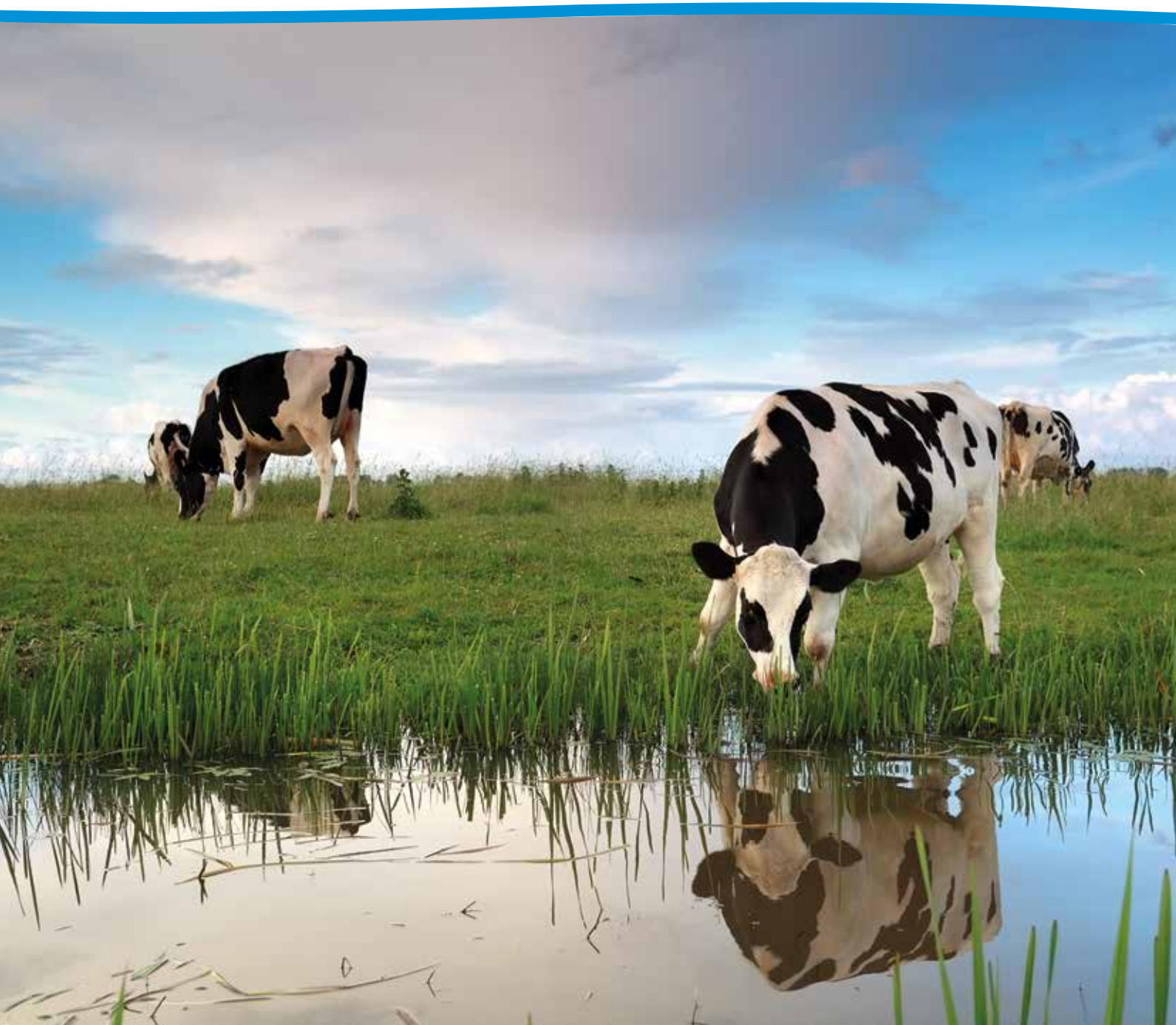


Koersplan 2018-2021





Leeswijzer

Inleiding	Pag. 4
Onze geschiedenis	Pag. 5
Ons verhaal	Pag. 6
Onze kernwaarden	Pag. 7
Onze missie	Pag. 7
Cittaslow.....	Pag. 8
Hoofdstuk 1: Goede woningen	Pag. 9
Hoofdstuk 2: Een groene omgeving.....	Pag. 11
Hoofdstuk 3: Duurzaamheid.....	Pag. 12
Hoofdstuk 4: Betaalbare woningen	Pag. 14
Hoofdstuk 5: Samen.....	Pag. 16
Hoofdstuk 6: Vitale dorpskernen met sociale betrokkenheid	Pag. 18
Hoofdstuk 7: Nu en voor in de toekomst: financieel kader	Pag. 20
Hoofdstuk 8: De organisatie	Pag. 21
Hoofdstuk 9: Onze bijdrage 2018 – 2021	Pag. 22
Bronnen	Pag. 26

Inleiding

Voor u ligt het nieuwe Koersplan 2018 – 2021 van Wonen-Midden Delfland. Het Koersplan geeft richting aan onze activiteiten voor de komende vier jaar. Gebaseerd op dit plan gaan wij de komende periode aan de slag met onze wensportefeuille en het daaruit voortvloeiende strategisch voorraadbeleid, de complexplannen, het duurzaamheidsbeleid en onze dienstverlening.

Het Koersplan biedt ruimte aan Cittaslow, een concept dat breed gedragen wordt in de gemeente waarin wij werkzaam zijn. Ook vindt u er een doorkijk naar de komende vier jaar én een terugblik naar het verleden. Waar we vandaan komen, zit in ons DNA verankerd en creëert mede het verhaal van wie wij anno 2017 zijn. Verankerd in het verhaal zijn de kernwaarden van waaruit wij werken en onze missie. Ontstaan in dialoog met medewerkers, huurdersverenigingen, gemeente en andere samenwerkingspartners.

Vanuit onze missie hebben wij een keuze gemaakt voor de onderwerpen die de komende vier jaar onze aandacht krijgen: duurzaamheid, kwaliteit, betaalbaarheid, een groene omgeving, samenwerking en vitale dorpskernen. Dit alles binnen een financieel kader dat niet alleen ons, maar ook de mensen die na ons komen, in staat stelt sociale huurwoningen beschikbaar te houden voor toekomstige generaties.

