# Volkshuisvestelijk uitvoerings-/activiteitenprogramma

# De Huismeesters

# voor gemeente Haren

**2017**

**Ons “bod”**

Groningen, 16 juni 2016

# Aanbod 2017

Voor u ligt het voorgestelde, volkshuisvestelijke uitvoerings-/activiteitenprogramma gemeente Haren van Stichting De Huismeesters over het komende jaar 2017, met een doorkijk tot en met 2021. Dit betreft het zogenaamde “bod”, zoals aangegeven in de nieuwe Woningwet 2015 en de verwante Handreiking Prestatieafspraken van Aedes, ministerie van BZK, VNG en de Nederlandse Woonbond.

Het is goed om te vermelden dat wij ons onderhoudsbeleid en SVB aan het herijken zijn. De effecten hiervan worden verwerkt in onze meerjarenbegroting. Leidend bij het herijken van het SVB is o.a. de Woonvisie. Maar ook onze focus op verduurzaming van onze bestaande voorraad en het leveren van goede (woon) technische en woningen. De resultaten van deze herijking zijn echter nog niet bekend en dan ook nog niet verwerkt in onderliggend document.

In de volgende hoofdstukken staat de bijdrage vanuit De Huismeesters voor 2017 aangegeven middels de thema’s die als belangrijke pijlers worden beschouwd.

## 1. Ons aandeel in Haren

Stichting De Huismeesters verhuurt en beheert in totaal 9.180 verhuureenheden in de gemeenten Groningen en Haren. Daarvan zijn er ruim 7200 zelfstandige, sociale huurwoningen, ruim 600 onzelfstandige (studenten)kamers en ruim 600 woon-zorgplaatsen in verzorgings- en verpleeghuizen die we verhuren aan zorginstellingen. Het merendeel van het aanbod bevindt zich in de gemeente Groningen. In de gemeente Haren is het aanbod gelegen aan de Dilgtweg, aan de noordzijde van het dorp Haren. Het aanbod richt zich voornamelijk op specifieke doelgroepen, zoals in de onderstaande tabel is weergegeven.

| **Aanbod De Huismeesters in Haren** | **Specifieke doelgroepen en overige toelichting** | **Aantal eenheden** |
|---|---|---|
| Woon-zorgeenheden in verzorgingshuis | Verhuurd aan ZINN | 100 |
| Zelfstandige huurwoningen betaalbaar (binnen sociale huur) | Doelgroep: senioren 55+, zorgvoorzieningen in de nabijheid | 44 |
| Zelfstandige huurwoningen duur tot huurtoeslag (binnen sociale huur) | Doelgroep: senioren 55+, zorgvoorzieningen in de nabijheid | 20 |
| Zelfstandige huurwoningen goedkoop (binnen sociale huur) | Doelgroep: senioren 55+, zorgvoorzieningen in de nabijheid | 7 |
| **Eindtotaal** | | **171** |

*Peilmoment: 1e trimester 2016*

| | |
|---|---|
| Grens huurwoning goedkoop | €409 |
| Grens Huurwoning betaalbaar | €628 |
| Grens Huurwoning duur tot huurtoeslag | €710 |

## 2. Betaalbaarheid

Woonvisie: Betaalbaarheid van sociale woningen: wat willen we bereiken?

- Corporaties moeten streven naar een beter verband tussen de tussen huur en energielasten; een relatief hoge huur kan gecompenseerd worden door een relatief lage energierekening of omgekeerd; een goedkope huurwoning kan duur zijn als de energielasten hoog zijn.
- Wij willen dat corporaties in 2017 met huurdersorganisaties tot afspraken komen over mogelijkheden de energielasten verder omlaag te brengen.

We brengen geen sociale huurwoningen richting de vrije huursector en kijken op basis van ons strategisch voorraadbeleid en de wensportefeuille naar de mogelijkheden van verduurzamen. Verder passen we bij mutatie het principe van passend toewijzen toe. Vanaf 2016 worden huurtoeslaggerechtigden gehuisvest in woningen onder de aftoppingsgrens € 576,87 en € 618,24. De Huismeesters blijft zich inzetten op een actief preventiebeleid huurschulden door ontruimingen te voorkomen en nauw samen te werken met maatschappelijke partners.

## 3. Beschikbaarheid

Woonvisie: Beschikbaarheid sociale huurwoningen: wat willen we bereiken:

- De totaal aantal sociale huurwoningen in de gemeente Haren na realisatie van het project van Spoor tot Steeg en Erasmusheem willen wij de komende vijf jaren op dat niveau handhaven en mogelijk vermeerderen.
- In de prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties zullen wij gaan vastleggen hoe wij corporaties kunnen ondersteunen zodat zij in staat zijn het aandeel sociale huurwoningen in stand te houden of te vermeerderen.

Liberalisatie
De Huismeesters richt zich op de primaire doelgroep en heeft in komende jaren als uitgangspunt geen vrije sector huurwoningen toe te voegen via nieuwbouw of huurverhoging. Dit geldt ook voor ons aanbod in Haren. De grootste opgave voor ons als sociale huisvester ligt de komende jaren bij de bestaande sociale kernvoorraad. Wanneer lokale omstandigheden rondom sociale doelgroep en woningmarkt veranderen, dan zal De Huismeesters hierop anticiperen.

