

Jaarverslag 2012 Woonservice

Datum	20 september 2013
Behandelaar	Ellen Folkerts afdeling Bouwen en Wonen (0593)539294
Portefeuillehouder	Wethouder Dolfing
Besluitvormend orgaan	College
Overleg gepleegd met	☐ financieel adviseur AZ ☐ personeelsconsulent AZ ☐ medewerker bestuur en juridische zaken AZ ☐ afdeling ☐ naam medewerker ☐ inspraak/adviesorgaan

Vervolprocedure

Het jaarverslag gaat ter kennisname naar de raadscommissie Ruimte en Groen en de raad.

Toelichting

Jaarverslag 2012 Woonservice

Woonservice heeft ons de verantwoordingsstukken over het jaar 2012 toegezonden. Het jaarverslag geeft de prestaties van Woonservice over het voorgaande kalenderjaar weer. De prestaties hebben een directe relatie met de beleidsbegroting en het ondernemingsplan van Woonservice.

De grondslag van de strategische keuzes van Woonservice is gelegen in haar ondernemingsplan. Dit strategische plan geldt als toetsingskader voor al haar beleidskeuzes. Woonservice wil een bijdrage leveren aan de revitalisering van het platteland: ze wil het wonen in dorpen en kernen op het platteland aantrekkelijk en leefbaar maken en houden voor iedereen. Eind 2012 is het nieuwe ondernemingsplan van Woonservice vastgesteld. De corporatie hanteert daarom vanaf 2013 een nieuw strategisch kader met een nieuwe missie en visie. De kern van het ondernemingsplan is dat iedereen op een eigen wijze invulling geeft aan wonen en dat Woonservice hier zoveel mogelijk de ruimte voor biedt.

Financiën

Het financieel meerjarenbeleid heeft Woonservice uitgewerkt in een financieel meerjarenplan, dat halfjaarlijks wordt geactualiseerd. De financiële continuïteit van Woonservice is vooralsnog gewaarborgd, maar er zijn een aantal onzekere externe factoren die van grote invloed zijn op financiële positie van de corporatie. Bijvoorbeeld de invoering

van de verhuurdersheffing en andere bijdragen hebben bij ongewijzigd beleid grote invloed op de financiële positie van de corporatie. Woonservice heeft al een aantal projecten op on-hold gezet en met ingang van 2014 zal er een structurele bezuiniging op het onderhoudsbudget plaatsvinden van € 1,5 miljoen per jaar.

Woningmarkt en verhuur

In onze gemeente verhuurt Woonservice ongeveer 1.400 woningen in Beilen en bijna 500 woningen in Westerbork. De verhuurbaarheid in Westerbork en Beilen is goed, hoewel mensen minder verhuiscgeneigd zijn in verband met onzekerheid door de economische crisis en er dus meer inspanningen verricht moeten worden om een woning te verhuren. Senioren vormen een specifieke aandachtsgroep. Vooral in Westerbork is er veel vraag naar geschikte woningen voor deze doelgroep waardoor lange wachtlijsten ontstaan. In het strategisch voorraadbeleid is daarom gekeken naar mogelijkheden om het aantal seniorenwoningen uit te breiden. In 2012 was de mutatiegraad 6,4% wat vergelijkbaar is met vorige jaren. De gemiddelde wachttijd voor een woning in dit werkgebied was in 2012 vergelijkbaar met 2011, namelijk 2,4 jaar.

In 2011 zijn de regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen aangescherpt. Ook voor Woonservice geldt dat zij in 2012 tenminste 90 % van de sociale huurwoningen diende toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.085. Omdat Woonservice de huisvesting van middeninkomens ook belangrijk vindt, hanteert zij een inkomensgrens tot € 38.000. De corporatie heeft een inflatievolgend huurbeleid. Dit resulteerde in een huurverhoging van maximaal 2,3% in 2012.

Investeren in de bestaande voorraad

Totaal is voor het onderhoud, exclusief het technisch beheer, € 10,5 miljoen uitgegeven.

In 2012 is € 1,5 miljoen geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen. Daarvan is met € 1,2 miljoen veruit het grootste deel besteed aan dakisolatie zonder huurverhoging voor de zittende huurder, als uitwerking van het energie- en milieubeleidsplan.

In 2012 is het energie- en milieubeleidsplan geëvalueerd. Hieruit blijkt dat Woonservice goed op schema ligt met haar isolatieprogramma.

De investeringen die de afgelopen jaren zijn gedaan in energetische maatregelen hebben een behoorlijke invloed op de labeling van de woningen. Woonservice ligt hiermee goed op koers om de voorgenomen prestaties daadwerkelijk binnen de gestelde termijn te kunnen realiseren. Woonservice gaat ervan uit eind 2015 minimaal 95% van alle woningen voorzien te hebben van een groen energielabel. Momenteel heeft 77 procent van alle woningen een groen energielabel (A,B of C).

Projectontwikkeling

Woonservice investeert in nieuwbouwprojecten. Naast enkele specifieke maatschappelijke voorzieningen, ligt het accent met name op de vervangende nieuwbouw van bestaande woningen. Woonservice ontwikkelt over het algemeen multifunctionele woningen van het type twee-onder-één kap. Daarnaast worden specifiek woningen ontwikkeld voor de doelgroep senioren en voor de doelgroep die afhankelijk is van zorg en/of begeleiding.

In Midden-Drenthe is Woonservice met een aantal projecten bezig.

In het centrum van Beilen gaat het om de ontwikkeling van Woonservicezone Jade. In 2012 is gekozen voor een nieuwe fasering. Het plangebied is opgedeeld in 5 delen. Voor deelgebied A is gewerkt aan een voorlopig ontwerp voor de nieuwbouw op de locatie van de Westeres. Hier worden 38 zorgappartementen, 12 verpleegplaatsen en algemene ruimtes zoals het restaurant van Zorggroep Drenthe, 30 appartementen voor Woonservice en het Karspelhuus van Stichting Welzijn Midden-Drenthe gerealiseerd. Daarnaast wordt onderzocht of het haalbaar is om 60 appartementen voor het Altingerhof in de Woonservicezone te ontwikkelen. In 2012 is gestart met de voorbereidingen van vervangende nieuwbouw van circa 50 huurwoningen van Woonservice binnen het

plangebied. Woningen worden tijdelijk verhuurd en afhankelijk van de nieuwe woning-plattegrond kan in 2013 gestart worden met een nieuwe stedelijke invulling van het gebied.

Verder is Woonservice onder meer bezig met locaties in Westerbork, zoals de ontwikkeling van de boerderij aan de Hoofdstraat 36 ten behoeve van cliënten van Icare. Tevens onderzoekt zij de mogelijkheid tot de realisatie van woningen op het achterterrein (An de Boerbrink) van de boerderijen aan de Hoofdstraat in Westerbork. Aan de Berkenlaan worden bestaande woningen vervangen door nieuwe (verversen). Ook is Woonservice betrokken bij het uitbreidingsplan voor woningbouw in Zwiggelte. De starterswoningen aan het Westeinde in Westerbork zijn opgeleverd.

Woonservice is in 2012 gefuseerd met Stichting 't Stroomdal in Beilen. Hierdoor is het aanbod seniorenwoningen van Woonservice uitgebreid.

Voor nieuwbouwprojecten heeft Woonservice een levensloopbestendige plattegrond ontwikkeld.

Leefbaarheid

Leefbaarheid is een belangrijk thema voor Woonservice. Via haar leefbaarheidsfonds Vitaal stimuleert Woonservice bewoners en verenigingen actief te zijn op het gebied van leefbaarheid in hun eigen omgeving.