Daphne Pieters

Directeur-bestuurder Wonen Midden-Delfland



Onze geschiedenis

Op **5 november 1919** vindt in Den Hoorn, destijds de gemeente Hof van Delft, de oprichting plaats van Woningbouwvereniging Sint Willibrordus. In deze tijd van verzuiling staat de katholieke woningbouwvereniging toch open voor mensen van alle gezindten.

Op **8 december 1924** machtigen de leden het bestuur om een stuk grond aan de Dijkshoornseweg te kopen. Voor die tijd voor een enorm bedrag: vier gulden per m²! Op de grond wil de woningbouwvereniging zestien arbeiderswoningen bouwen, in wat later de G.J.A. van Marrewijkstraat wordt. In dezelfde periode worden nog achttien woningen gebouwd. Dit wordt de Sint Willibrordusstraat. Beide projecten zijn in 1927 klaar voor de nieuwe bewoners. De woningen zijn nog steeds in ons bezit, zie linkerpagina een foto uit 1928.

Op **3 september 1969** vindt de oprichting plaats van de Algemene Woningstichting Maasland die ook het gemeentelijk woningbezit in Maasland overneemt. Hiertoe behoren enkele woningen aan Nieuw Huis Ter Lucht. Deze oudste woningen uit ons bezit dateren uit 1913 en zijn dus ruim honderd jaar oud. Na de oprichting start de Algemene Woningstichting Maasland met de bouw van 144 nieuwbouw-woningen, destijds een enorme opgave.

Terug naar Woningbouwvereniging Sint Willibrordus. Zeventig jaar na de oprichting houdt de vereniging haar laatste ledenvergadering, op **4 november 1969**. Dit vanwege de fusie met Woningbouwvereniging Schipluiden, Sintmaartensregt, Hodenpijl en Keenenburg (ook uit 1919). Beide verenigingen gaan samen verder onder de naam Sint Willibrordus.

Op **22 juni 1970**, tijdens de eerste ledenvergadering, verwoordt voorlopig voorzitter A.M.A van Rooyen de reden van de fusie als volgt: 'Ons doel is om met elkaar te mogen werken aan de verbetering van de volkshuisvesting in onze gemeente'. In 1995 wordt de vereniging een stichting en gaat verder onder de naam Woningstichting Sint Willibrordus¹.

Op **1 januari 2010** fuseren de Algemene Woningstichting Maasland en Woningstichting Sint Willibrordus, na een periode van informeel samenwerken. Al in 2004 zijn de gemeenten Maasland en Schipluiden samengegaan in de nieuwe gemeente Midden-Delfland. De nieuwe naam van de woningcorporatie is dan ook Wonen Midden-Delfland.

¹Voor meer informatie zie <http://tweegezichten.middendelfland.net/039vanmarrewijkstraat.htm>

Ons verhaal

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.

Wij beseffen dat mensen uniek zijn en dus ook unieke woonbehoeftes hebben. Wij bieden mensen met een beperkt budget daarom zo goed mogelijk passende woningen in een groene omgeving.

Met een schat aan ervaring, opgericht in 1919, staan we met twee benen in de tijd van nu. Dat is nodig, want dit geldt ook voor onze huurders en samenwerkingspartners. 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 wij toegankelijk en praten we met en luisteren we oprecht naar onze huurders. Zij weten en voelen zelf het allerbeste waar hun woonbehoefte ligt. Waar mogelijk helpen wij wensen waar te maken. Waar dat onmogelijk blijkt, leggen we dat uit en kijken we samen naar haalbare alternatieven.

Wij zijn omgevingsgericht en werken nauw samen met onze gemeente, zorgverleners en andere partners. Elk brengen we onze eigen kracht in; zo versterken we elkaar.

Wij 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 wij enthousiast en energiek aan woonplezier in Den Hoorn, Schipluiden en Maasland. Elke dag maken we met veel plezier het mogelijke ook echt mogelijk.

Onze kernwaarden

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

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 blijde 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, nu en in de toekomst.

Samen met onze partners zetten wij
ons in voor vitale dorpskernen
met sociale betrokkenheid.

Wonen Midden-Delfland is de sociale huisvester van de gemeente Midden-Delfland, dé Cittaslow hoofdstad van Nederland. Het concept Cittaslow is gestart in Italië, in een poging om in de nieuwe globale wereld gebruik te maken van nieuwe innovaties en technieken om de authenticiteit en tradities uit het verleden te behouden en te respecteren. Duurzaamheid, kwaliteit en kwaliteit van leven staan hierin centraal. Inmiddels is Cittaslow een wereldwijde beweging. Een internationaal keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit goed scoren. De deelnemende gemeenten mogen niet meer dan 50.000 inwoners hebben. In Nederland is de gemeente Midden-Delfland in 2008 als eerste gemeente aangesloten. En door te kiezen voor de kernwaarden gedreven, toegankelijk en plezier, dragen wij bij aan Cittaslow.

Hieronder staan enkele kernwaarden van Cittaslow zelf uitgebeeld.
Voor meer informatie zie: www.cittaslow-nederland.nl.



1 Goede woningen

Onze visie op kwaliteit en dienstverlening: wij verhuren goede woningen.

Kwaliteit

De woningen die we verhuren, zijn van goede kwaliteit.

Dit betekent dat de woningen van Wonen Midden-Delfland gemiddeld een goede basiskwaliteit hebben: minstens een conditiescore van een drie gemiddeld. Met als leidraad de meerjarenonderhoudsbegroting investeren we in de conditie van onze woningen, zodat ze op dit gewenste peil blijven. Wij zorgen voor goede en duurzame woningen, waar onze huurders met plezier in kunnen wonen. Uiteraard luisteren wij naar onze huurders en gaan wij met ze in gesprek. Zo leren wij steeds beter wat hun wensen en behoeften zijn als het gaat om de kwaliteit van de woningen en leefomgeving, nu en in de toekomst.

