

BEGROTING 2021 WONEN ZUID

Deze begroting is opgesteld in een tijd van veel onzekerheid en verandering als gevolg van Corona. Toch hebben we voor 2021 weer een heleboel plannen, ambities en activiteiten die we samen met onze stakeholders (o.a. huurdersorganisaties, gemeenten en zorgorganisaties) hebben opgesteld. Een programma waar wij trots op zijn! We blijven ons inzetten voor voldoende beschikbare betaalbare woningen. Dit doen we met een integrale wijkaanpak en wijkvernieuwing, waarbij energie en duurzaamheid opnieuw belangrijke thema's zijn. Daarnaast pakken we onze rol als het gaat om de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg. We nemen jullie graag mee in de vertaling van dit programma in onze begroting.

Betaalbaarheid

Wij zijn er voor mensen die ons nodig hebben om goed te kunnen wonen. Om hen betaalbare woningen te kunnen bieden richten we ons op de volgende zaken:

- 98% van onze woningen valt binnen de DAEB-grens,
- de gemiddelde huurprijs van onze woningen is 77% van maximaal toegestaan,
- we volgen het Sociaal Huurakkoord,
- we voeren een inflatievolgend huurbeleid de komende jaren en
- we verhuren onze woningen ruim binnen de marges van passend en Europees toewijzen.

Hierdoor komen onze huuropbrengsten in 2021 uit op ruim € 93 miljoen.

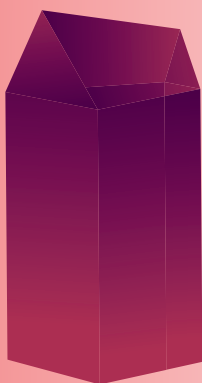
Energie & duurzaamheid

De inzet van Wonen Zuid op dit beleidsterrein heeft als belangrijkste doel dat onze huurders de totale woonlasten kunnen dragen. Afgeleide doelen zijn verbetering van de energielabels en terugdringing van de CO2-uitstoot. De komende jaren besteden we ruim € 43 miljoen aan (extra) maatregelen op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid. De kwaliteit van onze woningen moet de energielasten van onze huurders beperken zodat de totale woonlasten draagbaar zijn.

Nul op de meter woningen

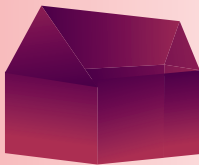
Roermond, De Kemp, Groene Campagne:

72
woningen



Roermond, Kapel in het Zand, Area M:

35
woningen



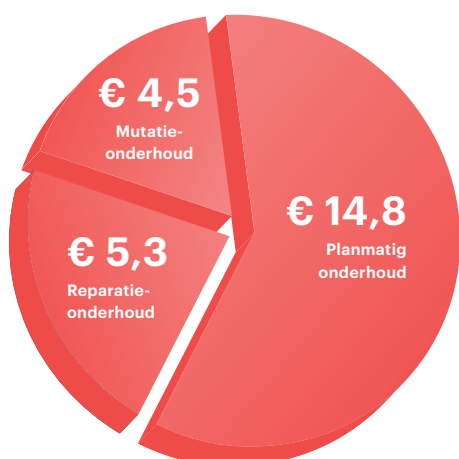
Participatie

Samenwerking met onze huurders en stakeholders is enorm belangrijk voor het realiseren van onze doelen. Daarom stimuleren we huurdersparticipatie en gaan we de dialoog aan met onze bewoners over onze koers en onze uitvoering daarvan. Ook zetten we actief in op een integrale wijkaanpak en -beheer.



Onderhoud woningbezit

Het bedrag dat gereserveerd is voor onderhoudsactiviteiten, € 24,6 miljoen, kan gesplitst worden in:



Beschikbaarheid & kwaliteit

We streven naar gedifferentieerde wijken met voldoende beschikbare en kwalitatief goede woningen. Om hier invulling aan te geven gaan we 181 woningen slopen, 139 nieuwe huurwoningen bouwen, 272 woningen verwerven en 384 woningen renoveren.

Daarnaast kloppen onze stakeholders als gemeenten, collega-corporaties of zorgpartijen steeds vaker bij ons aan met een huisvestingsvraag. Daar waar het passend is binnen onze ondernemingsdoelstellingen en ambities gaan we hierin mee.

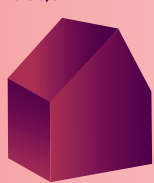
Investerings

Onze investeringen bedragen € 93 miljoen. Hiervan is € 55,8 miljoen voor nieuwbouw en verwerving, € 36,3 miljoen voor investeringen in bestaand bezit (renovaties, tussentijdse investeringen en investeringen ten dienste van de exploitatie). Voor het onderhoud van ons woningbezit is € 24,6 miljoen begroot.

Investeringsvolume:

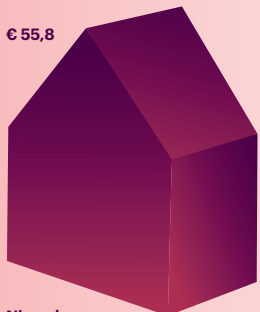
€ 93 miljoen

€ 36,3



Investerings in bestaand bezit

€ 55,8



Nieuwbouw en verwerving

Wonen & Zorg

We zien dat de zorgbehoefte in ons werkgebied de komende jaren fors toeneemt, zowel extra- als intramuraal. Daarom spannen we ons in om een belangrijk deel van de huisvestingscomponent van deze behoefte in te vullen, zeker als zorgpartners hierom vragen. Nadrukkelijk merken we daarbij op, dat wonen en zorg worden gescheiden. Wij zorgen voor het vastgoed en de zorginstelling voor de zorginfrastructuur en de fysieke zorgtaken.

124
Intramurale wooneenheden

177
Nieuwe woningen extramurale (thuis) zorg

In 2021 realiseren we 124 intramurale wooneenheden en 177 nieuwe woningen die geschikt zijn voor extramurale (thuis)zorg. Hiermee is een bedrag van ruim € 65 miljoen gemoeid. De investeringen in zorg(geschiede) woningen nemen naar verwachting de komende jaren toe.

Energielabels

Het streven is om binnen 10 jaar geen energielabels E, F en G te hebben. Bij de renovatie van woningen verbeteren wij het energielabel van de woningen naar minimaal label C, liefst B. Dit levert de huurder een gemiddelde besparing op de energielasten op tussen de € 55 en € 70 per maand. De komende 10 jaar verbeteren we op deze manier van 1.350 woningen het energielabel. In 2020 gaat het om circa 300 woningen.

Zonnepanelen

Tot en met 2030 worden alle nieuwbouw-woningen standaard opgeleverd met zonnepanelen. Totaal gaat het om ongeveer 1250 nieuw te bouwen woningen. Daarnaast worden jaarlijks 180 bestaande woningen voorzien van zonnepanelen.



Verhuurdersheffing

Wonen Zuid draagt in 2021 ruim € 9,5 miljoen verhuurdersheffing af aan de Rijksoverheid. Dit is meer dan 10% van onze jaarlijkse huuropbrengst. Dit geld hadden we liever geïnvesteerd in de bouw van extra 50 sociale huurwoningen, het renoveren en verduurzamen van 200 woningen extra of het op peil houden van de huurprijs voor onze huurders. Maar toch is ons glas niet half leeg, maar half vol. We zijn dan ook trots op onze begroting en alle activiteiten die we in 2021 gaan uitvoeren.