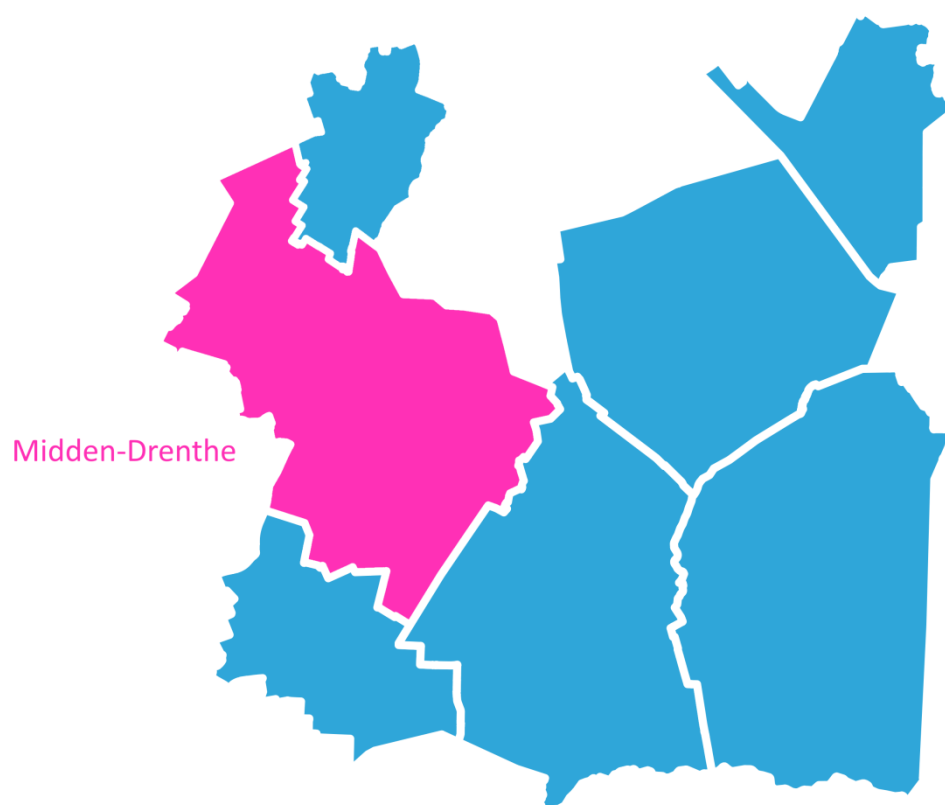


Activiteitenoverzicht 2020

gemeente Midden-Drenthe



H1 Inleiding

In de Woningwet 2015 is opgenomen dat woningcorporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, indien de gemeente over een vastgestelde woonvisie beschikt. De gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties maken hierover (meerjarige) prestatieafspraken.

De gemeente Midden-Drenthe, Actium, Woonservice en de huurdersorganisaties MEVM en Samen Sterk hebben begin dit jaar afspraken gemaakt voor de langere termijn en deze vastgelegd in de raamovereenkomst. Woonservice brengt jaarlijks voor 1 juli haar activiteitenoverzicht uit aan de gemeente Midden-Drenthe, waarin wij onze voorgenomen activiteiten in de gemeente Midden-Drenthe voor het komende jaar inzichtelijk maken. Daarbij wordt ook een doorkijk gegeven naar het jaar daarop. In dit activiteitenoverzicht (het bod van Woonservice) geven wij duidelijk aan wat onze volkshuisvestelijke bijdrage is aan de doelstellingen uit het Woonplan.

De belangrijkste thema's in dit bod sluiten aan bij de door de minister aangegeven prioriteiten. Voor de periode 2016 – 2020 zijn dat:

1. Beschikbaarheid;
2. Betaalbaarheid;
3. Kwaliteit van de woningvoorraad en duurzaamheid;
4. Leefbaarheid en bijzondere doelgroepen;
5. Wonen, welzijn, zorg.