Wij behouden de kwaliteit van onze woningen. We vinden het belangrijk dat huurders met plezier kunnen wonen. Dit bereiken we op de volgende manieren:

- we investeren in een meerjarenonderhoudsbegroting die de conditiescore van minimaal 3 gemiddeld behoudt
- alle woningen die we verhuren zijn veilig, heel en schoon
- dat wat stuk is, repareren we zo spoedig mogelijk
- we informeren onze huurders tijdig over planmatig onderhoud
- we streven naar de A-status (Aedes Benchmark) voor klanttevredenheid
- we 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

Wij versterken de kwaliteit van onze dienstverlening. Tevreden klanten vinden wij belangrijk.

Bovendien hebben tevreden klanten een positieve invloed op het werkplezier van onze medewerkers. Een optimale dienstverlening bereiken we door:

- huurders zelf – binnen de mogelijkheden – de datum en het tijdstip voor een reparatie te laten bepalen
- ruimere contactmogelijkheden voor klanten te introduceren - buiten onze openingstijden willen we vóór 2021 via onze website bereikbaar zijn voor reparatieverzoeken, vragen, meldingen en betalingen
- vóór eind 2021 keuze te bieden in contactvorm; post, mail, website of persoonlijk
- vóór eind 2021 al onze huurders te spreken (zie hoofdstuk 6)
- KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) jaarlijks de klanttevredenheid en de kwaliteit van dienstverlening te laten meten
- jaarlijks de uitkomsten van deze metingen te bespreken met onze huurdersverenigingen en hierop volgende verbeterafspraken te maken
- jaarlijks de uitkomsten van de scores van Wonen Midden-Delfland in de Aedes benchmark te delen

Zelf kiezen

Onze huurders weten en voelen zelf het allerbeste waar hun woonbehoefte ligt. Waar mogelijk helpen we die wensen waar te maken. Waar dat onmogelijk blijkt, leggen we dat uit en kijken we samen naar haalbare alternatieven. Daarom betrekken we huurders bij onze dienstverlening, zodat zij zo veel mogelijk zelf keuzes kunnen maken over hun woning. Dit bereiken we als volgt:

- huurders die een nieuwe keuken, badkamer of wc krijgen, mogen zelf kiezen uit een aantal opties
- tegen een meerprijs bieden wij een aantal opties voor een nieuwe keuken, badkamer of wc, ook als die nog niet aan vervanging toe is of bij vervanging meer comfort levert
- we bieden huurders bij vervanging een keuze in de hoogte van hun toiletpot en handgrepen in de wc en badkamer
- we faciliteren woningaanpassingen of ondersteuning bij verhuizing vanwege leeftijd of handicap
- waar mogelijk betrekken wij onze huurders in de keuzes bij groot onderhoud

*“Uit de huishoudensprognoses voor Midden-Delfland komt naar voren dat het aantal ouderenhuishoudens en daarbij vooral het aantal alleenstaande ouderen de komende jaren flink gaat toenemen”
(Companen, 2017)*



2 Een groene omgeving

Onze visie op het gebied waarin wij werken: wij verhuren goede woningen in een groene omgeving.

Een groene omgeving

Midden-Delfland wordt door verschillende steden en geïndustrialiseerd gebied omringd. Midden-Delfland zelf is een groene oase binnen de zuidelijke Randstad, een gemeente midden in een groene omgeving. Het is een veenweidegebied, met als voornaamste economische activiteit de veehouderij en dan vooral de rundveehouderij. In Midden-Delfland ligt een aantal dorpen, te weten Maasland, Schipluiden en Den Hoorn. Wonen Midden-Delfland koestert deze groene omgeving, samen met de huurders en de gemeente. De groene omgeving trekt ook nieuwe bewoners aan en daar zijn wij blij mee. Denkend vanuit het Cittaslow concept, zijn wij gastvrij en inclusief. We beseffen ons heel goed dat er leegstand ontstaat zonder nieuwe Midden-Delflanders. Slechts 2% van de mensen die actief reageren op vrijkomende woningen, komt uit Midden-Delfland zelf (Companen, 2017). Om de effecten van vergrijzing tegen te gaan en onze groene omgeving te behouden, zijn we daarom blij met nieuwkomers. Waar mogelijk creëren wij woningen binnen onze dorpskernen, zonder het landelijke en authentieke groene karakter van het gebied te verstoren.

Veel van onze woningen staan in de dorpskernen, in het groen. Woningen die wij bouwen beschikken, indien mogelijk, over een tuin. Daar waar mogelijk leggen we (groene) sedumdaken aan. Sedum zorgt voor een groene omgeving, is duurzaam en beschermt onze daken. Dit kunnen we doen bij nieuwbouwprojecten en ook op bestaande woningen. De komende vier jaar willen we minimaal één sedumdak per jaar aanleggen. Dit gebeurt in overleg met onze bewoners bij bestaande bouw, en in overleg met de gemeente bij nieuwbouwprojecten.

Voor onze nieuwbouwprojecten committeren wij ons aan de bestaande dorpskernen. Hiermee bedoelen we dat we geen landbouwgrond, recreatie- of natuurgebieden zullen aankopen voor nieuwbouw en dat we deze bestaande bestemmingen zullen respecteren.

Alle nieuwbouw eengezinswoningen leveren wij standaard op met een niet betegelde² tuin. Meergezinswoningen krijgen een gemeenschappelijke, niet betegelde tuin. Daar waar bewoners in de bestaande bouw een geveltuin willen voor of naast hun woning, faciliteren wij deze. Bij hoekwoningen faciliteren wij verticale tuinen, tegen de gevelwand. Zo'n tuin zorgt voor een groene omgeving en natuurlijke en duurzame isolatie. Hierdoor kunnen de energiekosten dalen.

²Vanwege de afwatering kunnen tuinen niet geheel betegeld worden. En zo behouden we onze groene omgeving. Een terras is natuurlijk wel mogelijk.

3 Duurzaamheid

Onze visie op duurzaamheid: onze belangrijkste maatschappelijke bijdrage is investeren in duurzame en betaalbare huizen.

Balans zoeken

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 dorps-kernen, de groene omgeving en maatregelen die energie besparen) en in onze maatschappelijke bijdrage, de volkshuisvestelijke bijdrage voor nu en voor de toekomst. Deze visie betekent ook dat we investeren in duurzaamheid als onze belangrijkste taak zien en dat we de genoemde balans laten meewegen in ál onze beslissingen.

