Woningstichting Maasdriel

SAMEN PRESTEREN

JAARVERSLAG 2021

2021

www.woningstichtingmaasdriel.nl

PASSEND EN BETAALBAAR WONEN

Huurontwikkeling

In de periode van 1 juli 2021 t/m 30 juni 2022 mochten de huren niet verhoogd worden. WSM heeft de huren in 2021 dus niet verhoogd. Op grond van de Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen hadden 111 huishoudens bij WSM recht op huurverlaging. Gemiddeld bedroeg de huurverlaging € 56,08 per maand.

Nieuw huurbeleid

Bij het bepalen van de huurprijs is WSM in 2021 uitgegaan van 70% van de maximaal redelijke huur, waarbij we rekening hebben gehouden met de verschillende aftoppingsgrenzen. Woningen worden bij mutatie (indien mogelijk) verduurzaamd. In het huidige woningwaarderingsstelstel resulteert verduurzaming in een toename van het aantal punten. Door ons huidige huurbeleid leidt dit vervolgens tot verhoging van de huurprijzen. WSM vindt dit ongewenst omdat de huurprijzen hierdoor boven de aftoppingsgrenzen uitgroeien. Met als gevolg dat woningzoekenden met een laag inkomen niet meer in aanmerking kunnen komen voor een betaalbare woning. Daarom werken we aan een nieuw huurbeleid.

In 2021 hebben we het nieuwe huurbeleid verder ontwikkeld en besproken met collega-corporaties. Ook in het overleg met de Huurdersvereniging Bommelerwaard is het uitgebreid besproken.
Daarnaast hebben we Aedes gevraagd om een reactie te geven op het voorgestelde huurbeleid. Uitgangspunt van het nieuwe beleid is dat de huurprijs wordt bepaald aan de hand van het inkomen van de huurder. Daardoor zullen passende woningen met een passende huurprijs beter bereikbaar worden voor de mensen die het langst als woningzoekende ingeschreven staan. In 2022 werken we het huurbeleid verder uit en toetsen we of het haalbaar is.

Doorstroming

De woningvoorraad en het aantal verhuringen zijn ten opzichte van 2020 licht gestegen. Het algehele beeld is echter hetzelfde gebleven: er is nauwelijks doorstroming op de sociale woningmarkt.

Appartementen die vrijkomen doordat bewoners van de in 2023 te slopen flats aan de Ipperakkeren verhuisd zijn, worden tijdelijk verhuurd. Dit gebeurt op basis van een huurcontract met korte looptijd.

Nieuwbouw

In verzorgings- en verpleeghuis De Leyenstein realiseerden we vier nieuwe, 'gewone' appartementen, die inmiddels verhuurd zijn. Huurders hoeven hiervoor geen indicatie voor wonen met zorg te hebben. Wel kunnen zij, indien nodig, laagdrempelig gebruikmaken van zorgvoorzieningen.

Uitbreiding van het woningbezit heeft hoge prioriteit. In 2021 werkten we aan de voorbereiding van de volgende projecten:

Bussenerweg

Hier komen 23 woningen op tijdelijke basis (demontabele prefabwoningen). De bouw start waarschijnlijk in 2022. De eerste bewoners worden in 2023 verwacht. Dat zullen huurders zijn die nu nog in de flats aan de Ipperakkeren wonen. Deze flats worden in 2023 gesloopt.

Ipperakkeren

De flats aan de Ipperakkeren (36 appartementen) worden vervangen door nieuwbouw: 48 woningen.
In 2021 zijn we begonnen met het informeren en voorbereiden van de huidige bewoners op hun verhuizing. Voor een aantal bewoners zal de verhuizing tijdelijk zijn. Zij zullen terugkeren zodra de nieuwe woningen klaar zijn. Andere bewoners vinden elders permanente huisvesting. De oude flats worden in 2023 gesloopt. De nieuwbouw zal waarschijnlijk nog in 2023 van start gaan.

