

**wold &
waard**

huisvesting 
vredewold



Bod ten behoeve van Prestatieafspraken 2021

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	3
	Fusie?	3
	Corona?	3
	Vervolg	3
2.	DOELGROEPEN	4
2.1	wie mogen een sociale huurwoning huren?	4
	Primaire doelgroep	4
	SHV hanteert dit onderscheid niet	4
	Secundaire doelgroep	4
	Aandachtgroepen	5
2.2	Regels bij woonruimteverdeling	7
3.	BETAALBAARHEID	8
3.1	Woonlasten	8
3.2	Huurbeleid	8
3.3	Betalingsachterstanden	8
4.	WONINGVOORRAAD	10
4.1	Omvang van de voorraad	10
4.2	kwaliteit van de voorraad	10
	Woontechnische kwaliteit	10
	Technische kwaliteit	11
	Energetische kwaliteit	11
4.3	Aanpassen van de voorraad	12
5.	SOCIAAL DOMEIN	15
	Leefbaarheid	15
	Bestrijding overlast en onveilige situatie	15
	Buurtbemiddeling	16
	Leefbaarheidsmedewerkers	16
	Leefbaarheidsbudget	16
	Wijkschouw	16
	Openbaar groen	17
	Bewust wonen weken	17
6.	FINANCIËN	18
	Financiële positie in relatie tot opgave	18
	Financieel en maatschappelijk rendement	20
	Garanderen leningen	21
	Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW)	21
7.	BIJLAGEN	22
7.1	Verkoopvoorraad juni 2020	22
7.2	vrijmaken aangepaste woningen	22
7.3	Overzicht Woningvoorraad 31-03-2020	23
7.4	ontwikkeling woningvoorraad Wold & Waard 2021 t/m 2026	23
7.5	Huurbeleid	24

1. Inleiding

Voor u ligt het gezamenlijke bod voor de Prestatieafspraken 2021 van woningcorporaties Wierden en Borgen (W&B), Stichting Huisvesting Vredewold (SHV) en Wold & Waard (W&W). In dit bod worden de hoofdlijnen beschreven van onze gezamenlijke inzet op het terrein van volkshuisvesting en wonen in de gemeente Westerkwartier.

Het bod sluit aan bij artikel 43 van de Woningwet¹ en ligt in het verlengde van de Prestatieafspraken 2020. De drie corporaties hebben dit bod ter advisering voorgelegd aan hun Huurdersorganisaties.

Dit bod wordt uitgebracht op basis van de doelstellingen uit de nieuwe concept Woonvisie 2020-2025 van de Gemeente Westerkwartier.

De combinatie van een Woonvisie in concept, een voorgenomen fusie tussen Huisvesting Vredewold en Wold & Waard en de wereldwijde Corona crisis maakt dat we in dit Bod vooral kijken naar de werkzaamheden en bijdragen die wij het komende kalenderjaar leveren. Daarbij maken we een doorkijk naar de vier jaar erna.

Ook sluit dit bod aan op de prestatieafspraken 2020, zoals door de gemeente Westerkwartier, de al genoemde corporaties en de huurdersvertegenwoordigingen van de corporaties op 10 december 2019 ondertekend.

Wederkerigheid

Om effectief en efficiënt te kunnen werken aan een toekomstbestendige, goede woonomgeving en prettig wonen hebben corporaties, gemeente en huurdersorganisaties elkaar nodig. Dat gaat niet alleen om fysieke aspecten (bouwlocaties en daarbij horende procedures) maar ook om sociale aspecten als betaalbaarheid, armoedebestrijding, veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid. In dit bod gaan we uit van wederkerigheid tussen partijen. Het gaat om afspraken waar alle betrokken partijen inzet op plegen en aanspreekbaar op zijn.

Fusie

Zoals bekend onderzoeken SHV en W&W de mogelijkheden tot fusie. Dit fusieonderzoek volgt op een eind 2019 uitgevoerd onderzoek naar de (in het onderzoek aangetoonde) volkshuisvestelijke wenselijkheid van een fusie. In dit bod lopen we waar dat kan op de fusie vooruit. Als in de loop van 2020 onverhoopt blijkt dat de fusie niet haalbaar is, wordt er in de Prestatieafspraken alsnog onderscheid aangebracht tussen beide organisaties.

Corona

Anno eind juni 2020 is er nog veel onduidelijk over de gevolgen van de coronacrisis. Naar het zich laat aanzien werkt deze crisis sterk en lang door op de Nederlandse maatschappij en evenzo op de lokale samenleving in het Westerkwartier. Afhankelijk van verdere ontwikkelingen is de kans groot dat in dit bod genoemde plannen en prioriteiten de komende maanden mogelijk onder druk komen te staan.

Vervolg

Op basis van de reacties van de gemeente op dit bod, worden Prestatieafspraken overeengekomen. Deze Prestatieafspraken moeten uiterlijk 15 december bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zijn ontvangen.

¹ : corporaties moeten jaarlijks voor 1 juli een bod uitbrengen aan de gemeenten in hun werkgebied. In het bod wordt aangegeven welke werkzaamheden en bijdragen de corporatie voor het komende kalenderjaar en de vier jaar erna levert op het terrein van de volkshuisvesting.

2. Doelgroepen

2.1 WIE MOGEN EEN SOCIALE HUURWONING HUREN?

Woningcorporaties zetten zich in voor mensen met een lager inkomen. Daarnaast zijn er bijzondere aandachtsgroepen. Bij sommige huishoudens doen zich soms problemen voor die door alleen te voorzien in woonruimte, niet kunnen worden ondervangen. Zie ook hoofdstuk 5.

Primaire doelgroep

De primaire doelgroep bestaat bij W&W en SHV uit huishoudens met een bruto verzamelinkomen tot maximaal € 39.055² per jaar.

Minimaal 90% van de jaarlijkse woningtoewijzingen moet aan deze groep plaatsvinden.³ Daarnaast is Passend Toewijzen (PT) van kracht bij de woningtoewijzing. PT bepaalt dat woningcorporaties aan minstens 95% van de woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag een woning moeten toewijzen met een huurprijs onder de 'aftoppingsgrens' voor huurtoeslag.

W&W heeft de primaire doelgroep gesplitst in twee groepen, zodat woningen met de meest lage huren vooral aan de laagste inkomens worden verhuurd:

- Primaire doelgroep I, huishoudens met een bruto huishoudinkomen tot € 31.550.
- Primaire doelgroep II, huishoudens met een inkomen hoger dan € 31.550 en tot de grens van de staatssteunregeling.

SHV hanteert dit onderscheid niet.

Secundaire doelgroep

In beperkte mate bedienen we ook inkomens boven de € 39.055. Bij deze secundaire doelgroep gaat het om huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot € 48.949. Zij komen in principe alleen in aanmerking voor woningen in de dure voorraad.

W en B hanteert bij het toewijzen van woningen de daarvoor geldende inkomensgrenzen. In principe richten we ons daarbij op huishoudens met een maximum inkomen van €39.055. In beperkte mate maken we gebruik van de ruimte om ook aan hogere inkomens een woning toe te wijzen. Vaak betreft dit bestaande huurders die in het kader van een sociaal plan een andere woning krijgen toegewezen.

Tabel woningtoewijzing Wold & Waard

		verzamelinkomen				
Huurprijsklasse		1 p < € 23.225 2 p < € 31.550 ⁴	3 of meer < € 31.550	1 p € 23.225 ³ - € 31.550	€ 31.550 – € 39.055	> € 39.055 < € 48.949
goedkoop	< € 432,51				Onder voorwaarden	Onder voorwaarden
betaalbaar laag	€ 432 - € 525					
betaalbaar midden	€ 525 - € 619					
betaalbaar hoog	€ 619 - € 663	Nee				
duur	€ 663 - € 737	Nee	Nee			
vrije sector	> € 737,14	Nee	Nee			
Doelgroep:		Primair I			Primair II	Secundair

² Peildatum 1 januari 2020.

³ Tot en met 2020 geldt de 80/10/10-regel: 10% van de vrijkomende woningen mag verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 en 10% aan huishoudens met een hoger inkomen. W&W maakt hier geen gebruik van, SHV wel.

⁴ Voor 1 persoons seniorenhuishoudens ligt de grens respectievelijk op € 23.175 en € 31.475.

