

Maatschappelijk rendementmodel Waterweg Wonen 2009

1. Transformatie van onze woningvoorraad (hoofdstuk 4 uit bedrijfsplan 2008 - 2011 'De maatschappij telt')

Een actiepunt dat nu direct aandacht vraagt is onze woningvoorraad. We hebben een eenzijdige, goedkope en verouderde woningvoorraad. De voorraad sluit niet goed aan op de vraag van onze doelgroepen. Dit moet veranderen. Daarom gaan we de marktontwikkelingen nauwgezet volgen. Zo weten we waar behoefte aan is. Aan de hand daarvan gaan we de komende jaren aan de slag met een complete transformatie van de woningvoorraad. Zo krijgen we een voorraad die perfect aansluit bij onze doelgroepen.

Beoogde maatschappelijke effecten	Hoe bereiken we deze effecten?	Investerings	Resultaten in aantallen woningen	Gerealiseerde maatschappelijke effecten
88,5% van de maatschappelijke uitgaven bestemd voor transformatie van de woningvoorraad				
We willen zorgen voor kwalitatief goede en betaalbare (huur)woningen.	Huisvestingsgarantie BBSH-doelgroep geven, waarvoor de huurwoningvoorraad minimaal 9.820 woningen dient te bedragen		Huurwoningvoorraad: 12.756 (norm: 12.089)	Lemonmeting: Kwaliteit van de woning 6,9 (2008: 6,6)
	Sloop/samenvoegen: verminderen van de woningvoorraad huurwoningen die geen toekomstwaarde heeft	P.M.	Sloop/samenvoegen: 0/120	
	Renovatie: opleveren van sociale huurwoningen (incl. vernieuwbouw) (onrendabele investeringen)	€ 38.428.089	Renovatie, sociaal: 909 (norm 2.437)	
	Nieuwbouw: opleveren van sociale huurwoningen (goedkoop en middelduur) (onrendabele investeringen)		Nieuwbouw sociale huur (Te Woon): 38 (norm: 20)	
We willen graag dat middeninkomens in Vlaardingen blijven wonen of terugkomen.	Nieuwbouw: vrije sector huur / duur (excl. vernieuwbouw-woningen) (onrendabele investeringen)	€ 7.537.736	Nieuwbouw vrije sector huur/ duur: 118 (norm: 24)	
	Nieuwbouw: koopwoningen	niet onrendabel	Nieuwbouw koop (Te Woon): 26 (norm: 198)	
	Renovatie: dure huurwoningen	€ 3.611.825	Renovatie, duur: 0	
	Verkoop: van woningen via koopgarant:	P.M.	Verkoop best. bezit koopgarant: 14 (norm: 14)	
	Verkoop: van woningen niet via koopgarant: (korting)	€ 32.612	Verkoop best. bezit niet koopgarant: 12 (norm: 12)	
We zien het als taak senioren te helpen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen en toegankelijkheid voor mensen te bevorderen die zorg nodig hebben.	Renovatie: opleveren appartementen met sterrenkwaliteit (onrendabel investeren)	(maakt onderdeel uit van € 38.428.089)	Appartementen met sterren: 409 (norm: 1.344)	
	Nieuwbouw: opleveren appartementen met sterrenkwaliteit (onrendabel investeren)	(maakt onderdeel uit van € 7.537.736)	Nieuwbouw appartementen met sterren: 108 (norm: 51)	
We willen graag starters voorzien van woningen.	Huurwoningen verhuren aan starters		Huurwoningen verhuren aan starters	30% van de woningen verkregen door starters
	Verkoop: van woningen via Koopgarant	P.M.	Verkoop best. bezit koopgarant: 35 (norm: 28)	
	Verkoop: van woningen niet via koopgarant: (korting)	€ 65.223	Verkoop best. bezit niet koopgarant: 23 (norm: 24)	
	Nieuwbouw starterwoningen opleveren	-	Nieuwbouw starterwoningen: 0	
Beperking energieverbruik en milieuvriendelijk bouwen (CO2-reductie van 20% over 10 jaar tijd)	Woningen voorzien van energielabel		Woningen met energielabel: (A is het meest zuinig en G het minst zuinig) Totaal 10.793 A: 132 B: 387 C: 2.057 D: 3.547 E: 2.455 F: 1.836 G: 379	CO2-reductie
	Subtotaal	€ 49.675.485		

