

Samen op koers

Koersplan 2018 - 2021



Inhoud

Voorwoord	03
Waar we vandaan komen	04
Waar we nu staan	05
Onze kernwaarden	06
Onze mensen	07
Cittaslow	08
1. Goede woningen	09
2. Een groene omgeving	11
3. Duurzaamheid	12
4. Betaalbare woningen	14
5. Samen	16
6. Vitale dorpskernen	18
7. Financieel kader	20

Voorwoord

Eind 2017 kwam ons Koersplan 2018 – 2021 uit. We vonden het naar buiten brengen van onze nieuwe huisstijl een mooi moment om van het Koersplan ook een populaire versie te maken. Een versie die we breed kunnen verspreiden, want het plan is voor een groot deel tot stand gekomen in samenspraak met onze belanghebbenden én onze huurders.

“*Ik ben enorm blij dat het Koersplan echt van ons allemaal is*”

Voor de zomer van 2017 haalden we input op in een rondje langs onder meer de gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersverenigingen en andere samenwerkingspartners. We spraken uitgebreid over het belang van duurzaamheid, de geschiedenis van Wonen Midden-Delfland, Cittaslow en de gewenste regionale blik.

Vlak daarna hebben wij open en eerlijk gepraat met de huurders die aanwezig waren op onze succesvolle ‘Eet Mee Praat Mee’-avonden. Veel van wat we bespraken is nu in het plan verwerkt. Denk aan de communicatie met Wonen Midden-Delfland, duurzaamheid en dienstverlening. Zo verdient dit plan met recht de titel ‘Samen op koers’.

Wij hopen de komende vier jaar dus flink wat zaadjes in Midden-Delfland te planten. Onderwerpen die vooral onze aandacht krijgen zijn: duurzaamheid, kwaliteit, betaalbaarheid, een groene omgeving en samenwerking. Dit alles binnen een financieel kader dat ons in staat stelt sociale huurwoningen beschikbaar te houden voor toekomstige generaties. Over vier jaar willen we oogsten. Dat doen we graag weer samen met u!

Daphne Pieters

Directeur-bestuurder Wonen Midden-Delfland



“ *In Midden-Delfland kennen we elkaar, helpen we elkaar en werken we samen* ”

Waar we vandaan komen

| AL BIJNA 100 JAAR NAUW VERBONDEN MET DE REGIO

Ons verhaal begint in 1919. Op 5 november van dat jaar wordt in Den Hoorn Woningbouwvereniging Sint Willibrordus opgericht, het vroegere Hof van Delft. Hoewel katholiek, staat Sint Willibrordus open voor mensen van alle geloven en overtuigingen. In 1924 koopt het bestuur een stuk grond aan de Dijkshoornseweg. De grond is bestemd voor zestien arbeiderswoningen op wat later de G.J.A. van Marrewijkstraat wordt. De prijs?

Vier gulden per vierkante meter ...

In dezelfde periode ontstaat de Sint Willibrordusstraat met nog eens achttien woningen. De huizen zijn nog steeds in ons bezit, hierboven een foto uit 1928.

Vijftig jaar later, in 1969, volgt de oprichting van de Algemene Woningstichting Maasland.

De stichting neemt het gemeentelijk woningbezit in Maasland over, waaronder enkele woningen aan Nieuw Huis Ter Lucht. Deze oudste woningen uit ons bezit dateren uit 1913. Vlak na de oprichting begint de woningstichting met de bouw van 144 nieuwbouw-woningen, destijds een enorme opgave.

In 1970 fuseert Sint Willibrordus met Woningbouwvereniging Schipluiden, Sintmaartensregt, Hodenpijl en Keenenburg. Beide verenigingen gaan samen verder onder de naam Sint Willibrordus. In 1995 wordt de vereniging een stichting en verandert de naam in Woningstichting Sint Willibrordus.

Na een periode van informeel samenwerken, fuseren de twee woningstichtingen (Maasland en Sint Willibrordus) op 1 januari 2010. Eerder, in 2004, zijn de gemeenten Maasland en Schipluiden al samengegaan in de nieuwe gemeente Midden-Delfland. Heel toepasselijk neemt de gefuseerde woningcorporatie de nieuwe naam Stichting Wonen Midden-Delfland aan.

