OP EXPEDITIE IN VLAARDINGEN

Jaarverslag 2019

WATERWEG WONEN

INHOUD

Woord vooraf		1
Verslag van de directeur-bestuurder		2
Verslag van de Raad van Commissarissen		6
Waterweg Wonen in strategisch perspectief		9
Ambitie 1	**Betaalbare sociale huurwoningen voor mensen die hierop zijn aangewezen**	13
Ambitie 2	**Vitale wijken en buurten**	29
Ambitie 3	**Verduurzaming**	41
Ambitie 4	**Vraaggestuurde resultaatgerichte dienstverlening**	45
Ambitie 5	**Toekomstbestendige organisatie**	50
Verslag van de ondernemingsraad		64
Jaarrekening		J1
Overige gegevens		J42
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant		
Maatschappelijk Rendementmodel 2019		

Woord vooraf

Met het jaarverslag dat voor u ligt, legt Waterweg Wonen verantwoording af aan de samenleving over haar activiteiten, bestede middelen en behaalde prestaties in 2019. Bovendien willen wij u als klant, belanghouder, collega-corporatie, partner, instantie, medewerker en/of geïnteresseerde inzicht geven in de maatschappelijke effecten van onze activiteiten binnen Vlaardingen.

Vlaardingen centraal; gebouwd op de toekomst
Het jaar 2019 was het laatste jaar van de periode, waarin ons bedrijfsplan 2016-2019 'Vlaardingen centraal: gebouwd op de toekomst' van kracht is. Bij de uitvoering van dit bedrijfsplan blijven wij altijd dicht op onze kerntaken en dat doen we met de volgende ambities: 'Betaalbare sociale huurwoningen voor mensen die hierop zijn aangewezen', 'Vitale wijken en buurten', 'Verduurzaming', 'Vraagsturende resultaatgerichte dienstverlening' en 'Toekomstbestendige organisatie'.

Het jaar 2019 stond voor Waterweg Wonen in het teken van 'op expeditie gaan'. Dit is daarmee ook het thema van het jaarverslag. We zijn gaan 'backpacken' in Vlaardingen en omgeving. Samen onbevangen onze belangrijkste opgaven ontdekken, verkennen en verdiepen. Enkele collega's liepen voorop en zetten de route uit. Zij brachten ons in contact met huurders, buurtbewoners, leveranciers, maatschappelijke partners en diverse lokale initiatieven. Op zoek naar de verhalen achter de cijfers. In ieder hoofdstuk komen een of meerdere ambities aan bod.

Maatschappelijk Rendementmodel
Onze maatschappelijke legitimering hebben wij verkort samengebracht in ons Maatschappelijk Rendementmodel (MR-model), waarin wij in de lijn met ons Bedrijfsplan 2016-2019 voor de ambities: 'Betaalbare sociale huurwoningen voor mensen die hierop zijn aangewezen', 'Vitale wijken en buurten' en 'Verduurzaming' inzichtelijk maken hoeveel middelen (=input) zijn uitgegeven, welke maatschappelijke prestaties (=output) door ons zijn behaald en welke maatschappelijke effecten (= outcome) zich hebben voorgedaan.

Jaarverslag online
In het kader van onze duurzaamheidsambitie brengen wij ook dit jaar slechts een beperkte gedrukte oplage van ons jaarverslag uit. Allen die geïnteresseerd zijn, kunnen ons Jaarverslag 2019 rustig doorbladeren als PDF op www.waterwegwonen.nl/jaarverslag2019.

Infographic
Tenslotte geven wij weer met behulp van een infographic, te vinden op de website van Waterweg Wonen, een grafische visualisatie van de ambities van Waterweg Wonen en de belangrijkste prestaties en cijfers over 2019. Dit jaar interactief met bijbehorende filmpjes.

Wij horen graag uw mening!
Wij zijn zeer benieuwd wat u van ons Jaarverslag 2019 vindt. Om die reden nodigen wij u van harte uit om uw mening, oordeel of suggestie – of dit nu de inhoud of de opmaak betreft – naar ons te sturen. Dit kan naar info@waterwegwonen.nl.

Verslag van de directeur-bestuurder

Het jaar 2019 ‘in beweging’

Algemeen
Het jaar 2019 was een mooi en intensief jaar. Een jaar waarin we als Waterweg Wonen grote stappen gezet hebben. Waarin we een mooie reis gemaakt hebben om het nieuwe bedrijfsplan 2020-2023 “Kompassie” met z’n allen, gedragen door de hele organisatie, tot stand te laten komen. En terwijl we werkten aan het nieuwe plan, begon ook de eerste implementatie al. Klantreizen voortkomend uit de eerder opgestelde klantvisie zijn gemaakt en worden geïmplementeerd. Medewerkers beleefden plezier aan het traject. En tijdens deze vernieuwing zijn de reguliere dienstverlening en de bedrijfsvoering gewoon door gegaan en hebben we veel van onze voorgenomen resultaten voor 2019 behaald. Onze klanten en belanghouders beoordeelden onze inspanningen positief en op onderdelen zelfs beter dan de jaren ervoor.
Daarnaast is de risicobeoordeling vanuit het WSW verbeterd en heeft de accountant aangegeven dat de organisatie is verbeterd in de planning en controlcyclus.
Daar zijn we trots op.