Paddestoelenbuurt

In de Paddenstoelenbuurt (voorheen Perenbuurt) gaat WSM in de

komende jaren in totaal 44 woningen realiseren. Om te beginnen zullen in 2023 10 grondgebonden woningen worden gebouwd.

Huisvesting maatschappelijke doelgroep: taakstelling

WSM maakt met de gemeente Maasdriel afspraken over het huisvesten van de bijzondere doelgroep, die met name bestaat uit statushouders en mensen die uitstromen uit een GGZ-instelling of Beschermd Wonen. Het wordt steeds lastiger om aan de jaarlijks toenemende taakstelling te voldoen. Dat heeft niet enkel te maken met gebrek aan geschikte woonruimte. Een probleem was in 2021 ook dat er vanuit GGZ-instelling of Beschermd Wonen geen mensen bij ons aangemeld werden. WSM streeft ernaar de van 2021 resterende taakstelling in 2022 in te halen.

Ontwikkeling woningbezit en verhuringen

Verhuurde woningen

2021	944
2020	942

Ontwikkeling verhuurde woningen

+ 4 nieuwbouw

- 2 verkocht

Aantal beëindigde contracten

	2021	2020
Verkoop	2	4
Tijdelijke verhuur	1	0
Verhuur	58	52
	59	56

Aantal verhuringen naar huurklasse

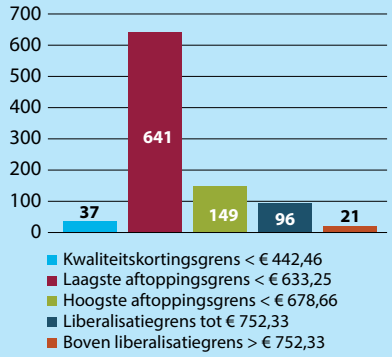
Kwaliteitskortingsgrens (≤ € 442,46)	1
Laagste aftoppingsgrens (> € 442,46 en ≤ € 633,25)	31
Hoogste aftoppingsgrens (> € 633,25 en ≤ € 678,66)	18
Liberalisatiegrens (> € 678,66 en ≤ € 752,33)	9
Boven liberalisatiegrens (> € 752,33)	0
Totaal aantal verhuringen 2021:	**59**

Taakstelling

Norm maximaal 20% van het aantal verhuringen: **12**

Gerealiseerd 12% van het aantal verhuringen: **7**.

Verdeling huurklasse woningbezit



Onderhoud woningen totaal

2021	€ 1.100.000,-
2020	€ 1.000.000,-

Onderhoud woningen gespecificeerd 2021

Reparatieonderhoud	€ 700.000,-
Mutatieonderhoud	€ 100.000,-
Planmatig onderhoud	€ 300.000,-

Investeringen in woningvoorraad

	2021	2020
Nieuwbouw	€ 600.000,-	€ 0,-
Energiebesparende maatregelen	€ 300.000,-	€ 400.000,-

DUURZAAM WONEN

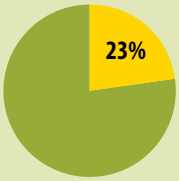
Verduurzaming

Verduurzaming is een continu proces. Ook in 2021 hebben we weer vooruitgang geboekt. Tot en met 2021 hebben we inmiddels 220 woningen voorzien van zonnepanelen (23% van het totale woningbezit).

Waar nodig voorzien we vrijkomende woningen (bij mutatie) van zonnepanelen en/of extra isolatie voordat nieuwe huurders erin gaan wonen. Dat blijven we doen, maar daarnaast maken we in 2022 een extra verduurzamingsslag. Huurders van woningen met een laag energielabel gaan we een aanbod doen. In een brief vertellen we welke verduurzamingsmaatregelen we aan de woning willen uitvoeren. Hierbij nemen we een rekenvoorbeeld op, zodat de aangeschreven huurders kunnen zien dat ze er per saldo op vooruitgaan. De maandelijkse besparing op hun energiekosten zal de huurverhoging na verduurzaming namelijk ruimschoots overtreffen.

