Woningstichting Maasdriel

Gezond naar goud

JAARVERSLAG

2017

50 jaar! Woningstichting Maasdriel

Voorwoord

50 jaar! Woningstichting Maasdriel

BOUWEN MET VERTROUWEN

2017 was een dynamisch jaar waarin we de opgaande lijn wisten door te zetten. Het tastbare bewijs hiervan kregen we toen de Autoriteit Woningcorporaties per 1 juli 2017 het verscherpt toezicht ophief. Daarmee begonnen we aan een nieuw hoofdstuk in de geschiedenis van Woningstichting Maasdriel, die inmiddels bijna 50 jaar omspant. Een hoofdstuk waarin we met vertrouwen weer gaan bouwen.

De eerste bouwactiviteiten gingen in juli 2017 van start op de locatie Julianastraat/Kruisstraat, waar vroeger de MCD-supermarkt stond. Hier werden 20 grondgebonden eengezinswoningen met 3 slaapkamers en een ruime zolder gerealiseerd. Deze woningen, die voorzien zijn van zonnepanelen, werden op 4 april 2018 officieel opgeleverd. Dit betekende tevens de definitieve afronding van het Centrumplan Kerkdriel, het grootscheepse project dat zo'n 15 jaar in beslag heeft genomen. In 2017 werd ook besloten om in Velddriel te gaan bouwen. In samenwerking met bouwbedrijf KlokGroep gaan we 7 sociale huurwoningen realiseren. Na de bouwvakvakantie 2018 zal met de bouw worden begonnen.

Voor deze en toekomstige nieuwbouwactiviteiten heeft Woningstichting Maasdriel in de afgelopen periode een stevige basis gelegd. Onze financiële positie is gezond en we hebben een uitstekend toegeruste professionele organisatie die in control is. We hebben een strategisch voorraadbeleid vastgesteld en hebben duidelijk voor ogen hoe we onze doelgroep nu en op de langere termijn betaalbare en duurzame woningen kunnen bieden. In de uitvoering van het beleid stellen we duidelijke doelen en prioriteiten. Niet voor niets begonnen we in 2017 met het opstellen van het Ondernemingsplan 2018-2022, waarbij onze belanghouders actief betrokken zijn. Belanghouders als de gemeente Maasdriel, de huurdersvereniging en ons klantenpanel leveren hieraan belangrijke bijdragen.

Vol vertrouwen zijn we zo op weg naar een mooie mijlpaal: het 50-jarig bestaan van Woningstichting Maasdriel op 6 september 2018. Bij de viering van dit gouden jubileum zullen we, zoals het voornemen nu is, het Ondernemingsplan 2018-2022 presenteren.

Hiermee laten we zien dat Woningstichting Maasdriel gedreven en ambitieus de toekomst ingaat: we zijn 50 jaar jong!

E.A.M. Giezen
Directeur-bestuurder
van Woningstichting Maasdriel

Woon-oplossingen met toekomst

GOEDE WONINGEN, EEN SOCIAAL RECHTVAARDIG TOEWIJZINGS- EN VERHUURBELEID EN EEN HELDERE COMMUNICATIE MET DE HUURDERS. HET ZIJN DE BELANGRIJKSTE MIDDELEN WAARMEE WONINGSTICHTING MAASDRIEL WERKT AAN HET REALISEREN VAN HAAR HOOFDDOELSTELLING: ALS ORGANISATIE VOOR VOLKSHUISVESTING EIGENTIJDSE OPLOSSINGEN AANDRAGEN VOOR GOED EN PASSEND WONEN.

WERKGEBIED

Binnen de gemeente Maasdriel zijn twee corporaties werkzaam: Woningstichting Maasdriel en
Woonstichting De Kernen (voorheen Woningstichting De Vijf Gemeenten). Wij richten ons op de kerkdorpen Kerkdriel, Velddriel, Hoenzadriel en Alem. Onze kerntaak is zorgen voor goed, passend en betaalbaar wonen 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.

IN DE GEMEENSCHAP

Wij staan met beide benen in de gemeenschap. Met collega-corporaties De Kernen en Woonlinie (Zaltbommel) en de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel hebben we in 2016 nieuwe prestatieafspraken gemaakt en vastgelegd in een prestatieovereenkomst, die door alle partijen is ondertekend. In 2017 is deze prestatieovereenkomst gecontinueerd.

TOEWIJZEN VOLGENS NIEUWE PASSENDHEIDSNORM

Bij het toewijzen van sociale huurwoningen moeten woningcorporaties voldoen aan de passendheidsnorm van de in 2015 herziene Woningwet. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terechtkomen. Passend toewijzen houdt in dat een woningcorporatie bij alle nieuwe toewijzingen zich in minstens 95% van de gevallen moet houden aan de volgende huurprijzen: voor één- en tweepersoonshuishoudens maximaal € 592,55* en voor drie- en meerpersoonshuishoudens maximaal € 635,05*. In hoogstens 5% van de gevallen mag een woningcorporatie van de norm afwijken. Woningstichting Maasdriel wijst passend toe en streeft ernaar de afwijkingen tot 0% te beperken.

VERKOOP VAN HUURWONINGEN

Om liquide middelen te genereren hebben wij in 2017 4 huurwoningen verkocht aan zittende huurders.

ACTIVITEITENPROGRAMMA

Conform de geldende wettelijke voorschriften heeft WSM vóór 1 juli 2017 het zgn. “Bod aan de gemeente” voor 2018 uitgebracht. Dit “Bod” vormt de basis voor de ver- dan wel hernieuwing van de prestatieafspraken die jaarlijks worden gemaakt met de gemeente Maasdriel. De Huurdersvereniging Bommelerwaard is hierbij ook betrokken geweest.