People - huurders

Wij investeren in mensen. In onze huurders en in onze medewerkers. Voor onze huurders is de keuze voor duurzaamheid van groot belang. De meeste duurzaamheidsinvesteringen berekenen wij namelijk niet door in de huur. Denk aan isolerende maatregelen zoals dubbelglas, gevelisolatie en zelfs zonnepanelen. Zo houden we de woningen betaalbaar voor onze huurders en profiteren zij direct van onze investeringen. Ons streven is met onze investeringen in het leefmilieu en in de groene omgeving meer woonplezier te creëren voor onze huurders. Ook onze keuze om langer zelfstandig wonen te faciliteren, past binnen dit streven.

Wonen met plezier betekent ook maatwerk en vrije keuze. Daarom willen we huurders faciliteren die zelf duurzaamheidsmaatregelen treffen, zoals bijvoorbeeld sedumdaken of groene gevels. Ook faciliteren wij graag huurders die in ruil voor een redelijke huurverhoging willen besparen op hun energielasten. Hierdoor maken zij niet alleen hun woning comfortabeler, maar dragen zij ook bij aan het milieu. Dit geldt voor sedumdaken, oplaadzuil voor de elektrische fiets of scooter, et cetera.

People - medewerkers

Wij investeren in onze medewerkers, zodat zij in deze snel veranderende wereld hun werk voor onze huurders goed kunnen blijven doen. Wij investeren in ons gebouw, zodat het een plezierige werkplek is en blijft. Daarnaast bieden wij kansen aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Hetzelfde vragen wij van onze leveranciers. Binnen de organisatie is aandacht voor duurzaamheid van groot belang. Daarom scheiden wij afvalstromen, gebruiken wij spaarlampen en minimaliseren wij ons papiergebruik door zo veel mogelijk digitaal te werken. In 2018 staan het maken van een duurzaamheidsbeleid en –plan op de agenda, met als doel ons kantoor, vervoer en werkapparaat duurzamer te maken.

Planet

Duurzaamheid voor wonen staat voor ons synoniem aan eeuwigheidswaarde. Het bevat dus meer dan alleen het milieu. Het gaat ook om het ontwerpen van woningen die langer meegaan dan vijftig jaar. Ook gebouwen moeten makkelijk van functie kunnen veranderen. Duurzaamheid is ons kader bij de keuzes die wij maken in onderhoud, transformatie en nieuwbouw. En het heeft invloed op de keuze van materialen en gebruikskosten.

Wij leveren een bijdrage aan het milieu door het energieverbruik te verminderen, het onnodig gebruik van fossiele brandstoffen te beperken en ons de komende jaren in te zetten voor energietransitie binnen ons bezit. Al deze maatregelen zijn goed voor de duurzaamheid, goed voor de portemonnee van onze huurders en vaak ook veiliger. Onze woningen hebben geen open verbrandingstoestellen meer. De volgende stap is zelfs gasloos. Gaslekkages leiden tot grote milieuschade en zijn bovendien gevaarlijk voor onze huurders. Er zijn tegenwoordig goede en duurzamere alternatieven beschikbaar voor gas. Daarom willen wij, in overleg met de gemeente en onze huurders, tussen 2018-2021 de alternatieven in kaart brengen en in de toekomst gaan gebruiken.

Bron: <http://www.cpodenhoorn.nl/nieuws/ondernemers-duurzaam-midden-delfland-presenteren-zich/>

Samen op weg
naar een
duurzaam Midden-
Delfland

Profit

Wij zijn lid van Aedes, de koepel van woningcorporaties, en committeren ons aan het Aedes energieakkoord en de twee bijbehorende deelconvenanten; het Convenant energiebesparing corporatiesector en het lenteakkoord Energiezuinige nieuwbouw. Als beide convenanten zijn uitgevoerd hebben de 2,4 miljoen corporatiewoningen eind 2021 gemiddeld energielabel B. Tussen 2008 en 2021 komt dit neer op een energiebesparing van 33%.

Wij zien onze bijdrage aan dit akkoord als een maatschappelijke en volkshuisvestelijke bijdrage, voor onze huidige en toekomstige huurders. Duurzaamheid betekent voor ons ook dat we dit doen binnen onze financiële kaders, zodat we als maatschappelijke organisatie toekomstbestendig blijven (zie hoofdstuk 7).

Onze ambities voor de komende vier jaar:

- in 2018 stellen we een duurzaamheidsbeleid en duurzaamheidsplan vast
- voor eind 2021 laten wij alle medewerkers een cursus duurzaamheid volgen
- elk jaar bieden wij een stageplek aan iemand met een afstand tot de arbeidsmarkt
- bij de keuze van onze leveranciers laten wij hun inzet op duurzaamheid meewegen
- alle op te starten nieuwbouwprojecten tussen 2018-2021 bouwen we energieneutraal
- eind 2021 is de gemiddelde energie index³ van onze woningen minimaal 1,25 (= label B)
- eind 2021 zijn er geen woningen meer in ons bezit met de labels E, F en G maar alleen nog woningen met labels A-D
- alle nieuwbouwwoningen bouwen we gasloos
- in overleg met gemeente en huurders maken wij een Plan van Aanpak voor de overstap naar duurzamere energievormen dan gas
- wij bieden maatwerk aan huurders die duurzamer willen wonen
- wij voeren energetische maatregelen uit bij ruim 700 woningen

³ Sinds 2015 vervangt de EI (energie index) het oude energielabel

4 Betaalbare woningen

Onze visie op betrokkenheid: wij verhuren betaalbare huizen voor mensen met een smalle beurs nu en in de toekomst.

Stichting Wonen Midden-Delfland is een maatschappelijke organisatie die het publieke belang dient. Wij zijn er vooral voor mensen met een laag inkomen. Wij vinden het onze taak om voor huisvesting te zorgen voor mensen die aangewezen zijn op de sociale huurmarkt. Dat is onze doelgroep.