Tabel woningtoewijzing Stichting Huisvesting Vredewold

		Verzamelinkomen			
Huurprijsklasse		1p < 23.175 / 23.225 2p < 31.475 / 31.550	1p 23.175 / 23.225 - 39.055 2p 31.475 / 31.550 - 39.055	1p 39.055 - 43.574 2p 39.055 - 43.574	1p > 43.574 2p > 43.574
Goedkoop	< 432,-	ja	ja	onder voorwaarden	nee
Betaalbaar	432 - 619	Ja	ja	ja	Ja
Duur	619 - 737	Nee	ja	ja	ja
Doelgroep		Primair			Secundair

Tabel woningtoewijzing Wierden en Borgen

		verzamelinkomen				
Huurprijsklasse		1 p < € 23.225 ^[1] 2 p < € 31.550	3 of meer < € 31.550	1 p € 23.225 ³ - € 31.550	€ 31.550 – € 39.055	> € 39.055 < € 48.949
goedkoop	< € 432,51					Alleen uitzonderingen (10%)
betaalbaar laag	€ 432 - € 619					
betaalbaar hoog	€ 619 - € 663	Alleen uitzonderingen (5%)				
duur	€ 663 - € 737	Alleen uitzonderingen (5%)	Alleen uitzonderingen (5%)			
vrije sector	> € 737,14	Nee	Nee			
Doelgroep:		Primair I			Primair II	Secundair

Aandachtgroepen

- Jongeren

Een deel van de woningvoorraad is gereserveerd voor jongeren. W&W is begin 2020 een op jongeren gerichte publicatiecampagne gestart. In de eerste maanden van 2020 is het aantal inschrijvingen door jongeren sterk gestegen.

De positie van zogenoemde basis- en woondorpen⁵ is wat betreft jongeren kwetsbaar: er verhuizen meer uit deze dorpen, dan er naar toe gaan⁶. Dat betekent dat woondorpen de komende jaren per saldo enkele tientallen jongeren verliezen. De basisdorpen doen het iets beter doordat zij jongeren uit woondorpen aantrekken, maar onderaan de streep verliezen óók deze dorpen jongeren. Jongeren die binnen het Westerkwartier willen verhuizen richten zich vooral op Leek-Tolbert, gevolgd door Zuidhorn. Per saldo blijft het aantal jongeren dat in Marum en Grootegast wil wonen ongeveer stabiel, met in Grootegast kans op een lichte krimp.

Corporaties W&W en W&B houden voldoende woningen beschikbaar in de goedkope voorraad. SHV heeft geen bezit voor jongeren.

- Senioren

Veel ouderen hebben de wens om lang zelfstandig te blijven wonen. Ook landelijk beleid draagt hier aan bij. Dat leidt echter niet automatisch tot een toenemende behoefte aan seniorenwoningen. Voor veel senioren is de eigen sociale omgeving belangrijker dan het uitrustingsniveau van de woning. Doorstroming naar een seniorenwoning komt daardoor veel minder voor dan eerder wel is verondersteld.

^[1] Voor 1 persoons ouderenhuishoudens ligt de grens respectievelijk op € 23,175 en € 31.475.

⁵ : dorpen met weinig of geen voorzieningen.

⁶ Zie onderzoek KAW uit 2018.

De corporaties monitoren jaarlijks hoe de vraag van senioren naar een geschikte sociale huurwoning zich ontwikkelt en past, indien dit door partijen nodig wordt geacht, de woningvoorraad hier op aan. Bijvoorbeeld door sloop/nieuwbouw, maar ook de huidige voorraad anders labelen kan een optie zijn. (seniorencomplex geschikt maken/bestemmen voor alle leeftijden). De gemeente stelt zich hierbij coöperatief op, door bijvoorbeeld tijdig locaties beschikbaar te stellen of meewerkend te zijn bij slooppcedures.

- Mensen met een beperking

In het kader van de Wmo dient de gemeente passende oplossingen te zoeken voor inwoners die zich niet zelfstandig kunnen redden. Huurders waarvoor dit geldt, kunnen op basis van de Verordening maatschappelijke ondersteuning hun woning laten aanpassen.

Het gaat om maatwerkoplossingen. Algemeen gebruikelijke voorzieningen worden in principe niet vergoed.

Om doelmatig met aangepaste woningen om te gaan, hebben W&W en de gemeente afspraken gemaakt over de doorstroming in geval van overlijden en/of verlaten van de bewoner voor wie de aanpassing is aangebracht. Deze afspraken zijn vastgelegd in het 'Beleid vrijmaken aangepaste woningen'⁷.

W&W houdt een vrijgekomen woning met WMO-aanpassing maximaal drie maanden beschikbaar voor een door de gemeente voor te stellen huurder. Daarna wordt de woning aangeboden middels de wachtlijst. De gemeente betaalt in geval van leegstand de maandhuur.

De toegangseisen voor mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking naar een zorginstelling worden strikter. Als intramuraal wonen hierdoor niet (meer) mogelijk is, stelt dat extra eisen aan reguliere huurwoningen: nultredenwoningen, zorgwoningen, beschermd wonen. Om een beeld te krijgen of de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in evenwicht is met het aanbod, heeft de gemeente een woonzorgvisie opgesteld. In het visierapport, dat begin 2019 door de nieuwe gemeenteraad is vastgesteld, is op hoofdlijnen gekeken wat er nodig is om in te spelen op ontwikkelingen in de vraag, zowel kwalitatief als kwantitatief. De gemeente heeft in augustus 2019 het initiatief genomen om tot een concretisering van de woonzorgvisie te komen. De corporaties zijn in afwachting van verder overleg hierover.

De bestaande complexen van SHV zijn wellicht geschikt voor deze doelgroep. In 2021 onderzoeken we graag samen met de gemeente en zorg- en andere partijen of er (delen van) complexen zijn die verbouwd kunnen worden tot zorggeschikte woningen voor deze doelgroep.

- Uitstroom beschermd wonen

In 2018 hebben Groninger gemeenten, zorgorganisaties en woningcorporaties het Convenant Huisvesting (ex)-cliënten Beschermd Wonen & Opvang ondertekend. Uit onderzoek bleek een gebrek aan voldoende huisvesting voor deze doelgroep. Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om kwetsbare inwoners te ondersteunen. De uitvoering hiervan gebeurt door de Wmo. Gemeente Westerkwartier kan deze taak niet alleen uitvoeren. In 2021 zoeken partijen concrete, regionale oplossingen voor dit vraagstuk.

⁷ In 2014 is het *Beleid vrijmaken aangepaste woningen* overeengekomen. Het gaat om 25 woningen; vermeld in bijlage 7.2. Tot dusver is er geen aanleiding geweest om de regeling toe te passen.

Partijen maken samen met lokale zorgpartijen afspraken om de in het genoemde convenant gemaakte afspraken concreet vorm te geven. De gemeente neemt hierin de regie.

- Vergunninghouders

De maatschappelijke begeleiding van vergunninghouders is in handen van VluchtelingenWerk, onder regie van Sociaal Werk De Schans. Naast de begeleiding van vergunninghouders, informeert Vluchtelingenwerk omwonenden over waar zij met vragen terecht kunnen.

Corporaties spannen zich in 2021 in om de aan het Westerkwartier gekoppelde vergunninghouders tijdig te huisvesten. Gemeente zorgt dat vergunninghouders passende begeleiding krijgen en dat omwonenden worden geïnformeerd.

- Urgentie⁸

Uit een evaluatie blijkt dat W&W de afgelopen 5 jaar⁹ gemiddeld 30% van de woningen heeft toegewezen aan mensen met een vorm van urgentie. SHV heeft de afgelopen 5 jaar een enkele keer een woningzoekende voorrang gegeven op basis van medische urgentie. Ook bij Wierden en Borgen is de afgelopen jaren enkele malen bij voorrang een woning toegewezen aan huishoudens met een vorm van urgentie.

De bestaande regels van urgentie hanteren we ook in 2021.

- InSightOut

W&W, Zienn en gemeente hebben in 2017 afspraken gemaakt over InSightOut. Dit project richt zich op het huisvesten van jongeren die zonder afdoende begeleiding en huisvesting in de crisisopvang dreigen te raken. Zienn en de gemeenten zorgen voor begeleiding en andere randvoorwaarden.

In 2021 stelt W&W 6 jongerenwoningen beschikbaar in het kader van InSightOut. De gemeente draagt zorg voor eventuele inkomensregelingen van betrokkenen. Zienn verzorgt de begeleiding.