H2 Kengetallen / activiteitentabel

Activiteitenoverzicht 2020

	2020	2021
Nieuwbouw & aankoop (ontwikkeling over 2020)	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Nieuwbouw (aantal woningen)	23	73
Nieuwbouw (aantal zorgplaatsen)	-	-
Ontwikkeling van de woningvoorraad (stand per 31-12)	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Verkoop bestaand bezit	6	6
Liberalisatie sociale huurwoningen	-	-
Sloop / onttrekking	52	25
Betaalbaarheid & bereikbaarheid (inclusief nieuwbouw)	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Aanbod goedkoop (<€ 424,44)	277	277
Aanbod betaalbaar laag (€ 424,44-€ 607,46)	1.737	1.750
Aanbod betaalbaar hoog (€ 607,47-€ 651,03)	115	115
Aanbod duur (€ 651,04-€ 720,42)	40	40
Aanbod geliberaliseerd (>€ 720,42)	4	4
Woningen zonder streefhuur	-	-
woningen verhuurd aan zorginstellingen	53	53
Totaal aantal woningen	2.226	2.239
Huisvesting specifieke doelgroepen	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
	zie tekst	zie tekst
Aantal woningen 'seniorgeschikt / nultrede'	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Aantal woningen nultrede (inclusief op te leveren nieuwbouw)	835	908
Prijs / kwaliteit (stand mei 2018 / excl. nieuwbouw)*	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Gemiddeld aantal woningwaarderingspunten (WWS, excl. zorg)	163	163
Gemiddelde maximaal redelijke huur	834	834
Gemiddelde streefhuur per woning	484	484
Gemiddeld streefhuurpercentage (t.o.v. maximaal redelijk)	58%	58%
Energetische kwaliteit (stand juni 2019)**	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Energielabel A %	25%	25%
Energielabel B %	21%	21%
Energielabel C %	41%	41%
Energielabel D %	11%	11%
Energielabel E %	2%	2%
Energielabel F %	0%	0%
Energielabel G %	0%	0%
Label niet bekend	0%	0%
Aantal woningen met zonnepanelen (mei 2019)	768	927
Ontwikkeling aantal woningen met zonnepanelen (31-12-2020) ***	159	
Onderhoud & kwaliteitsverbetering (uitgaven/jaar) ****	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Planmatig onderhoud (€ totaal)	€ 2.184.000	€ 2.184.000
Keuzeonderhoud (€ indicatie op basis van budget)	€ 938.000	€ 938.000
Klachten/mutatie onderhoud (€ indicatie op basis begroting)	€ 887.000	€ 887.000
Energetische maatregelen	€ 1.158.000	€ 1.158.000
Seniorgeschikt	€ 160.000	€ 160.000
Leefbaarheid (uitgaven/jaar)	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Uitgaven leefbaarheid (€ begroot)	€ 120.000	€ 120.000

* Voor de onderdelen benoemd onder dit kopje is het niet mogelijk om een precieze prognose te maken voor 2021. In de praktijk zal de woningkwaliteit(WWS) in 2021 hoger liggen dan in 2020 als gevolg van nieuwbouw, energetische verbeteringen, zonnepanelen en keuzeonderhoud. Mutaties en huurprijsindexering (inflatievolgend) hebben ook effect op de nieuwe streefhuren. Beide hebben invloed op de maximaal redelijke huurprijs en op de gemiddelde streefhuur per woning; en dus ook uiteindelijk op het gemiddelde streefhuurpercentage.

**De ontwikkeling van de energielabels zal in 2020 verbeterd zijn naar gemiddeld label B. Een berekening van het aandeel woningen per label is niet goed te maken, omdat dit afhankelijk is van individuele maatregelen op VHE niveau en nieuwbouw.

*** Inzet Woonservice (breed), jaarlijks 400 woningen voorzien van zonnepanelen.

**** Onderhoudsuitgaven zijn gebaseerd op de totaal begroting van Woonservice. In de tabel is uitgegaan van de gemiddelde onderhoudsuitgaven per woning vertaald naar het aantal woningen van de gemeente.

Deze tabel geeft concreet inzicht in de activiteiten van Woonservice in 2020. De tweede kolom toont de kengetallen en investeringen voor 2021. 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 2021 deze koers voort te zetten.

H3 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, conform de wetgeving voor passend toewijzen.