Nieuwbouw en aankoop
De Huismeesters heeft voor de gemeente Haren in haar uitvoeringsprogramma geen geplande toevoeging opgenomen voor het sociale huursegment voor 2017 en verder (t/m 2021). Op middellange termijn (t/m 2021) houden wij wel rekening met voorraadingrepen bij 51 van de 71 zelfstandige sociale huurwoningen. Wanneer we zelf niet de mogelijkheden zien om te gaan ontwikkelen, treden we in overleg met andere corporaties of marktpartijen.

*Verkoop*
Verder heeft De Huismeesters een beperkt verkoopprogramma van sociale huurwoningen. Hierin zijn vooralsnog geen woningen in de gemeente Haren opgenomen. Wel heeft De Huismeesters de strategische keuze gemaakt om op termijn zich (deels) terug te trekken uit de gemeente Haren en de focus van haar aanbod te leggen op gemeente Groningen. De Huismeesters zal dit alleen doen als de belangen van de lokale volkshuisvesting en de zittende huurders daarmee niet geschaad wordt.

*Woonruimteverdeling*
Voor de woningtoewijzing maken we gebruik van de extra 10% ruimte voor de lage middeninkomensgroep tussen € 34.911,- en € 38.950,-, waarbij zij extra mogelijkheid krijgen voor huisvesting in de sociale huursector, maar boven de aftoppingsgrens. Vaak valt deze doelgroep nu tussen wal en schip. Deze maatregel verbetert de positie van lage middeninkomens op de huurwoningmarkt en draagt daardoor bij aan de doorstroming op de woningmarkt. Aedes en de Woonbond pleiten hier al jaren voor.

## 4. Duurzaamheid en kwaliteit

Woonvisie: Duurzaamheid en kwaliteit: wat gaan we doen, wat willen we bereiken?

- Sociale huurwoningen hebben in 2021 gemiddeld energielabel B.
  Wij gaan in overleg met corporaties en de huurdersorganisaties over de mogelijkheden de verduurzaming van woningen te stimuleren en te faciliteren.

De Huismeesters werkt toe naar een corporatieve voorraad met een gemiddeld label B in 2020. Dit komt bij benadering neer op een energie index tussen 1,2 en 1,4. De Huismeesters kiest bewust voor een verbeterprogramma van de bestaande voorraad om zo veel mogelijk huurders te laten profiteren van de verduurzaming en de daarmee gepaarde lagere energielasten en dus woonlasten. De investering in nul-op-de-meter woning weegt op dit moment voor ons niet op tegen een investering in meerdere woningen. De Huismeesters wil meer bewoners mee laten profiteren van de verduurzamingsacties. Wel maken we gebruik van diverse innovatieve elementen uit deze experimenten. De duurzaamheidsaanpak is een combinatie van diverse maatregelen, waarbij we uitgaan van de trias energetica (conform energieakkoord en eigen beleid).

Specifiek voor Haren is het huidige Energieindex in 2016: 1.43.

Nieuwbouwwoningen zullen door De Huismeesters richting energieneutraal worden gebouwd. We zoeken daarbij telkens naar mogelijkheden om te verduurzamen. Ook hier is de trias energetica voor ons een leidend principe. Hierbij speelt ook de balans tussen duurzaamheid en betaalbaarheid. Uitgangspunt voor De Huismeesters is: duurzaamheidsinvesteringen moeten kunnen leiden tot lagere energie- en dus woonlasten.

## 5. Veiligheid, zorg en leefbaarheid

Woonvisie: Wonen en zorg: wat gaan we doen, wat willen wij bereiken?

- Bij nieuwbouw en/of renovatie van corporatiewoningen verwachten wij dat voldoende rekening wordt houden met het woongemak van oudere bewoners.

Bijzondere doelgroepen: wat gaan we doen, wat willen we bereiken?

- Wij vragen van de corporaties in Haren tot onderlinge werkafspraken komen over de huisvesting van urgente woningzoekenden, zowel in algemene zin als ook voor concrete urgentiegevallen zodat wachttijden worden gereduceerd tot maximaal een half jaar
- Wij willen in samenwerking met corporaties plannen realiseren voor kleinschalige, semi-permanente huisvestingsmogelijkheden voor statushouders.
- Wij zullen zoveel mogelijk procedure belemmeringen wegnemen en corporaties voor zover dat binnen onze mogelijkheden ligt faciliteren om hun taken met betrekking tot deze doelgroepen goed te kunnen uitvoeren.
- Wij faciliteren - waar dat mogelijk is - particuliere eigenaren om leegstaand vastgoed te transformeren naar woningen voor bijzondere doelgroepen zoals statushouders.

Toekomstige plannen voor de realisatie van corporatiewoningen dienen zoveel mogelijk te voorzien in levensloopbestendige woningen.