Aantal woningen voorzien van zonnepanelen t/m 2021

Tot en met 2021 zijn 220 woningen voorzien van zonnepanelen.



- **Actie 2022:** verduurzamingsaanbod voor huurders van woningen met laag energielabel
- **Ambitie 2030:** gemiddeld label A
- **Ambitie 2050:** CO_2-neutraal in 2050

SAMENREDZAAMHEID

Dicht bij de huurder

We maken de omslag van individuele kracht naar gebundelde kracht. We merken namelijk dat we met krachtenbundeling veel meer voor én samen met onze huurders kunnen betekenen. Steeds vaker zetten we daarom de kracht van netwerken buiten onze organisatie in. Voor zelfredzaamheid komt zo samenredzaamheid in de plaats.

Extra service

Ouderen zullen in de toekomst steeds langer zelfstandig blijven wonen. We maken oudere huurders hiervan bewust en stimuleren hen om tijdig maatregelen te nemen. Daarbij ondersteunen we hen met praktische middelen, zoals het Senioren pluspakket voor 70-plussers. Dit pakket met hulpmiddelen kan ertoe bijdragen dat oudere huurders langer in hun vertrouwde woning kunnen blijven. Hierbij gaat het onder meer om hulpmiddelen als een beugel in de douche, een verhoogd toilet en het verwijderen van drempels in de woning. Vroeger vergoedde de gemeente dit soort aanpassingen. Tegenwoordig moeten senioren deze aanpassingen vaak zelf geheel of gedeeltelijk betalen. Het Senioren pluspakket maakt het voor 70-plussers mogelijk om een groot deel van de totale kosten van een aantal woningaanpassingen vergoed te krijgen van WSM. En er is nóg een pluspunt: WSM regelt het aanbrengen van de aanpassingen.

Praktische ondersteuning biedt ook het serviceabonnement. Voor een bescheiden bedrag per maand krijgt de huurder de zekerheid dat WSM een aantal precies omschreven kleine herstelwerkzaamheden vakkundig uitvoert. Het is serviceabonnement is beschikbaar voor huurders van alle leeftijden.

De huurder

Extra service
Op 31 december 2021 hadden **365 huurders** een **serviceabonnement**.

Senioren pluspakket
In 2021 maakten **6 huurders** gebruik van het **Senioren pluspakket**.

PERSOONLIJKE DIENSTVERLENING

Cruciaal: goede klantencontacten

Als kleine zelfstandige woningcorporatie hechten we grote waarde aan goede contacten met onze klanten. Vanaf het moment dat iemand zich bij ons inschrijft, willen we hem/haar ondersteunen met goede informatie, advies en hulp.

Huurderstevredenheidsonderzoek

In opdracht van WSM heeft Right Marktonderzoek in 2021 het tweejaarlijkse huurderstevredenheidsonderzoek uitgevoerd. Alle huurders werden hiervoor uitgenodigd en 352 huurders (34%) werkten eraan mee. De ondervraagde huurders hebben verschillende aspecten van de dienstverlening beoordeeld met cijfers tussen 0 en 10. De cijfers weken over de hele linie niet sterk af van de cijfers in 2019. Als algeheel oordeel kreeg WSM het cijfer 7,4; in 2019 was dat 7,2.

Aanpak huurachterstand

WSM pakt huurachterstanden en schuldenproblematiek vroegtijdig aan om erger te voorkomen. Dat werkt goed: zowel voor WSM als voor huurders. Toch is in 2021 de huurachterstand gestegen. De toegenomen huurachterstand betekent echter niet dat meer huurders een betalingsprobleem hebben. De oorzaak is te vinden in dossiers die uit handen gegeven zijn aan de deurwaarder. In deze dossiers is de achterstand opgelopen. Op 31 december 2020 had de deurwaarder 7 dossiers van zittende huurders in behandeling met een totaalbedrag van € 6.528,83. Op 31 december 2021 ging het om 5 dossiers met een totaalbedrag van € 15.193,34.