2. Maatschappelijke investeringen (hoofdstuk 5 uit bedrijfsplan 2008 - 2011 'De maatschappij telt')



De komende vier jaar staan voor ons in het teken van maatschappelijke investeringen. Hierbij willen we nauw samenwerken met onze belanghouders. We investeren op de eerste plaats in maatschappelijk vastgoed. Daarnaast leveren we een bijdrage aan stedelijke voorzieningen die wonen in Vlaardingen aantrekkelijker maken. Tenslotte investeren we extra in maatschappelijke dienstverlening.

Beoogde maatschappelijke effecten	Hoe bereiken we deze effecten?	Investerings	Resultaten	Gerealiseerde maatschappelijke effecten
2,8% van de maatschappelijke uitgaven bestemd voor maatschappelijk vastgoed				
Maatschappelijk vastgoed				
We willen zorgen voor goede woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen.	Ontwikkelen en investeren in woongerelateerde voorzieningen	niet onrendabel in 2009	Nieuwe voorzieningen: - Dak- en thuislozenopvang <i>gerealiseerd</i> - Tweede locatie begeleid wonen <i>in ontwikkeling</i> - Motelwoningen: +1 <i>besluit tot uitbreiding</i>	Effecten worden gerealiseerd door maatschappelijke instellingen (belanghouders)
	Huisvesting van bijzondere doelgroepen (individueel)	€ 36.000	Verhuringen aan bijzondere doelgroepen: Asielzoekers/ statush: 60 (53) Laatste Kans Project: 64 (62) Gehandicaptenzorg: 35 (28) Maatsch. opvang: 224 (96) Geestel. gezondh.zorg: 16 (15) Generaal pardonreg.: 34 (29) Bijzondere beroepsuitoefenaar: 1 (0) Totaal: 434 (2008: 283)	
	Huisvesting van bijzondere doelgroepen (groepsgewijs)	€ 5.200	Huisvesting 'tussen wal en schip huishouden': 22 (2008: 10)	
We willen zorgen voor betaalbare niet/semi-commerciële ruimtes voor dienstverlening zonder winstoogmerk.	Huurkorting aan dienstverleners zonder winstoogmerk geven	€ 241.989		Effecten worden gerealiseerd door maatschappelijke instellingen (belanghouders)
	Verhogen van verhuur van aantal ruimten aan maatschappelijke instellingen		Nieuwe verhuringen aan maatschappelijke instellingen met niet/semi-commerciële ruimte: +4 (norm ≥ 3) => 39 o.a. Wijkcentrum en Humanitas	
We willen zorgen voor ruimtes voor het behouden of stimuleren van leefbaarheid in de wijken	Ontwikkelen en investeren in vastgoed t.b.v. leefbaarheid in de wijken	€ 653.974	Nieuwe voorzieningen: - Multifunctioneel activiteitencentrum <i>geopend</i> - Brede school <i>verkenning</i> - Winkeliers <i>promotie</i>	
	Overig	€ 37.841		
Verhogen van de aantrekkelijkheid van de stad voor haar (toekomstige) inwoners	Investeren in stedelijke voorzieningen	€ 617.137	Nieuwe voorziening: - WijkWijzer - Theaterfestival 'Avonduren'	Lemonmeting: Voorzieningen algemeen 7,1 (2008: 7,3)
	Subtotaal	€ 1.592.141		

7,4% van de maatschappelijke uitgaven bestemd voor maatschappelijke dienstverlening