Een veilige woning en woonomgeving is voor ons van groot belang om onze huurders goed te laten wonen. De Huismeesters verbetert haar bezit gericht om die veiliger te maken. Bij vernieuwing van sloten passen we inbraakwerend hang- en sluitwerk toe. Daar waar we woningen verbeteren, en soms vanuit het aardbevingendossier moeten versterken, kijken we of we de woningen direct ook kunnen verduurzamen.

Over de woonomgeving maken we waar nodig afspraken met andere partners over de woonomgeving. Daarbij geldt dat ieder dit doet vanuit zijn/ haar eigen verantwoordelijkheid (woonomgeving / woning/ publieke ruimte/ etc.).

Bij nieuwbouw bouwt De Huismeesters conform de actuele normen / wettelijke eisen die voor dat gebied noodzakelijk zijn wat betreft aardbeving bestendigheid.

Wat betreft leefbaarheid houdt De Huismeesters bij haar vastgoed aan de Dilgtweg rekening met beheer en (groen)onderhoud in en direct rondom de woon(senioren)complexen. In de bijlage “Financiële paragraaf” staan de begrote uitgaven voor beheer en onderhoud voor Haren nader gespecificeerd, aangevuld met de financiële parameters van De Huismeesters.

In Haren huisvesten we mensen met een zorgvraag. Er zijn geen statushouders gehuisvest maar De Huismeesters is bereid invulling te geven aan de opgave in de gemeente, maar moet daarbij wel rekening met de doelgroepkeuze van het complex en de overige bewoners in het complex.

## Bijlage 1 Financiële paragraaf

**Begroting meerjarenonderhoud en -beheer De Huismeesters Haren**

**(x 1000 €)**

| Omschrijving | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | TOTAAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| De Dilgt verhuur | 21 | 14 | 148 | 22 | 25 | 230 |
| Dilgtweg De Cirkel | 10 | 13 | 12 | 114 | 120 | 269 |
| Dilgttoren | 4 | 4 | 16 | 4 | 5 | 33 |
| Dilgtweg 3e Mozart ZINN | 31 | 6 | 6 | 18 | 7 | 68 |
| Dilgtweg 3f Chopin ZINN | 35 | 6 | 6 | 18 | 7 | 72 |
| Leefbaarheid algemeen* | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 10 |
| **Totaal** | **103** | **45** | **190** | **178** | **166** | **682** |

*Exclusief inzet buurtbeheer

# Financiële ratio's De Huismeesters

## Kengetallen financiële continuïteit

| (bedragen x € 1.000) | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Solvabiliteits %** | | | | | | |
| Ev | 194.996 | 200.612 | 202.121 | 207.616 | 215.656 | 221.990 |
| Tv | 540.813 | 536.899 | 536.645 | 540.279 | 538.439 | 534.396 |
| **Norm WSW: > 20%** | 36,06% | 37,36% | 37,66% | 38,43% | 40,05% | 41,54% |
| **Interest Coverage Ratio** | | | | | | |
| Exploitatiesaldo | 25.194 | 22.857 | 26.418 | 22.015 | 26.859 | 28.726 |
| Rentelasten | 13.192 | 12.677 | 12.614 | 12.761 | 12.733 | 12.584 |
| **Norm WSW: > 1,4** | 1,91 | 1,80 | 2,09 | 1,73 | 2,11 | 2,28 |
| **Loan to Value (exploitatiewaarde)** | | | | | | |
| Langlopende schulden | 332.320 | 322.393 | 321.230 | 319.382 | 309.680 | 299.390 |
| Vaste activa | 514.560 | 518.487 | 518.624 | 521.547 | 520.489 | 517.466 |
| **Norm WSW: < 75%** | 64,58% | 62,18% | 61,94% | 61,24% | 59,50% | 57,86% |
| **Dekkingsratio** | | | | | | |
| Langlopende schulden | 332.320 | 322.393 | 321.230 | 319.382 | 309.680 | 299.390 |
| WOZ - waarde | 864.271 | 873.698 | 889.553 | 897.175 | 911.073 | 926.137 |
| **Norm WSW: < 50%** | 38,45% | 36,90% | 36,11% | 35,60% | 33,99% | 32,33% |
| **Schuld per woning** | | | | | | |
| Langlopende schulden | 332.320 | 322.393 | 321.230 | 319.382 | 309.680 | 299.390 |
| Aantal vhe's (herleid) | 8.546 | 8.461 | 8.445 | 8.050 | 8.020 | 7.996 |
| **Sectorgemiddelde (in €): 34.000** | 38.884 | 38.103 | 38.038 | 39.674 | 38.613 | 37.442 |
| **Debt Service Coverage Ratio (DSCR)** | | | | | | |
| Gewogen kasstroom t.b.v. DSCR bepaling | 31.182 | 30.368 | 30.796 | 31.084 | 31.492 | 32.517 |
| Theoretisch aflossingsniveau + gewogen rente uitgaven | 26.167 | 25.214 | 24.820 | 25.629 | 25.717 | 25.865 |
| **Norm WSW: > 1,0** | 1,19 | 1,20 | 1,24 | 1,21 | 1,22 | 1,26 |