Waar we nu staan

| ONS VERHAAL IS NOG LANG NIET UIT

Wij zijn Wonen Midden-Delfland. Een lokaal verankerde corporatie met een scherpe blik voor wat regionaal en landelijk speelt. Wij weten dat wonen een eerste levensbehoefte is. En dat is niet anders voor de inwoners van het mooie, groene gebied waarin wij actief zijn.

We beseffen dat mensen uniek zijn, met unieke woonbehoeftes. Wij bieden mensen met een beperkt budget daarom zo goed mogelijk passende woningen in een groene omgeving.

Opgericht in 1919, staan we met een schat aan ervaring met twee benen in de tijd van nu. Wij hebben voor ogen wat we willen en waar we naartoe willen:

Iedere huurder woont met plezier

Maar... dat doen en kunnen we niet alleen. Dat zouden we ook niet willen. Daarom zijn we toegankelijk en praten we met en luisteren we oprecht naar onze huurders. Zij weten immers zelf het allerbeste waar hun woonbehoefte ligt. Waar mogelijk helpen wij hun wensen waar te maken. Waar dat onmogelijk blijft, leggen we dat uit en kijken we samen naar haalbare alternatieven.

We zijn omgevingsgericht en werken nauw samen met onze gemeente, zorgverleners en andere partners. Elk brengen we onze eigen kracht in; zo versterken we elkaar. We willen rentmeesters zijn voor de toekomstige generaties van huurders in Midden-Delfland. Daarom zetten we bovenal in op duurzaamheid.

Wij zijn Wonen Midden-Delfland. Met een hechte club gedreven collega's werken we enthousiast en energiek aan woonplezier in Den Hoorn, Schipluiden en Maasland. Elke dag maken we met veel plezier het mogelijke ook echt mogelijk.

“

Je moet wel bewaken waar je taken liggen, maar soms voel ik de morele verantwoordelijkheid om iets extra's voor een huurder te doen. Het geeft veel voldoening als ik zie dat ik door maatwerk het balletje de goede kant op kan laten rollen.



Onze kernwaarden

| HET FUNDAMENT VAN WONEN MIDDEN-DELFLAND

Kernwaarden zijn de belangrijkste waarden voor en van een organisatie. Ze geven kort en krachtig weer hoe een organisatie doet wat zij doet en vooral: waarom. Onze kernwaarden zijn:

Gedreven

Wij zijn betrokken bij onze huurders. Wij willen voor hen - waar nodig samen met onze partners - het mogelijke echt mogelijk maken. Samen vooruitgaan, en resultaten boeken waar we allemaal trots op zijn.

Toegankelijk

Wij zijn er voor iedereen. Sociaal en met open houding luisteren we zonder te oordelen. Wij communiceren duidelijk over wat we wel en niet kunnen betekenen.

Met plezier

Wij hebben plezier in ons werk, en dat merken onze huurders. Met elkaar zetten we ons in voor een optimale dienstverlening. Wij gaan voor blije huurders.

Onze missie

Wonen Midden-Delfland verhuurt goede

woningen in een groene omgeving.

Onze belangrijkste maatschappelijke bijdrage is investeren in duurzame en betaalbare huizen

voor mensen met een smalle beurs. Voor nu en

in de toekomst. Samen met onze partners

zetten wij ons in voor vitale dorpskernen met

sociale betrokkenheid.

Onze mensen

| MET PLEZIER BOUWEN AAN DE TOEKOMST

De corporatiesector is volop in beweging.

Veranderingen in technologie, klimaat en wet- en regelgeving komen in hoog tempo op ons af. Wonen Midden-Delfland beweegt flexibel mee met de ontwikkelingen die ons werk raken: we willen gereed zijn en blijven voor de toekomst.

Betrokken medewerkers

We kiezen er bewust voor om onze medewerkers actief te betrekken bij de (noodzakelijke en wenselijke) verbeteringen in de werkorganisatie. Wat is er nodig om samen de doelen uit onze nieuwe koers te behalen? Hoe gaan we om met alle veranderingen die op ons afkomen? Op die manier bouwen we samen aan een toekomstbestendige organisatie. Leidend hierbij zijn onze kernwaarden: gedreven, toegankelijk, met plezier.

De beste organisatiestructuur?