Onderweg naar Kompassie
Medewerkers hebben expedities georganiseerd in Vlaardingen. En hebben extern hun oor te luisteren gelegd over wat er speelt in de samenleving. We zien steeds meer huurders die de aansluiting met de maatschappij missen en moeite hebben het hoofd boven water te houden. Door zorgen en stress kunnen zij zich moeilijk richten op andere zaken. In een maatschappelijke context, die hen juist vraagt om actief mee te doen. En waarin verschillen tussen mensen soms zichtbaar het samenleven in de weg zitten. Wij merken dit iedere dag opnieuw in de wijken waar wij werken. We zien dat onze standaardoplossingen en -producten en ons beleid dan niet altijd meer passen. Meer bewegingsruimte en ondernemerschap zijn nodig om in iedere situatie het ‘goede’ te kunnen doen. Medewerkers maken daarin het verschil. Werken aan woongeluk is vanuit deze redenering ook inzetten op werkgeluk. We zetten de medewerkers voorop en de klant centraal.

Het ‘goede’ gaat ook steeds vaker over organisatiegrenzen heen merken wij. Werken aan woongeluk vraagt in veel situaties meer dan wat wij zelf kunnen leveren. Aan ons om te zorgen voor goede verbindingen met onze partners. Een vitaal netwerk.

Experimenten
In het licht van bovenstaande zijn we in 2019 gaan experimenteren met het thema langer thuis. Drie projecten die op hun eigen wijze invulling geven aan het thema:

1. Prettig Wonen: in 3 flats zijn voor en door bewoners ontmoetingsruimtes gerealiseerd. Vanuit deze ontmoetingsruimtes wordt met bewoners en professionals ontdekt hoe kwetsbaarheid kan worden verminderd.
2. Samen langer thuis: in de nieuwbouw aan het Erasmusplein wordt een woonconcept voor ouderen gerealiseerd waar bewoners zelf en met elkaar invulling geven aan de thema’s sociale cohesie en wederkerigheid
3. Expeditie Marnix: de winnaar van de challenge uit 2018 heeft het Gelukslab gerealiseerd in de Marnixflat. Doel hierbij is het activeren van de bewoners en samen met hen onderzoeken wat voor hen belangrijk is om hun woongeluk te kunnen vergroten.

In alle experimenten groeit het aantal betrokken partners. Scholen, zorgpartijen, zorgverzekeraars, fondsen, diverse aanbieders van activiteiten, velen zijn geïnteresseerd in wat er gebeurt en denken en doen graag mee.

Visitatie
De in 2019 uitgevoerde visitatie leverde een rapport op met prachtige conclusies en aanbevelingen. Natuurlijk over de voorgaande vier jaren, maar het was mooi om te zien dat ook de visitatiecommissie de beweging naar de nieuwe organisatie zo duidelijk waarnam in alle geledingen van de organisatie en daarbuiten. En daarnaast gaf het rapport mooie aanknopingspunten voor verdere verbetering in lijn met de nieuwe koers.
Tijdens de visitatie hebben we meegedaan aan het door de SVWN georganiseerde experiment: De kracht van het lokale woonnetwerk.

Huurdersraad, bewonerscommissies en participatie
In 2019 hebben we de samenwerking met de Huurdersraad verder verstevigd. Grote waardering hebben we voor de inzet van de Huurdersraad op de verschillende dossiers.

Evenals voorgaande jaren hebben de huurdersraden van Waterweg Wonen en Woningstichting Samenwerking een belangrijke en volwaardige rol gespeeld bij het opstellen van de prestatieafspraken. Als gelijkwaardig partner in het tripartiete overleg heeft de Huurdersraad met de gemeente een belangrijke rol vervuld in het aanscherpen van de afspraken met de gemeente. Wij vinden deze positie van de Huurdersraad zeer positief en belangrijk en ondersteunen een verdere uitbouw van deze rol waar mogelijk.

Naast de jaarlijkse terugkerende onderwerpen waarbij de Huurdersraad intensief betrokken is, heeft de Huurdersraad grote betrokkenheid getoond bij alle vernieuwing:
- als initiatiefnemer van Expeditie Marnix;
- als deelnemer in verschillende expedities rondom de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan;
- als initiatiefnemer en trekker van de pilot ‘Prettig Wonen’;
- als initiatiefnemer in de vernieuwing van participatie;
- als coproducent bij de ontwikkeling van het nieuwe huurbeleid;
- als deelnemer bij de maatschappelijke visitatie.

In 2019 zijn zowel dhr. B. Mels, penningmeester als dhr. J. Sloot, voorzitter, teruggetreden als bestuurslid van de Huurdersraad. Beiden hebben zich jarenlang ingezet in het belang van de huurders van Waterweg Wonen. We zijn hen daar zeer erkentelijk voor en hebben op informele wijze afscheid genomen.
Ook vierde de Huurdersraad in 2019 haar 10-jarig bestaan met een gezellige bijeenkomst voor alle leden.