2.2 REGELS BIJ WOONRUIMTEVERDELING

De mutatiegraad van huurwoningen van W&W schommelt al jaren rond de 7%; bij SHV ligt de gemiddelde mutatiegraad van de afgelopen vijf jaar op 12,4%. De mutatiegraad van huurwoningen in het Westerkwartier bij W&B ligt op 8%. Daarmee komen in het Westerkwartier op jaarbasis een kleine 415 woningen beschikbaar voor nieuwe huurders.

De Woningwet legt de verantwoordelijkheid voor de woonruimteverdeling specifiek bij de corporatie. Bij het toewijzen van woningen wordt gelet op rangorde en op passendheid. Het een en ander is gerelateerd aan het huurbeleid van de corporaties. Daarin staan ook de regels betreffende inkomensgrenzen en huishoudensamenstelling.

De bestaande regels van woonruimteverdeling worden ook in 2021 toegepast.

⁸ Naast Sociale of Medische urgentie kan er sprake zijn van een calamiteit (denk aan brand, overstroming, milieu-incidenten e.d.).

⁹ Vanwege Coronabeperkingen is het bespreken van de evaluatie nog niet afgerond.

3. Betaalbaarheid

3.1 WOONLASTEN

W&W, SHV, W&B en hun huurdersvertegenwoordigingen hechten veel waarde aan de betaalbaarheid van het wonen.

In dat kader heeft W&W samen het Huurdersplatform Westerkwartier in 2019 het huurbeleid herijkt, hierbij is gekeken naar woonlasten (de som van huur + energielasten). Met ingang van 1 januari 2020 is de gemiddelde streefhuur met € 9 per woning gedaald.

Ook de gemeentelijke Woonvisie staat stil bij betaalbaarheid. De visie kijkt daarbij vooral naar betaalbare huurprijzen en beperking van energielasten (verduurzaming).

Huurders hebben echter niet alleen te maken met de huur- en energielasten, maar ook met gemeentelijke belastingen en waterschapslasten. Corporaties vinden betaalbaarheid voor huurders een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en corporaties. Dit vraagt om gericht beleid, waarbij de inzet van beide partijen belangrijk is. Er is meerwaarde te halen uit samenwerking (bewustwording & coaching, gezamenlijk financieren van instrumenten (bijvoorbeeld de VoorzieningenWijzer)).

Corporaties willen in 2021, in samenwerking met de gemeente, concrete prestatieafspraken maken over betaalbaarheid.

Om de ontwikkeling van de woonlasten te volgen stelt W&W ook in 2021 een Woonlastenmonitor samen.

3.2 HUURBELEID

Huurbeleid is primair een zaak van corporatie en huurders.

In het huurbeleid komen korte en lange termijn samen. Het korte termijn aspect treft huidige huurders en woningzoekenden: welke huur betalen zij voor welke woning? Het lange termijn aspect betreft de financiële positie van de corporatie: welke huurinkomsten zijn nodig om ook in de toekomst de volkshuisvestelijke opgaven te kunnen oppakken? Wold & Waard kijkt in het huurbeleid niet alleen naar huur maar ook naar woonlasten (inclusief energie). Omdat de energiekwaliteit van woningen erg zwaar weegt in het Woningwaarderingstelsel, hanteert Wold & Waard voor dat deel van de WWS een afslag van 20%.

Wierden en Borgen heeft in 2020 een convenant met de huurdersorganisaties afgesloten over het nieuwe huurbeleid. De kern van dit beleid is dat we huidige en toekomstige huurders zo veel mogelijk dezelfde huur willen vragen voor woningen met vergelijkbare kwaliteit. Daarbij is veel aandacht besteed aan voldoende gedifferentieerd aanbod (prijs/kwaliteit) en een goede spreiding hiervan binnen het werkgebied. Jaarlijks voert W&B een evaluatie / monitoring uit die met de huurdersorganisaties wordt besproken.

(zie bijlage 7.5 huurbeleid W&W, SHV en W&B).

Corporaties hanteren een huurbeleid dat rekening houdt met de betaalbaarheid voor huurders.

3.3 BETALINGSACHTERSTANDEN

De corporaties kennen een actief invorderingsbeleid. Zij zoeken bij huurachterstand contact met de huurder en stimuleren deze om een betalingsregeling aan te gaan. Ontruiming vanwege huurachterstand wordt alleen als uiterste middel ingezet. De laatste jaren worden er bij W&W gemiddeld ca. 8

woningen ontruimd, bij SHV ligt het gemiddelde van de afgelopen jaren op minder dan 1. Bij Wierden en Borgen zijn sinds 2015 3 uitzettingen geweest in het Westerkwartier (2019 geen).

‘Woonkansbeleid’

In het Westerkwartier werken partijen samen bij huurachterstanden: signalering, preventie en hulpverlening en het creëren van een vangnet voor de mensen die ontruimd (dreigen te) worden. Door tijdige communicatie tussen betrokken partijen (corporatie, huurder, hulpverlening, gemeente) kan snel worden ingespeeld op situaties.

In 2019 zijn onder de al bestaande naam ‘Woonkansbeleid’ nieuwe werkafspraken gemaakt over het voorkomen van ernstige huurachterstanden.

Corporaties zijn alert op betalingsachterstanden. Gemeente en corporaties overleggen maandelijks hoe betreffende huishoudens het beste kunnen worden bereikt.

Armoedepact

Iedereen hoort erbij en iedereen moet mee kunnen doen. Dat staat centraal in het armoedepact uit 2018 dat ook door de corporaties is ondertekend. Daarin zijn de volgende pijlers benoemd: netwerk, preventie, meedoen (met name voor kinderen) en gezondheid.

Het armoedepact staat onder gemeentelijke regie en kent een ‘Kerngroep’ die aan de genoemde pijlers concrete acties verbindt. Sinds 2020 is W&W lid van deze Kerngroep.

In 2021 werken gemeente, Huurdersplatform en corporaties aan concrete maatregelen in het kader van het armoedepact.

4. Woningvoorraad

4.1 OMVANG VAN DE VOORRAAD

De Woonvisie gaat de komende 10 jaar uit van een netto toename van ca. 25 sociale huurwoningen per jaar.

De benodigde omvang van de kernvoorraad is moeilijk exact te bepalen. Ook het woningmarktonderzoek 2020 (KAW) geeft hierin geen eenduidig inzicht. Duidelijk is wel dat het totaal aantal huishoudens (koop + huur) in het Westerkwartier tot en met 2030 toeneemt; naar verwachting vakt de groei daarna sterk af. Dat zorgt de komende jaren voor een grotere woonvraag dan voorheen; die woonvraag richt zich met name op de dorpen Leek en Zuidhorn.

Van de wachtlijst bij corporaties heeft ca. 90% van de huishoudens een jaarinkomen onder de €39.035. Van de direct woningzoekenden valt 63% binnen de PT-norm voor 1- en 2-persoonshuishoudens.

Corporaties schatten in dat minder dan 10%¹⁰ van hun woningen wordt bewoond door huishoudens met een 'te hoog' inkomen, zogenaamde scheefwoners. Een bepaalde mate van scheefwonen is onvermijdelijk, omdat huishoudens door ontwikkeling van hun inkomen in de loop der tijd boven de inkomensgrens kunnen uitgroeien. Natuurlijk is er ook sprake van dalende inkomens.

De corporaties streven naar een kernvoorraad van 90% van hun woningen: 70% tot laagste grens uit de Wet op de Huurtoeslag (€ 619,01). Daarboven komt 20% die behoort tot "Betaalbaar hoog" (€ 663,40).

Partijen zetten zich in 2021 in voor uitbreiding van de sociale woningvoorraad in Leek en Zuidhorn. De gemeente stelt daartoe in 2021 voldoende locaties voor nieuwbouw beschikbaar.

4.2 KWALITEIT VAN DE VOORRAAD

Woontechnische kwaliteit

Bij de bouw van sociale huurwoningen is er een spanningsveld tussen kwaliteit en betaalbaarheid. Corporaties moeten daarom steeds afwegen of en welke extra kwaliteit, bovenop de eisen van het Bouwbesluit, financieel mogelijk en wenselijk is.