Welke organisatiestructuur past het beste bij onze koers? Om klaar te zijn en te blijven voor de toekomst en onze beloften na te komen, hebben

wij een stevige, stabiele organisatie nodig. Een platte organisatie die bestaat uit zelfstandige, vak- en taakvolwassen medewerkers die met plezier hun werk uitvoeren. De teams zorgen samen dat we de organisatiedoelstellingen halen.

“

Het voelt echt goed om samen een stapje harder te lopen



Cittaslow

| DE LANGZAME STAD

Met grondlegger Paolo Saturnini, voormalig burgemeester van Orvieto in Toscane, zag de Cittaslow-beweging (letterlijk: langzame stad) het licht in 1999. Gemeenten die zich bij de organisatie aansluiten, laten zich inspireren door het (gezondere) leven van vroeger, toen de mens nog de opeenvolging van de seizoenen volgde. Duurzaamheid, kwaliteit en kwaliteit van leven staan centraal in deze filosofie.

Tegenwoordig is Cittaslow een internationaal keurmerk voor gemeenten met minder dan 50.000 inwoners die tot de top behoren op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit.

De gemeente Midden-Delfland is in Nederland de eerste gemeente die zich bij Cittaslow aansloot. Cittaslow staat voor weten wie je bent, weten waar je vandaan komt en duurzaamheid. Cittaslow gaat over geschiedenis. Ook wij willen het goede in stand houden en dragen met ons Koersplan bij aan de Cittaslow-gedachte. Voor ons is duurzaamheid bijvoorbeeld heel belangrijk.

Goede woningen

| WIJ VERHUREN GOEDE WONINGEN

We behouden de kwaliteit van onze woningen.

Ook en vooral omdat we het belangrijk vinden dat onze huurders er met plezier wonen. Dit doen we onder meer als volgt:

- Alle woningen die we verhuren zijn veilig, heel en schoon.
- Dat wat stuk is, repareren we zo spoedig mogelijk.
- Wij informeren onze huurders tijdig over planmatig onderhoud.
- Wij streven ernaar de A-status (Aedes-benchmark) te behouden voor klanttevredenheid.
- Wij maken duidelijke afspraken met onze leveranciers over prijs en kwaliteit.
- Vóór 2021 stellen wij ons kwaliteitsbeleid voor bestaande bouw, transformatie en nieuwbouw vast in overleg met onze huurdersverenigingen en de gemeente.

Kwaliteit dienstverlening

We versterken de kwaliteit van onze dienstverlening. Tevreden klanten vinden we belangrijk.

Een optimale dienstverlening bereiken we door:

- Zoveel mogelijk de huurders zelf de datum en het tijdstip voor een reparatie te laten bepalen.
- Ruimere contactmogelijkheden te bieden aan onze klanten: vóór 2021 willen we ook via de website bereikbaar zijn voor reparatieverzoeken, vragen, meldingen en betalingen.
- Vóór eind 2021 keuze te geven in de manier van contact opnemen met Wonen Midden-Delfland: post, mail, website of persoonlijk (telefonisch of bij de balie).
- Vóór eind 2021 al onze huurders te spreken.
- Jaarlijks de klanttevredenheid en de kwaliteit van dienstverlening te laten meten.
- Jaarlijks de uitkomsten van deze metingen te bespreken met onze huurdersverenigingen en vervolgens verbeterafspraken te maken.
- Jaarlijks de uitkomsten van de scores van Wonen Midden-Delfland in de Aedes-benchmark te delen.

“ Ruim 60% van onze huurders zegt dienstverlening belangrijker te vinden dan een lage huur



2

Een groene omgeving

| WIJ VERHUREN GOEDE WONINGEN IN EEN GROENE OMGEVING

Aedes is de branche- en werkgeversvereniging van woningcorporaties in Nederland. Meer dan 90% van de corporaties is aangesloten. Jaarlijks publiceert Aedes de Aedes-benchmark. Hierin worden de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergeleken.

In de benchmark van 2017 scoorde Wonen Midden-Delfland een A binnen het prestatieveld klanttevredenheid.

‘We zijn blij verrast. De komende jaren gaan we de kwaliteit van de dienstverlening verder versterken. Dit doen we niet alleen, maar samen met onze huurders. We hebben onlangs een Klankbordgroep opgericht waarin we allerlei facetten van de dienstverlening met elkaar willen bespreken.’