We zien dat het aantal bewonerscommissies verder terugloopt. Niettemin zien we tegelijkertijd allerlei andere vormen van participatie ontstaan. Wij vinden participatie van groot belang en waarderen daarom alle inzet van deze groep vrijwilligers.

Een breed maatschappelijk netwerk
In 2019 hebben we volop geparticipeerd in diverse netwerken die een bijdrage willen leveren aan de ontwikkelingen in Vlaardingen. Te denken valt hierbij aan het aanpakken van schuldenproblematiek, het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten. Onze opvatting is dat het functioneren van de verschillende netwerken verder versterkt kan worden. Wij pleiten zelfs voor een gezamenlijke maatschappelijke agenda in de stad.

In dat kader was Trading Places een bijzondere ervaring; een uitwisseling van 1,5 week tussen de bestuurder van Minters en Waterweg Wonen waardoor de contacten tussen de beide organisaties zijn verstevigd en de inzichten in elkaars organisaties vergroot. Een mooie opmaat naar verdergaande samenwerking in het belang van de stad.

Voortgang Actieplan Wonen (APW) en het strategisch voorraadbeleid (SVB)
Begin 2019 is het nieuwe regioakkoord ondertekend. Een akkoord tussen de provincie Zuid-Holland en alle gemeenten en woningcorporaties in de regio Rotterdam. In de hele regio moeten tot 2030 54.000 woningen toegevoegd worden bovenop de bestaande plannen, in Vlaardingen 2.000. Helaas bestaat nog steeds onvoldoende helderheid hoe deze regionale afspraken vertaald worden naar de lokale context. Hierdoor is ons SVB in 2019 nauwelijks bijgesteld.
De sociale voorraad mag minder krimpen dan eerder voorzien. Wij zetten in op de beperking en temporisering van onze eerder voorgenomen sloopplannen. Wij zien dat genoeg woningen technisch gezien vrij eenvoudig door geëxploiteerd kunnen worden; uiteraard niet zonder extra inspanningen van onze kant.
De gemeente wenst na de totstandkoming van een visie op de stad eerst te komen tot een woonvisie in 2020. Op dit moment betekent dat het voortduren van onduidelijkheid voor ons, maar belangrijker nog voor onze klanten, in herstructureringsgebieden. Dit voelt ongemakkelijk. Onze inspanningen zijn en blijven erop gericht om snel helderheid te hebben over de vertaling van het regioakkoord. We zijn en blijven hierover in gesprek met de gemeente. Met de gemeente en Huurdersraad onderzoeken we in 2020 het draagvlak en de mogelijkheden om een deel van onze woningen door te exploiteren in plaats van te slopen. We hebben de gemeente gevraagd om voor 1 juli 2020 de woonvisie gereed te hebben, zodat we tijdig een bod op de prestatieafspraken kunnen doen, waarin de regionale afspraken op een goede manier vertaald zijn.

Voor de Nieuwe Vogelbuurt zijn we in 2019 met DURA en de gemeente Vlaardingen tot een nieuw financieel kader gekomen zodat de tweede fase, gasloos, in uitvoering genomen kan worden. De verkopen van deze deelfases gaan voorspoedig!

In het centrum van de Westwijk is het complex aan het Erasmusplein opgeleverd; een sporthal met 46 appartementen voor Waterweg Wonen. Deze appartementen zijn onderdeel van de eerdergenoemde pilots “Samen langer thuis”. Huurders van deze appartementen gaan samen met elkaar de bewoning vormgeven. Een mix van actieve en kwetsbare ouderen die naar elkaar omzien en elkaar ondersteunen. In 2020 helpen we graag de bewoners verder bij het vormgeven van dit concept.

In de zomer van 2019 werden de mooie appartementen in de Hoogstraat opgeleverd.
De met zorg voor de omgeving gebouwde appartementen zijn door jonge mensen betrokken. Wij wensen hen veel woonplezier.

Duurzaamheid
Onze inspanningen op het gebied van duurzaamheid lonen. Eind 2019 hebben we gemiddeld label B bereikt, als een van de eerste corporaties! Een resultaat om trots op te zijn. Niettemin zijn we in onze nieuwe koers niet langer early adopter. In onze expedities hebben we opgehaald dat duurzaamheidsinvesteringen niet ten koste mogen gaan van de betaalbaarheid en dat technieken vaak nog te complex zijn voor onze huurders. We blijven slim omgaan met vervangingen van installaties en onderhoud en koersen op gemiddeld label A in 2030.

Financiële resultaat
Het resultaat na belastingen over 2019 bedroeg € 128.691.000. Voor € 109 miljoen wordt dit veroorzaakt door de toename van de waarde van het vastgoed. Het resultaat over 2019 gecorrigeerd met deze waardeverandering bedroeg € 19,4 miljoen (begroot € 18,2 miljoen). De stijging ten opzichte van de begroting is vooral veroorzaakt doordat enkele complexen langer verhuurd zijn geweest voorafgaand aan sloop of voorafgaand aan verkoop.