WAT WILLEN WIJ DE KOMENDE JAREN DOEN?

- Betaalbare huurwoningen bouwen.
- De huurontwikkeling en het woningtype afstemmen op de lokale marktsituatie.
- Bijdragen aan woonlastenbeheersing d.m.v. het aanbrengen van energetische voorzieningen, waaronder zonnepanelen.
- De doorstroming op gang houden door de bouw van huurwoningen in het betaalbare segment.
- Specifieke aandacht schenken aan de huisvesting van ouderen, jongeren en gehandicapten.
- Werken volgens een intern en extern milieubeleidsplan en volgens een arbobeleidsplan.

* Prijspeil 2017; kale huurprijs

Onderhouden en vernieuwen

MET OOG VOOR PERSOONLIJKE WOONWENSEN ÉN VOOR HET MILIEU BOUWEN WIJ VOORTDUREND AAN EEN EIGENTIJDSE WONINGVOORRAAD. EEN VOORRAAD DIE WIJ MET ZORG ONDERHOUDEN OP BASIS VAN HET MEERJARENONDERHOUDSPLAN.

CENTRUMPLAN KERKDRIEL: AFGEROND

Woningstichting Maasdriel heeft in 2017 het pand Mgr. Zwijsenplein, dat commercieel bezit was, verkocht.

Met de realisatie van 20 grondgebonden sociale huurwoningen op de locatie Juliana/Kruissstraat werd de derde fase van het Centrumplan Kerkdriel afgesloten. De voor de bouw vereiste wijziging van het bestemmingsplan werd in 2015 definitief. De Provincie Gelderland kende een subsidie van € 500.000,- toe en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gaven hun akkoord aan de bouwplannen. In juli 2017 werd gestart met de bouw. De van zonnepanelen voorziene woningen werden officieel op 4 april 2018 opgeleverd. Hiermee is het Centrumplan Kerkdriel definitief afgerond. In totaal heeft dit project zo'n 15 jaar in beslag genomen. Het hele Centrumplanproject ging voor Woningstichting Maasdriel gepaard met een extra onrendabele investering van iets meer dan 5 miljoen euro. Dit bedrag kwam boven op de onrendabele investering die Woningstichting Maasdriel afboekt op nieuwbouw. Een project in deze opzet en omvang zal er in de toekomst niet meer komen. Vanaf nu concentreren we ons uitsluitend op gewone nieuwbouwprojecten.

LOCATIE EMPELENHOF VERKOCHT

In 2017 heeft Woningstichting Maasdriel de gronden van de locatie Empelenhof in principe verkocht aan een projectontwikkelaar. De verkoop vindt plaats onder de restrictie dat hier 9 huurwoningen worden gerealiseerd, waarvan de huurprijs zal liggen tussen € 710,- en maximaal € 900,- per maand. Deze woningen komen hiermee binnen bereik van huishoudens met een inkomen boven € 36.165,-, een groep waarvoor op de woningmarkt te weinig aanbod is. Het WSW heeft toestemming gegeven voor de verkoop. De verkoopakte zal in 2018 passeren.

NIEUWBOUWPLANNEN

Om de financiële situatie zo snel mogelijk gezond te maken, heeft Woningstichting Maasdriel in opdracht van de Aw een verbeterplan opgesteld en uitgevoerd. Conform dit plan heeft Woningstichting Maasdriel in de jaren 2016 en 2017 sneller afgelost op voor financiering van het Centrumplan Kerkdriel aangegane leningen. Ook in de komende jaren blijven wij versneld aflossen. Nu orde op zaken is gesteld en de Aw het verscherpt toezicht heeft opgeheven, hebben we weer ruimte om nieuwbouw te plegen.

VELDDRIEL, KLOMPENMAKERSHOF

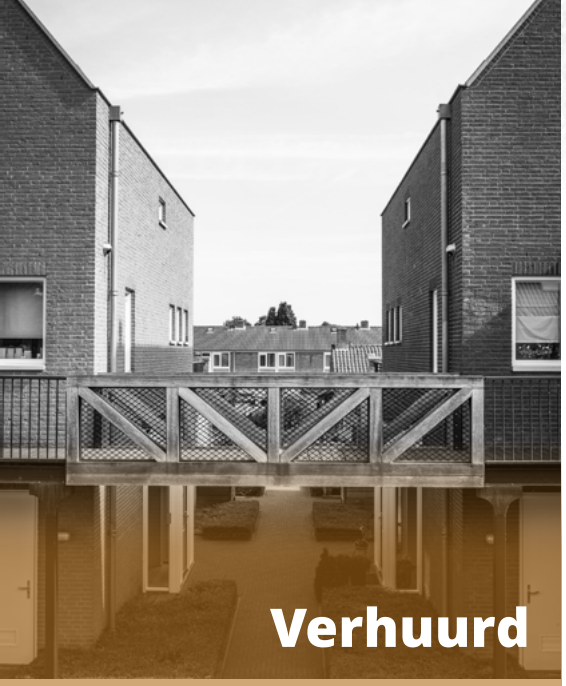
Met een bouwbedrijf is overeengekomen dat dit voor Woningstichting Maasdriel 7 sociale huurwoningen als turnkeyproject gaat realiseren. Het betreft grondgebonden eengezinswoningen met een huurprijs lager dan € 635,-. Na de bouwvakvakantie zal gestart worden met de bouw. We verwachten dat de woningen in het tweede kwartaal van 2019 kunnen worden opgeleverd.