- Woonservice verhuurt in de Midden-Drenthe circa 95% 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.
- Woonservice verhuurt ten minste 90% van de beschikbare huurwoningen aan huurders met een inkomen tot € 42.436,-.
- Woonservice stimuleert huurders optimaal gebruik te maken van aanbod en regelingen gericht op het verbeteren van de betaalbaarheid van het wonen.
- 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 energicoaches door Samen Sterk of de VoorzieningenWijzer.
- De Drentse corporaties en huurdersorganisaties werken aan een gezamenlijk dienstverleningsconcept voor woonruimteverdeling onder de werknaam Drenthe Huurt. Het woonruimteverdeelt- en urgentiebeleid zijn al in gezamenlijkheid van de Drentse corporaties en huurdersorganisaties vastgesteld. Volgens dit beleid zullen de aangesloten corporaties hun woningen verhuren. Het beleid wordt periodiek geëvalueerd en indien nodig bijgesteld. We koersen op oplevering en implementatie in de eerste helft van 2020. Binnen Drenthe Huurt onderzoeken we of we, naast gezamenlijk woonruimteverdeelt- en urgentiebeleid, ook mogelijkheden zien voor een gezamenlijk laatste kans-beleid.
- In 2018 is voor de tweede maal het Drentse Woonlastenonderzoek uitgevoerd (1^e onderzoek is in 2014 uitgevoerd). Het onderzoek is input voor het evalueren en inzetten van maatregelen gericht op het verbeteren van de betaalbaarheid van het wonen

- Woonservice realiseert tijdelijke huisvesting voor spoedzoekers, starters of urgenten. Hierbij kan gedacht worden aan tijdelijke wooneenheden. We denken hierbij aan de locatie Jan Ligthartschool voor de periode 2021-2022.
- Samen met de gemeente willen we verkennen welke mogelijkheden er nog meer zijn in te zetten voor betere doorstroming op de woningmarkt. Zo wil Woonservice jongerenwoningen gaan toewijzen met een jongerencontract (bijvoorbeeld een tijdelijke contract), zodat “oudere jongeren” niet jarenlang deze goedkope en kleine woningen bezet blijven houden.
- In gemeente Midden-Drenthe neemt in de periode tot en met 2030 het aantal huishoudens toe met circa 600 huishoudens. Met name in Beilen en in mindere mate Westerbork constateren we dat de druk op de markt in de afgelopen jaren is toegenomen. In de periode tot en met 2030 voorzien we daarom een beperkte groei van onze voorraad in Midden-Drenthe. (Huidig aantal woningen is 2168, het gewenst aantal woningen in 2030 is 2.200-2.250).

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 draagt bij, naar evenredigheid, aan de taakstelling van gemeenten (aandeel Woonservice 2/3). Kleinschaligheid, spreiding, draagkracht (van de buurt) en samenwerking, zijn daarbij kernbegrippen.
- Daar waar mogelijk / wenselijk worden in afstemming met de gemeente ook alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor de huisvesting van statushouders onderzocht.
- 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.
- Woonservice levert in geval van calamiteiten (urgenten) maatwerk waar nodig.
- Conform het sociaal plan met de huurdersvertegenwoordiging (Samen Sterk) krijgen herstructureringskandidaten voorrang op de toewijzing van woningen.
- De Drentse corporaties en huurdersorganisaties werken aan een gezamenlijk dienstverleningsconcept voor woonruimteverdeling onder de werknaam Drenthe Huurt. Het woonruimteverdeelen en urgentiebeleid zijn al in gezamenlijkheid van de Drentse corporaties en huurdersorganisaties vastgesteld.
- Woonservice experimenteert met tijdelijke huurcontracten voor urgenten bij drie gerealiseerde woningen.

3. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

De bevolking in het werkgebied van Woonservice vergrijst. De komende decennia zet deze vergrijzing verder door. 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. Deze ontwikkelingen vragen al langer 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. In het kader hiervan heeft Woonservice in 2018 een voorziening gerealiseerd voor welzijn (Swo) binnen de Woonservicezone in Beilen.

- Woonservice blijft doorwerken aan het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen door middel van (vervangende) nieuwbouw en transformatie van bestaande woningen.
- Huurders behouden de mogelijkheid om de kwaliteit van hun woning te verbeteren door middel van keuzeonderhoud, specifiek gericht op senioren en comfortabel oud worden.
- Woonservice blijft investeren in het vergroten van de bewustwording van senioren over de mogelijkheden van lager zelfstandig thuis wonen vanuit het samenwerkingsverband WELWOZO .
- Woonservice blijft door gaan met het bieden van informatie aan wijkbewoners die hun gezinswoning willen laten aanpassen tot levensloopbestendige woning (woning met lift). Ook in 2020 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

Woonservice blijft ervaren dat er een, naar verhouding, hoge druk is op de woningmarkt in de gemeente Midden-Drenthe, specifiek voor de voorzieningskernen Beilen en Westerbork. Woonservice was en is in beide kernen de afgelopen jaren actief met nieuwbouwprojecten (zowel vervanging als uitbreiding). 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.