Betaalbaarheid

Onze visie op betaalbaarheid is dat mensen met een smalle beurs recht hebben op een sociale huurwoning. Daarom verhuren wij van 2018 – 2021 al onze sociale huurwoningen voor maximaal 75% van de maximaal redelijke huur. Wij zetten ons in voor het huisvesten van onze doelgroep, mensen met een smalle beurs. Huishoudens met een inkomen tot € 36.165 (prijspeil 2016) zijn welkom bij Wonen Midden-Delfland.

Wij zijn een inclusieve woningcorporatie, onze woningen zijn er voor iedereen met een smalle beurs. Wij kiezen niet voor een of twee specifieke doelgroepen. Jongeren en ouderen. Lokale bewoners en terugkeerders, Jonge gezinnen en statushouders, mensen met een beperking of (tijdelijke) ondersteuningsvraag. Of regionale stadsbewoners die bewust voor een groene landelijke omgeving kiezen; iedereen die tijdelijk of voor langere tijd sociale huisvesting nodig heeft, proberen wij te helpen. In een (op termijn) krimpgemeente, beseffen wij terdege dat deze houding bijdraagt aan de vitaliteit in onze dorpskernen.

“De vraag naar sociale huurwoningen in Midden-Delfland was al voor het grootste deel afkomstig van buiten de gemeente, dit aandeel wordt naar de toekomst groter.” (Companen 2017)

Wij bieden betaalbare woningen door:

- onze woningen 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, de huurder een nieuwe inkomensafhankelijke huur te laten betalen, waarbij huurders met een minimum inkomen hun oude huurprijs behouden
- 70% van de vrijkomende woningen betaalbaar te verhuren
- jaarlijks evalueren wij ons huurbeleid, 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

In Midden-Delfland behoor je tot de doelgroep minima wanneer je inkomen lager of gelijk is aan 110% van het wettelijk sociaal minimum. Of wanneer je een (iets) hoger inkomen hebt, maar door veel bijzondere kosten toch onvoldoende zelf in staat bent 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 (Bron: Beleidsplan armoedebestrijding en schuldhulpverlening in Midden-Delfland 2017-2019).

Om betaalbaar wonen mogelijk te blijven maken en tegelijk investeringen in duurzaamheid te kunnen uitvoeren, maken we indien nodig gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging zolang dit wettelijk is toegestaan.

Beschikbaarheid

Allereerst moeten er wel woningen beschikbaar zijn. Beschikbaarheid bevorderen we daarom door in te zetten op doorstroming en daarnaast te investeren in nieuwbouw. De komende vier jaar zijn we van plan drie doorstroomexperimenten uit te voeren, in overleg met onze huurdersverenigingen en de gemeente. Eveneens willen we in goed overleg met de gemeente en onze huurdersverenigingen, experimenteren met labelen van woningtypen. Dat wil zeggen dat we bepaalde woningtypen bestemmen voor specifieke huishoudentypen, om maatwerk te kunnen leveren. Zo vergroten we de slaagkansen voor woningzoekenden. Indien ze dat wensen, gaan we ouderen ondersteunen bij een verhuizing naar een seniorenwoning. Voor huurders die langer zelfstandig willen blijven wonen, faciliteren we woningaanpassingen.

Verder verkopen wij geen sociale huurwoningen. Zo houden wij voldoende aanbod voor toekomstige huurders en kunnen wij onder meer de huidige huurders een wooncarrière bieden.

“De lokale vraag verschuift naar een vraag van meer ouderen en jonge gezinnen.” (Companen, 2017)

Mensen met een inkomen boven de € 36.165 (prijspeil 2017) zijn aangewezen op de koopmarkt of woningen in de vrije sector, waarvan de aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens ligt. Wij willen ook, zij het beperkt, in de behoefte van mensen voorzien voor wie de woonlasten voor koop of vrije sectorhuur te hoog zijn. Zij zijn, ondanks hun (lage) middeninkomen, toch aangewezen op de sociale huurwoningen. In dit segment stellen wij een beperkt aantal woningen beschikbaar met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, zolang dit binnen de wetgeving is toegestaan.

Daarnaast bieden wij een aantal woningen in de vrije huursector aan voor mensen met een inkomen tot € 55.000 (prijspeil 2017). Hierbij hanteren wij een streefhuurpercentage van 85% van maximaal redelijk voor een gezinswoning met een maximum van € 850 (prijspeil 2017). Meergezinswoningen hebben een aanvangshuur van € 750 (prijspeil 2017).

Onze beschikbaarheidsambitie is als volgt:

- nieuwbouwopgave van minimaal 66 woningen
- liberalisatie van 101 woningen (bovenop de 22 reeds geliberaliseerde woningen)
- afzien van verkoopplannen (tenzij volkshuisvestelijk of financieel wenselijk dan wel noodzakelijk)

“Er zijn vooral meer woningen nodig onder de (tweede) aftoppingsgrens...” (Companen, 2017)

5 Samen

Onze visie op samenwerking: samen met onze partners zetten wij ons in voor plezierig wonen in Midden-Delfland.

Samen met onze partners

Wonen Midden-Delfland is een toegelaten Instelling die uitsluitend werkzaam is op het gebied van volkshuisvesting, zoals gedefinieerd in de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Dit betekent dat wij woningen bouwen en beheren binnen de financiële kaders die hiervoor gesteld zijn in de nieuwe Woningwet. Werkzaamheden zoals het sponsoren van lokale initiatieven en activiteiten in de openbare ruimte, of het bouwen van bedrijfsonroerend goed of koopwoningen, mogen en willen wij niet meer doen. Daarom hebben wij partners nodig.

Wij zijn omgevingsgericht en werken nauw samen met gemeente, zorgverleners en andere relevante partijen. Ieder vanuit zijn eigen kracht; zo versterken wij elkaar. Wij werken al nauw samen met allereerst 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. Met al deze partijen willen wij graag blijven samenwerken.



Met onze bestaande en nieuwe partners willen wij de sociale betrokkenheid stimuleren en de maatschappelijke problematiek aanpakken. Gaat het om de maatschappelijke problematiek, dan hebben wij als corporatie vooral een signalerende rol. Wij kunnen zorgen voor woningen, maar hebben partners nodig om de huurders die er wonen daar waar nodig te ondersteunen. Voor zaken als schuldhulpverlening, geestelijke gezondheidszorg, begeleid wonen en andere vormen van ondersteuning, zijn wij actief op zoek naar nieuwe partners.

