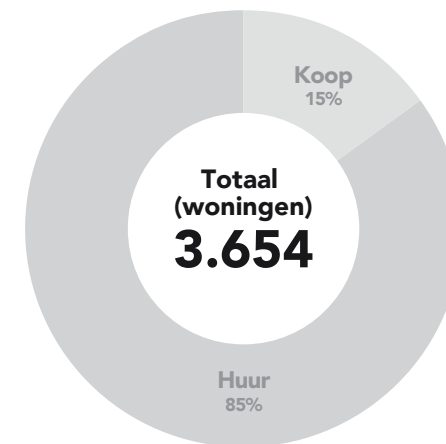


# Factsheet Nissewaard



## Sociaal beheer en incasso maak sprongen voorwaarts

In 2020 heeft het team met sociaal beheer en incasso een grote sprong gemaakt. Dossiers waarin we als woningcorporatie geen vooruitgang konden boeken werden overgedragen aan instanties die dat wel konden, of werden afgesloten. Er kwam energie vrij om aan zaken te werken die wel door ons konden worden afgehandeld, met meer succes. De samenwerking met hulpverlening en de gemeente is daarbij sterk verbeterd.

Begin 2020 is de screening in de buurten waar de regels van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek gelden. Daarmee hebben we een scherper beeld op wie er nieuw in onze wijken komen wonen. Later in het jaar is de voorbereiding gestart voor de vroegsignalering van schulden. Het centrale meldpunt bij de gemeente wordt inmiddels beter gevonden en met de hulpverlening wordt casusregie ontwikkeld. Daarmee hebben we als Woonbron onze signalerende rol beter kunnen invullen en is bovendien ook duidelijker hoe onze huurders geholpen worden na een doorverwijzing.

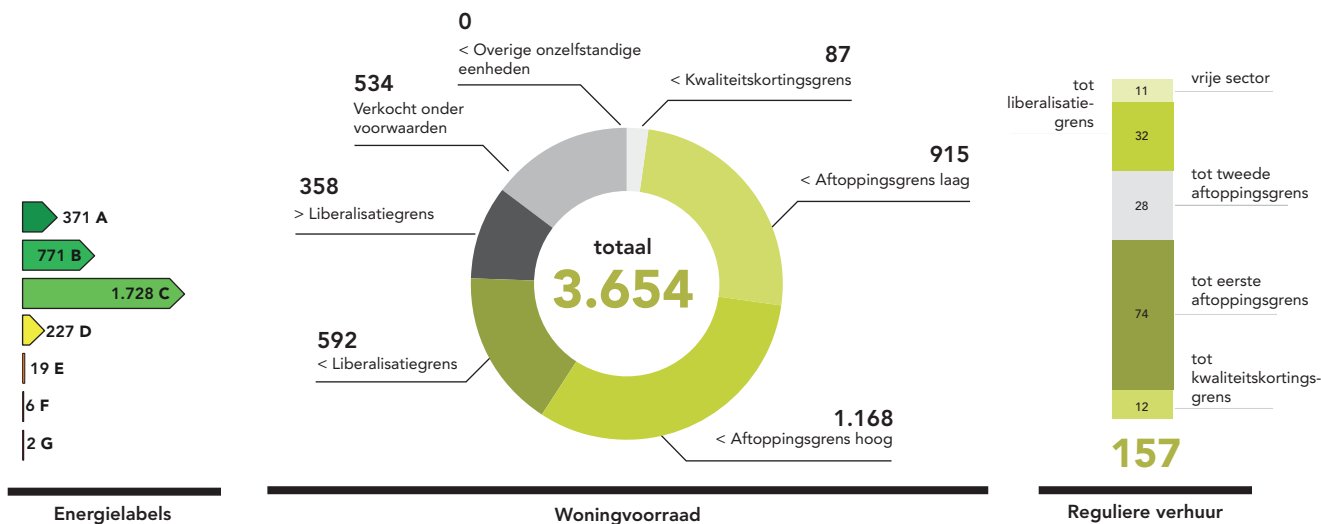
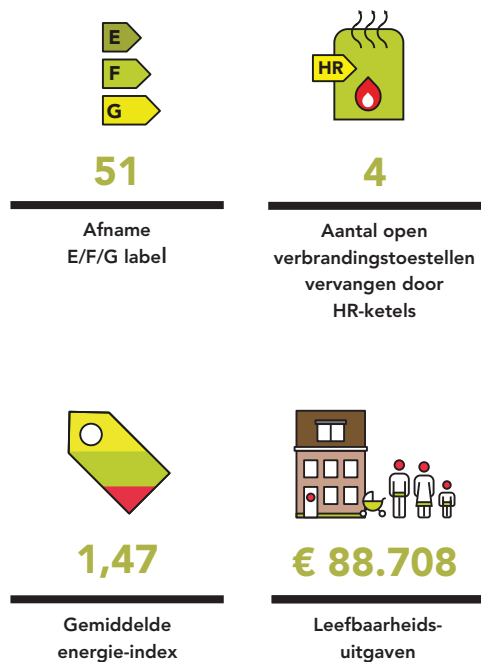
## Veel onderhoud gerealiseerd

De onderhoudsafdeling heeft in 2020 de volledige productie gehaald zoals die in de begroting stond – ondanks alle beperkingen vanwege de Corona. Belangrijk daarbij zijn de vele kozijnvervangingen waarmee de vocht- en tochtklachten die in de Nissewaard veelvuldig spelen worden teruggedrongen. De jaren '70 en jaren '80 bouw is kwetsbaarder dan je op grond van de leeftijd van de woningen zou verwachten; de onderhoudsklachten van bewoners bevestigen dit beeld. De onderhoudsprojecten lossen hier ieder jaar een stuk van op.

## Vorbereidingen grote verbeterprojecten

In 2020 is de voorbereiding gestart voor de renovatieprojecten in Snoekenveen en de Heijermansflat, waarbij in beide gevallen een participatietraject is gestart. In de Heijermansflat in nauw contact met het bestuur van de bewonersvereniging en in Snoekenveen met een bewonerskeuzeformulier om de renovatie meer 'van de bewoners zelf' te maken.





### Voorraadmutaties zelfstandige woningen

Opgeleverde nieuwbouwwoningen	0
Aankopen	0
Terugkoop verkoop onder voorwaarden	3
Verkoop onder voorwaarden	-3
Mutatie leegstaande VoV-voorraad	0
Vrije verkoop	-24
Sloop	0
Overige	0

### Achternvang WSW-geborgde leningen (x 1.000)

WOZ-waarde	€ 470.521
Achternvang	€ 137.118
<b>Dekkingsratio (norm = maximaal 50%)</b>	<b>29,1%</b>
<b>Betaalbaarheid</b>	
Verhuringen onder hoge aftoppingsgrens huurtoeslag	74,03%
Passend toegewezen	98,06%
Verhuringen conform EU-norm	94,89%
Gemiddelde huurverhoging	2,46%
Huursomstijging door harmonisatie	€ 23.092

### Huisvesting bijzondere doelgroepen

Gehuisveste statushouders	20
Taakstelling	17

### Onderhoud

Planmatig onderhoud (incl. mutaties onderhoud)	€ 4.801.641
Reparatieverzoeken	€ 1.263.631
VvE Beheer	€ 223.847

### Huisuitzettingen

Op grond van huurachterstand	8
Op grond van overlast	3