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

- Woonservicezone in Beilen (fase D)/ 12 woningen (waarvan drie gerealiseerd voor tijdelijke huurcontracten voor urgenten) (2019-2020)
- Woonservicezone in Beilen (B)/ 8 woningen (2020)
- De Groene Brink (WVG) in Beilen/ 6 woningen (2019-2020)
- Verplaatsbare woningen in Beilen/ 20 woningen (2019-2020) (Pilot Flexibele schil; mits geschikte locatie wordt gevonden)
- Terrein school Lindelaar in Westerbork/ 8 woningen (2020)
- Lindelaan Westerbork / 6 woningen (2020-2021)
- Torenlaan Beilen / 10 a 20 woningen (2020-2021)
- Vervangende nieuwbouw van 52 woningen in Beilen, dit wordt nog gecommuniceerd met de huurders. (2020-2021)

Daarnaast hebben wij in onze Wensportefeuille opgenomen dat in Beilen-West een grote opgave ligt vanwege het hoge aandeel sociale huurwoningen, de eentonige woningtypologie en relatief veel kwetsbare huishoudens. Daarnaast willen we de mogelijkheden bekijken om nieuwbouw te realiseren in het centrum.

Ter financiering van de activiteiten in de gemeente Midden-Drenthe zal Woonservice leningen aangaan. Voor de nakoming van de betalingsverplichtingen voortvloeiend uit deze leningen stelt de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zich borg. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de betalingsverplichtingen van het WSW jegens de geldgevers, zal de gemeente Midden-Drenthe een (on)gelimiteerde generieke achtervangovereenkomst aangaan met het WSW.

Na het sluiten van een (on)gelimiteerde generieke achtervangovereenkomst tussen de gemeente en het WSW wordt de gemeente als achtervanggemeente vermeld in nieuw te borgen leningen zonder dat de gemeente deze leningen zelf ondertekent. Telkens wanneer de gemeente op basis van een (on)gelimiteerde achtervangovereenkomst in een nieuwe leningovereenkomst wordt vermeld, informeert het WSW de gemeente hierover. Een modelcollegebesluit (on)gelimiteerde generieke achtervang overeenkomst is te vinden op: <https://www.wsw.nl>

5. Kwaliteit en energiezuinigheid

Woonservice heeft een programmamanager verduurzaming aangesteld. Woonservice stelt een duurzaamheidsprogramma op, waarbij we uitgaan van of labelsprongen, grootschalige renovatie of sloop/nieuwbouw. Uitgangspunt: CO₂ neutraal 2050. Hiervoor is structureel extra geld gereserveerd.

Woonservice investeert relatief veel in het onderhoud en verbetering van bestaande woningen, bijvoorbeeld planmatig onderhoud, keuzeonderhoud, klachten/mutatie onderhoud, energetische maatregelen en woningen seniorgeschikt maken (zie de tabel). 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.

De energietransitie is het afgelopen jaar in versnelling gekomen. Naast het doel om in 2020 gemiddeld op label B uit te komen met de woningvoorraad van Woonservice, is Woonservice ondertekenaar van de Drentse Energiedeal (Energie neutraal wonen in 2040). Daarbij stelt de corporatiesector als geheel zich tot doel om in 2050 een CO₂ neutrale woningvoorraad te hebben.

Medio 2020 geeft Woonservice vanuit de actualisatie van de Wensportefeuille extra aandacht aan deze nieuwe opgaven. Dit resulteert in:

- Het actief betrekken van de desbetreffende huurders
- Een grotere vervangingsopgave van woningen.
- Ingrijpende investeringen in bestaande woningen gericht op (voorbereiding op) lagere temperatuurverwarming.
- Forse verhoging van investeringen in energetische maatregelen.

Gemeenten gaan binnen enkele jaren een warmtetransitieplan opstellen. Woonservice hecht veel waarde aan dit warmtetransitieplan. Het gaat Woonservice duidelijkheid geven over welke alternatieve warmtevoorzieningen de gemeenten verwachten te realiseren hun wijken en/ of

dorpen. Woonservice overlegt dan ook graag met de gemeente hoe we deze wijk- / dorpsgebonden transitieplannen en de opgaven van Woonservice zo goed mogelijk op elkaar afstemmen.