DUURZAAM BOUWEN EN ONDERHOUDEN

Aandacht voor het milieu staat hoog op de agenda. Bij de ontwikkeling van elk nieuwbouwproject geven we aandacht aan energetisch bouwen om het verbruik van energie en de CO2-uitstoot zo veel mogelijk te beperken. Daarnaast werkt Woningstichting Maasdriel aan verduurzaming van de woningvoorraad. Het is onze ambitie om in 2021 voor alle woningen gemiddeld op het niveau van energielabel B uit te komen. De onderhoudsprojecten van 2017 stonden (mede) in het teken van verduurzaming. Eind 2017 had 46% van ons bezit een energielabel B of hoger.

WONINGAANPASSINGEN

Op verzoek van huurders hebben we in het kader van de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) diverse woningaanpassingen uitgevoerd. De kosten hiervan zijn nagenoeg volledig door de gemeente Maasdriel vergoed.



Verhuurd

VOOR HET TOEWIJZEN VAN WONINGEN IS WONINGSTICHTING MAASDRIEL SINDS 1 JUNI 2014 AANGESLOTEN BIJ WOONGAARD: HET WOONRUIMTEVERDEELSYSTEEM VOOR DE REGIO'S ALBLASSERWAARD-VIJFHERENLANDEN, BOMMELERWAARD, LAND VAN HEUSDEN EN RIVIERENLAND.

WONINGAANBOD

Woningcorporaties moeten sociale huurwoningen in principe verhuren aan de doelgroep: huishoudens met een inkomen onder € 36.165,- (prijspeil per 1 juli 2017). De in 2011 ingestelde inkomensgrens belemmert al jaren de doorstroming op de markt voor huurwoningen. Een grote groep huurders verhuist niet, omdat zij vrezen voor een nieuwe woning relatief veel meer huur te moeten betalen. De doorstroming wordt verder negatief beïnvloed door de bezuinigingen op de ouderenzorg en de verhuurdersheffing. De bezuinigingen leiden ertoe dat ouderen langer thuis blijven wonen. De verhuurdersheffing heeft tot gevolg dat de investeringsruimte voor nieuwbouw verder afneemt.

Er was in 2017 geen sprake van leegstand of dreigende leegstand. Het woningaanbod (aantal nieuwe verhuringen) kwam in 2017 uit op 69. Hoewel dit een toename betekent ten opzichte van 2016 (46 nieuwe verhuringen), blijft het beeld van de markt voor huurwoningen hetzelfde: de doorstroming verloopt uiterst moeizaam.

69 WONINGEN

In 2017 werden 69 woningen van de volgende typen aangeboden:

- eengezinswoningen met 3 of meer slaapkamers;
- woningen met 2 slaapkamers;
- nieuwbouwappartementen;
- seniorenwoningen;
- seniorenappartementen;
- appartementen zonder lift.

De al genoemde inkomensgrens heeft tot gevolg dat de groep huishoudens met een inkomen tussen € 36.165,- (prijspeil per 1 juli 2017) en € 43.000,- buiten de boot dreigt te vallen. Om deze groep te kunnen blijven huisvesten, hebben woningcorporaties De Kernen, Woonlinie en Woningstichting Maasdriel en de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel nadere afspraken gemaakt over het toewijzingsbeleid.

Samen met de genoemde collega-corporaties heeft Woningstichting Maasdriel zich per 1 juni 2014 aangesloten bij Woongaard, het woonruimteverdeelsysteem voor het gebied dat loopt van Rivierenland tot en met de Alblasserwaard. Hieraan wordt deelgenomen door 21 corporaties die in dit gebied actief zijn. In 2016 is het Woongaard-gebied officieel als woningmarktregio aangemerkt. Woningstichting Maasdriel zal echter uitsluitend werkzaam blijven binnen de gemeente Maasdriel.

Het woonruimteverdeelsysteem binnen het Woongaard-gebied biedt voordelen voor zowel de corporaties als de huurders. Woningstichting Maasdriel en de andere corporaties besparen kosten. Huurders hebben toegang tot een groter woningaanbod dat meer keuze biedt.

HUISVESTING STATUSHOUDERS

In overleg met de gemeente Maasdriel proberen wij samen met woonstichting De Kernen (eveneens werkzaam binnen de gemeente Maasdriel) zo goed mogelijk invulling te geven aan de taakstelling voor de huisvesting van statushouders. De gemeente Maasdriel werkt hierbij samen met de gemeente Zaltbommel, wat tevens inhoudt dat wij ook samenwerken met woningcorporatie Woonlinie. Dankzij extra inspanningen bij de toewijzing van woningen zijn de corporaties erin geslaagd een voorsprong te nemen op de taakstelling. Ultimo 2017 was voldaan aan de taakstelling tot en met 2017 en was tevens een deel van de taakstelling voor 2018 ingevuld.

Betrokken blijven

WONINGSTICHTING MAASDRIEL STELT DE HUURDER CENTRAAL EN WIL ZO GOED MOGELIJK AANSLUITEN BIJ IEDERS WOONWENSEN. DAAROM VINDEN WE HET BELANGRIJK OM HUURDERS ZO VEEL MOGELIJK TE BETREKKEN BIJ BEHEER EN BELEID.

BETROKKEN BLIJVEN

Woningstichting Maasdriel stelt de huurder centraal en wil zo goed mogelijk aansluiten bij ieders woonwensen. Daarom vinden we het belangrijk om huurders zo veel mogelijk te betrekken bij beheer en beleid.

Sinds 1996 werkt Woningstichting Maasdriel samen met de Huurdersvereniging Bommelerwaard.
In een overeenkomst hebben beide partijen vastgelegd dat het bewonersoverleg moet voldoen aan de eisen van het Besluit Beheer Sociale Huursector. De Huurdersvereniging Bommelerwaard werkt ook samen met Woonlinie uit Zaltbommel en Woonstichting De Kernen uit Hedel. De activiteiten van de huurdersvereniging kosten geld. Daarom betaalt Woningstichting Maasdriel, net als de andere corporaties, ieder jaar een bepaald bedrag per woning aan de Huurdersvereniging Bommelerwaard.