Doelmatigheid organisatie
In de afgelopen jaren heeft Waterweg Wonen met succes gewerkt aan het op orde krijgen van het huishoudboekje van de organisatie.
Door daarnaast de dalende rentelasten en de invoering van de beleidswaarde is Waterweg Wonen inmiddels financieel zeer gezond. In 2020 bepalen wij hoe we opnieuw onze middelen gaan inzetten in relatie tot beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid.

Blik naar voren
Bij Waterweg Wonen werken wij met Kompassie samen aan woongeluk in Vlaardingen. We willen dat onze bewoners zich geen zorgen hoeven te maken over wonen, door te zorgen voor goede betaalbare woningen. En mee te werken aan buurten waar iedereen er mag zijn en mensen -met al hun verschillen- prettig samenleven.

We zien steeds vaker dat vragen van bewoners niet ophouden bij het hebben van woonruimte. Alleen in goede onderlinge verbinding met bewoners zelf en andere organisaties lukt het om tot passende antwoorden te komen. Wij kiezen er daarom voor te werken vanuit een netwerk, waarin wij een van de partners zijn rondom onze klant. We zetten onze expertise op het gebied van wonen maximaal in ten behoeve van een gezamenlijke maatschappelijke agenda, die we samen met partners formuleren. En verwachten ook van anderen dat zij hieraan naar vermogen bijdragen. Dat vragen we tevens van onze klant, bijvoorbeeld in de buurt. Wij pakken de komende periode een actieve, mobiliserende rol als het gaat om het tot stand brengen en uitvoeren van een gezamenlijke maatschappelijke agenda en van een netwerk dat duurzaam opereert.

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). De crisis veroorzaakt door het Coronavirus zal naar de toekomst toe waarschijnlijk ook impact hebben voor Waterweg Wonen Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn; wij verwachten dit meer in beeld te hebben bij het opmaken van onze nieuwe Meerjarenbegroting in het derde kwartaal van 2020. De huidige inschatting is dat dit voor Waterweg Wonen niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen.

Tot slot
Waterweg Wonen heeft ook in 2019 een belangrijke rol gespeeld in het creëren van goede woongebieden in Vlaardingen en wordt om haar inzet goed gewaardeerd door de partners in de wijken. Dit alles is alleen maar mogelijk door goede inzet en samenwerking tussen alle medewerkers, de OR, de Huurdersraad, alle bewonerscommissies en de Raad van Commissarissen,. Ik wil hen allen dan ook bedanken voor hun betrokkenheid en inzet bij de activiteiten en resultaten van Waterweg Wonen!

Marieke Kolsteeg,
Directeur-bestuurder

Verslag van de Raad van Commissarissen

Verslag van de Raad van Commissarissen

In dit verslag berichten wij u over het door de Raad van Commissarissen (RvC) in 2019 gevoerde toezicht.

Overleggen

De RvC verricht zijn werkzaamheden vanuit een grote betrokkenheid bij Vlaardingen en de regio. De leefbaarheid en de toekomst van Vlaardingen zijn de toetssteen voor het handelen. Daarbij past een hoog ambitieniveau van de organisatie.

De RvC vergadert frequent met de directeur-bestuurder over de ontwikkelingen van Waterweg Wonen in relatie tot de stad Vlaardingen en de regio. Uiteraard blijft het daar niet bij. De RvC overlegt ook met de Huurdersraad, de Ondernemingsraad, de gemeente Vlaardingen, het MT en de bestuurscontroller om een compleet beeld te krijgen. De directeur-bestuurder en de voorzitter van de RvC spreken elkaar daarnaast regelmatig tussentijds.
Daarnaast functioneren enkele commissies die de besluitvorming voorbereiden voor de gehele RvC: de Auditcommissie, Remuneratiecommissie en de Commissie Maatschappelijke Innovatie.

De RvC wordt door de directeur-bestuurder regulier geïnformeerd door middel van voortgangsberichten, begrotingen, managementrapportages, het jaarverslag en specifiek over volkshuisvestelijke aangelegenheden via het strategisch voorraadbeleid.

In de uitvoering van zijn werkzaamheden maakt de RvC ook gebruik van de oordelen van de verschillende toetsende instanties, zoals het Waarborgingsfonds Sociale Woningbouw (WSW), de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en de accountant.

Goedkeuring strategische en operationele doelstellingen

Het jaar 2019 stond in het teken van de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan: Kompassie. Hier heeft de RvC in een aantal vergaderingen bij stil gestaan. De strategische koers in dit plan ondersteunen wij volledig.
In de reguliere vergaderingen zijn de onderdelen van de planning & control-cyclus door de directeur-bestuurder ter goedkeuring voorgelegd. Dit betrof de begroting 2020, het jaarverslag 2018, de jaarrekening 2018 en de actualisatie van het strategisch voorraadbeleid inclusief het financieel meerjarenperspectief 2020-2029.