Voorlopig hanteert Woonservice voor 2019 en 2020 een extra onderhoudsbudget van € 2.000.000 voor energetische maatregelen (vergelijkbaar met 2018). Jaarlijks is € 1.000.000 extra beschikbaar voor investeringen in het seniorgeslacht maken van bestaande huurwoningen. Het budget wordt naar rato van de opgave over de gemeenten ingezet.

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. Woonservice verkoopt vrijkomende woningen met een verkoopbestemming, maar is terughoudend in de dorpen Beilen en Westerbork in verband met de bovengemiddelde vraagdruk.

We verwachten jaarlijks (hele werkgebied Woonservice) in 2020 circa 20 woningen te verkopen en daarna 35 per jaar, dit is uiteraard afhankelijk van de beschikbaarheid. Woonservice is voornemens om de vrijstaande woningen een verkoopbestemming te geven. (Deze verkoop op termijn is nodig om te voldoen aan de verduurzamingsopgave CO2 neutraal 2050). In de bijlage is een overzicht opgenomen van de 140 woningen in Midden-Drenthe waaraan Woonservice verkoopbestemming heeft gegeven.

Woonservice verhuurt in principe alleen huurwoningen binnen het sociale huursegment (tot € 720). Woonservice ziet voor zichzelf geen rol weggelegd in de vrije huursector.

- Bij verkoop van huurwoningen krijgen de zittende huurders de gelegenheid hun woning te kopen.
- Woonservice gaat ook in 2020 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 blijft 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 bij de prestatieafspraken en voor onderwerpen die voor alle huurders van Woonservice van belang zijn.

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 (schoon, heel en veilig).

De uitgaven aan leefbaarheid bestaan uit een diversiteit aan investeringen, zoals het eigen leefbaarheidsfonds (Woonservice Buurtfonds), huismeesterkosten, buurtbemiddeling, tweede kansbeleid en dergelijke.

- 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 blijft inzetten op het actief betrekken van haar klanten (huurders en woningzoekenden) en belanghouders bij de ontwikkeling van beleid.

H4 Woonservice financieel

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

Dit inzicht verschaffen wij op corporatieniveau en is normaliter gebaseerd op verstrekte informatie aan onze externe toezichthouders middels de dPi2018. Deze is eind 2018 ingediend bij Corpodata. In de dPi2018 is de begroting 2019 en de prospectieve informatie over de jaren 2020 tot en met 2023 doorgerekend. Dit zijn de recent vastgestelde en beoordeelde prospectieve cijfers, welke aansluiten bij onze externe verantwoording. In deze cijfers was de onlangs afgeronde actualisatie van onze Wensportefeuille nog niet doorgerekend. De impact van de actualisatie van de Wensportefeuille zijn recent doorgerekend en vervolgens gepresenteerd en vastgesteld door onze Raad van Commissarissen.

De aan u voorgestelde investeringen wijken dus af van de verwerkte investeringen in de dPi2018. De cijfers van 2019 zijn ongewijzigd in de geactualiseerd meerjarenplanning. De impact van de geactualiseerde Wensportefeuille hebben effect voor de jaren 2020 tot en met 2023. Door temporisering en marktomstandigheden zal het moment van investeren op onderdelen t.o.v. de meerjarenplanning 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.

Ratio	Norm	2019	2020	2021	2022	2023
Solvabiliteit	Min. 20%	56,2%	53,7%	46,3%	43,8%	37,3%
ICR	Min. 1,4	3,15	3,00	2,88	2,27	2,30
LTV	Max. 75%	39,1%	43,0%	52,2%	54,2%	61,3%
Gem schuld per won.	€ 35.000	€ 16.819	€ 19.087	€ 23.494	€ 25.333	€ 29.440

Toelichting ratio's

Solvabiliteit	Omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.
ICR	Interest Coverage Ratio; geeft aan in hoeverre de corporatie in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet kan nakomen.
LTV	Loan to Value; Meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.

Gem. schuld per woning De gemiddelde schuld per woning berekend op basis van de totale leningenportefeuille gedeeld door het aantal gewogen verhuureenheden.

