BEILEN
De Hultinge 18 BEILEN	Kievitstraat 16 NIEUW-BALINGE	Middenstraat 8 BEILEN	Tulpenstraat 22 BEILEN
De Hultinge 75 BEILEN	Kievitstraat 18 NIEUW-BALINGE	Molenakkers 27 BEILEN	Tulpenstraat 24 BEILEN
De Stroom 45 BEILEN	Kievitstraat 21 NIEUW-BALINGE	Mr. J.B. Kanweg 62 WITTEVEEN	Tulpenstraat 26 BEILEN
De Stroom 51 BEILEN	Korenstraat 2 BEILEN	Oosterstraat 14 BEILEN	Tulpenstraat 28 BEILEN
De Vonderkampen 21 BEILEN	Korenstraat 6 BEILEN	Oranje 21 ORANJE	Violenstraat 22 BEILEN
De Vonderkampen 39 BEILEN	Leemskoel 11 WESTERBORK	Oranje 23 ORANJE	Violenstraat 5 BEILEN
De Vonderkampen 59 BEILEN	Leemskoel 12 WESTERBORK	Oranje 29 ORANJE	Violenstraat 7 BEILEN
De Vonderkampen 61 BEILEN	Leemskoel 17 WESTERBORK	Patrijslaan 10 BEILEN	Violenstraat 9 BEILEN
De Woert 12 HIJKEN	Leemskoel 18 WESTERBORK	Patrijslaan 11 BEILEN	Vosseveen 14 NIEUW-BALINGE
De Woert 2 HIJKEN	Leemskoel 28 WESTERBORK	Patrijslaan 13 BEILEN	Vosseveen 15 NIEUW-BALINGE
De Woert 4 HIJKEN	Leemskoel 3 WESTERBORK	Patrijslaan 14 BEILEN	Vosseveen 16 NIEUW-BALINGE
De Woert 6 HIJKEN	Leemskoel 31 WESTERBORK	Patrijslaan 15 BEILEN	Vosseveen 2 NIEUW-BALINGE
Esdoornlaan 3 WESTERBORK	Leemskoel 33 WESTERBORK	Patrijslaan 16 BEILEN	Vosseveen 20 NIEUW-BALINGE
Esstraat 28 WIJSTER	Leemskoel 37 WESTERBORK	Patrijslaan 17 BEILEN	Vosseveen 9 NIEUW-BALINGE
Esstraat 32 WIJSTER	Leemskoel 39 WESTERBORK	Patrijslaan 18 BEILEN	W. Slotweg 7 WITTEVEEN
Fazantlaan 13 BEILEN			

Bijlage 2: Activiteitenoverzicht prestatieafspraken 2017**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