Maatschappelijke dienstverlening				Lemonmeting: Totaaloordeel 6,9 (2008: 6,9)
We willen onze klanten zo goed mogelijk helpen bij het zoeken en betrekken van een geschikte woning	Toewijzen van woningen aan de doelgroep en ontmoedigen van huishoudens om voor hen te dure woningen te kiezen d.m.v. intakegesprekken	-	Inkomen passend bij de huurprijs: 87% (2008: 83%) Inkomen te laag voor de huurprijs: 3% (2008: 0,6%)	Scheefgroei wordt teruggebracht en huurders met problemen (vb. echtscheiding) kunnen ondanks korte inschrijfduur toch in aanmerking komen voor woning
	Reguliere groepsgewijze aanbidding	-	Kortere leegstandsduur	
	Huurders door o.a. een verhuisvergoeding aan te moedigen door te stromen	€ 37.800	Aantal doorstromingen van schaarse huurwoningen naar dure huur of koopwoningen: 28 (2008: 18)	



Beoogde maatschappelijke effecten	Hoe bereiken we deze effecten?	Investerings	Resultaten in aantallen woningen	Gerealiseerde maatschappelijke effecten
We willen dat onze klanten plezierig (blijven) wonen	Initiëren van domoticaprojecten	€ 13.118	Ondertekening samenwerkingsovereenkomst met ZNM voor de ontwikkeling van slimme woon-, zorg- en gemaksdiensten.	
Bijdrage aan het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten (schoon, heel en woongenot)	Leefbaarheidsactiviteiten: - Schoonmaakacties - Woon- en leefregels - Straatspeeldagen - Wijkschouwen	€ 208.263	Evaluaties n.a.v. activiteiten. Bij ontevredenheid wordt de activiteit niet herhaald 	Lemonmeting: Woonomgeving 6,5 (2008: 6,5) Lemonmeting: Betrokkenheid 6,0 (2008: 5,8)
	Inzet accountbeheerders/woonconsulenten: - Overleg met de bewonerscommissies - Het opstellen en uitvoeren van de leefbaarheidsprogramma's - Initiatieven van huurders financieel ondersteunen en faciliteren	€ 741.224		
	Inzet wijkmeesters: - Aanspreekpunt in de wijk - Controle schoonmaak - Kleine technische handelingen - Schoon, heel & veilig	€ 588.758		
	Onderhoudsgerelateerde leefbaarheidsactiviteiten: - Stegen onkruidvrij maken - Extra verlichtingsarmatuur plaatsen - Plaatsen van informatieborden - Containers plaatsen	€ 79.336		
	Sponsoring: - Zomerterras - De Vlaardingse Beiaardweken - De Geuzen zeeverkennergroep	€ 103.442		
Verhogen van de kwaliteit van de samenleving door kunst en culturele activiteiten	Kunst- en cultuuractiviteiten - Het Veilige nest - Kunst in het water - Panorama Vlaardingen	€ 90.000		
Verminderen van de overlast voor bewoners bij renovatie en slooptrajecten	Bewonersbegeleiding: - Huisbezoeken t.b.v. sloop/renovatie - Begeleiden ten tijde van sloop renovatie - Bewoners ondersteunen bij kleurkeuze trajecten - Bemensen van modelwoning - Spreekuren houden voor bewoners - Koffieochtenden organiseren	€ 464.867	Minimaal 85% (norm) tevredenheid over bewonersbegeleiding 	Hoge tevredenheid (84%) (2008: 83%) wordt ervaren over bewonersbegeleidings-traject van de renovatie
	Klantenpanel, onderzoek naar: - Hoe beleven bewoners het renovatieproject? - Wat speelt een rol bij de (on)tevredenheid? - Welke aspecten vindt men (on)belangrijk? - Welke verbeteringen zijn mogelijk?	€ 9.235	Beoordeling klantenpanels over voorbereiding en uitvoering van renovatieproject Bernweg Klantenpanel (juli 2009) Verbeterpunten: - Voorlichting te rooskleurig - Fouten in de uitvoering - Staat van de woning bij terugkomst viel tegen Klantenpanel (november 2009) - Afstemming tussen aannemer en Waterweg Wonen	Klantenpanel 1: De ontevredenheid overheerst bij de bewoners, het project is hen behoorlijk tegengevallen. Klantenpanel 2: Het gehele renovatie-traject wordt met een '7' gewaardeerd.
Klanten helpen met woonproblemen, bijvoorbeeld slecht betalingsgedrag en overlast.	Leefbaarheidsactiviteiten: - Inhuur papierprikkers - Aanpak duivenoverlast - Groepenpellen - Cameratoezicht - Watch Out	€ 121.057	Evaluaties n.a.v. activiteiten. Bij ontevredenheid wordt de activiteit niet herhaald.	Lemonmeting: Vervuiling 5,8 (2008: 5,7)
	Laatste-kans-beleid	€ 245.911	LKP-ers: 35 (2008: 54) Ontruiming: 55 (2008: 66)	
	Inzet overlastconsulenten: - Bemiddelingen - Waar nodig externe partijen betrekken - Lokaal Zorgnetwerk overleggen	€ 150.174	Aantal binnengekomen overlastklachten: 370 (2008: 318) - Huisbezoeken - Inschakeling jurist	Lemonmeting: Overlast van anderen 6,2 (2008: 5,9)
	Ontmantelen hennepkwekerijen	€ 14.048	Aangetroffen hennepkwekerijen: 13 (2008: 24) Handel vanuit woning: 2 (2008: 0)	
	Inbraakpreventie: aanbrengen inbraakwerend hang- en sluitwerk	€ 855.750	Braakveilige woningen: +1.141 (2008: 973)	Lemonmeting: Criminaliteit 6,3 (2008: 6,4)
	Afsluiten portieken	€ 410.000	Afgesloten portieken: +17 (2008: 0)	Lemonmeting: Veiligheidsgevoel 6,7 (2008: 6,8)
	Subtotaal	€ 4.132.983		

