

Jaarverslag

2018

Inhoud

Voorwoord	03
Beleid	05
Maatschappelijke verantwoording	06
Het huisvesten van de doelgroep	07
Kwaliteit en duurzaamheid	08
Samenwerking	09
Kengetallen	10

Voorwoord

| SAMENVATTING JAARVERSLAG 2018 WONEN MIDDEN-DELFLAND

Wij zijn een lokaal verankerde corporatie met een scherpe blik voor wat regionaal en landelijk speelt. Wonen is een eerste levensbehoefte, ook voor de inwoners van het groene gebied waarin Wonen Midden-Delfland actief is. Wij spannen ons in om vanuit onze kernwaarden ‘gedreven, toegankelijk en plezier’ goede, betaalbare woningen te bieden in een groene omgeving. Ook willen we een bijdrage leveren aan de verduurzaming van de samenleving en realiseren ons dat we daarbij onze samenwerkingspartners nodig hebben.

De gemeente Midden-Delfland, de thuishaven van Wonen Midden-Delfland, heeft het Cittaslow keurmerk. Dit keurmerk wordt toegekend aan gemeenten met minder dan 50.000 inwoners, die hoog scoren op onder meer leefomgeving, landschap, milieu en behoud van identiteit. Cittaslow maakt mensen bewust en inspireert hen. Ook wij dragen ons steentje bij en brengen in dit verband duurzaamheid in, met name in nieuwbouw.



Beleid

Wonen Midden-Delfland opereerde in 2018 langs de lijnen van de prestatieafspraken met de gemeente Midden-Delfland, die geconcentreerd zijn rond de thema's woningvoorraad, betaalbaarheid en beschikbaarheid, leefbaarheid, betrokkenheid van bewoners en wonen en zorg.

Vanuit onze missie en in aansluiting op de prestatieafspraken hebben we doelstellingen geformuleerd op zes terreinen:



- ✓ duurzaamheid
- ✓ kwaliteit
- ✓ betaalbaarheid
- ✓ een groene omgeving
- ✓ samenwerking
- ✓ vitale dorpskernen



Maatschappelijke verantwoording

Wonen Midden-Delfland handelt binnen een financieel kader dat het niet alleen nu, maar ook in de toekomst, mogelijk maakt sociale huurwoningen beschikbaar te hebben voor de mensen die daarop aangewezen zijn. We eindigden 2018 met positieve kasstromen en er werd voldaan aan alle eisen van de externe toezichthouders.

Onze inspanningen werden door de huurders gewaardeerd. We scoorde een A op het onderdeel duurzaamheid in de jaarlijkse Aedes-benchmark en behaalde opnieuw het KWH-Huurlabel, wat staat voor een goede dienstverlening.

De Raad van Commissarissen heeft in 2018 nadrukkelijk stilgestaan bij het maatschappelijk presteren van Wonen Midden-Delfland in relatie tot de lokale opgave en de verwachtingen van de belanghebbenden ten aanzien van de rol van de corporatie. De Raad heeft zich daarbij laten

informeren over de opvattingen van de belanghebbenden en toezicht gehouden op de wijze waarop de directeur-bestuurder belanghebbenden heeft betrokken bij de beleidsvorming.

De inspanningen van Wonen

Midden-Delfland werden door de huurders gewaardeerd.



Het huisvesten van de doelgroep

2018 was het jaar waarin we, mede door de 21 nieuwbouwwoningen in de Julianahof, een groot aantal mutaties te verwerken kregen.

Onze inzet op doorstroming wierp zijn vruchten af. Een aantal woningen werd gelabeld, met name voor jongeren en senioren. Senioren kregen bovendien voorrang als ze vanuit een eengezinswoningen van Wonen Midden-Delfland wilden verhuizen naar een kleinere woning. De verhuurconsulent heeft hierin een belangrijke rol vervuld.

Onder meer door van vrijkomende woningen de huren af te toppen, was ons percentage betaalbare woningen eind 2018 78%, waar de regionale prestatieafspraken 70% voorschreven.

Wij wezen passend toe en verhuurden 92% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep. Met het huisvesten van statushouders zorgden we

ervoor dat de gemeentelijke taakstelling op dit punt werd gehaald.

De jaarlijkse huurverhoging was bescheiden en bedroeg inflatie + 0,2%.



Kwaliteit en duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid leverde Wonen Midden-Delfland in 2018 diverse prestaties. 139 woningen werden geïsoleerd; de kosten hiervoor werden niet in rekening gebracht bij de huurders. Op 328 woningen werden zonnepanelen geplaatst. Van de opbrengst hiervan wordt 50% verdisconteerd in de servicekosten.