Klanttevredenheid

Vriendelijkheid van medewerkers: **7,6**
Kwaliteit van woningen: **7,3**
Voorzieningen in de buurt: **7,9**
Gemiddeld: 7,4

Huurachterstand

Huurachterstand zittende huurders	
2021	**2020**
0,35%	0,17%
€ 15.193,34	€ 6.528,83

GOED WONEN IN DORPEN

Goed wonen in dorpen

WSM werkt aan goed wonen in de dorpen Kerkdriel, Velddriel, Alem en Hoenzadriel. We geven huurders een thuis in een prettige woonomgeving. Als enige corporatie met sociale huurwoningen in de kernen Kerkdriel, Velddriel en Alem borgen we de leefbaarheid. Dat doen we in goed overleg met de gemeente en onze zorg- en welzijnspartners. De lijnen zijn kort en we weten wat we aan elkaar hebben.

Onze rol bestaat met name uit signalering, preventie en faciliteren. We zijn hierin proactief: zodra we signalen ontvangen, ondernemen we actie. Waar nodig schakelen we dan met onze partners. We maken afspraken over de verantwoordelijkheid en de rol van de verschillende partijen.
Huurders hebben ook verantwoordelijkheid voor het leefbaar houden van hun woon- en leefomgeving. We spreken hen hierop aan.

Aandacht voor kernen

Uitgaven

2021
- € 12.000,- Personele inzet
- € 30.000,- Totaal

2020
- € 12.000,- Personele inzet
- € 65.000,- Totaal

Overlast

Aard overlast	eind 2021
Woonfraude	3
Geluidsoverlast	3
Burenruzie	2
Stank/vervuiling	2
Zorgproblematiek	1
Totaal	**11**

SAMENWERKEN

Zelfstandige organisatie

Veranderingen die in 2022 zullen plaatsvinden, vroegen in 2021 al de nodige aandacht. Om te beginnen zal directeur-bestuurder Antoon Giezen per 1 oktober 2022 met vroegpensioen gaan. Ook Paul de Ridder, de voorzitter van de Raad van Commissarissen (RvC), gaat vertrekken. Hij legt op 31 december 2022 zijn functie neer. Als RvC-lid heeft hij dan twee volledige termijnen gefunctioneerd. Langer aanblijven is wettelijk niet toegestaan.

Deze personele veranderingen zijn voor de RvC en de directeur-bestuurder aanleiding geweest om in 2021 uitvoerig te discussiëren over de toekomst en het bestaansrecht van WSM als zelfstandige organisatie. Deze discussie is begeleid door bureau Evive. In de discussie is onder meer overwogen dat WSM de organisatie op orde heeft en met name sterk is in de persoonlijke dienstverlening aan huurders. Kwetsbaarheden zijn er echter ook. Uitkomst van de discussie was dat WSM zelfstandig kan doorgaan, maar dan wel onder bepaalde randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn dat WSM zich versterkt op het gebied van Beleid, Wonen en Strategie en dat WSM verdergaande samenwerking zoekt met collega-corporaties. De hiervoor benodigde acties zijn ingezet. Ook de procedure voor het aantrekken van een nieuwe directeur-bestuurder is per december 2021 van start gegaan.

Partners

• Collega-corporaties • Gemeenten • Huurdersvereniging • Klantenpanel • Zorg- en welzijnspartners

Medewerkers

FTE 7,51
(2020: 7,41)

5 4

Geldt voor 2021 en 2020.

Prestatieafspraken

Afspraken met gemeente Zaltbommel, gemeente Maasdriel, woningcorporaties Bazalt Wonen, De Kernen en WSM.

Thema's:

1. Snel voldoende woningen, meer variatie
2. Duurzame woningvoorraad
3. Wonen en Zorg
4. Leefbare wijken en dorpen

Woningstichting
Maasdriel

Gasthuisstraat 1
Kerkdriel
Postbus 16
5330 AA Kerkdriel

T (0418) 63 17 35
F (0418) 63 36 67
E info@woningstichtingmaasdriel.nl
I www.woningstichtingmaasdriel.nl