3. Overige investeringen (niet eerstverantwoordelijk) (hoofdstuk 3 uit het bedrijfsplan 2008 - 2011 'De maatschappij telt')

Er zijn nog meer taakvelden die ervoor zorgen dat onze klanten plezierig wonen. Denk aan: openbaar groen, winkelvoorzieningen, welzijnsaanbod, onderwijsvoorzieningen, werkgelegenheidsvoorzieningen en integratieinspanningen. Hiervoor vinden wij andere partijen eerstverantwoordelijk. Wij spelen daarbij wel nog steeds een belangrijke rol.

Beoogde maatschappelijke effecten	Hoe bereiken we deze effecten?	Investerings	Resultaten	Gerealiseerde maatschappelijke effecten
1,3 % van de maatschappelijke uitgaven bestemd voor overige investeringen				
Openbaar groen/grijs	Onderhouden speeltuinen	€ 41.024	Goed onderhouden speeltuinen: 48	Lemonmeting: Speelvoorzieningen 6,4 (2008: 6,1)
	Onderhouden groen	€ 583.282	Goed onderhouden hectaren groen: 32	Lemonmeting: Groenvoorziening 6,9 (2008: 6,8) Vlaardingen groenste stad van Nederland: 8,69
Verminderen van de gevolgen van de vergrijzing (leenzaamheid tegengaan, ondersteuning en zelfredzaamheid)	Leefbaarheidsactiviteiten: - Computercursus geven (HTML) - Weerbaarheidstrainingen organiseren - Brunches voor ouderen - Huisbezoeken met ouderenwerk	€ 8.480		
Bijdrage leveren aan integratie in de buurt	Leefbaarheidsactiviteiten - Burendagen - Taallessen voor allochtonen - Dag van de dialoog	€ 79.931		Lemonmeting: Samenleven etnisch 6,0 (2008: 6,1)
	Subtotaal	€ 712.717		
	Eindtotaal	€ 56.113.326		