JAARVERSLAG

Woningstichting Maasdriel

ALEM

HOENZADRIEL

KERKDRIEL

VELDDRIEL

Dichtbij, herkenbaar en betrokken

2019

THUIS IN MAASDRIEL

PRETTIG WONEN EN LEVEN IN DORPEN

Woningstichting Maasdriel is stevig geworteld in de gemeente Maasdriel, waar we van oudsher actief zijn in de dorpen Kerkdriel, Velddriel, Hoenzadriel en Alem. Onze kerntaak is zorgen voor goede, passende en betaalbare woningen voor:

- mensen met lage inkomens;
- mensen op leeftijd, die zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen;
- mensen die voor het eerst een woning zoeken (starters);
- mensen met psychische en/of fysieke beperkingen;
- kansarmen, zoals dak- en thuislozen.

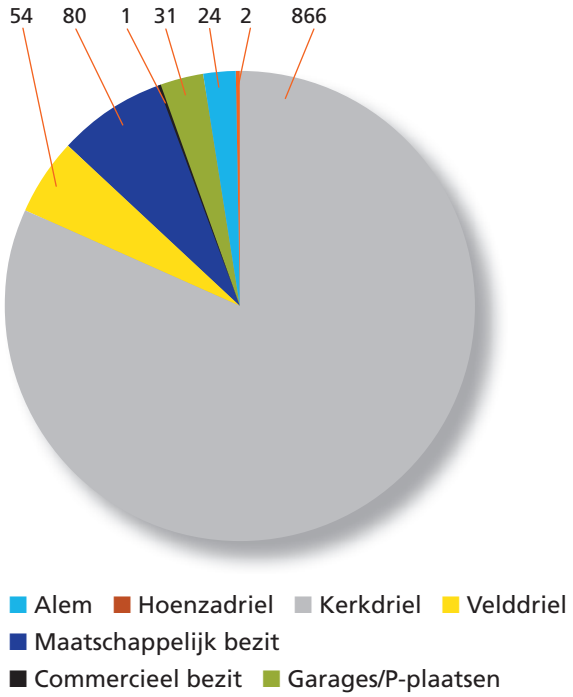
KLEIN EN KLANTGERICHT

Woningstichting Maasdriel is een kleine corporatie. Dat heeft voordelen: we zijn dichtbij voor klanten en houden de communicatielijnen kort. Daardoor kunnen we goede service verlenen. Een nadeel is wel dat we relatief kwetsbaar zijn. Als een van de medewerkers wegens ziekte uitvalt, is dat voor ons bijvoorbeeld lastiger op te vangen dan voor een grote collega-corporatie. Elke twee jaar stellen we onszelf daarom de vraag: heeft een kleine, zelfstandige corporatie voor onze klanten nog steeds meer voordelen dan nadelen? In 2019 heeft de Raad van Commissarissen (RvC) de vraag bevestigend beantwoord.

WONINGBEZIT NAGENOEG GELIJK GEBLEVEN

In 2019 verkochten we 8 woningen en werden 7 nieuwbouwwoningen in Velddriel opgeleverd. Daardoor nam het woningbezit minimaal af: van 947 woningen op 31 december 2018 tot 946 woningen op 31 december 2019. Het aantal nieuwe verhuringen kwam in 2019 uit op 65 (77 in 2018).

BEZIT WSM ULTIMO 2019



VERBONDEN MET (OUDEREN)ZORG

Woningstichting Maasdriel zet zich in voor prettig wonen en leven in de dorpen. Goede zorgvoorzieningen zijn hierbij onmisbaar. Woonzorgcentrum De Leyenstein, dat in 2010 in gebruik werd genomen, vervult hierin een spilfunctie. Woningstichting Maasdriel realiseerde het destijds in samenwerking met de rechtsvoorganger van stichting BrabantZorg en verhuurt het nu aan diverse partijen:

- de stichting BrabantZorg, die zowel het verpleeg- en zorggedeelte als het Kulturhus huurt en het Kulturhus tevens beheert en exploiteert;
- de stichting Cello, die de groepswoning en de appartementen voor haar cliënten (mensen met een verstandelijke beperking) huurt;
- Santé Partners, dat kantoorruimte huurt.