Woningen met WoonKeur voldoen aan een aantal concrete en meetbare eisen, waardoor bewoners er lang kunnen wonen. Het eisenpakket voor nieuwbouw bestaat uit twee delen: een basispakket en een pluspakket 'Wonen met Zorg'. Ook het eisenpakket voor bestaande woningen bestaat uit twee onderdelen: Certificaat C (rollatorgeschikt) en Certificaat D (rolstoelgeschikt). Bij nieuwbouw is bij W&W het basispakket het uitgangspunt. De eisen van WoonKeur worden door W&W aangevuld met een aantal 'eigen' eisen, waarbij er extra aandacht is voor comfort, installaties en energiebesparing in de woningen. De eisen gelden op het moment van oplevering en niet met terugwerkende kracht op eerder gerealiseerde woningen.

Bij nieuwbouw is in principe Woonkeur (basispakket) uitgangspunt.¹¹

¹⁰ We beschikken niet over de inkomensgegevens van de huurders.

¹¹ Wierden en Borgen formuleert het PvE nieuwbouw medio 2020.

Technische kwaliteit

Dit betreft de eisen aan installaties, sanitair e.d. Denk ook aan het gewenste veiligheidsniveau ter voorkoming van brand, legionellabesmetting en ontstaan van koolmonoxide. Gevaarlijk asbest wordt verwijderd. Bij SHV geldt de NEN 2767 als norm voor de technische kwaliteit van de woningen. De conditiemeting volgens NEN 2767 is een instrument voor het objectief en uniform meten van de fysieke kwaliteit van bouw- of installatiedelen. SHV gaat bij bestaande bouw uit van een minimale NEN score van 3 (Redelijke conditie).

Wierden en Borgen actualiseert in 2020 zowel de basiskwaliteit van de woningvoorraad als daarmee samenhangend het programma van eisen voor nieuwbouw. Dit laatste zal gebaseerd zijn op standaardproducten (woningtypen).

Corporaties zorgen dat woningen voldoen aan alle bestaande veiligheidsvoorschriften

Energetische kwaliteit

In de sociale huursector geldt het zogenoemde Nader Voorschrift, waarin de minister heeft bepaald dat de gemiddeld energie-index in 2020 moet liggen tussen 1,21 – 1,40. Voor 2030 is het doel dat de CO₂ uitstoot met 49% moet zijn teruggebracht ten opzichte van 1990.

De ambitie van de corporaties is een energieneutrale woningvoorraad in 2050.

W&W

Uit organisatorisch, financieel en technologisch oogpunt is de energetische verbetering in drie fasen verdeeld. Fase 1 loopt tot en met 2026 en beoogt de besparing van 2,8 miljoen kg CO₂-uitstoot. Naast selectie op basis van (blijvende) exploitatie, geplande grote onderhoudsingrepen, energie-index (1,26 of hoger), is bij het bepalen van de aan te pakken woningen ook gekeken naar armoedebestrijding bij de huurders die op basis van het woonlastenonderzoek een betaalprobleem of betaalrisico hebben. Nieuwbouw blijft in principe NOM, waardoor de CO₂ uitstoot minimaal is.

Voor het realiseren van onze ambitie zijn wij afhankelijk van diverse factoren. Ons plan is flexibel, indien nodig passen we het aan.

In 2021 worden circa 130 woningen door middel van renovatie verbeterd naar gemiddelde energie index 1,2 of lager. Hierdoor daalt de CO ₂ -uitstoot met ca. 400.000 kg.

Er zijn nog ± 250 huurwoningen met een E, F of G label. De betreffende huurders hebben tot dusver afgezien van het aanbod van energetische verbetering. Als de woning niet is ingepland voor verduurzaming in de periode tot en met 2026, wordt deze bij mutatie energetisch verbeterd naar energielabel D.

SHV

SHV zet grote stappen in de verduurzaming van haar bezit door de renovatie van 104 seniorenwoningen in Leek (gefaseerd in 2018 tot en met 2021) en 20 seniorenwoningen in Zevenhuizen (planning 2021). In totaal zullen middels deze renovaties 124 woningen, ruim 20 % van de sociale woningvoorraad, met een energie index van 1,47 of hoger een energie index van maximaal 1,2 bereiken. Daarnaast worden mogelijkheden voor verduurzaming in drie appartementencomplexen onderzocht.

W&B

Ook W&B investeert volop in het verduurzamen van de voorraad. Dit gebeurt al jaren en wordt waar mogelijk gekoppeld aan natuurlijke onderhoudsmomenten. Gemiddeld eens in de 6 jaar vindt er planmatig onderhoud aan woningen plaats. Op dat moment worden ook veelal duurzaamheidsverbeteringen toegepast. In 2020 actualiseert W&B haar duurzaamheidsbeleid en vertaalt dit naar het portefeuilleplan. Daarbij kijken we niet alleen naar wat nodig is om voor 2050 onze woningvoorraad CO2 neutraal te maken, maar onder andere ook naar onze eigen bedrijfsvoering, circulair materiaalgebruik, en woonlasten.

Samenwerking energietransitie

In 2021 moet de gemeente een energietransitievisie hebben opgesteld. Voor een effectieve en efficiënte uitvoering van hun energieplannen is het erg belangrijk dat de plannen van de corporaties kunnen aansluiten op (de planning in) het energietransitieplan van de gemeente. De kennis van de corporaties staat ter beschikking van de gemeente.

Corporaties ondersteunen de energietransitie van de gemeente en participeren in de Stuur- en de Projectgroep.

4.3 AANPASSEN VAN DE VOORRAAD

Per dorp en per locatie is de woonvraag verschillend. Zo zijn dorpen met voorzieningen meer populair dan dorpen zonder¹² en zijn woningen nabij het centrum meer gewild dan woningen die verder weg liggen. Ook woonkwaliteit en huurprijs spelen een rol. Om ook in de toekomst een passend aanbod te kunnen bieden, zijn ingrepen in de voorraad noodzakelijk: sloop, verkoop, renovatie, vervangende nieuwbouw en uitbreiding.

Bij nieuwbouw wordt daarbij het kwaliteitsbeleid toegepast: woontechnisch, energetisch, technisch en veiligheid. Niet elk woningtype leent zich voor renovatie. Sloop met vervangende nieuwbouw biedt soms een passender alternatief.

De corporaties zoeken bij plannen voor nieuwbouw en renovatie naar een verantwoord evenwicht tussen hun financiële kaders (investeringsomvang, calculatiestatuu) en de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor huurders.

Nieuwbouw

Voor de benodigde nieuwbouw zijn er bouwlocaties nodig in Zuidhorn en Leek. De gemeente spant zich in om tegen passende voorwaarden voldoende bouwlocaties beschikbaar te stellen.

W&W:

- In 2021 willen we de sociale woningvoorraad met 30 woningen uitbreiden in Zuidhorn. Daarnaast worden 41 bestaande woningen vervangen door nieuwbouw; Zuidhorn, Aduard en Tolbert.
- Mits locaties beschikbaar zijn breiden we in de periode 2022 t/m 2025 onze voorraad uit met 75 woningen in Leek en 46 in Zuidhorn. Daarnaast worden ca. 58 bestaande woningen vervangen door nieuwbouw.
- In verband met het vernieuwen van de voorraad slopen we 7 woningen in 2021 en 61 in de periode 2022 t/m 2025.

SHV:

- SHV heeft geen concrete sloop- of nieuwbouwplannen .

¹² Zie Woningmarktonderzoek 2019 KAW.

De gemeente draagt bij aan de woningbouwproductie door:

- Aanbieden van grondlocaties in de dorpen Leek/Tolbert en Zuidhorn.
- Tijdig planologische medewerking te verlenen en flexibiliteit te bieden in bestemmingsplannen.
- Een aangepaste grondprijs en voorwaarden (bestemmingsplan) te hanteren.

Renovatie

In 2021 renoveert W&W ca. 130 woningen naar gemiddeld energie index 0,8 of beter. SHV renoveert in 2021 52 woningen met een maximale energie index van 1,19 (label A).

Bevolkingskrimp kleinere kernen

De komende jaren wordt een bevolkingskrimp in de kleinere kernen van het Westerkwartier verwacht.

In 2021 wordt in het woningvoorraadbeleid van de corporaties aandacht besteed aan de bevolkingskrimp in de kleinere kernen van het Westerkwartier.

Verkoop

W&W

Ongeveer 6% van de woningvoorraad is aangewezen voor verkoop. De afweging om woningen aan de verkoopvoorraad toe te voegen wordt gemaakt op basis van de verhouding tussen vraag en aanbod per dorp.