BELANGRIJKE STAKEHOLDER

De herziene Woningwet, die per 1 juli 2015 van kracht werd, betrekt huurdersorganisaties nog meer bij beheer en beleid. In de wet zijn diverse raadpleegmomenten vastgelegd, waardoor we vaker overleg voeren met de Huurdersvereniging Bommelerwaard.

OVERLEG

In 2017 hebben de Huurdersvereniging Bommelerwaard en Woningstichting Maasdriel frequent overlegd, onder meer over de volgende zaken:

- het huurbeleid;
- de jaarstukken en de begroting;
- de reorganisatie van Woningstichting Maasdriel;
- de nieuwbouwprojecten;
- situaties in de woon- en leefomgeving;
- het beleid bij huurachterstanden en woningontruimingen;
- de herziene Woningwet en daarmee samenhangend beleid;
- het verscherpt toezicht;
- het aantrekken van nieuwe leden van de Raad van Commissarissen;
- de prestatieafspraken met de gemeenten;
- ontwikkelingen binnen de huurdersvereniging.

DE KLACHTENCOMMISSIE

Woningstichting Maasdriel neemt huurders serieus. Ook als er klachten zijn. Wij doen ons uiterste best om problemen op te lossen én te voorkomen. Komen een huurder en wij er samen niet uit, dan kan de huurder terecht bij een onafhankelijke regionale klachtencommissie. Daarnaast behandelt deze commissie van de SWR (Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland) ook klachten over de woonruimteverdeling in Bommelerwaards verband. In 2017 zijn bij de commissie twee klachten van huurders van Woningstichting Maasdriel ingediend. Een van de klachten kon door omstandigheden pas in 2018 worden behandeld. In beide gevallen heeft de commissie Woningstichting Maasdriel in het gelijk gesteld.

Financiële continuïteit

WONINGSTICHTING MAASDRIEL HEEFT GEEN WINSTOOGMERK, MAAR MOET UITERAARD WEL FINANCIEEL GEZOND BLIJVEN. IN DE AFGELOPEN JAREN HEBBEN WE VERSNELD AFGELOST OP LENINGEN DIE VOOR HET CENTRUMPLAN KERKDRIEL WAREN AANGEGAAN. DAARNAAST HEBBEN WE EEN REORGANISATIE DOORGEVOERD DIE EEN STRUCTURELE KOSTENBESPARING OPLEVERT. OP DEZE WIJZE HEBBEN WE ONZE POSITIE GECONSOLIDEERD EN DE FINANCIËLE CONTINUÏTEIT VEILIGGESTELD. DANKZIJ DIT KRACHTIGE HERSTEL KUNNEN WE MET VERTROUWEN NAAR DE TOEKOMST KIJKEN.

POSITIEF RESULTAAT

Krachtens de Woningwet moeten corporaties vanaf 1 januari 2016 hun woningen tegen marktwaarde in verhuurde staat waarderen. Zowel in de begroting 2017 als in de jaarrekening 2017 is het vastgoed op deze wijze gewaardeerd. Het begrote resultaat na belasting was € 1.250.007,-, maar het werkelijke resultaat na belasting kwam aanzienlijk hoger uit, namelijk op € 5.156.715,-. Het verschil tussen begroting en werkelijkheid kan grotendeels worden verklaard uit de post Waardeveranderingen vastgoedportefeuille, waarbij het verschil tussen het begrote bedrag en de werkelijke uitkomst bijna 6 miljoen euro bedroeg.

VERSCHERPT TOEZICHT OPGEHEVEN

De Aw plaatste Woningstichting Maasdriel eind november 2015 onder verscherpt toezicht. Twee overwegingen speelden hierbij een rol. De Aw vond de cijfermatige verslaglegging onvoldoende consistent en beoordeelde de leningenportefeuille van Woningstichting Maasdriel als te hoog in verhouding tot de waarde van het woningbezit. Op grond van het besluit van de Aw besloot het WSW vervolgens om Woningstichting Maasdriel onder bijzonder beheer te stellen.

Woningstichting Maasdriel stelde een herstelplan op dat aansloot bij de reorganisatie waartoe de Raad van Commissarissen en het bestuur in juni 2015 hadden besloten. De reorganisatiemaatregelen van het herstelplan werden in het derde kwartaal van 2015 ingezet. Zo werd onder meer de afdeling Projecten opgeheven en gingen we ons concentreren op administratieve verslaglegging en beheer. Het herstelplan sloot aan bij de begroting 2016 en de meerjarenbegroting van Woningstichting Maasdriel. De Aw keurde het definitieve herstelplan in 2016 goed.

De oordeelsbrief 2015 die eind november 2016 werd ontvangen, bevestigde dat Woningstichting Maasdriel de juiste maatregelen had getroffen. Hierin werd verder aangegeven dat nog drie punten moesten worden afgehandeld:

- uitwerking van het strategisch voorraadbeleid op basis van assetmanagement;
- aantoonbare verbetering van de verslaglegging;
- de hoogte van de leningenportefeuille per verhuureenheid.

Woningstichting Maasdriel heeft deze punten vóór 1 juni 2017 volledig afgewikkeld. Daarop heeft de Aw per 1 juli 2017 het verscherpt toezicht op Woningstichting Maasdriel opgeheven.