Een aantal onderwerpen welke in 2019 ook extra aandacht van de RvC hebben gekregen:

- de uitvoering en de uitkomsten van de maatschappelijke visitatie;
- de huurverhogingsronde;
- de uitvoering en evaluatie van Expeditie Marnix;
- het investeringsvoorstel Hoogvliet, nieuwbouw in het centrum van Vlaardingen;
- het investeringsvoorstel Burgemeester Pruissingel, renovatie en verduurzaming in het centrum van Vlaardingen;
- de continuïteit en diversiteit van de RvC.

Auditcommissie

Deze commissie heeft in vijf vergaderingen (aanvullend op de lijst van de RvC) over de volgende onderwerpen gesproken:

- de begroting en het meerjarenperspectief;
- de jaarrekening;
- het treasury jaarplan;

- risicomanagement;
- de opzet en werking van het systeem van interne controle;
- projectbeheersing;
- fraude en integriteit;
- bevindingen van de accountant naar aanleiding van de controle evenals de opzet van de controle. Hierbij was de accountant aanwezig.

Commissie maatschappelijke innovatie
Deze commissie heeft in drie vergaderingen gesproken over de wijze waarop Waterweg Wonen het maatschappelijk resultaat wil bereiken. Dit gebeurt zowel vanuit de adviserende als toezichthoudende rol van RvC-leden, waarbij het accent ligt op het verkennen van nieuwe werkwijzen.

Over de volgende onderwerpen is met name gesproken:
- de visitatie over 2015-2018, inclusief twee maatschappelijke netwerkexperimenten, en de begeleiding ervan;
- de pilots in het kader van Samen Langer Thuis, waaronder Expeditie Marnix, Prettig Wonen en het Erasmusplein;
- De belanghoudersbijeenkomst 'Vlaardingen verkent';
- inzet wijkmeester sociale aanpak;
- de vernieuwing van participatie, waaronder de themabijeenkomst tussen de Huurdersraad, de RvC en het Mt van Waterweg Wonen.

Remuneratiecommissie
In deze commissie is in 2019 in drie vergaderingen onder andere gesproken over het functioneren en de beloning van de bestuurder, de organisatieontwikkeling in relatie tot het nieuwe ondernemingsplan en de voorbereidende werkzaamheden in het belang van de continuïteit van de RvC.

Visitatie 2015-2018
In het visitatierapport wordt door Pentascope positief geoordeeld over het interne toezicht. Pentascope adviseert de RvC om de ervaren passie ook in haar toezichtsvisie vast te leggen. Dit advies pakt de RvC in 2020 graag op. Daarnaast wordt in het rapport gesproken over de geconstateerde bijstelling van het voorraadbeleid. De RvC vindt dat Waterweg Wonen een actieve rol moet spelen in de herstructurering van wijken en buurten. Sloop zal naar onze verwachting een minder prominente rol gaan spelen. De RvC ziet dat de introductie in 2019 van assetmanagement bevordert dat verschillende scenario's (sloop/renovatie/intensief beheer/verkoop) door de organisatie beoordeeld worden. In verband met het efficiënt omgaan met middelen achten wij dit noodzakelijk. Daarnaast vindt de RvC een bijstelling van ons voorraadbeleid noodzakelijk door de veranderde regionale context waarbinnen de sociale voorraad minder hard mag krimpen dan waar eerdere berekeningen vanuit gingen.

Uitkomsten van de zelfevaluatie
RvC en directeur-bestuurder zijn volgens de zelfevaluatie tevreden over de inrichting van de governance en het samenspel. De RvC wordt ervaren als betrokken en deskundig. De relatie met de diverse belanghouders is goed.
Vanuit de RvC is er de wens om een discussie over de toekomst van Waterweg Wonen te voeren en te bekijken welke thema's de komende tijd centraal moeten staan voor de RvC. Voor de komende tijd zijn benoemd: de ontwikkeling van de organisatie, hoe Waterweg Wonen het voortouw neemt in de innovatie in Vlaardingen en hoe zij sociale partners hierbij betrekt en de digitale transformatie.

Ook wil de Raad bezien hoe aan zijn klankbordrol anders en beter invulling gegeven kan worden. Bij de toekomstige vacatures zal een diverse samenstelling van de Raad nagestreefd worden.

Samenstelling RvC
De RvC streeft naar een evenwichtige spreiding onder zijn leden van de kennis van strategie, volkshuisvesting, financiën, bedrijfsvoering, onroerend goed, projectontwikkeling, juridische zaken, techniek en beheer, ondernemerschap, HR, zorg en welzijn, veiligheid, innovatie en organisatieontwikkeling. De RvC is van mening dat alle relevante deskundigheden zijn vertegenwoordigd. Voor een beschrijving van de achtergrond, expertises, behaalde Permanente Educatiepunten en zittingstermijnen van de individuele leden wordt verwezen naar de betreffende bijlage.
In 2019 heeft de RvC haar profielen herijkt. Dit ter voorbereiding op komende wervingsprocedures voor nieuwe commissarissen. De RvC constateerde dat er in een relatief kort tijdsbestek 4 van de 5 leden zullen aftreden. In het belang van de continuïteit binnen de RvC is daarom besloten een nieuw lid / beoogd voorzitter van de Auditcommissie te benoemen. In 2019 is het wervingsproces gevoerd. Mevrouw E. Bal is per 1 januari 2020 toegetreden tot de RvC. Hierdoor bestaat de RvC tijdelijk, tot 1 juli 2021, uit 6 leden en is de continuïteit van de RvC verbeterd.