Verkoopwoningen worden altijd aan de huidige bewoner te koop aangeboden. Als deze geen belangstelling heeft, wordt de woning bij mutatie verkocht. De woning krijgt in de tussentijd de normale onderhoudsmaatregelen. In juni 2020 bestaat de verkoopvoorraad uit ca. 300 woningen (zie bijlage 7.1).

SHV

SHV had tot 2020 geen verkoopvoorraad. In 2020 is besloten om tot verkoop van de appartementen in de Vaandrager over te gaan, omdat de kwaliteit van deze woningen dermate hoog is dat het niet reëel is ze onder de liberalisatiegrens te verhuren. De 27 appartementen van de Vaandrager beslaan 5,7% van de huidige sociale woningvoorraad van SHV.

Daarnaast is SHV in onderhandeling met Vredewold Zorg om het zorgpand aan de Pulvertorenstraat 1 te verkopen.

W&B

Wierden en Borgen heeft binnen haar hele werkgebied een verkoopdoelstelling van circa 30 woningen per jaar. In het Westerkwartier behoren 49 woningen tot de verkoopvijver. De huidige bewoners hebben de mogelijkheid hun woning te kopen. Zodra deze woningen vrij komen worden ze ook verkocht. We verwachten binnen de gemeente jaarlijks circa 2 woningen te verkopen.

In 2021 verkoopt Wold & Waard ca. 16 woningen.
In 2021 verkoopt SHV 2 woningen.
In 2021 verkoopt W&B circa 2 woningen.

Sloop zonder vervangende nieuwbouw

Sloop zonder vervangende nieuwbouw wordt ingezet om plaatselijk de sociale woningvoorraad in omvang te verkleinen. Bij wegvallen van de vraag naar huurwoningen of (geprognostiseerde) bevolkingskrimp is dit, naast verkoop, het instrument dat de corporatie kan inzetten.

In 2021 is geen sloop zonder vervangende nieuwbouw voorzien.
--

Tabel Geplande sloop, nieuwbouw en renovatieprojecten t/m 2025 (zie ook bijlage 7.4).

	Wold & Waard		SHV		W & B	
W&W	2021	'22 t/m '25	2021	'22 t/m '25	2021	'22 t/m '25
Nieuwbouw vervanging / uitbreiding	71	179	0	0	0	0
Sloop	7	61	0	0	0	2
Verkoop	16	64	2	8	2	8
SALDO	48	54	-2	-8	-2	-10
Renovatie	130	530	52	0		

5. Sociaal Domein

Een deel van de huurders van corporaties heeft moeite om hun leven zelf te organiseren. Onder invloed van veranderingen in regelgeving, financiering en inkomenseisen bij woningtoewijzing, neemt het aandeel 'kwetsbare' huurders toe. Zij zijn meer en meer afhankelijk van de wijze waarop zaken in het Sociaal Domein zijn georganiseerd. Tijdige en praktische afstemming tussen gemeente, hulpinstanties, zorgorganisaties en corporaties is daarom van groot belang.

De gemeente heeft hierbij op de meeste terreinen de regierol, maar soms ook een uitvoerende taak (denk aan uitkeringen, veiligheid).

Vanuit de verantwoordelijkheid die corporaties hebben en voelen voor het woongenot van alle huurders, zijn duidelijke afspraken over de manier waarop het Sociaal Domein is georganiseerd van groot belang.

Leefbaarheid

De diensten die corporaties mogen leveren staan omschreven in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). Corporaties mogen investeren in de woonomgeving, als dat in de directe omgeving van hun bezit plaatsvindt. Denk aan groenonderhoud of het ondersteunen van projecten van bewoners. Onderhoud van de openbare ruimte is een taak van de gemeente, de algemene veiligheid is het terrein van de politie.

De gemeente heeft een zorgplicht voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Dat gaat om groen, infrastructuur, maar ook om riolering, veiligheid en dierenoverlast. Ook heeft de gemeente op grond van artikel 1 lid 1 sub g van de WMO de taak de sociale samenhang in en de leefbaarheid van dorpen te bevorderen.

Gemeente en corporaties hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid bij het handhaven en verbeteren van de leefbaarheid in wijken en dorpen.

Bestrijding overlast en onveilige situatie

Burengerucht en overlast zijn van alle tijden. Van burgers mag worden verwacht dat zij in eerste instantie onderling proberen hun problemen op te lossen. Corporaties spreken huurders aan op vandalisme en vervuiling van de woonomgeving en gemeenschappelijke ruimten.

Mede door de veranderingen in de zorg zijn burgers meer dan voorheen aangewezen op eigen redzaamheid. Psychische of psychiatrische problematiek komt daardoor vaker in het straatbeeld voor. Om gedragsproblemen en/of veiligheidsrisico's zoveel mogelijk te ondervangen is primair goede begeleiding en in het verlengde daarvan uitwisseling van relevante informatie tussen betrokken instanties noodzakelijk.

Corporaties zetten in 2021 hun signaleringsfunctie rond overlast en onveilige situaties optimaal in om snel te kunnen reageren. Ze spreken huurders aan op overlast gevend gedrag, onveilige situaties en vervuiling.

Bijdragen aan OGGz en zorgoverleg

Voor alle inwoners van de gemeente is het belangrijk dat er voor kwetsbare huishoudens voldoende (indien nodig verplichte) begeleiding is. De gemeente is verantwoordelijk voor Openbare orde en Veiligheid en voor de regie op het functioneren van zorgstructuren.

Zonder dergelijke duidelijke lijnen en structuren kunnen corporaties niet voldoen aan de eisen rond het woongenot van omwonenden en – bijvoorbeeld – de behoefte om te voorzien in vormen van urgente huisvesting.

Corporaties willen bijdragen aan een goed functionerend Sociaal Domein.

Corporaties dragen actief bij aan het functioneren van structuren rond zorg- en veiligheid. Ze stellen daartoe expertise en tijd beschikbaar op beleids- en uitvoerend niveau.

Buurtbemiddeling

Dit is een vorm van conflictbemiddeling waarbij, onder coördinatie van de welzijnsinstelling MJD, vrijwilligers worden ingezet. De corporaties kunnen casussen aandragen. Het project is in de zomer van 2018 gestart en eindigt vooralsnog op 1 januari 2021.

In aanvulling op bestaande overlegvormen (waaronder OGGZ) informeren gemeenten, politie, corporatie en andere instanties elkaar actief en snel over zowel incidenten als beleid. De gemeente heeft hierin een coördinerende en initiërende rol.

W&W, SHV en W&B zijn bereid om in 2021 financieel bij te dragen aan Buurtbemiddeling.

Leefbaarheidsmedewerkers

W&W heeft twee leefbaarheidsmedewerkers in dienst, SHV een medewerker die huismeesterstaken uitvoert. Zij verrichten onder andere opruim- en schoonmaakwerkzaamheden bij appartementencomplexen en onderhouden tuinen van leegstaande woningen.

In 2021 zet W&W 2 leefbaarheidsmedewerkers in. Zij doen diverse opruim- en schoonmaakwerkzaamheden en onderhouden tuinen bij leegstaande woningen. SHV zet in 2021 medewerkers in voor het uitvoeren van huismeesterstaken in en om de diverse complexen.

Leefbaarheidsbudget

De corporaties stellen budget beschikbaar voor leefbaarheidsactiviteiten. W&W beschikt over een Leefbaarheidsfonds. Dit fonds richt zich op fysieke, duurzame voorzieningen, in de directe nabijheid van huurders van Wold & Waard, zodat zij er aantoonbaar gebruik van kunnen maken. Aanvragen voor bijdragen kunnen worden ingediend door groepen bewoners en door de gemeente en worden getoetst aan een reglement. Bij de toetsing van de aanvragen heeft het Huurderplatform Westerkwartier adviesrecht.

W&B

Wierden en Borgen heeft een leefbaarheidsbudget specifiek gericht op het ondersteunen van leefbaarheidsinitiatieven van huurders. Aanvragen hiervoor kunnen door huurders van Wierden en Borgen bij de corporatie worden ingediend.

In 2021 is het Leefbaarheidsfonds van W&W beschikbaar, ook SHV en W&B hebben voor 2021 budget begroot voor leefbaarheidstaken.

Wijkschouw

Op verzoek worden wijkschouwen gedaan, waarbij middels een wandeling door de wijk een goed beeld wordt verkregen van leefbaarheid, netheid en veiligheid nabij huurwoningen. Deelname van diverse betrokkenen maakt het mogelijk verschillende standpunten en oplossingsrichtingen door te spreken.