OVERHEIDSMAATREGELEN BEPERKEN RUIMTE

In 2017 betaalde de Woningstichting Maasdriel € 766.915,- aan verhuurdersheffing en € 5.566,95 aan bijdrageheffing. Aan saneringsheffing hoefde in 2015, 2016 en 2017 niets te worden betaald. Voor 2018 houden we er rekening mee dat de verhuurdersheffing met 9,6% zal stijgen. De maximaal toegestane stijging van de huursom blijft hierbij achter: deze zal in 2018 4,4% bedragen.

Oorspronkelijk gingen we ervan uit dat de negatieve invloed van de verhuurdersheffing voor een groot deel zou worden gecompenseerd door de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat is echter niet zo, nu met ingang van 2017 het systeem van de huursombenadering wordt toegepast. Hierdoor blijft weinig ruimte over voor de doorberekening van de jaarlijkse huurverhoging, op basis van een inkomensafhankelijke verhoging. Daar komt bij dat we ons ook dienen te houden aan de regels van het passend toewijzen. Slotsom is dat de overheidsmaatregelen ertoe leiden dat de toegestane huurverhoging niet voldoende is om kostenstijging te dekken en dat het vermogen van Woningstichting Maasdriel en collega-woningcorporaties verder wordt afgeroomd.

Verantwoord bouwen

WONINGSTICHTING MAASDRIEL BOUWT VERDER: DOOR VERANTWOORD TE INVESTEREN IN HET WONINGBEZIT ÉN DOOR TE WERKEN AAN HET WELZIJN VAN DE HUURDERS.

RISICOMANAGEMENT

Woningstichting Maasdriel is een kleine corporatie die grote projecten uitvoert. Effectief risicomanagement is daarvoor vereist. Met ons risicomanagementsysteem maken we de diverse projectfasen zichtbaar, zodat we tijdig goed onderbouwde beslissingen kunnen nemen. In de kwartaalrapportages volgen we de kasstromen op de voet. Op basis van de fasen- en kwartaalrapportages bepalen we de financieringsbehoefte.

Voor huurwoningen kunnen corporaties in beginsel tegen een relatief laag rentepercentage onderhandse leningen met borgstelling van het WSW afsluiten. Verkrijgen van borgstelling bij het WSW is voor corporaties op dit moment echter lastig. Daarom zoekt Woningstichting Maasdriel voor nieuwbouwprojecten ook naar alternatieve financieringsvormen (niet WSW-geborgde leningen).

HUURPRIJSBELEID

Wij vinden dat de huren van de woningen niet sterker moeten stijgen dan strikt noodzakelijk is: de woningen moeten immers bereikbaar blijven voor onze klanten. Daarom streven wij ernaar om nieuwbouw te realiseren van een zodanig prijsniveau dat huurtoeslag mogelijk is. In 2017 was de huurverhoging gemiddeld 0,4%. Over de jaarlijkse huurverhoging heeft overleg en afstemming plaatsgevonden met Woonlinie, Woonstichting De Kernen en de huurdersvereniging.

Een beperkt aantal huurders heeft bezwaar aangetekend tegen de huurverhoging per 1 juli 2017. In enkele gevallen waren de bezwaren terecht en is de huurverhoging aangepast, wat inhoudt dat de huur is afgetopt op de maximale grens van € 710,68.

HUURACHTERSTANDEN

Wij besteden veel aandacht aan het zorgvuldig innen van de huren en hanteren een strikt beleid met betrekking tot huurachterstanden. Huurders die te laat zijn, krijgen heel snel een schriftelijke herinnering van ons. Als een huurder geen regeling wil treffen of de betalingen niet hervat, proberen wij de zaak binnen drie maanden voor te leggen aan de kantonrechter. Uiteindelijk kan dat resulteren in het ontruimen van de woning. Daardoor wordt voorkomen dat huurders torenhoge schulden krijgen, waar zij niet meer uit komen.

Eind 2017 bedroeg de huurachterstand 0,36% (2016: 0,33%). Zonder de éénmaandshuurachterstand (slepers) is dit 0,28%.

In 2017 is één woning ontruimd, niet wegens huurachterstand maar wegens overlast.

Goed wonen in een leefbare omgeving

WONINGSTICHTING MAASDRIEL BOUWT EN VERHUURT KWALITATIEF GOEDE WONINGEN. VOOR PRETTIG WONEN IS ECHTER NOG MEER NODIG: EEN VEILIGE, LEEFBARE WOONOMGEVING MET VOLDOENDE VOORZIENINGEN. WIJ LEVEREN HIERAAN GRAAG ONZE BIJDRAGE, MAAR DIENEN DAARBIJ TE BLIJVEN BINNEN DE STEEDS BEPERKTER WORDENDE SPEELRUIMTE DIE DE OVERHEID WONINGCORPORATIES TOESTAAT.

KWALITEIT IN EN ROND DE WONING

Leefbaarheid begint met de woning. Alle woningen zijn daarom opgenomen in een geautomatiseerd systeem voor planmatig en technisch onderhoud. Het systeem geeft ons een goed beeld van de technische staat van elke woning en bevat de vervangingsplanning voor cyclische bouwonderdelen. Om de leefbaarheid te bevorderen, wordt aandacht besteed aan inbraakbeveiliging, brandgangenverlichting, onderhoud van de groenvoorziening bij gemeenschappelijke tuinen en verbetering van de woonomgeving bij flats.

GOEDE VOORZIENINGEN

Samen met andere partijen hebben we een mooier en beter centrum in Kerkdriel gerealiseerd. De kleinere kernen hebben echter ook steeds onze aandacht. In 2012 maakten we nieuwe afspraken met de huurder van onze winkelruimte in Velddriel om het behoud van de supermarktvoorziening te waarborgen. In 2014 droegen we het pand aan een belegger over, op voorwaarde dat voor de winkelier een aangepaste huurprijs van toepassing bleef. Helaas heeft de winkelier in het eerste kwartaal van 2017 de supermarkt moeten sluiten.