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 fusies met SHBB uit Borger (2016), met BCM wonen uit Stadskanaal (2017) en de recente overname van bezit van Mooiland zijn daarvan voorbeelden.

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).

De energietransitie vraagt in de volle breedte van de samenleving de komende decennia om belangrijke veranderingen. Ook WoonService zal fors investeren in het energieneutraal maken van de woningvoorraad. De impact van de geplande investeringen zijn ook bij WoonService zichtbaar, met als gevolg een dalende tendens in het verloop van de ratio's zoals opgenomen in de tabel.

Bijlage 1: Adressen met verkoopbestemming gemeente Midden-Drenthe

In de gemeente Midden-Drenthe heeft WoonService 140 woningen met verkoopbestemming.

adressen verkoopbestemming Midden-Drenthe		
Kievitstraat 16 NIEUW-BALINGE	Kievitlaan 13 BEILEN	Lindelaan 21 WESTERBORK
Kievitstraat 18 NIEUW-BALINGE	Kievitlaan 19 BEILEN	Lindelaan 23 WESTERBORK
Kievitstraat 21 NIEUW-BALINGE	Kievitlaan 21 BEILEN	Lindelaan 25 WESTERBORK
Vosseveen 14 NIEUW-BALINGE	Kievitlaan 23 BEILEN	Lindelaan 27 WESTERBORK
Vosseveen 15 NIEUW-BALINGE	Kievitlaan 12 BEILEN	Lindelaan 22 WESTERBORK
Vosseveen 16 NIEUW-BALINGE	Kievitlaan 14 BEILEN	Lindelaan 24 WESTERBORK
Vosseveen 2 NIEUW-BALINGE	Lijsterlaan 27 BEILEN	Lindelaan 26 WESTERBORK
Vosseveen 20 NIEUW-BALINGE	Lijsterlaan 29 BEILEN	Lindelaan 28 WESTERBORK
Vosseveen 9 NIEUW-BALINGE	Lijsterlaan 63 BEILEN	Lindelaan 30 WESTERBORK
Robertusweg 4 NIEUW-BALINGE	Lijsterlaan 93 BEILEN	Lindelaan 32 WESTERBORK
Haarweg 45 NIEUW-BALINGE	Lijsterlaan 171 BEILEN	Lindelaan 34 WESTERBORK
Esweg 13 BEILEN	De Hultinge 75 BEILEN	Lindelaan 4 WESTERBORK
Esweg 15 BEILEN	De Hultinge 18 BEILEN	Lindelaan 8 WESTERBORK
Grote Drift 63 BEILEN	Torenlaan 16 BEILEN	Lindelaan 52 WESTERBORK
Grote Drift 73 BEILEN	Torenlaan 18 BEILEN	Lindelaan 54 WESTERBORK
Grote Drift 2 BEILEN	Molenakkers 27 BEILEN	Beukenlaan 13 WESTERBORK
Grote Drift 4 BEILEN	Oosterstraat 14 BEILEN	Beukenlaan 45 WESTERBORK
Grote Drift 6 BEILEN	De Vonderkampen 21 BEILEN	Beukenlaan 51 WESTERBORK
Grote Drift 8 BEILEN	De Vonderkampen 39 BEILEN	Beukenlaan 55 WESTERBORK
Korenstraat 1 BEILEN	De Groenkampen 19 HOOGHALEN	Beukenlaan 18 WESTERBORK
Korenstraat 11 BEILEN	De Groenkampen 9 HOOGHALEN	Beukenlaan 32 WESTERBORK
Korenstraat 2 BEILEN	De Groenkampen 12 HOOGHALEN	Acacialaan 12 WESTERBORK
Korenstraat 3 BEILEN	De Groenkampen 8 HOOGHALEN	Acacialaan 32 WESTERBORK
Korenstraat 5 BEILEN	Smilderweg 18 HOOGHALEN	Acacialaan 42 WESTERBORK
Korenstraat 6 BEILEN	Stengelinstraat 20 HOOGHALEN	Acacialaan 44 WESTERBORK
Korenstraat 7 BEILEN	Stengelinstraat 24 HOOGHALEN	Acacialaan 54 WESTERBORK
Korenstraat 9 BEILEN	Stengelinstraat 6 HOOGHALEN	Leemskoel 11 WESTERBORK
Middenstraat 1 BEILEN	De Drift 17 HOOGHALEN	Leemskoel 3 WESTERBORK
Middenstraat 11 BEILEN	De Drift 19 HOOGHALEN	Leemskoel 5 WESTERBORK
Middenstraat 12 BEILEN	Schoteltkamp 1 HOOGHALEN	Leemskoel 9 WESTERBORK
Middenstraat 3 BEILEN	De Woert 12 HIJKEN	Leemskoel 12 WESTERBORK
Middenstraat 5 BEILEN	De Woert 2 HIJKEN	Hietkampen 12 WESTERBORK
Middenstraat 7 BEILEN	De Woert 4 HIJKEN	Hietkampen 3 WESTERBORK
Middenstraat 8 BEILEN	De Woert 6 HIJKEN	Hietkampen 50 WESTERBORK
Middenstraat 9 BEILEN	Oranje 21 ORANJE	Hietkampen 57 WESTERBORK
Randweg 2 BEILEN	Oranje 23 ORANJE	Hietkampen 68 WESTERBORK
Violenstraat 22 BEILEN	Oranje 29 ORANJE	Perkenslag 17 WESTERBORK
Rozenlaan 20 BEILEN	Kampsweg 17 WIJSTER	Perkenslag 19 WESTERBORK
Reigerlaan 1 BEILEN	Kampsweg 19 WIJSTER	Perkenslag 23 WESTERBORK
Reigerlaan 11 BEILEN	Kampsweg 21 WIJSTER	Schoolweg 13 ZWIGGELTE
Reigerlaan 13 BEILEN	Kampsweg 20 WIJSTER	Mr. J.B. Kanweg 62 WITTEVEEN
Reigerlaan 3 BEILEN	Esstraat 28 WIJSTER	Mej. A. Talmaweg 3 WITTEVEEN
Reigerlaan 5 BEILEN	Esstraat 32 WIJSTER	Mej. A. Talmaweg 5 WITTEVEEN
Reigerlaan 7 BEILEN	Kerkhoflaan 8 WESTERBORK	Kerkweg 10 WITTEVEEN
Reigerlaan 9 BEILEN	Wilhelminastraat 11 WESTERBORK	Kerkweg 14 WITTEVEEN
Gruttolaan 10 BEILEN	Wilhelminastraat 13 WESTERBORK	W. Slotweg 7 WITTEVEEN
	Wilhelminastraat 23 WESTERBORK	Tipweg 23 ELP