In 2021 wordt, waar nodig, een wijkschouw georganiseerd waarbij gemeente, corporaties en huurdervertegenwoordiging en bij voorkeur ook aanwonende huurders samen door de buurt lopen.

Openbaar groen

In het Westerkwartier zijn verschillende initiatieven voor het vergroenen van de woonomgeving, onder meer op initiatief van de Gebiedscoöperatie Westerkwartier.

Deze groene initiatieven zijn belangrijk voor de leefbaarheid.

In 2021 voeren gemeente en corporaties op minimaal één locatie samen met bewoners een groenproject uit.

Bewust wonen weken

Jaarlijks organiseren corporaties en gemeente rond de thema's duurzaamheid, veiligheid en spaarzaamheid de campagne 'Bewust-wonen-weken'. Tijdens de campagneweek geven we tips op onze website, met tips en links naar andere sites (energiebespaartips, brandveiligheid, etc.). We ondersteunen dit op social media en doen eventuele aanbiedingen in dit kader.

In 2021 belichten we het thema leefbaarheid.

Gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordiging bepalen gezamenlijk de invulling van de Bewust-wonen-weken en voeren dat gezamenlijk uit.

6. Financiën

Financiële positie in relatie tot opgave

Jaarlijks stellen corporaties een meerjarenperspectief op om zicht te houden op de ontwikkeling van de financiële positie. Dit zicht is van belang om te toetsen of – bij de voorgenomen activiteiten – de financiële continuïteit gewaarborgd is. Dit is belangrijk voor de (toekomstige) opgave in het Westerkwartier, maar ook voor het WSW (borgstelling) en de gemeenten (achternvangpositie).

Het inzicht in de financiële positie van de corporatie wordt bekeken vanuit twee perspectieven:

1. Extern perspectief financiering en toezicht: inzicht in de ontwikkeling van de financiële ratio's op basis van het gezamenlijk beoordelingskader van het WSW/Aw.
2. Intern perspectief: inzicht in financiële continuïteit en beschikbare investeringsruimte voor investeringen.

Wold & Waard

Belangrijke aspecten van het financieel beleidskader zijn:

- het bewaken van de ondernemingskoers en de realisering van de doelstellingen en volkshuisvestelijke opgave;
- zorgen voor voldoende financiële stabiliteit;
- het maken van de juiste keuzes;
- transparant zijn (zowel intern als extern).

Bij de realisatie van de financiële stabiliteit en continuïteit maken we gebruik van de financiële ratio's uit het beoordelingskader van het WSW/AW waarbij wij een zekerheidsmarge van 15% toepassen. Met deze zekerheidsmarge willen we voorkomen dat we door onvoorziene omstandigheden de grenswaarden van één of meerdere ratio's van het beoordelingskader WSW/AW overschrijden. Immers bij een overschrijding vraagt het WSW om een herstel- of herstructureringsplan en verstrekt in afwachting daarvan alleen nog borging van nieuwe leningen onder voorwaarden.

De financiële ratio's zien er als volgt uit:

Ratio	WSW/AW DAEB	Interne toets
ICR (ondergrens)	1,4	1,6
Solvabiliteit (ondergrens)	15%	17%
LTV (bovengrens)	85%	72%
Dekkingsratio (bovengrens)	70%	60%
Onderpandratio (bovengrens)	70%	60%

Uit het Meerjarenperspectief 2020-2029 blijkt dat de financiële uitgangspositie onveranderd goed is. Voor deze periode is uitgegaan van de realisatie van 250 nieuwe woningen, sloop van 195 woningen en de renovatie in het kader van verduurzaming van 1.230 woningen. De totale investeringen worden geschat op ca. € 185 miljoen.

Uit het Meerjarenperspectief blijkt verder dat Wold & Waard tot en met 2029 ruim aan de interne ratio's en die van het WSW/AW voldoet.

SHV

Onze doelstelling is om ervoor te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen van goede kwaliteit voor senioren met een lager inkomen en mensen met een zorgvraag zijn. Ons financieel beleid zorgt ervoor dat wij voldoende zekerheid en flexibiliteit houden om deze doelstellingen te realiseren.

Daarnaast houdt dit beleid rekening met het feit dat onze Stichting ook op lange termijn financieel gezond moet blijven.

Om te bepalen of wij op lange termijn financieel gezond zijn maken wij gebruik van de financiële ratio's uit het beoordelingskader van het WSW/AW. Intern hanteren wij signaleringsnormen die 20% voorzichtiger zijn dan de normen van onze toezichthouders. Deze normen dienen als waarschuwing dat wij richting boven- of ondergrens bewegen.

Onze financiële ratio's zijn hieronder opgenomen:

Normenkader	WSW	Signaleringsgrens SHV
ICR	$\geq 1,4$	$\geq 1,7$
LTV	$< 85\%$	$< 68\%$
Solvabiliteit	$> 15\%$	$> 18\%$
Dekkingsratio	$< 70\%$	$< 56\%$
Onderpandratio	$< 70\%$	$< 56\%$

Op dit moment is de financiële positie van SHV goed. Dit wordt bevestigd door de meerjarenbegroting 2020 -2024 waaruit blijkt dat aan alle financiële ratio's van onze toezichthouders wordt voldaan.

In deze meerjarenbegroting is een financiële vertaling gemaakt van onze geplande investeringen.

Hiervoor is in 2020 rekening gehouden met € 1,9 miljoen aan renovatiekosten en in 2021 voor € 3,5 miljoen aan investeringen.

W&B

W&B is een maatschappelijke onderneming met een maatschappelijk vermogen, dat wordt beheerd door woningstichting W&B. Dit schept verplichtingen richting de maatschappij, in het bijzonder naar onze huidige en onze toekomstige huurders. Hierbij vinden we vooral doelmatigheid en transparantie van groot belang. Onze financiële strategie sluit hierop aan.

Onze financiële strategie bevat vier elementen:

- Continuïteit
- Maximale inzet van vermogen
- Hantering van financiële grenzen
- Risicomanagement

Continuïteit gaat over de lange termijn. W&B hanteert twee tijdshorizons:

- Ons portefeuilleplan heeft een looptijd van 15 jaar. Eén maal per jaar, bij het vaststellen van de begroting, stellen we vast dat we gedurende deze 15 jaar liquide en solvabel blijven.
- De meerjarenbegroting en dPi (de jaarlijkse rapportage richting WSW en Aw) hebben een looptijd van 5 jaar. Bij het vaststellen van de begroting en gedurende het jaar bij de interne tertiaalrapportages stellen we vast dat we op basis van een actuele kasstroomprognose de komende 5 jaren blijven voldoen aan de continuïteitseisen.

W&B wil als maatschappelijke onderneming maximaal presteren met haar maatschappelijk vermogen. Wij vertalen dit door de eisen aan liquiditeit en solvabiliteit niet alleen te beschouwen als minimale normen, maar ook als maximale normen. Wanneer de geplande uitgaven en investeringen in het

vastgoed en het sociale domein leiden tot een blijvend (te) hoge solvabiliteit dan zoeken we naar additionele mogelijkheden binnen onze volkshuisvestelijke missie om te presteren. Uiteraard geldt dit ook andersom. Als de geplande uitgaven te groot zijn dan dienen we de inzet te verkleinen. Bij dit uitgangspunt hoort een niveau van risicobeheersing dat past bij de kwaliteit van de organisatie.

W&B hanteert financiële grenzen voor de ontwikkeling van liquiditeit en solvabiliteit. Deze zijn dezelfde als die worden gehanteerd door WSW (zie onderstaande tabel voor deze ratio's). Dit omdat door te voldoen aan de eisen van WSW toegang tot de kapitaalmarkt is verzekerd. Deze normen gelden voor de onder de kop continuïteit genoemde tijdshorizonten van 15 en 5 jaar met bijbehorende meetmomenten.

Momenteel liggen de cijfers van W&B nog substantieel binnen de minimumnormen voor liquiditeit en vooral solvabiliteit. In de prestatieafspraken worden tevens de 5 en 15 jaars prognoses van W&B opgenomen. Onze portefeuillestrategie en duurzaamheidsvisie, waar op dit moment aan gewerkt worden, dienen hierbij als onderleggers voor deze meerjarenprognoses.