WOONZORGCENTRUM DE LEYENSTEIN

Oudere mensen krijgen andere woon- en zorgbehoeften. Om daaraan tegemoet te komen, bouwden Stichting Nieuwebrug (nu BrabantZorg) en Woningstichting Maasdriel een modern centrum voor wonen en zorg: De Leyenstein. Het in 2010 voltooide woonzorgcentrum bevat onder meer:

- 40 intramurale verzorgingsplaatsen;
- 30 verpleeghuisplaatsen;
- 54 appartementen (voor ouderen)
- 8 appartementen en 1 groepswoning voor 6 personen ten behoeve van mensen met een verstandelijke beperking.

KULTURHUS

In woonzorgcentrum De Leyenstein realiseerde Woningstichting Maasdriel ook het Kulturhus. In deze sociaal-culturele voorziening werken diverse verenigingen en vrijwilligers mee aan een gevarieerd activiteitenaanbod voor de inwoners van Maasdriel.

VERHUUR, BEHEER EN EXPLOITATIE

Woningstichting Maasdriel verhuurt het complex aan diverse partijen, waaronder:

- 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;
- de Stichting Thuiszorg en Maatschappelijk Werk Rivierengebied, die kantoorruimte huurt.

Andere huurders zijn de Wereldwinkel, een kapper en een tandtechnisch laboratorium.

Woningstichting Maasdriel wil verbonden blijven met De Leyenstein. Vanuit onze verantwoordelijkheid als verhuurder, maar ook omdat we ons betrokken voelen bij de ouderenzorg in Maasdriel.

STRATEGISCH VOORRAADBEHEERPLAN

In 2016 is begonnen met de actualisering van het in 2014 opgestelde strategisch

voorraadbeheerplan, waarbij onder meer gebruik werd gemaakt van gegevens uit het woonbehoefteonderzoek 2016, dat in samenwerking met de corporaties De Kernen, Woonlinie en de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel is uitgevoerd. In het derde kwartaal van 2016 is het gehele onderhoudsproces voor alle woningen opnieuw in beeld gebracht. Vervolgens zijn in de eerste helft van 2017 de beleidsnotities over huurbeleid, verkoopbeleid en assetmanagement tot stand gebracht en is het strategisch voorraadbeleid gecompleteerd. Omdat het woonbehoefteonderzoek 2016 enkele foutieve aannames bevatte, zal in 2018 een nieuw woonbehoefteonderzoek worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten hiervan zal het strategisch voorraadbeleid vervolgens worden aangepast.

EEN PRETTIGE EN VEILIGE WOONOMGEVING

Voor een prettige en veilige woonomgeving is naar behoefte overlegd met gemeente, GGZ en politie.

In het regionaal overleg en het overleg integrale veiligheid wordt gesproken over problemen die ontstaan of worden verwacht in de wijken. Ook Woonlinie en Woonstichting De Kernen nemen aan dit overleg deel. Andere aandachtspunten zijn: alternatieve huisvesting bij extreme overlast, het beleid rond hennepkwekerijen, inbraakpreventie, specifieke overlastsituaties en de doorstroming van instelling naar passende huisvesting.
Voor de aanpak van hennepkwekerijen hebben de gemeenten in het Rivierengebied, de politie en de in het gebied werkzame corporaties het zogeheten Hennepconvenant gesloten. Het bevat afspraken over de wijze waarop partijen zullen handelen wanneer in een woning een wietkwekerij wordt aangetroffen of andere overtredingen van de Opiumwet worden geconstateerd.

WOONLADDER

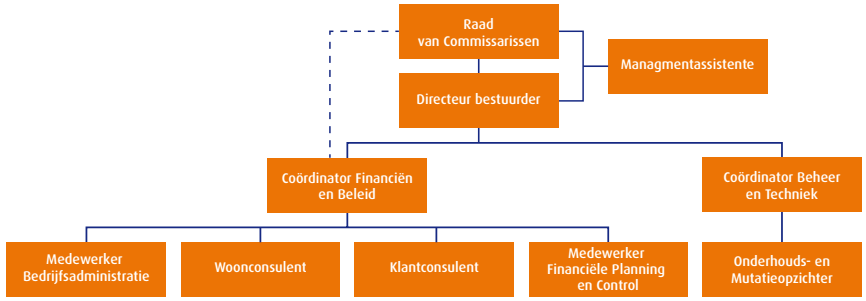
In 2014 hebben gemeenten Maasdriel en Zaltbommel, Woonstichting De Kernen, Stichting Woonlinie Woningstichting Maasdriel, Reinier van Arkel en Stichting Thuiszorg en Maatschappelijk Werk Rivierenland een convenant in het kader van de Woonladder ondertekend. De betrokken gemeenten, corporaties en zorgpartijen willen hiermee komen tot een gezamenlijke aanpak voor de opvang van kwetsbare woningzoekenden (mensen die niet zelfstandig in hun woonruimte kunnen voorzien). De convenantpartners maken afspraken over de wijze waarop zij omgaan met huurachterstanden en daaruit voortvloeiende problemen, alsmede met diverse woonsituaties: van woondoos en skeve huzen tot tijdelijke opvang en reguliere bewoning. Het is in het belang van de doelgroep dat bij problemen snel actie wordt ondernomen. Interne procedures of afwezigheid van individuele functionarissen bij de convenantpartners mogen bijvoorbeeld niet tot vertraging leiden. Het belang van de cliënt staat voorop. De convenantpartners willen voorkomen dat een cliënt tussen wal en schip valt of onnodig afzakt naar lagere treden op de woonladder.