Zelf kiezen

Onze huurders weten zelf het beste hoe zij willen wonen. Binnen de mogelijkheden helpen we hun wensen waar te maken of kijken we samen naar haalbare alternatieven.

Koers 2018-2021

- Vanaf 2018 faciliteren wij woningaanpassingen of ondersteuning bij het zoeken naar een andere woning vanwege leeftijd of handicap.
- Vanaf 2018 betrekken wij onze huurders in de keuzes bij groot onderhoud.
- Huurders die een nieuwe keuken, badkamer of wc krijgen, mogen vanaf 2019 kiezen uit een aantal opties.
- Tegen een meerprijs bieden wij vanaf 2019 een aantal opties voor een nieuwe keuken, badkamer of wc. Ook als die nog niet aan vervanging toe is, maar bijvoorbeeld wél het comfort vergroot.
- Vanaf 2019 bieden wij huurders bij vervanging een keuze in de hoogte van hun toiletpot en handgrepen in de wc en badkamer.

Nieuwkomers zijn welkom. Midden-Delfland wordt omringd door steden en geïndustrialiseerd gebied. De gemeente zelf is een groene oase binnen de zuidelijke Randstad. Een veenweidegebied met als voornaamste economische activiteit de (rund)veehouderij. Samen met de gemeente en de huurders koestert Wonen Midden-Delfland deze groene omgeving die ook nieuwe bewoners aantrekt. We zijn gastvrij en sluiten niemand uit. Immers, zonder nieuwe Midden-Delflanders ontstaat er leegstand. Slechts 2% van de mensen die actief reageren op vrijkomende woningen, komt namelijk uit Midden-Delfland zelf.

Landelijk karakter

Binnen de dorpskernen bouwen we als het even kan woningen zonder het landelijke en authentieke karakter van het gebied te verstoren. Nieuwe woningen beschikken zo mogelijk over een tuin. De komende periode willen we in overleg met de huurders ook enkele sedumdaken op bestaande woningen aanleggen. Sedum zorgt

voor een groene omgeving, is duurzaam en beschermt onze daken.

Koers 2018-2021

- Wij kopen in deze periode geen landbouw-, natuur- en recreatiegrond, en bouwen bij voorkeur woningen binnen de dorpskernen.
- Wij leggen één sedumdak per jaar aan.
- Elk nieuwbouwproject heeft een niet volledig betegelde tuin.
- Wij faciliteren geveltuinen.
- Wij faciliteren verticale tuinen.

“ We koesteren de groene omgeving

3



Duurzaamheid

| WIJ INVESTEREN IN DUURZAME EN BETAALBARE HUIZEN

Duurzaamheid gaat om de balans.

Tussen People (mensen), Planet (planeet/milieu) en Profit (opbrengst/winst). Als maatschappelijke organisatie gaat Wonen Midden-Delfland niet voor winst, wél voor een maatschappelijke opbrengst voor de lange termijn. In onze visie op duurzaamheid streven we dus naar een balans tussen investeren in mensen (huurders én medewerkers). In het milieu (het leefmilieu binnen de dorpskernen, de groene omgeving en maatregelen die energie besparen). En in onze volkshuisvestelijke bijdrage voor nu en voor de toekomst. We zien investeren in duurzaamheid als onze belangrijkste taak.

'Vorig jaar zijn we van koers veranderd en daarbij hebben we duurzaamheid een prominente plek gegeven.'

'En dat is nog maar het begin. We blijven investeren in duurzaamheidsprojecten, via isolatiemaatregelen en de plaatsing van zonnepanelen. Onze duurzaamheidsambitie is eind 2020 een gemiddeld energielabel B voor ons hele bezit. Leuk om te zien dat onze inspanningen nu al zichtbaar zijn in de Aedes-benchmark met de hoogst mogelijke A-score op duurzaamheid.'

Koers 2018-2021

- Wij stellen in 2018 een duurzaamheidsbeleid en -plan op om bestaande complexen en woningen duurzamer te maken, in overleg met gemeente en huurders.
- Wij voeren energetische maatregelen uit bij ruim 700 woningen.
- Wij berekenen isolerende duurzaamheidsmaatregelen, zoals dubbel glas en gevelisolatie in deze periode niet door in de huur.
- Vanaf 2018 bouwen we alle nieuwbouwwoningen gasloos.
- Tegen een redelijke huurverhoging ondersteunen wij huurders die zelf duurzaamheidsmaatregelen treffen, zoals sedumdaken en oplaadzuilen.
- Het is onze ambitie alle te starten nieuwbouwprojecten tussen 2018-2021 energieneutraal te bouwen.
- In 2019 stellen we een duurzaamheidsbeleid en -plan vast om ons kantoor, vervoer en werkorganisatie duurzamer te maken.