Bij het werken met financiële normen hoort een passend niveau van risicomanagement. Hier maken we onderscheid tussen de macro-economische risico's en de risico's verbonden aan de kwaliteit van de organisatie. Deze macro-economische risico's bestaan omdat over een langere periode de ontwikkelingen van economische parameters anders kunnen zijn dan op dit moment ingeschat. Naast de macro-economische risico's loopt W&B risico's die verbonden zijn met de kwaliteit van de organisatie. Deze risico's zijn met name verbonden aan de vastgoedsturing. Voor de belangrijkste risico-indicatoren (transformatie-index, afhankelijkheid van verkopen en voorspelkracht) heeft W&B vanaf het jaarplan 2020 en in toekomstige versies van het treasury- en financieringsstatuut normen opgenomen.

Ratio		DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig / geconsolideerd	Onderpand WSW
Continuïteitsratio's:					
	ICR	1,4	1,8	1,4	
	LTV	85%	75%	85%	
	Solvabiliteit	15%	40%	15%	
Discontinuïteitsratio's:					
	Dekkingsratio	70%	70%	70%	
	Onderpandratio (WSW)				70%

Financieel en maatschappelijk rendement

Via het vastgoed creëren de corporaties vermogen. Gecombineerd met efficiënte en doelmatige besteding van middelen, moet dit voldoende financieel rendement genereren om investeringen te kunnen doen voor goed en betaalbaar wonen.

Wold & Waard investeert jaarlijks in beschikbaarheid en kwaliteit van het woningbezit. Wold & Waard verwacht op basis van het Meerjarenperspectief 2020-2029 voor de periode 2021 t/m 2025 ca. € 94 miljoen aan investeringen (gemiddeld per jaar € 19 miljoen). Voor nieuwbouw en sloop ca. € 34 miljoen en voor verduurzaming van de bestaande huurwoningen ca. € 61 miljoen.

SHV investeert de komende jaren in de verduurzaming van haar bezit. In 2020 wordt naar verwachting 1,9 miljoen geïnvesteerd in de renovatie van laagbouwoningen in Leek en

Zevenhuizen. In 2021 wordt naar verwachting 3,5 miljoen geïnvesteerd in de renovatie van deze woningen.

Garanderen leningen

Voor de financiering van activiteiten moeten de corporaties leningen afsluiten. Financiers verlangen daarbij borgstellingen. Het WSW fungeert als borgingsinstituut. Dit biedt de gelegenheid om geld aan te trekken tegen een gunstige prijs en condities. Voorwaarde voor het WSW om borging te verstrekken, is dat gemeenten instemmen met de achtervang.

In 2019 heeft de gemeente Westerkwartier besloten tot de achtervangpositie voor het WSW.

De gemeentelijke achtervangpositie blijft de komende jaren van toepassing.

Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW)

Jaarlijks publiceert de rijksoverheid de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (de IBW 2020 is nog niet gepubliceerd). Deze geeft bij benadering aan hoeveel een woningcorporatie kan besteden aan extra investeringen in nieuwbouw, woningverbetering of huurmatiging. Extra ten opzichte van de voorgenomen investeringen die op dat moment bij de minister bekend zijn op basis van de ingediende meerjarenbegroting.

Corporaties besteden hun middelen om de volkshuisvestelijke opgaven langdurig te kunnen realiseren: onderhoud en vervanging/uitbreiding van de voorraad, verduurzamingsmaatregelen en gematigd huurbeleid vanwege betaalbaarheid.

7. Bijlagen

7.1 VERKOOPVOORRAAD JUNI 2020

Het Btiv schrijft voor dat de corporatie op postcode niveau inzicht geeft in de verkoopvoorraad.

In juni 2020 behoren 325 + W&B woningen van de corporaties in het Westerkwartier tot de verkoopvoorraad.

postcode	aantal	corporatie	postcode	aantal	corporatie	postcode	aantal	corporatie
9351	45	W&W	9842	5	W&W	9891	27	W&B
9354	8	W&W	9843	10	W&W	9892	7	W&B
9356	15	W&W	9844	1	W&W	9893	15	W&B
9362	1	W&W	9845	3	W&W	subtotaal	49	W&B
9363	31	W&W	9861	23	W&W	Totaal	374	
9364	10	W&W	9862	13	W&W			
9365	5	W&W	9863	7	W&W			
9366	1	W&W	9864	8	W&W			
9367	8	W&W	9865	15	W&W			
9801	26	W&W	9866	3	W&W			
9804	4	W&W	9881	2	W&W			
9821	1	W&W	9883	17	W&W			
9822	5	W&W	9884	2	W&W			
9824	2	W&W	9885	5	W&W			
9828	5	W&W	9886	5	W&W			
9831	7	W&W	subtotaal	298	W&W			
9832	2	W&W	9351	27	SHV			
9833	3	W&W	subtotaal	27	SHV			

7.2 VRIJMAKEN AANGEPASTE WONINGEN

Het betreft de volgende aangepaste woningen.

adres	postcode	plaats	corporatie
De Noord 57	9861AN	Grootegast	W&W
De Parel 1	9864PR	Kornhorn	W&W
Kerkweg 43	9862TH	Sebaldeburen	W&W
Parklaan 32	9861CE	Grootegast	W&W
Adrianus Simmelinkstraat 10	9356AK	Tolbert	W&W
Adrianus Simmelinkstraat 11	9356AJ	Tolbert	W&W
De Schans 15	9351AZ	Leek	W&W
De Veenen 18	9354XK	Zevenhuizen	W&W
De Veenen 4	9354XK	Zevenhuizen	W&W
Dokter Heukelmanstraat 2 I	9356AP	Tolbert	W&W
Hessel J. Smitsstraat 23	9351BT	Leek	W&W
Kaapdiep 7	9351AK	Leek	W&W
Richterenlaan 25	9351JR	Leek	W&W
t Zuden 149	9351LJ	Leek	W&W
Van Panhuyslaan 171	9351CE	Leek	W&W
Waezenburglaan 24	9351HD	Leek	W&W
Wethouder Iwe Hutstraat 37	9351RB	Leek	W&W
Wethouder Iwe Hutstraat 62	9351RH	Leek	W&W
Wolveschans 1	9351CV	Leek	W&W
De Stoecken 8	9367RD	De Wilp	W&W
Langestraat 8	9363BV	Marum	W&W
Laweistraat 23	9367RE	De Wilp	W&W

Margrietlaan 1	9363GR	Marum	W&W
Molenweg 16	9831PN	Aduard	W&W
Wessel Gansfortstraat 13	9831RM	Aduard	W&W

7.3 OVERZICHT WONINGVOORRAAD 31-03-2020

type woning	W&W		SHV		W&B	
	aantal	in%	aantal	in %	aantal	in %
1 slaapkamerwoning	458	9%	x	x	6	3%
2 slaapkamerwoning	522	11%	1	0%	28	15%
eengezinswoning	2.687	56%	1	0%	110	60%
Overige woongebouwen	1.060	22%	x	X	0	0%
seniorenwoning	97	2%	476	100%	40	22%
totaal	4.824	100%	478	100%		100%

Huurprijsklasse streefhuur	W&W			SHV			W&B		
	aantal	in %	voor- raad	aantal	in %	voor- raad	aantal	in %	voor- raad
Goedkoop < 433	787	16%	kern- voor- raad (92%)	198	41%	kern- voor- raad (93%)	52	28%	
Betaalbaar laag > 433 - 619 SHV > 433 - 525 W&W	1.562	32%		249	52%		68	37%	
Betaalbaar midden > 525 - 619 W&W	1.628	34%		24	5%		53	29%	
Betaalbaar hoog 619 – 663	453	9%		6	1%		3	2%	
duur 663 – 737 W&W	372	8%		x	x		8	4%	
vrije sector > 737	22	0%		1	0%		0	0%	
totaal	4.824	100%		478	100%		184		100%

7.4 ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD WOLD & WAARD T/M 2026

bestemming	2021	2022	2023	2024	2025
stand 01-01	4.789	4.837	4.818	4.863	4.879
verkoop	16	16	16	16	16
sloop	7	26	23	0	12
herstructurering	41		48	0	10
uitbreiding	30	23	36	32	30
stand 31-12	4.837	4.818	4.863	4.879	4.891
renovatie	92	130	132	128	131

7.5 HUURBELEID

W&W

Streefhuur

De huurprijs van een woning is zoveel mogelijk gerelateerd aan de kwaliteit ervan; het WWS is hierbij de leidraad. Op de volgende punten wijkt Wold & Waard af van het WWS.