Toepassen Governancecode
Waterweg Wonen leeft de Governancecode van de sector na.

Onafhankelijkheid van de RvC-leden en directeur-bestuurder
De RvC waakt doorlopend over de onafhankelijkheid van zijn (te benoemen) leden. Een mogelijke belangenverstrengeling tussen de leden van de RvC en de corporatie moet volgens het Reglement van de RvC gemeld worden bij de voorzitter van de RvC. Over de onafhankelijkheid van de directeur-bestuurder zijn overeenkomstig de geldende codes afspraken gemaakt in de arbeidsovereenkomst. Zo is het haar niet toegestaan nevenfuncties te betrekken, anders dan de bij de indiensttreding gemelde nevenactiviteiten of activiteiten opgepakt na goedkeuring van de RvC. De RvC is in 2019 in zijn volle omvang onafhankelijk geweest.

Functioneren directeur-bestuurder
Mevrouw Kolsteeg is sinds 1 september 2017 in dienst van Waterweg Wonen. De RvC is mede op grond van zijn waarnemingen bij de diverse belanghouders van mening dat mevrouw Kolsteeg goed functioneert.

Remuneratierapport
De bestuurdersbeloning bestaat uit een vast inkomen, een onkostenvergoeding en een auto van de zaak. Er is in 2019 op toegezien dat alle afspraken ten aanzien van de beloning van de bestuurder en de beloning en vergoedingen van de commissarissen passen binnen de geldende wet- en regelgeving. Dat is het geval geweest.

Onafhankelijkheid accountant
In overeenstemming met de statuten wordt de accountant benoemd door de RvC. BDO werkt in onafhankelijkheid. 2019 is het zevende jaar dat BDO bij Waterweg Wonen de boeken controleert.

Tot slot
Wij zien een corporatie volop in beweging. Er is in 2019 veel bereikt en door velen is er een enorme inspanning geleverd. De Raad is daar erg blij mee en dankt medewerkers, Huurdersraad, Ondernemingsraad en het bestuur voor de geleverde inzet en de daardoor behaalde mooie prestaties in 2019.

Waterweg Wonen in strategisch perspectief

Missie, visie, ambities en doelstellingen

Dit jaarverslag is het laatste jaarverslag dat valt onder het bedrijfsplan 2016-2019 met de titel ‘Vlaardingen centraal – Gebouwd op de toekomst’. Voor dit jaarverslag gebruiken we nog de structuur van dat bedrijfsplan.

Missie
De kern van ons werk is het zorgen voor voldoende betaalbare woningen van goede kwaliteit in een prettige woon- en leefomgeving voor mensen met een lager inkomen, die niet zelfstandig in hun woningbehoefte kunnen voorzien. Dit blijven we de komende periode doen. Uitsluitend in Vlaardingen, de stad waarin wij geworteld zijn. Wij doen dit in partnerschap en in samenwerking met anderen.

Visie
Onze organisatie voert haar kerntaken uit op eigentijdse, ambitieuze, innovatieve en resultaatgerichte wijze. We zijn tegelijkertijd bescheiden en dienstbaar aan onze huurders, woningzoekenden en de gemeenschap van Vlaardingen. Over de volle breedte van onze taken, verantwoordelijkheden en activiteiten werken wij op hoog niveau. Wij vertrouwen erop dit in de toekomst te kunnen blijven doen. Samen met onze huurders en partners.

Ontwikkelingen

Landelijke ontwikkelingen
De woningmarkt werd in 2019 ondanks een fors aantal nieuwbouwwoningen niet losgetrokken. Weliswaar zagen we in 2019 een stijging van het aantal vrijgekomen sociale huurwoningen, maar de vraagzijde ontwikkelde zich sneller. De wachtrij nam toe en de bevolkingsraming werd – wederom – naar boven bijgesteld. Het blijft ontbreken aan vrije sectorwoningen voor middeninkomens en ook de wachtrijen voor sociale huurwoningen groeiden.

In 2019 is gewerkt aan de uitvoering van de motie Ronnes: heeft de corporatiesector voldoende middelen om de taken uit te voeren? Conclusies worden in mei 2020 verwacht. Politiek wordt het thema Wonen in elk geval manifester. Ook de minister sprak van ‘woningnood’. In 2020 zal dit alles ongetwijfeld een rol gaan spelen bij de op te stellen verkiezingsprogramma’s voor 2021.