- Bij de keuze van onze leveranciers laten wij vanaf 2019 hun inzet op duurzaamheid meewegen.
- In overleg met gemeente en huurders ligt er eind 2021 een plan van aanpak voor de overstap naar duurzamere energievormen dan gas.

“ **We zien investeren in duurzaamheid als onze belangrijkste taak** ”



4



Betaalbare woningen

| WIJ VERHUREN BETAALBARE HUIZEN AAN MENSEN MET EEN SMALLE BEURS

Als maatschappelijke organisatie dienen we het publieke belang. We zijn er dus vooral voor mensen met een laag inkomen.

Betaalbaarheid

We vinden dat mensen met een smalle beurs recht hebben op een sociale huurwoning, zonder uitzondering. Jong en oud, lokale bewoners en mensen die weer terug willen, jonge gezinnen en statushouders, en mensen met een beperking of met (tijdelijke) ondersteuningsvraag. Maar ook: mensen uit de stad die bewust voor een groene landelijke omgeving kiezen. Kortom, iedereen die sociale huisvesting nodig heeft, proberen we van dienst te zijn.

Wij bieden betaalbare woningen door:

- Woningen na huuropzegging opnieuw te verhuren voor maximaal 75% van de bij wet vastgestelde maximaal redelijke huur.
- Zittende huurders slechts een gematigde gemiddelde jaarlijkse huurverhoging te geven.
- De woningen passend toe te wijzen; huurders

betalen niet meer dan ze volgens hun inkomen kunnen betalen.

- Bij verhuizing uit een sociale huurwoning naar een passende woning voor senioren, huurders met een minimuminkomen hun oude huurprijs te laten betalen.
- 70% van de vrijkomende woningen betaalbaar te verhuren.
- Jaarlijks ons huurbeleid te evalueren, waarin we de betaalbaarheid van de netto huur en de totale woonlasten per huishoudenscategorie meenemen. Zo nodig stellen we het beleid bij om onze duurzaamheidsambities waar te maken.

Een smalle beurs

Met een smalle beurs bedoelen we wanneer het inkomen lager of gelijk is aan 110% van het wettelijk sociaal minimum. Of wanneer het inkomen (iets) hoger is, maar iemand door veel bijzondere kosten toch onvoldoende zelf in staat is



We willen het mogelijke mogelijk maken

om in die kosten te voorzien. De bron van het inkomen is niet relevant. Of dit nu inkomen uit werk in loondienst is of als zelfstandige, verkregen als pensioen, AOW of een uitkering – de maatstaf is de hoogte van het inkomen.

Beschikbaarheid

Betaalbaar wonen is één ding, maar dan moeten er wel woningen beschikbaar zijn. We bevorderen de beschikbaarheid van onze woningen door doorstroming te bevorderen én te investeren in nieuwbouw. Hiervoor gaan we de komende jaren enkele doorstroomexperimenten uitvoeren, en testen met labelen van woningtypen. Dat wil zeggen dat we bepaalde woningtypen bestemmen voor specifieke huishoudentypen, om zo maatwerk te kunnen leveren. Op die manier vergroten we de slaagkansen voor woningzoekenden. Desgewenst ondersteunen we ouderen bij een verhuizing naar een seniorenwoning.

Voor huurders die langer zelfstandig willen blijven wonen, faciliteren we woningaanpassingen.

Verder verkopen we geen sociale huurwoningen meer. Zo houden we voldoende aanbod voor toekomstige huurders en kunnen we onder meer de huidige huurders de kans geven door te stromen naar een andere woning.

Koers 2018-2021

- Wij bouwen tussen 2018-2021 minimaal 66 woningen.
- Wij voeren vanaf 2019 elk jaar een doorstroom-experiment uit, in nauw overleg met gemeente en huurders.
- Wij zien in de hele periode van dit Koersplan af van verkoop- of sloopplannen, tenzij deze plannen financieel noodzakelijk zijn.