Met onze samenwerkingspartners en leveranciers voeren we de komende jaren dialoog over duurzaamheid, met als doel hierover afspraken te maken. Het is onze wens om eind 2021 alleen nog samen te werken met partners die de uitgangspunten van Cittaslow en duurzaamheid even belangrijk als wij vinden.

De komende vier jaar willen we daarom:

- een goed alternatief onderkomen vinden voor het loket van gevonden en verloren voorwerpen Maasland, in overleg met de Stichting Gevonden Verloren Voorwerpen Maasland – de uitvoering van dit werk past niet meer binnen de kerntaken zoals omschreven in de nieuwe woningwet
- een convenant afsluiten met de gemeente voor vroegsignalering van betalingsachterstanden, met als doel huisuitzettingen te voorkomen door schuldhulpverlening en financiële begeleiding – dit is geheel in lijn met het beleidsplan armoedebestrijding en schuldhulpverlening 2017-2019 van de gemeente Midden-Delfland
- minimaal een partner zoeken om een convenant mee af te sluiten voor begeleid wonen voor kwetsbare doelgroepen
- minimaal een partner zoeken om een convenant mee af te sluiten voor Wonen & Zorg; wij leveren geen zorg en hebben daar dus partners bij nodig
- aansluiten bij het convenant tussen de gemeente Midden-Delfland en stichting vluchtelingenwerk voor de begeleiding van statushouders die (gaan) wonen in onze woningen
- afspraken maken met onze leveranciers over duurzaamheid



6

Onze visie op ons werkgebied: wij zetten ons in voor vitale dorpskernen met sociale betrokkenheid.

De gemeente Midden-Delfland bestaat uit drie dorpen, elk met een eigen karakter. In de Woonagenda Midden-Delfland 2016-2020 ligt de focus op de levendigheid van de gemeenschap. Wonen Midden-Delfland is sociaal betrokken bij de dorpskernen en haar bewoners. Daarom stemmen wij per kern ons beleid af op de lokale behoefte. Wij vinden het belangrijk dat onze bewoners met plezier wonen. Samen met de gemeente gaan we voor behoud van de vitale dorpskernen, waar mensen elkaar groeten en weten wie hun buren zijn.

Wij willen onze huurders kennen en ontmoeten. Daarom is het onze ambitie om tussen 2018 en 2021 in gesprek te gaan met al onze bewoners. Dat doen we door individuele gesprekken te voeren en zo te ontdekken wat wonen met plezier voor onze huurders betekent. Waar mogelijk overleggen wij met elkaar over hoe we het woonplezier kunnen vergroten. Deze input nemen we weer mee naar de bewonersbijeenkomsten die we per dorpskern houden. Samen overleggen we daar waarin we, binnen onze financiële kaders, kunnen investeren. Indien mogelijk leveren wij maatwerk als het gaat om kwaliteit, betaalbaarheid, beschikbaarheid, groene omgeving, sociale betrokkenheid en duurzaamheid. Signalen of vragen over extra ondersteuning vallen buiten onze kerntaak, Deze geven wij door aan onze samenwerkingspartners.

De bewonersinput gebruiken wij ook bij het maken van de wijkplannen. Per dorpskern gaan wij één wijkplan opstellen en uitvoeren. We beginnen met de wijken waar de behoefte aan een wijkplan het grootst is. De wijkplannen maken we samen met bewoners en gemeente. Zo dragen wij ons steentje bij aan het vergroten van de sociale betrokkenheid. In de wijkplannen spreken we af wat gemeente, bewoners en Wonen Midden-Delfland bijdragen om de wijk, leefbaarheid, sociale betrokkenheid en het woonplezier te verbeteren. De wijkplannen worden onderdeel van de prestatieafspraken die we jaarlijks maken met de gemeente en de huurdersverenigingen, zodat ook duidelijk is wat onze bijdrage is per wijk.

Concreet in 2018-2021:

- er jaar spreken wij minimaal 415 individuele huurders, in totaal dus 1600 huurders
- jaarlijks houden wij minimaal een huurdersbijeenkomst per dorpskern, in totaal zijn dit dus twaalf huurdersbijeenkomsten in de periode van dit koersplan
- wij houden een kennismakingsgesprek met nieuwe huurders om ze te leren kennen en te ontdekken wat wonen met plezier voor ze betekent
- voor eind 2021 stellen wij een wijkplan op per dorpskern, dit komt neer op drie wijkplannen
- de wijkplannen leggen wij vast in de prestatieafspraken
- wij behouden het maatschappelijk en bedrijfsonroerend goed voor onze dorpskernen



7 Nu en voor in de toekomst: financiële kader

Onze visie op financiën: wij sturen op financieel gezond blijven nu en in de toekomst.

Wonen Midden-Delfland is een organisatie zonder winstdoelstelling. Wij zetten onze middelen in om een volkshuisvestelijke bijdrage te leveren. Om aan toekomstige generaties huurders goede en betaalbare woningen te blijven verhuren, moet de financiële continuïteit van onze organisatie gewaarborgd zijn. In die zin zijn wij rentmeester voor de volgende generatie. Niet alleen voor onze huidige huurders, maar ook voor de komende generaties moet het mogelijk zijn te blijven wonen in een woning van Wonen Midden-Delfland.

Onze investeringsvisie is dat we bij al onze beslissingen kijken naar de waarde van ons bezit op de lange termijn. Wij zijn in de gelukkige positie dat wij, door duurzame beslissingen in het verleden, investeringskracht hebben. Bij al onze beslissingen zoeken wij naar de optimale balans tussen het behouden van deze investeringskracht en het optimaal inzetten van de investeringskracht om de doelen uit dit Koersplan te behalen. Ons financiële kader is er daarom op gericht om te voldoen aan de wettelijk vastgestelde normen voor streefwaarden en prestatie-indicatoren. Wij sturen daarnaast op rendement om de waarde van het vermogen (geld en stenen) stabiel te houden.

Ons principe is: niet meer uitgeven dan er binnenkomt. Daarmee bedoelen we dat de kasstromen uit de reguliere exploitatie altijd positief moeten zijn. We kunnen onze ambities dus 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.