Regionale en lokale ontwikkelingen
Het Regioakkoord Wonen[1] van januari 2019 vormt voor ons het uitgangspunt van handelen, in het bijzonder voor de omvang van de na te streven sociale huurvoorraad. Om de huishoudensgroei te kunnen bedienen, is tot 2040 een stevige groei van de woningvoorraad nodig. Het regioakkoord staat een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad voor. Zo zullen de randgemeenten meer sociale huurwoningen moeten realiseren en mogen de centrum stedelijke gemeenten Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen hun sociale voorraad beperkt(er) laten krimpen. De krimp is echter minder groot dan eerder in het Vlaardings Actieplan Wonen en het strategisch voorraadbeleid voorzien was.
Tot 2030 gaat het in Vlaardingen om een 2.000 extra woningen ten opzichte van het sloop-nieuwbouwprogramma uit 2018.

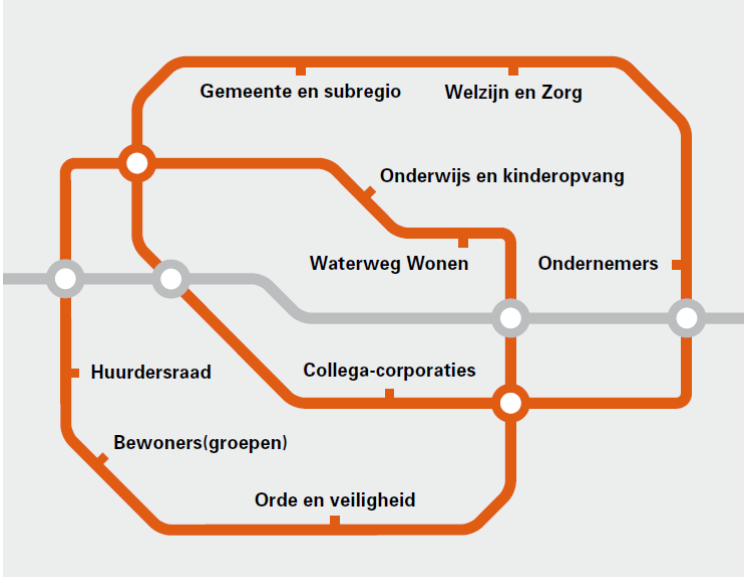
[1] In dit akkoord hebben de 14 regiogemeenten, 25 corporaties en de provincie Zuid-Holland beschreven wat er moet gebeuren om iedereen een plek te geven, om tot een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad te komen en dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn, ook bij vrijkomende woningen.

De druk op de woningmarkt loopt verder op. Het aantal belangstellenden per geadverteerde sociale huurwoning blijft stijgen, zowel regionaal als in Vlaardingen. Oorzaak hiervan is de daling van het aantal verhuisbewegingen in combinatie met een stijging van het aantal actieve woningzoekenden.

Waterweg Wonen koerst sinds de regio-afspraken op een voorraad van tenminste 9.750 sociale huurwoningen in 2030. Dit is 650 woningen meer dan voorheen. Woningstichting Samenwerking blijft onveranderd koersen op tenminste 3.600 sociale huurwoningen in 2030. Dit is eind 2019 vastgelegd in de prestatieafspraken. Dit heeft nog niet geleid tot afspraken hoe de benodigde omvang van de (sociale) voorraad te bereiken. Ook is nog niet bekend waar de gemeente Vlaardingen de 2.000 extra woningen – meest vrije sector – wil realiseren.

In Maaskoepelverband zijn we betrokken bij de Woondeal Zuidelijke Randstad. Dit is de samenwerkingsagenda voor de toekomstbestendige verstedelijking van o.a. de regio Rijnmond. In de kern betreft het een forse woningbouwopgave met een accent op locaties met hoogwaardig openbaar vervoer. Naast deze nieuwbouwopgave ligt er ook een forse opgave in de bestaande woningvoorraad: kwaliteitsverbetering en verduurzaming. Beperkte investeringskracht vormt hier een belangrijk knelpunt. De partijen die ondertekenden blijven dan ook zoeken naar mogelijkheden om de investeringen te bekostigen. Ze gaan een langdurig partnerschap aan om dit proces stapsgewijs te doorlopen, vergelijkbaar met de gevolgde werkwijze voor het Nationaal Programma Rotterdam Zuid.
In de tweede helft van 2019 werd door het gemeentebestuur gewerkt aan een nieuwe toekomstvisie voor de stad Vlaardingen. Begin 2020 werd deze gepresenteerd. Parallel hieraan pakt de gemeente in 2020 het begrotingstekort aan en actualiseert de woonvisie (naar een APW 2.0).

Schema belanghouders



Stad breed is er in onze ogen behoefte aan een Actieplan Sociaal Domein gebaseerd op een gezamenlijke maatschappelijke agenda. Eind april 2019 is een pleidooi hiervoor verzonden naar de coalitievormende partijen. Het pleidooi wordt ondersteund door onze samenwerkings- partners De Samenwerking, Minters en Stroomopwaarts. In de Toekomstvisie van de stad heeft de kwetsbare doelgroep een prominente plek gekregen. Het is nog te vroeg om te zeggen of het in 2020 tot een gezamenlijke maatschappelijke agenda komt. Voorjaar 2020 verschijnt de gemeentelijke begroting en wordt duidelijk welke keuzes het stadsbestuur maakt.