5



Samen

| WIJ ZETTEN ONS SAMEN MET ONZE PARTNERS IN VOOR PLEZIERIG WONEN IN MIDDEN-DELFLAND

We zijn omgevingsgericht. Om die reden zoeken we doorlopend de samenwerking op met gemeente, zorgverleners en andere relevante partijen. Daarnaast werken we al nauw samen met de huurdersverenigingen Maasland en Schipluiden-Den Hoorn. Andere partners zijn: Stichting Welzijn Midden-Delfland, Stichting Pieter van Foreest, Careyn, Stichting Woondroom, Stichting Woon Initiatief Midden-Delfland en Fokus.

Nieuwe partners gezocht

We doen er alles aan de sociale betrokkenheid in de drie dorpskernen te stimuleren en eventuele maatschappelijke problematiek aan te pakken. Wat maatschappelijke problematiek betreft, hebben we als corporatie vooral een signalerende rol. We hebben partners nodig om onze huurders op dat vlak te ondersteunen. Daarom zijn we in zaken als schuldhulpverlening, geestelijke gezondheidszorg, begeleid wonen en andere vormen van ondersteuning, actief op zoek naar nieuwe partners.

Klankbordgroep

In de zomer van 2017 organiseerden wij een aantal 'Eet Mee, Praat Mee'-avonden in Den Hoorn, Schipluiden en Maasland. De aanwezige bewoners gaven aan vaker met ons te willen praten over wonen met plezier, de manier waarop wij onze dienstverlening invullen. Om die reden hebben wij een Klankbordgroep opgericht. De aanwezige bewoners konden zich tijdens de Eet Mee, Praat Mee-avonden hiervoor opgeven.

Onze overleggen met de Klankbordgroep gaan over de dienstverlening en zijn dus anders dan die met de huurdersverenigingen. In de overleggen met de huurdersverenigingen komen namelijk vooral zaken als beleid en huurverhoging naar voren. Op 7 november 2017 was de eerste bijeenkomst van de Klankbordgroep. Op de agenda stonden de volgende punten: de verdere invulling van de activiteiten, samen onderwerpen bepalen en eventuele actiepunten benoemen. Het was een geslaagde avond. Uit de inventarisatie van onderwerpen kwamen drie belangrijke thema's naar voren: communicatie, veiligheid en onderhoud. In 2018 praten we in kleine groepen verder over de genoemde thema's.

“ Samen gaan we voor plezierig wonen ”

Koers 2018-2021

- Voor eind 2019 hebben wij een alternatief onderkomen gevonden voor het loket van gevonden en verloren voorwerpen Maasland. De uitvoering van dit werk past niet meer binnen onze kerntaken.
- In de komende periode sluiten wij een aantal convenanten af:
 1. met de gemeente over de vroege signalering van betalingsachterstanden, schuldhulpverlening en financiële begeleiding
 2. met minimaal één nieuwe partner over begeleid wonen voor kwetsbare doelgroepen
 3. met minimaal één partner over Wonen & Zorg
- Wij sluiten aan bij het convenant tussen de gemeente Midden-Delfland en Stichting Vluchtelingenwerk voor de begeleiding van statushouders die (gaan) wonen in onze woningen.



6



Vitale dorpskernen

| WIJ ZETTEN ONS IN VOOR VITALE DORPSKERNEN MET SOCIALE BETROKKENHEID

De gemeente Midden-Delfland bestaat uit drie dorpskernen. Elk met een eigen karakter. Wonen Midden-Delfland is sociaal betrokken bij de dorpskernen en de mensen die er wonen. Daarom stemmen we per dorpskern ons beleid af op de lokale behoefte. We vinden het belangrijk dat onze huurders met plezier wonen. Samen met de gemeente gaan we voor behoud van de vitale dorpskernen, waar mensen elkaar groeten en weten wie hun burens zijn.

Meet & Greet

We willen onze huurders kennen en ontmoeten. Daarom is het onze ambitie om tussen 2018 en 2021 in gesprek te gaan met ál onze huurders. Zo komen we (nog beter) te weten wat woonplezier voor onze huurders betekent en hoe we dat zo mogelijk kunnen vergroten. De uitkomsten van deze individuele gesprekken bespreken we op de huurdersbijeenkomsten. Daar overleggen we bovendien waarin we, binnen onze financiële kaders, kunnen investeren. We leveren waar mogelijk

maatwerk als het gaat om kwaliteit, betaalbaarheid, beschikbaarheid, groene omgeving, sociale betrokkenheid en duurzaamheid.