Slagvaardige organisatie

OPTIMALE SERVICE BIEDEN AAN KLANTEN: DAT IS DE INZET VAN WONINGSTICHTING MAASDRIEL. DE TWEELAGENSTRUCTUUR VAN ONZE ORGANISATIE WAARBORGT DAT WE DICHT BIJ ONZE KLANTEN STAAN EN HEN OPTIMAAL VAN DIENST KUNNEN ZIJN.

OVERGANG NAAR EEN TWEELAGENSTRUCTUUR

Per 1 januari 2014 ging Woningstichting Maasdriel van een drielagenstructuur over naar een tweelagenstructuur, bestaande uit een Raad van Commissarissen (RvC) en een directeur-bestuurder. Per diezelfde datum werd de heer E. Giezen aangesteld als directeur-bestuurder en trad de RvC in een gewijzigde bezetting aan.



Met ingang van 1 januari 2015 werd de heer mr. P.J. de Ridder benoemd tot voorzitter van de RvC. Via een rooster van aftreden en opvolging heeft de RvC in de afgelopen twee jaar een geheel nieuwe bezetting gekregen. 2016 was het eerste jaar waarin de RvC in de verkleinde omvang van drie leden functioneerde.

In het kader van het herstelplan heeft Woningstichting een reorganisatie doorgevoerd. Onderstaand organogram geeft de organisatiestructuur per 31 december 2017 weer.

SAMENSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN

De RvC bestond in 2017 uit drie leden: mr. P.J. de Ridder (voorzitter), mevrouw drs. A. Bode en de heer drs. T. van Boksel. De twee laatstgenoemde leden zijn per 1 januari 2017 benoemd.

TAKEN BESTUUR

Het bestuur, dat bestaat uit een directeur-bestuurder, is belast met het besturen van de woningcorporatie.
Dit houdt onder meer in dat het bestuur verantwoordelijk is voor:
- de dagelijkse leiding aan de organisatie;
- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- de strategie;
- de financiering;
- het ontwikkelen en uitvoeren van het beleid;
- de financiële resultaten;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

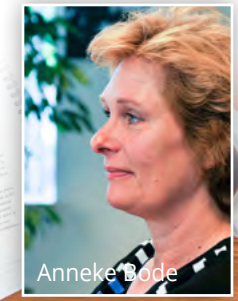
Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de RvC.

TAKEN RAAD VAN COMMISSARISSEN

De RvC houdt onder meer toezicht op het bestuur en adviseert over de koers van de woningstichting. Het bestuur moet

Ton van Boksel

Paul de Ridder


Anneke Bode

belangrijke besluiten ter goedkeuring voorleggen aan de RvC. De RvC stelt zich op de hoogte van wat er speelt binnen het werkgebied van Woningstichting Maasdriel. De raad heeft in 2017 zeven keer vergaderd met de directeur-bestuurder. Voorts heeft de RvC onder meer overleg gevoerd met de Aw en het WSW.

Met de komst van de twee nieuwe leden in de RvC is het financiële toezicht aanmerkelijk versterkt. Gelet op de samenstelling en de grootte van de RvC is opnieuw besloten om geen auditcommissie en geen remuneratiecommissie in te richten.

TOEZICHTVISIE

De RvC heeft in 2016 een toezichtvisie opgesteld, waarin de taakopvatting, het doel en de functie van de raad zijn beschreven. Hierin staat onder meer dat de raad en zijn leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe belanghebbenden.
Op basis van deze toezichtvisie heeft de raad in het toezichtkader uitgewerkt hoe deze visie in de praktijk wordt toegepast. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de RvC bij het uitoefenen van zijn taken volgt.

ADMINISTRATIE EN CONTROLE

De administratie wordt geheel in eigen beheer verzorgd. Per kwartaal wordt een rapportage voor het bestuur en de RvC samengesteld. Zo nodig kunnen op basis daarvan het beleid en de begroting worden bijgesteld. In 2006 zijn in de administratie de commerciële activiteiten en de kerntaken van de woningstichting gesplitst, in verband met het vervallen van de subjectieve vrijstelling in het kader van de vennootschapsbelasting.

Ook het volkshuisvestings- en het financiële jaarverslag worden in eigen beheer samengesteld. Voor de controle van de administratie en de jaarstukken is in 2015 BDO als accountant aangesteld. Voor fiscale zaken blijven we werken met Deloitte Fiscaal adviezen. De gecontroleerde jaarstukken zijn beschikbaar op het kantoor van Woningstichting Maasdriel. De balans en de winst- en verliesrekening die in dit populair jaarverslag zijn opgenomen in de ‘samengevatte jaarrekening’, zijn overgenomen uit de jaarstukken.

GOVERNANCE

Woningstichting Maasdriel is lid van Aedes, de branchevereniging voor woningcorporaties. Wij conformeren ons aan de governancecode van Aedes. Het integriteitsbeleid geven we vorm op basis van voortschrijdend inzicht. De ontwikkelingen op dit gebied volgen we op de voet. Zo kijken we onder meer hoe collega-corporaties hiermee omgaan.