LEEFBAARHEID

Op verschillende manieren is Woningstichting Maasdriel actief betrokken bij de leefbaarheid in de dorpen. Zo bieden we samen met partners in de Bommelerwaard buurtbemiddeling aan. Waar mogelijk ondersteunen we bijvoorbeeld ook verbindende initiatieven van huurders. Een voorbeeld is het buurtfeest van bewoners van de flats aan de Ipperakkeren in Kerkdriel. Voor de organisatie van het buurtfeest, dat op 24 augustus 2019 plaatsvond, kregen de flatbewoners ook ondersteuning van de gemeente Maasdriel, Vluchtelingenwerk, Stichting Welzijn Bommelerwaard en de Rotary en de Lions.

ORGANISATIE

VISITATIE POSITIEF

Woningstichting Maasdriel is lid van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties. Wij conformeren ons aan de governancecode van Aedes. Daarbij hoort dat we elke vier jaar een visitatie krijgen. In 2018 vond de visitatie over de periode 2014 t/m 2017 plaats. Het resultaat was aanzienlijk beter dan bij de vorige visitatie. Hieronder zijn de scores weergegeven:

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7
Presteren volgens Belanghebbenden	7,6
Presteren naar Vermogen	5,7
Presteren ten aanzien van Governance	6,9

Alle verbeterpunten uit het visitatierapport hebben we in 2019 aangepakt.

GEZONDE BASIS

De financiële positie van Woningstichting Maasdriel is solide en voldoet aan de eisen die de toezichthouders stellen. Net als in 2018 boekte Woningstichting Maasdriel in 2019 een positief resultaat, dat door waardestijgingen van het onroerend goed hoger uitviel dan was begroot.

DUURZAAM EN BETAALBAAR WONEN

PASSEND TOEWIJZEN VAN WONINGEN

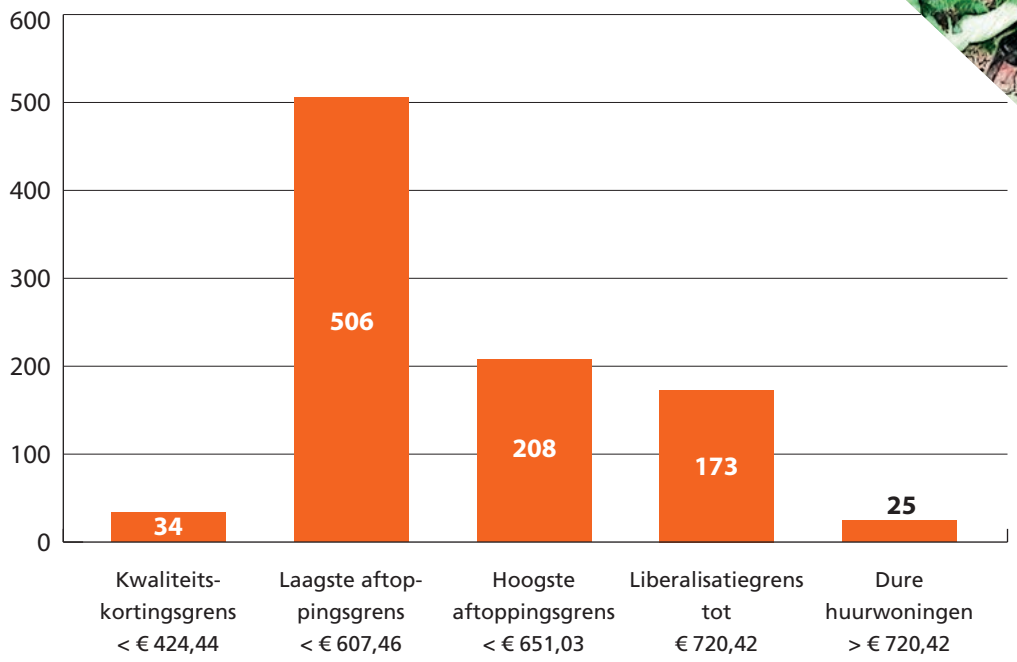
De overheid wil voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terechtkomen en heeft daarom regels voor passend toewijzen opgesteld. De voor 2019 geldende regels waren:

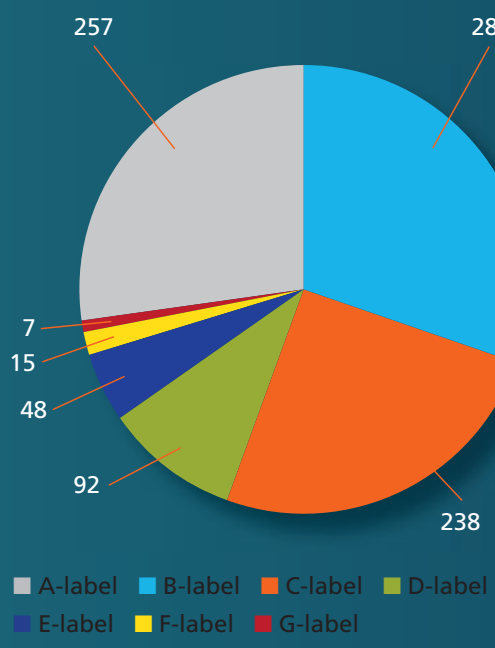
- minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een huurprijs tot € 720,42 moet worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 38.035,-;
- maximaal 10% van de woningen met een huurprijs tot € 720,42 mag worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tussen € 38.035 en € 42.436,-;
- voor maximaal 10% van de toe te wijzen woningen hoeven corporaties niet naar het inkomen van huurders te kijken, maar wel naar regels uit de plaatselijke huisvestingsverordening.

HUURVERHOGING BEPERKT TOT MAXIMAAL 1,6%

Woningstichting Maasdriel wil huren betaalbaar en woningen bereikbaar houden. Daarom hielden we de huurverhoging in 2019 beperkt tot maximaal 1,6%. De verhoging was gelijk aan de inflatie over 2018. Tevens hielden we zo veel mogelijk woningen bereikbaar voor mensen die recht hebben op huurtoeslag. Bij woningen die al tegen de huurtoeslaggrens aan zitten, was de huurverhoging daarom lager dan 1,6%.

VERDELING BEZIT NAAR HUURPRIJZEN ULTIMO 2019





GEMIDDELD ENERGIELABEL STIJGT BOVEN B

Woningstichting Maasdriel werkt aan verduurzaming van de woningvoorraad. Bij elk nieuwbouwproject treffen we maatregelen om het verbruik van energie en de CO^2-uitstoot zo veel mogelijk te beperken. Ook bij onderhoudsprojecten heeft verduurzaming prioriteit. Deze inspanningen hebben resultaat: eind 2019 had 58% van ons woningbezit een energielabel B of hoger (was 54% in 2018). Bovendien hadden eind 2019 alle woningen een energielabel dat iets boven het niveau van energielabel B ligt. Een van onze duurzaamheidsambities – een gemiddeld energielabel B voor ons hele woningbezit in 2021 – hebben we daarmee gehaald.

HUISVESTING STATUSHOUDERS

In overleg met de gemeente Maasdriel geven wij samen met woonstichting De Kernen (eveneens werkzaam binnen de gemeente Maasdriel) invulling aan de taakstelling voor de huisvesting van statushouders. In 2019 hebben wij woningen toegewezen aan 8 statushouders en zijn 3 woningen beschikbaar gesteld. Aan één statushouder is woonruimte toegezegd. Op 31 december 2019 was er een kleine achterstand (Maasdriel en Zaltbommel gezamenlijk) van 2 personen op de taakstelling.

INSPELEN OP WOONBEHOEFTEN

TOEKOMSTBESTENDIG BOUWEN EN RENOVEREN

In 2019 zijn in Velddriel 7 nieuwe eengezinswoningen met zonnepanelen opgeleverd.

Woningstichting Maasdriel gaat bestaande woningen verder verduurzamen. Voor de toekomst zoeken we naar oplossingen waarin wooncomfort en optimale duurzame energieopbrengsten samengaan. Wat de beste oplossing is, is nog niet duidelijk. In 2019 zijn we gestart met een pilot die ons hopelijk dichter bij een oplossing kan brengen. In vier bestaande woningen vergelijken we een hybride verwarmingssysteem (warmtepomp met een nieuwe cv-installatie) met een warmtepomp en een elektrische cv-installatie. De woningen worden tot september 2020 gemonitord, waarna we de resultaten zullen evalueren.

