

Begroting 2014 Woonservice

Datum	28 januari 2014
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

Toelichting

1. Aanleiding/Voorgeschiedenis

Woonservice heeft onze gemeente haar begroting voor het jaar 2014 gestuurd. Hierin heeft de organisatie de financiële onderbouwing voor haar activiteiten voor het komende jaar uiteengezet.

Wat wil Woonservice bereiken

Woonservice heeft haar missie binnen het ondernemingsplan 'Eigenwijs in Wonen' vertaald naar een vijftal kernkeuzes die de visie en doelstellingen voor de komende jaren weergeeft:

1. *Klanttevredenheid.*
2. *Pact voor het platteland:* Woonservice wil samen met huurders en partners werken aan wijken en dorpen in het gebied waar Woonservice actief is. Krimp is daarbij een belangrijk thema.
3. *Transformatieopgave in kaart:* Woonservice wil per complex de rentabiliteit in kaart brengen. Hierdoor wordt duidelijk waar Woonservice haar voorraad woningen wil veranderen.
4. *Verminderen van het fossiele energieverbruik bij wonen en werken:* Woonservice spant zich in om haar huurders te verleiden hun woning zo energiezuinig mogelijk te gebruiken. Tevens wil zij in bouwkundige en technische maatregelen investeren die het energiegebruik verlagen.
5. *Behoud van investeringskracht:* Woonservice wil haar investeringskracht behouden door het optimaliseren van de opbrengsten en het beheersen van de kosten. Daarbij houdt de corporatie rekening met de betaalbaarheid en kwaliteit van het wonen voor haar huurders en de verschillende heffingen vanuit de overheid.

Hoe wil Woonservice dit bereiken?

De bovengenoemde doelstellingen wil Woonservice bereiken via concrete projecten en investeringen zoals deze in 2014 zullen worden uitgevoerd. Aan de hand van een aantal kernthema's worden de voorgenomen activiteiten toegelicht. Belangrijke kernthema's zijn:

Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen

- Bij mutatie wordt de nieuwe huur bepaald op basis van een streefhuurpercentage. Woonservice wil zo zorgen dat er een variatie in huurprijs ontstaat die past bij de kwaliteit van de woning. Het inflatievolgend huurbeleid wordt verlaten.
- Woonservice onderzoekt mogelijkheid om samen met collega-corporaties een woonlastenonderzoek onder huurders uit te voeren.
- Klantgestuurde dienstverlening staat centraal: inzet van klantgestuurd keuze-onderhoud, woonserviceforum.

Wonen, welzijn en zorg

- Woonservice wil in 2014 de opgave voor wonen en zorg in beeld brengen en op basis hiervan een beleidskader opstellen.
- Zij wil de samenwerking met partners (gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen) op dit onderdeel versterken.
- Woonservice wil flexibel bouwen voor senioren.

Nieuwbouwactiviteiten

- In Midden-Drenthe wil Woonservice in 2014 starten met Jade (Woonerviczone Beilen), deelgebied A en C. In Westerbork wil zij starten met de bouw van de zorgboerderij op de locatie Zinger in Westerbork. In Hijken heeft Woonservice plannen voor het realiseren van vier woningen op de locatie van de kerk aan de Drift.

Kwaliteit van de woning

- De totale onderhoudsbegroting voor 2014 is vastgesteld op ruim € 9 miljoen.
- In 2014 wordt een behoorlijk deel van de onderhoudsbegroting ingezet om meer woningen te voorzien van een groen energielabel.
- In de begroting is € 0,9 miljoen gereserveerd voor energetische verbeteringen.

Samenwerking

- Samen met haar (lokale) partners werkt Woonservice vanuit haar rol aan een breed aanbod op het gebied van wonen, welzijn, zorg, duurzaamheid, leefbaarheid en voorzieningen.
- Met Midden-Drenthe maakt Woonservice prestatieafspraken
- Woonservice wil gebiedsgericht werken om de leefbaarheid te verbeteren. In Beilen-West werkt Woonservice hierbij samen met andere partijen.

Financiën

Ondanks de negatieve effecten van de overheidsmaatregelen blijft de financiële continuïteit van Woonservice voor de komende jaren gegarandeerd. De voorgenomen activiteiten passen in financieel opzicht bij de vermogenspositie.

2. Vervolg en communicatie

Tweejaarlijks vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen Woonservice en de gemeente. De begroting wordt tijdens dit overleg geagendeerd. Ook tijdens ambtelijk overleg komen zaken uit de begroting aan de orde.

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