- voor de puntwaarde van de energie-index wordt een afslag gehanteerd van 20%¹³. We doen dit omdat de betaalbaarheid hiermee wordt verbeterd en omdat we vinden dat de energie-index te zwaar meeweegt in het WWS.
- Bij Nul-Op-de-Meter woningen passen we de energieprestatievergoeding toe, zie hieronder.
- Voor NOM- en naar hybride gerenoveerde woningen toppen we, als het nodig is, de huurprijzen af op de grenzen van Passend Toewijzen. Voor tussenwoningen op een huurprijs van € 619 en voor eind/hoekwoningen op € 663.

De streefhuren zijn bepaald door per woonvorm in huurprijs te differentiëren (vanwege kwalitatieve verschillen) met percentages van de maximale redelijke huur: vrijstaand 83%, appartement 73%, 2^e kap hoek en eind 72%, hoekwoning 71%, eindwoning 68%, tussenwoning 65,5% en gestapelde bouw 65,5% (totaal gemiddeld ca. 69%).

Energieprestatievergoeding

Voor Nul-op-de-meter woningen vraagt Wold & Waard een energieprestatie-vergoeding (EPV). De EPV wordt uitgedrukt in een bedrag per m² gebruikersoppervlak van de woonruimte per maand. Hierbij hanteert Wold & Waard de volgende uitgangspunten:

- De EPV bedraagt € 1,36 per m².
- Minimaal € 85 per maand en maximaal € 122 per maand
- Gelijkblijvende woonlasten is voor Wold & Waard een uitgangspunt; een zittende huurder, waarvan de woning wordt gerenoveerd en die over de afgelopen 3 jaar gemiddeld een lagere energierekening heeft, ontvangt een korting op de EPV. Bij mutatie wordt de EPV geharmoniseerd.

Grens kernvoorraad

De huurgrens van de betaalbare voorraad ligt op de bovenste aftoppingsgrens uit de Wet op de huurtoeslag: € 663. De betaalbare voorraad is gesplitst in laag, midden en hoog (zie bijlage 7.3).

Harmonisatie

Bij nieuwe verhuringen wordt de huur geharmoniseerd naar streefhuur.

Jaarlijkse huurverhogingen

Van woningen waarvan de huurprijs lager is dan de streefhuur, wordt de huur jaarlijks per 1 juli aangepast binnen bestaande regelgeving. Indien nodig worden woningen 'afgetopt' om te voorkomen dat ze in de vrije sector terecht komen.

¹³ Bij een NOM woning is de energie-index door de overheid wettelijk op het niveau van label B bepaald. Voor deze woningen passen we geen afslag op de punten voor de energie-index toe.

SHV

Streefhuur

De huurprijs van een woning is gerelateerd aan de kwaliteit ervan, waarbij het WWS de leidraad is: de streefhuur is voor alle woningtypen 75% van de wettelijke maximale huurprijs op basis van het WWS.

Grens kernvoorraad

De huurgrens van de betaalbare woningvoorraad ligt op de onderste aftoppingsgrens (€ 619). Dit is de aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens. SHV verhuurt alleen woningen voor 1 of 2 personen.

Harmonisatie

Bij nieuwe verhuringen wordt de huur van woningen met een huurprijs onder de streefhuur (75% van wettelijke maximale huur) geharmoniseerd naar streefhuur. De woningen waarvan de huurprijs hoger is dan 75% van de wettelijke maximale huur wijzigt de huurprijs niet, tenzij de huur boven de eerste aftoppingsgrens ligt.

Jaarlijkse huurverhogingen

Uitgangspunt van de jaarlijkse huurverhogingen is dat er binnen de landelijk gestelde regels wordt toegewerkt naar de 75% streefhuur. Dit betekent dat de huren van woningen met een huurprijs die boven de 75% van de maximale wettelijke huur ligt, niet worden verhoogd (bevroren). De huren van woningen met een huurprijs onder de 75% van de maximale wettelijke huur worden verhoogd, maximaal tot 75% van de wettelijke maximale huur of tot de eerste aftoppingsgrens. De huurprijzen worden hierdoor met een gedifferentieerd percentage verhoogd.

W&B

W&B heeft in 2020 samen met de huurdersorganisaties een nieuw huurbeleid voor de duur van 5 jaar afgesproken. Het huurbeleid bestaat uit een viertal met elkaar samenhangende elementen:

- de streefhuur van een woning
- de jaarlijkse huuraanpassing
- huuraanpassing bij woningverbetering
- maatwerk.

Het leidende principe onder het nieuwe huurbeleid is dat we streven naar een zoveel mogelijk gelijke huur voor bestaande en nieuwe huurders op basis van de kwaliteit van iedere woning. Voor het bepalen van de kwaliteit maken we gebruik van het woningwaarderingstelsel. Iedere woning heeft daarbinnen op een vergelijkbare manier een kwaliteitsscore (WWS punten).

W&B hanteert voor het bepalen van de streefhuur twee verschillende percentages van de maximaal redelijke huur op basis van het WWS:

- Woningen voor kleine huishoudens (<60m² en woningen met maximaal 1 slaapkamer): 75% van maximaal redelijk
- Woningen voor gezinnen (>60m² en minimaal twee slaapkamers): 69% van maximaal redelijk.

De jaarlijkse huuraanpassing is er op gericht om enerzijds huurders zo veel mogelijk een vergelijkbare huur te laten betalen en anderzijds gemiddeld de huur met inflatie te laten toenemen.

- Daartoe wordt de huur van woningen die boven 105% van de streefhuur ligt bevroren, totdat na 1 of meerdere jaren het verschil is gedaald tot onder de 105% van de streefhuur.
- Huurders met een huur op of rond de streefhuur (tussen 95% en 105% van de streefhuur) betalen een inflatievolgende huurverhoging.

- Huurders met een huur onder de streefhuur betalen naast de inflatie een extra huurverhoging van 1% of 2%. Deze staffel is afhankelijk van de afstand tot de streefhuur: ligt de huur tussen 80% en 95% van de streefhuur, dan betaalt met 1% extra. Is de afstand groter, bij huren onder de 80% van de streefhuur) dan betaalt met inflatie +2%. Zodra de huur van bestaande huurders binnen 95% van de streefhuur ligt, wordt ook voor deze huurders een inflatievolgende huurverhoging gehanteerd.
- Nieuwe huurders stromen in op de streefhuur en betalen vervolgens een inflatievolgende huurverhoging. Op deze manier groeit de huur van alle huurders stap voor stap naar ongeveer dezelfde verhouding tot de streefhuur en kwaliteit van de woning.

Vanuit het uitgangspunt dat de huur van woningen is verbonden aan de kwaliteit van een woning, wordt ook het WWS gehanteerd bij het vaststellen van huuraanpassingen bij woningverbeteringen. Bij energetische verbeteringen wordt hierbij een tussenstap gebruikt in de vorm van de vergoedingentabel voor labelstappen, zoals deze is vastgesteld door Aedes en de Woonbond. Dit betekent dat de huur met het bedrag uit deze tabel wordt verhoogd. Daarna kan ook sprake zijn van een zogenaamde staffel: Wanneer de huur als gevolg van de extra WWS punten onder 95% van de nieuwe streefhuur uitkomt. Bij andere woningverbeteringen (niet energetisch) wordt de huur ineens aangepast met het verschil tussen de oude en de nieuwe streefhuur op basis van de groei aan WWS punten.

In het huurbeleid hebben we expliciet de mogelijkheid benoemd tot het inzetten van maatwerk, bijvoorbeeld in de vorm van een huurverlaging voor huurders die echt in de knel zijn gekomen door het invoeren van het nieuwe huurbeleid, of door andere persoonlijke omstandigheden..

Een belangrijk onderdeel van het nieuwe huurbeleid is monitoring. Vooraf is een analyse gemaakt van de slaagkansen van woningzoekenden op basis van inkomensklassen en huishoudenssamenstelling. De verwachting is dat er binnen het nieuwe huurbeleid voor alle woningzoekenden voldoende keuzemogelijkheden zijn. et is wel Samen met de huurdersorganisaties vinden we het belangrijk dat we de werking van het huurbeleid jaarlijks blijven volgen. In een convenant hebben we hierover afspraken gemaakt. Daarin is ook vastgelegd op welke manier we kunnen bijsturen indien hiertoe aanleiding is.