VISITATIE

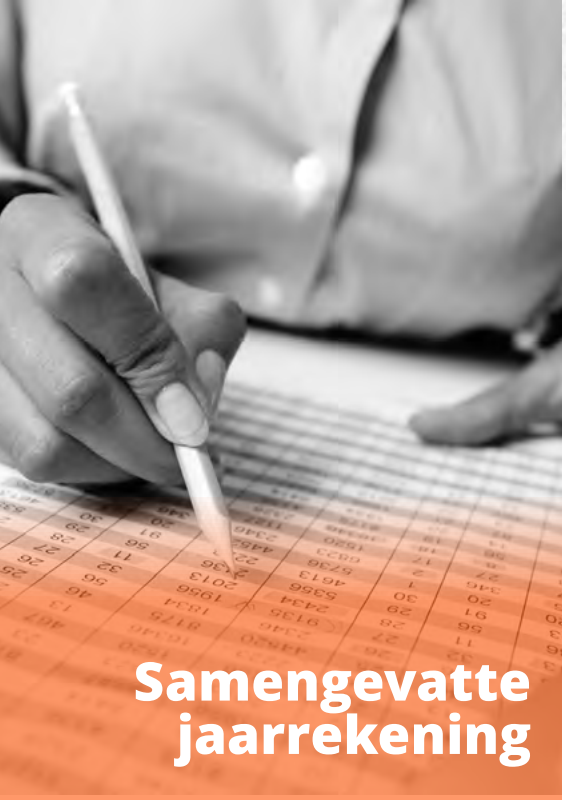
Conform de governancecode van Aedes laat Woningstichting Maasdriel zich eens in de vier jaar visiteren. De eerste visitatie vond plaats in 2010. In 2014 heeft Woningstichting Maasdriel zich opnieuw laten visiteren. De visitatie, die werd uitgevoerd door een onafhankelijke visitatiecommissie, richtte zich op de jaren 2010 tot en met 2013. Op basis van de feedback van de visitatiecommissie hebben we verbeteracties ingezet, zoals het eenduidig vastleggen van interne afspraken met betrekking tot de bedrijfsvoering. De volgende visitatie vindt plaats in 2018.

Samengevatte jaarrekening

Woningstichting Maasdriel

BALANS PER 31 DECEMBER 2017 (€)

	2017	2016
Activa		
I Immateriële vaste activa		
1. Overige	96.743	103.066
	96.743	**103.066**
II Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	117.872.475	111.888.960
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.517.830	3.388.053
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	137.500	137.500
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.762.870	159.979
	122.290.675	**115.574.492**
III Materiele vaste activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	599.744	607.179
	599.744	607.179
IV Financiële vaste activa		
1. Andere deelnemingen	1.049	1.049
2. Actieve latente belastingvordering(en)	1.673.480	1.804.248
	1.674.529	**1.805.297**
Som der vaste activa	**124.661.691**	**118.090.034**
VLOTTENDE ACTIVA		
V Voorraden		
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	491.850	474.350
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.058.570	1.160.256
	1.550.420	**1.634.606**
VI Onderhanden projecten	-	-
VII Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	30.327	25.532
2. Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	64.230
3. Overige vorderingen	42.104	57.645
4. Overlopende activa	887.072	1.054.500
	959.503	**1.201.906**
VIII Effecten	-	-
IX Liquide middelen	**266.379**	**3.098.293**
Som der vlottende activa	2.776.302	5.934.805
TOTAAL ACTIVA	**127.437.993**	**124.024.839**



Samengevatte jaarrekening

Woningstichting Maasdriel

BALANS PER 31 DECEMBER 2017 (€)

	2017	2016
Passiva		
X Eigen vermogen		
1. Herwaarderingsreserves	51.059.739	48.304.811
2. Wettelijke en statutaire reserves		
3. Overige reserves	24.060.116	17.947.468
4. Resultaat boekjaar	5.156.715	8.867.576
Totaal eigen vermogen	**80.276.569**	**75.119.855**
XI Egalisatierekening	**229.600**	**-**
XII Voorzieningen		
1. Voorziening latente belastingverplichtingen	1.858.872	-
2. Overige voorzieningen	49.607	30.615
Totaal voorzieningen	**1.908.479**	**30.615**
XIII Langlopende schulden		
1. Schulden/leningen kredietinstellingen	40.223.702	42.984.742
2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	132.713	132.713
3. Overige schulden	-	7.646
Totaal langlopende schulden	**40.356.415**	**43.125.101**
XIV Kortlopende schulden		
1. Schulden aan kredietinstellingen	2.705.620	4.247.420
2. Schulden aan leveranciers	637.465	126.668
3. Belastingen en premies sociale verzekering	124.274	66.701
4. Overlopende passiva	1.199.571	1.308.479
Totaal kortlopende schulden	**4.666.930**	**5.749.268**
TOTAAL PASSIVA	**127.437.993**	**124.024.839**

Samengevatte jaarrekening

WINST- EN VERLIESREKENING (€)

	2017	2016
15. Huuropbrengsten	7.702.565	7.623.326
16.1. Opbrengsten servicecontracten	69.815	128.383
16.2. Lasten servicecontracten	-65.990	-115.730
17. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.042.992	-1.098.328
18. Lasten onderhoudsactiviteiten	-801.906	-723.130
19. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.446.698	-1.337.479
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**4.414.795**	**4.477.042**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	220.000	-
Lasten (boekwaarde) verkocht vastgoed in ontwikkeling	-197.521	-
20. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**22.479**	**-**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	921.130	2.047.750
Toegerekende organisatiekosten	-24.738	-83.314
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-494.786	-1.343.890
21. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**401.606**	**620.546**
22.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.364.238	-982.222
22.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.608.078	7.162.123
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**4.243.840**	**6.179.901**
23. Netto resultaat overige activiteiten	-	-
27. Overige organisatiekosten	-	-
28. Leefbaarheid	**-32.764**	**-30.735**
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.902	6.689
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.906.503	-2.018.650
29. Saldo financiële baten en lasten	**-1.903.601**	**-2.011.960**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**7.146.355**	**9.234.794**
30. Belastingen	-1.989.640	-367.218
31. Resultaat deelnemingen	-	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	**5.156.715**	**8.867.576**

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

50 jaar!

Woningstichting Maasdriel