Wijkplannen

De input die we bij al onze contacten met huurders opdoen, gebruiken we ook bij het maken van de wijkplannen. Per dorpskern stellen we één plan op, samen met de gemeente en de huurders, en dat voeren we uit. Op die manier dragen we ons steentje bij aan het vergroten van de sociale betrokkenheid. In de wijkplannen spreken we af wie wat en wanneer bijdraagt om de wijk, de leefbaarheid, sociale betrokkenheid en het woonplezier te verbeteren. De plannen worden onderdeel van de prestatieafspraken die we jaarlijks maken met de gemeente en de huurdersverenigingen.

Prestatieafspraken

Daphne Pieters:

‘Wij worden ook hier steeds meer een afspiegeling van de maatschappij en dat heeft consequenties. Daar willen we graag met zijn allen in de toekomst nóg meer aandacht aan besteden. Dat sluit goed aan bij ons Koersplan. We blijven het gemeenschappelijke doel zoeken: een fijne en veilige woonomgeving. We moeten elkaar daarin scherp houden.’

‘Om te zien of de partijen de gemaakte prestatieafspraken goed nakomen wordt er regelmatig geëvalueerd, samen met gemeente en huurdersverenigingen.’

Bron: de Schakel, door Gemma van Winden-Tetteroo

Koers 2018-2021

- Elk jaar spreken wij minimaal 415 individuele huurders, 1.600 huurders in totaal.
- Jaarlijks houden wij minimaal één huurdersbijeenkomst per dorpskern, twaalf huurdersbijeenkomsten in totaal.
- Wij houden kennismakingsgesprekken met nieuwe huurders.
- Voor eind 2021 stellen wij één wijkplan op per dorpskern; dat zijn dus drie wijkplannen in totaal.
- Deze wijkplannen leggen wij vast in de jaarlijkse prestatieafspraken.



We willen onze huurders kennen en ontmoeten

7



Financieel kader

| WIJ STUREN OP FINANCIEEL GEZOND BLIJVEN NU EN IN DE TOEKOMST

The next generation. Wonen Midden-Delfland is een organisatie zonder winstdoelstelling. We zetten onze middelen in om een volkshuisvestelijke bijdrage te leveren. Om aan toekomstige generaties huurders goede en betaalbare woningen te kunnen blijven verhuren, moet de financiële continuïteit van onze organisatie gewaarborgd zijn. In die zin zijn we rentmeester voor de volgende generatie.

Investeringskracht

Onze investeringsvisie: bij al onze beslissingen kijken we naar de waarde van ons bezit op de lange termijn. We verkeren in de gelukkige positie dat Wonen Midden-Delfland, door duurzame beslissingen in het verleden, investeringskracht heeft. Nu zoeken we naar de optimale balans tussen het behouden én het optimaal inzetten van deze investeringskracht om de doelen uit dit Koersplan te behalen. Natuurlijk houden we ons daarbij aan de wettelijk vastgestelde normen. Daarnaast sturen we op rendement om de

waarde van het vermogen (geld en stenen) stabiel te houden.

Continuïteit

We geven nooit meer uit dan er binnenkomt. Anders gezegd: de kasstromen uit de reguliere exploitatie moeten altijd positief zijn, onze ambities kunnen we alleen waarmaken als onze financiële continuïteit is geborgd. Dit doen we door een minimaal rendement te eisen voor onze investeringen in nieuwbouw en bestaande bouw. Alleen zo blijft ons bezit waardevast voor de toekomstige generaties.



We staan er ook op de lange termijn financieel goed voor

‘Wonen Midden-Delfland staat er ook op de lange termijn financieel goed voor. We presteren naar vermogen, maar we kunnen elke euro maar één keer uitgeven. We kiezen met dit Koersplan nadrukkelijk voor een gematigd huurbeleid en forse investeringen in de duurzaamheid van onze woningen. Waar mogelijk bouwen we de komende jaren nieuwbouwwoningen om onze vastgoed-portefeuille op de lange termijn met beleid uit te breiden.’



Contact

Wonen Midden-Delfland
Langetaam 4
3155 TG Maasland

T 010 592 50 93
E info@wonenmd.nl
www.wonenmd.nl