Concreet betekent dit voor 2018 -2021⁴:

- onze rendementseis voor nieuwbouw is minimaal de Weighted Average Cost of Capital (WACC = de gewogen gemiddelde kosten van het vermogen van een bedrijf)
- onze rendementseis voor investeringen in bestaande bouw is minimaal een Internal Rate of Return (IRR = interne opbrengstvoet) van 0
- onze totale rendementseis bedraagt 2% op ons eigen vermogen

⁴ Percentages worden jaarlijks geïndexeerd, en als wettelijke normen worden aangepast.

8 De organisatie

Onze visie op de organisatie: met elkaar werken aan de toekomst.

De corporatiesector is volop in beweging. In steeds sneller tempo komen de veranderingen op ons af, qua technologie, klimaat en wet- en regelgeving. Om invulling te geven aan deze veranderingen en aan dit nieuwe Koersplan, moeten we ook veranderingen doorvoeren in onze organisatie. Wonen Midden-Delfland wil immers gereed zijn en blijven voor de toekomst, en flexibel mee kunnen bewegen met de ontwikkelingen die ons werk raken.

We kiezen bewust voor een vorm van organisatieontwikkeling waarbij we medewerkers betrekken en meenemen in een proces van (noodzakelijke en wenselijke) verbeteringen in de werkorganisatie. Wat is er nodig om samen de doelstellingen uit onze nieuwe koers te halen? Hoe gaan we om met alle veranderingen die op ons af komen? De werkorganisatie maken we zo samen flexibel, wendbaar en toekomstbestendig. Hierbij zijn onze kernwaarden gedreven, toegankelijk, met plezier leidend.

Er is geen beste organisatiestructuur. Niet voor niets wordt hier, en niet alleen bij corporaties, voortdurend aan gesleuteld. Het meest gekozen model voor een corporatie van onze omvang heeft drie (meewerkende) managers én een directeur-bestuurder. Dit model volgen wij, omdat het past bij onze ambities voor de komende jaren en bijhorende professionaliseringsslag. De verdere inrichting bepalen we in overleg met de medewerkers.

De grote lijnen voor 2018-2021:

- nieuwe functieprofielen met duidelijk omliggende taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden
- elke medewerker kan met plezier de taken uitvoeren waar hij goed in is en een training volgen als dat nodig / wenselijk is
- verdere professionalisering
- vanaf 2018 stapsgewijs invoeren van een nieuw personeelsbeleid en een nieuwe organisatiestructuur



	Maatregel	Looptijd/deadline
Doel: kwaliteit		
1	Investeren in een meerjarenonderhoudsbegroting die de conditiescore van minimaal 3 gemiddeld behoudt.	2018-2021
2	Al onze huurwoningen veilig, heel en schoon: minimaal een 7 gemiddeld in de KWH-metingen voor "staat van onderhoud nieuwe woning" en "afgesproken reparaties".	2018-2021
3	Dat wat stuk is zo spoedig mogelijk repareren: minimaal een 8 gemiddeld in de KWH-meting voor "reparaties".	2018-2021
4	Tijdig informeren huurders over planmatig onderhoud: minimaal een 8 gemiddeld in de KWH-meting voor "planmatig onderhoud".	2018-2021
5	Duidelijke afspraken met onze leveranciers over prijs en kwaliteit en duurzaamheid door zogenaamde S.L.A. (service level agreements) af te sluiten.	2018-2021
6	Vaststellen kwaliteitsbeleid voor bestaande bouw, transformatie en nieuwbouw in overleg met onze huurdersverenigingen en de gemeente.	2018-2020
Doel: kwaliteit dienstverlening		
7	Huurders geven zelf – binnen de mogelijkheden - datum en tijdstip aan voor een reparatie.	2018-2021
8	Verbeteren bereikbaarheid door reparatieverzoeken, vragen, meldingen en betaalingen 24/7 mogelijk te maken via de website.	2019
9	Huurders kiezen en passen hun eigen contactvorm aan; post, mail, website of persoonlijk	Eind 2021
10	Persoonlijk gesprek met alle huurders om de dienstverlening verder te verbeteren.	Eind 2021
11	Voor de duur van dit Koersplan lid blijven van KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) en jaarlijks de kwaliteit van dienstverlening laten meten.	2018-2021
12	Jaarlijks bespreken van de uitkomsten van de metingen met onze huurdersverenigingen en afspraken maken ter verbetering.	2018-2021
13	Jaarlijks de uitkomsten delen in de Aedes benchmark door deze op de website te publiceren.	2018-2021

	Maatregel	Looptijd/deadline
Doel: keuzevrijheid		
14	Huurders die een nieuwe keuken, badkamer of wc krijgen, kiezen zelf uit een aantal opties.	Vanaf 2019
15	Huurders die zelf een nieuwe keuken, badkamer of wc willen terwijl deze nog niet aan vervanging toe is, kiezen tegen betaling zelf uit een aantal opties.	Vanaf 2019
16	Huurders kiezen voor een meerprijs een keuken, badkamer of wc met meer comfort.	Vanaf 2019
17	Huurders kiezen de hoogte van hun toiletspot en handgrepen in de wc en badkamer.	Vanaf 2019
18	Faciliteren van de nodige woningaanpassingen of verhuizing vanwege leeftijd of handicap.	Vanaf 2018
19	Huurders betrekken bij de keuzes in groot onderhoud.	Vanaf 2018
Doel: een groene omgeving		
20	Geen aankoop landbouw, natuur en recreatiegrond; woningen worden alleen gebouwd binnen de dorpskernen.	2018-2021
21	Aanleg 4 sedumdaken, 1 per jaar.	2018-2021
22	Elk nieuwbouwproject heeft een niet betegelde tuin.	2018-2021
23	Faciliteren geveltuinen.	2018-2021
24	Faciliteren verticale tuinen.	2018-2021
Doel: duurzaamheid		
25	Isolerende duurzaamheidsmaatregelen dubbelglas, gevelisolatie en zonnepanelen niet in huur doorberekenen.	2018-2021
26	Tegen een redelijke huurverhoging faciliteren van extra duurzaamheidsmaatregelen zoals sedumdaken en oplaadzuilen.	2018-2021
27	Alle medewerkers op duurzaamheids cursus.	2018
28	Opstellen duurzaamheidsbeleid en -plan om ons kantoor, vervoer en werkapparaat duurzamer te maken.	2019
29	Overschakelen op elektrisch rijden, bedrijfsauto's.	Voor 2020
30	Overstappen op afvalscheiding.	2018
31	Overschakelen op energiezuinige lampen.	2019
32	Terugbrengen papiergebruik door digitalisatie.	2018-2021
33	Elk jaar een stageplek voor iemand met afstand tot de arbeidsmarkt.	2018-2021
34	Opstellen duurzaamheidsbeleid en -plan om bestaande complexen en woningen duurzamer te maken, in overleg met gemeente en huurders.	2018