Bijlage 2: Activiteitenoverzicht prestatieafspraken 2019**Activiteitenoverzicht 2019**

	2019	2020
Nieuwbouw & aankoop (ontwikkeling over 2019)	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Nieuwbouw (aantal woningen)	107	8
Nieuwbouw (aantal zorgplaatsen)	-	-
Ontwikkeling van de woningvoorraad (stand per 31-12)	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Verkoop bestaand bezit	6	6
Liberalisatie sociale huurwoningen	-	-
Sloop / onttrekking	-	-
Betaalbaarheid & bereikbaarheid (inclusief nieuwbouw)	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Aanbod goedkoop (<€ 417,34)	267	267
Aanbod betaalbaar laag (€ 417,34-€ 597,30)	1.703	1.704
Aanbod betaalbaar hoog (€ 597,30-€ 640,14)	131	139
Aanbod duur (€ 640,14-€ 710,68)	50	50
Aanbod geliberaliseerd (>€ 710,68)	3	3
Woningen zonder streefhuur	8	8
woningen verhuurd aan zorginstellingen	53	53
Totaal aantal woningen	2.215	2.224
Huisvesting specifieke doelgroepen	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
	zie tekst	zie tekst
Aantal woningen 'seniorgeschikt / nultrede'	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Aantal woningen nultrede (inclusief op te leveren nieuwbouw)	898	907
Prijs / kwaliteit (stand mei 2018 / excl. nieuwbouw)*	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Gemiddeld aantal woningwaarderingspunten (WWS, excl. zorg)	160	160
Gemiddelde maximaal redelijke huur	799	799
Gemiddelde streefhuur per woning	512	512
Gemiddeld streefhuurpercentage (t.o.v. maximaal redelijk)	64%	64%
Energetische kwaliteit (stand mei 2018)**	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Energielabel A %	25%	25%
Energielabel B %	34%	34%
Energielabel C %	30%	30%
Energielabel D %	7%	7%
Energielabel E %	3%	3%
Energielabel F %	0%	0%
Energielabel G %	0%	0%
Label niet bekend	1%	1%
Aantal woningen met zonnepanelen (mei 2018)***	593	867
Ontwikkeling aantal woningen met zonnepanelen (31-12-2019)	274	164
Onderhoud & kwaliteitsverbetering (uitgaven/jaar)	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Planmatig onderhoud (€ totaal)	€ 1.790.000	€ 2.242.000
Keuzeonderhoud (€ indicatie op basis van budget)	€ 670.000	€ 670.000
Klachten/mutatie onderhoud (€ indicatie op basis begroting)	€ 818.000	€ 818.000
Energetische maatregelen	€ 1.117.000	€ 1.117.000
Seniorgeschikt	€ 438.000	€ 438.000
Leefbaarheid (uitgaven/jaar)	Midden-Drenthe	Midden-Drenthe
Uitgaven leefbaarheid (€ begroot)	€ 120.000	€ 120.000