ONDERNEMINGSPLAN 2018-2022

Woningstichting Maasdriel heeft in 2018 een nieuw ondernemingsplan opgesteld. Dit is gebeurd in samenspraak met De Huurdersvereniging Bommelerwaard, leden van het klantenpanel en onze partners, waaronder de gemeente Maasdriel en collega-corporaties De Kernen in Hedel en Woonlinie in Zaltbommel. Het ondernemingsplan heeft vier speerpunten: een passende woningvoorraad (met woningen voor alle doelgroepen), duurzaam wonen, betaalbaar wonen en goed wonen in de dorpen. Bij elk speerpunt is aangegeven wat we willen bereiken en hoe we dat gaan aanpakken.

ACTUALISERING BELEID EN PRESTATIEAFSPRAKEN

Woningstichting Maasdriel en collega-corporaties De Kernen en Woonlinie hebben in 2019 de prestatieafspraken met de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel hernieuwd. Beschikbaarheid van woningen is hierin hét hoofddoel. Uit het eind 2018 geactualiseerde woonbehoefteonderzoek kwam naar voren dat er in onze regio, net als elders in het land, grote behoefte is aan meer woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Om hierin te voorzien willen we nieuwe woningen bouwen. Met de gemeente Maasdriel zijn we in gesprek over nieuwbouw in de Paddestoelenbuurt in Kerkdriel (voorheen de Perenbuurt). In de komende jaren gaan we hier gefaseerd minstens 27 woningen realiseren.

In 2019 hebben we ook gewerkt aan vernieuwing van het huurbeleid. In 2019 is hiervoor een basisnotitie opgesteld, die in 2020 verder uitgewerkt zal worden. Om de huren betaalbaar te houden, willen we een gematigd huurbeleid voeren. Een van de uitgangspunten hierbij is dat de hoogte van de huur in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning.

WOONGAARD GEËVALUEERD

In 2019 is woonruimteverdeelsysteem Woongaard geëvalueerd door de 21 deelnemende woningcorporaties. Hun bevindingen waren positief. Allereerst omdat woningzoekenden via Woongaard toegang tot een groter gebied hebben gekregen, wat hun kansen op het vinden van een woning vergroot. Bovendien besparen de woningcorporaties kosten doordat ze samenwerken.

SAMENWERKEN MET HUURDERS EN PARTNERS

HUURDERSVERENIGING BOMMELERWAARD EN KLANTENPANEL

Een goede samenwerking met huurders, onze klanten, is belangrijk. Daarom hebben we in 2019 regelmatig overlegd met de Huurdersvereniging Bommelerwaard en met het klantenpanel. We vragen huurders om mee te denken over nieuwe activiteiten en plannen. Daarnaast geven zij hun mening over ons beleid en de wijze waarop we dit uitvoeren. Steeds vaker maken we ook gebruik van klanttevredenheidsonderzoeken. Uit het klanttevredenheidsonderzoek van 2019 bleek dat onze huurders over het algemeen tevreden zijn: zij gaven Woningstichting Maasdriel het rapportcijfer 7,2.

PARTNERS: GEMEENTEN MAASDRIEL EN ZALTBOMMEL EN COLLEGA-CORPORATIES

De gemeenten Maasdriel en Zaltbommel en collega-corporaties De Kernen en Woonlinie zijn belangrijke partners voor ons. Samen willen we voorzien in voldoende woningen voor huurders in Zaltbommel en Maasdriel. We maken hierover prestatieafspraken, die elk jaar worden hernieuwd. Met deze partners overleggen we ook over andere zaken, o.a. de betaalbaarheid van woningen en het optimaliseren van organisatie en dienstverlening.

OVERIGE STAKEHOLDERS

Onze huurders willen leven in een veilige, aantrekkelijke omgeving met eigentijdse (zorg)voorzieningen. Woningstichting Maasdriel zet zich hiervoor in, o.a. door huurders te betrekken bij projecten voor een schone, hele en veilige wijk. Daarnaast werken we samen met diverse zorg- en welzijnspartners, waaronder Brabant Zorg, Santé-partners en Cello. Met de politie, GGZ en onze partners overleggen we over veiligheidsvragen en (het voorkomen van) overlastsituaties.
Samen met partners en stakeholders werken we aan diverse aanpakken in de Bommelerwaard, zoals:

- *Buurtbemiddeling*, waarbij bemiddelaars samen met buren een oplossing zoeken voor onenigheid die tussen hen is ontstaan;
- *Vroeg Eropaf*, een aanpak om huurachterstanden en schuldenproblematiek vroegtijdig aan te pakken en erger te voorkomen.

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