	Maatregel	Looptijd/deadline
Doel: duurzaamheid		
35	Alle nieuwbouwprojecten met een start in 2018-2021 energieneutraal bouwen.	2018-2021
36	Eind 2020 is de gemiddelde energie-index van onze woningen minimaal 1,25.	Eind 2020
37	Eind 2020 geen woningen meer in ons bezit met labels E,F,G ⁵ .	Eind 2020
38	Alle nieuwbouwwoningen gasloos gebouwd.	2018-2021
39	In overleg met gemeente en huurders een plan voor energietransitie.	Eind 2021
40	Uitvoeren van energetische maatregelen bij ruim 700 woningen.	2018-2021
Doel: betaalbare woningen		
41	Verhuren van woningen voor maximaal 75% van de bij wet vastgestelde maximaal redelijke huur en verlagen van streefhuur bij verhuizing, wanneer de woning boven 75% van maximaal redelijk zit.	2018-2021
42	Zittende huurders slechts een gematigde gemiddelde huurverhoging geven.	2018-2021
43	Woningen passend toewijzen; huurders betalen niet meer dan zij volgens hun inkomen kunnen betalen.	2018-2021
44	Bij verhuizing uit een sociale huurwoning naar een passende woning voor senioren, behouden huurders met minimale inkomens de oude huurprijs.	2018-2021
45	70% van de vrijkomende woningen betaalbaar verhuren.	2018-2021
46	Jaarlijks evalueren huurbeleid in overleg met huurdersverenigingen en gemeente. Met als uitgangspunten de betaalbaarheid van de netto huur en de totale woonlasten.	2018-2021
Doel: beschikbare woningen		
47	Nieuwbouw minimaal 66 woningen.	2018-2021
48	Uitvoeren 3 doorstroomexperimenten on overleg met gemeente en huurders verenigingen: 1 labelen woningentypen voor maatwerk 2 doorstroom naar gelabelde woningen 3 doorstroom ondersteunen senioren	Elk jaar 1
49	Afzien van verkoop- of sloopplannen.	2018-2021
50	Liberalisatie van 101 woningen.	2018
51	Alle nieuwbouwprojecten die worden gestart in 2018-2021 levensloopbestendig bouwen.	2018-2021

⁵ Met uitzondering van niet aanpasbare monumentale of authentieke dorpswoningen.

	Maatregel	Looptijd/deadline
Doel: samenwerking		
52	Alternatief onderkomen voor het loket gevonden en verloren voorwerpen.	Voor eind 2019
53	Afsluiten samenwerkingsconvenanten 1 Vroegsignalering betalingsachterstanden, schuldhulpverlening en financiële begeleiding met gemeente 2 Begeleid wonen 3 Wonen & zorg en aansluiten bij convenant tussen 4 Gemeente en Stichting Vluchtelingenwerk	2018-2021
Doel: vitale dorpskernen met sociale betrokkenheid		
54	Onderdeel van de 2 nieuwe beleidsstukken – kwaliteit-, en duurzaamheidsbeleid - die uit dit koersplan voortkomen, is integrale afstemming op lokale behoefte/ maatwerk per dorpskern.	2018-2019
55	In overleg met huurders, gemeente en samenwerkingspartners een wijkplan opstellen per dorpskern.	3 totaal voor eind 2021
56	De 3 wijkplannen vastleggen als onderdeel van de prestatieafspraken.	2018-2021
57	Individuele gesprekken met huurders.	minimaal 415 per jaar 2018-2021
58	Een kennismakingsgesprek met elke nieuwe huurder.	2018-2021
59	Elk jaar een bewonersbijeenkomst in iedere dorpskern.	12 in totaal 2018-2021
60	Behoud bestaand MOG en BOG voor vitale dorpskernen.	2018-2021
Doel: rentmeester voor toekomstige generaties		
61	Rendementseis voor nieuwbouw is minimaal WACC.	2018-2021
62	Rendementseis voor investeringen in bestaande bouw is minimaal een IRR van 0.	2018-2021
63	Totale rendementseis bedraagt 2% op ons eigen vermogen.	2018-2021
Doel: met elkaar werken aan de toekomst		
64	Nieuwe functieprofielen met duidelijk omliggende taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden.	2018
65	Elke medewerker kan met plezier de taken uitvoeren waar hij goed in is en kan een training volgen als dat nodig / wenselijk is.	2018-2021
66	Verdere professionalisering.	2018-2021
67	Stapsgewijs invoeren van een nieuw personeelsbeleid en een nieuwe organisatiestructuur.	2018

BRONNEN

Companen (2017), *Wonen Midden-Delfland Woningmarktverkenning en streefportefeuille eindrapportage*.

Arnhem: Companen

Companen (2015), *Gemeente Midden-Delfland Woningmarktcijfers 2015*. Arnhem: Companen

Ontwerpvoorstel en zienswijzen scheiding DAEB/niet-DAEB Wonen Midden-Delfland

Procorp (2015), *Visitatierapport Wonen Midden-Delfland*. Zeist: Procorp

Wonen Midden-Delfland Koersplan 2016 - 2017

Woonagenda Gemeente Midden-Delfland 2016 – 2020

Beleidsplan armoedebestrijding en schuldhulpverlening in Midden-Delfland 2017-2019

www.aedes.nl

www.cpodenhoorn.nl/nieuws/ondernemers-duurzaam-midden-delfland-presenteren-zich/

www.cittaslow-nederland.nl

www.kwh.nl

www.tweegezichten.middendelfland.net/039vanmarrewijkstraat.htm