De eigen werkplaats werd, als pilotproject, voorzien van een sedumdak. We zien dit als een goed voorbeeld van klimaatadaptatie: overvloedig regenwater wordt opgevangen om het riool te ontlasten.

Bij mutatie én op verzoek van zittende huurders, is gestart om woningen, als het om koken gaat, zoveel mogelijk van het gas af te halen. Bij mutatie werden de woningen bovendien geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen, mits dit technisch mogelijk was.

De duurzaamheidsingrepen in onze woningen hebben ertoe geleid dat het bezit eind 2018 gemiddeld een C-label heeft. De sectorbrede doelstelling, om in 2020 een gemiddeld label B te hebben, zal gemakkelijk worden gehaald. De energie-index (EI) van de woning verbeterde in 2018 van gemiddeld 1,77 naar 1,46.

In 2018 is gestart met het formuleren van een duurzaamheidsvisie, die aan het eind van het verslagjaar in concept klaar was. Er is input opgehaald bij het eigen personeel en bij de stakeholders.



Samenwerking

Bij alles wat Wonen Midden-Delfland doet, richt zij zich bovenal op de belangen van haar huurders.

Wij zijn omgevingsgericht en werken nauw samen met gemeente, zorgverleners en andere relevante partijen. Ieder vanuit zijn eigen kracht: zo versterken Wonen Midden-Delfland en haar partners elkaar.

Bij alles wat we doen, richten we ons bovenal op de belangen van onze huurders, die zich verenigd hebben in de Huurdersvertegenwoordigingen Maasland en Schipluiden-Den Hoorn en in de bewonerscommissie SPD.

Kengetallen

Duurzaamheid

De Energie-Index (EI) verbeterde van

1,77 > 1,46

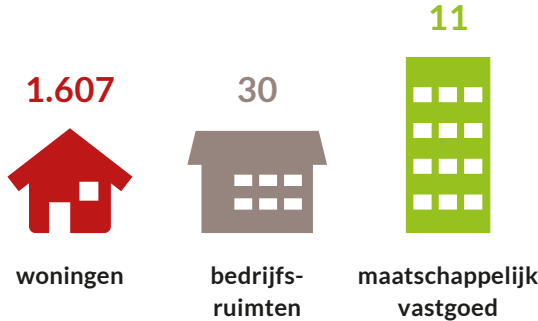


Huuropbrengsten



DAEB
€ 10.140.328
Niet-DAEB
€ 1.454.719

Aantal verhuureenheden



Huurachterstanden



0,90%
van de totale
huurinkomsten

Algemene dienstverlening

87 %
tevreden huurders



Woning zoeken	7,4	94 %
Nieuwe woning	7,5	91 %
Huur opzeggen	7,6	100 %
Reparaties	7,7	91 %
Onderhoud	8,4	99 %



Verhuringen huurwoningen

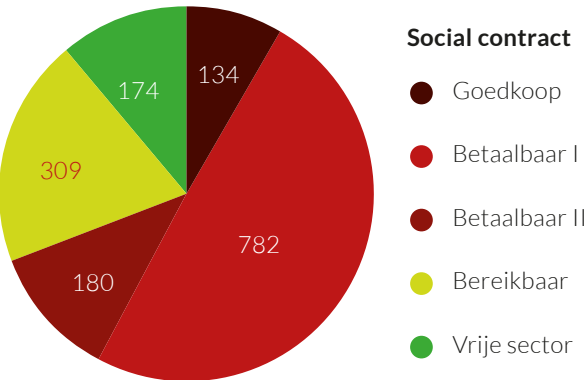


Overlastmeldingen

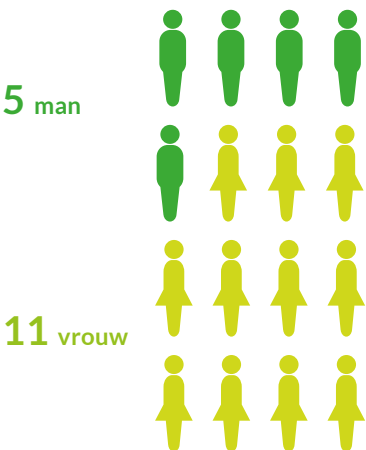


281

Samenstelling bezit verslagjaar



Aantal medewerkers



Aantal fte's 13,71

Uitgaven onderhoud

€ 3.015.628



Contact

Wonen Midden-Delfland

Langetaam 4
3155 TG Maasland

T 010 592 50 93

E info@wonenmd.nl
www.wonenmd.nl