* In de praktijk zal de woningkwaliteit (WWS) in 2020 hoger liggen dan in 2019 als gevolg van nieuwbouw energetische verbeteringen, zonnepanelen en keuzeonderhoud. Hiervan is echter geen goede inschatting te maken.

** De ontwikkeling van de energielabels zal in de praktijk in 2020 verbeterd zijn naar gemiddeld label B. Een berekening van het aandeel woningen per label is niet goed te maken, omdat dit afhankelijk is van individuele maatregelen op VHE niveau en nieuwbouw.

*** Inzet WoonService (breed), jaarlijks 400 woningen voorzien van zonnepanelen.

Bijlage 3: Gezamenlijke boodschap Drentse woningcorporaties bij biedingen, rondom de energietransitie.

Gezamenlijke boodschap Drentse woningcorporaties bij biedingen, rondom energietransitie.

In volle kracht door met energiereductie en oproep tot verbinding met energietransitieplannen.

De acht woningcorporaties* in Drenthe zien hun keuzes en investeringen in duurzaamheid, en de koers naar aardgasvrij, energieneutraal en CO₂ neutraal in het bijzonder, niet enkel als een opgave voor iedere corporatie op zich. Wij zien het belang van gezamenlijkheid hierin.

Nu en in de komende jaren werken gemeenten en provincie samen met verschillende partijen aan hun energietransitieplannen. Meer betrokkenheid en duidelijkheid over de koers bij deze plannen zijn voor ons als woningcorporatie van groot belang. Om ervoor te zorgen dat wij met elkaar verstandige investeringen doen ten gunste van betaalbaar, duurzaam wonen voor onze doelgroep: mensen met een kleine portemonnee.

In de tussentijd staan wij niet stil. Voor de komende vijf jaar leggen wij vooral de prioriteit op investeringen gericht op reductie van de energievraag. Onder het motto van: wat niet wordt gebruikt hoef je niet in te voorzien. Deze aanpak komt direct ten gunste van lagere energielasten en betaalbaarheid van woonlasten voor onze huurders. Dit is de belangrijkste randvoorwaarde voor de woningcorporaties bij de route naar energieneutraal, CO₂ neutraal en aardgasvrij. Verder leidt deze aanpak tot vermindering van de vraag naar extra duurzame energiewinning en minder belasting van de beperkte capaciteit van het huidige energienetwerk.

Hoe gaan we de komende jaren de energievraag reduceren? Door verder te gaan met isolatiemaatregelen bij onze woningen. Ook energiebesparing via bewustwording en energiezuinig gedrag zien wij als belangrijk aandachtspunt, waar betrokkenheid en samenwerking met huurders, overheden en andere partijen nodig is.

Bij nieuwbouw gaan we verder. Daar zetten we in op aardgasvrij, energieneutraal en/ of CO₂ neutraal wat betreft het gebouwgebonden energiegebruik.

Het bovenstaande betekent niet dat we geen aandacht hebben voor verdergaande verduurzamingsstappen in en om onze woningen, zoals toepassing van duurzame energie en energieneutrale woning(ver)bouw. Wij kunnen andere investeringskeuzes maken, daar waar het kansrijk blijkt wat betreft betaalbaarheid.

* De acht woningcorporaties in Drenthe betreffen: De Volmacht, Woonborg, Lefier, Actium Wonen, Stichting Eelder Woningbouw, Domesta, Woonservice en Woonconcept.