Kompassie
In ons nieuwe bedrijfsplan hebben we in de vorm van een richtinggevend **kompas** opgeschreven waar we in de periode 2020-2023 voor staan en gaan. Hoe we onze (kwetsbare) klanten willen bedienen in uiteenlopende situaties. Vanuit **compassie**: inlevend in de situatie van en meevoelend met de klant. Met **passie** door bevlogen en gemotiveerde medewerkers. Met onze medewerkers voorop. En het woongeluk van onze klanten centraal. Gesteund door een organisatie, die richting, ruimte en vertrouwen geeft.
Het maakproces van dit kompas was in 2019 zó georganiseerd dat onze medewerkers coproducent en eigenaar zijn van onze koers. Zij weten daardoor hun persoonlijke drijfveren en talenten te verbinden met waar wij als Waterweg Wonen voor staan. Zo ontstaat meer werkgeluk. Dit geeft ruimte voor empathie en verbinding met onze bewoners, voor het écht centraal stellen van onze klanten.

Onze kernambities
Voor de jaren 2020 – 2023 hebben we vier kernambities benoemd waar we extra aandacht, middelen en capaciteit op in gaan zetten:

1. Werkgeluk (passie): betrokken, gemotiveerde en leergierige medewerkers;
2. Woongeluk (kompassie): Genoeg goede en betaalbare woonmogelijkheden, waarbij verduurzaming vanzelfsprekend is;
3. Woongeluk (kompassie): Goede dienstverlening passend bij de mogelijkheden van de klant met extra aandacht voor kwetsbaren;
4. Goed ondernemerschap (kompas): Organisatie die richting, ruimte en vertrouwen geeft.

Het nieuwe kompas hebben we gezamenlijk gemaakt in de periode van augustus 2018 tot eind 2019. We zijn op expeditie gegaan in Vlaardingen. Onze medewerkers hebben verhalen opgehaald bij huurders, buurtbewoners en samenwerkingspartners. Deze verhalen hebben we geprobeerd tot leven te brengen door ze zo puur mogelijk op te tekenen. Verhalen en beelden die we deelden, tot nadenken stemden en ons inspiratie opleverden. Die richtinggevend zijn geweest voor de belangrijkste keuzes die we in dit kompas hebben gemaakt en voor de ambities die daarbij horen. Ook omdat we het met elkaar hebben meegemaakt. We gebruikten de drijfveren van onze medewerkers. We boorden passie aan en daarmee inspiratie.

Onze belanghouderbijeenkomst “Vlaardingen verkent…” stond in het teken van de resultaten van de visitatie, reflecties op ons nieuwe bedrijfsplan en de verkenning van een gezamenlijke maatschappelijke agenda. Tijdens de bijeenkomst was veel enthousiasme voor onze nieuwe koers. Het werken met een gezamenlijke agenda in de stad en een werkwijze waarbij de leefwereld van mensen centraal staat blijkt een stevige ambitie waar we de komende jaren aan gaan werken. We ontvingen ruim 20 ideeën.

Rapportage over de ambities jaarplan

In dit hoofdstuk wordt gerapporteerd over de voortgang van de ambities uit het bedrijfsplan – jaarplan 2019.

1. Betaalbare sociale huurwoningen voor mensen die hierop zijn aangewezen

Activiteit	Score	Realisatie
Wij streven naar een daling van het aantal sociale huurwoningen tot circa 10.928 per eind 2019.	+	Eind 2019 hebben wij 10.933 sociale huurwoningen (DAEB).
We streven naar een groter aantal sociale huureengezinswoningen voor gezinnen naar circa 1.871 per eind 2019.	+	Eind 2019 hebben wij 1.878 sociale huureengezinswoningen.
Wij willen voldoende rolstoeltoegankelijke en rollatordoorgankelijke sociale huurwoningen aanbieden. Het aantal rolstoeltoegankelijke en rollatordoorgankelijke woningen zal stijgen tot circa 2.791 in 2019.	-	Eind 2019 hebben wij 2.680 rolstoeltoegankelijke en rollatordoorgankelijke sociale huurwoningen.
In 2019 willen wij 40 huurwoningen verkopen.	+/-	In 2019 hebben we 38 woningen verkocht.
Wij bieden bij het verhuren van onze vrijgekomen woningen minstens 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een huurwoning met een huurprijs tot maximaal € 607,46/ € 651,03	+	In 2019 hebben wij 99,4% van de huurtoeslaggerechtigden passend gehuisvest.
Huurachterstanden en huisuitzettingen voorkomen we zoveel mogelijk. We zijn tevreden als in 2019 het aantal ontruimingen maximaal 25 is.	+	16 woningen zijn in 2019 ontruimd.
Huurders geven minimaal een 7,7 voor het onderhoud van hun huurwoning en de aanpak daarvan.	+	Huurders gaven een 7,9 voor de onderhoudswerkzaamheden
Op basis van de taakstelling voor 2019 en de achterstand van 2018 gaan we uit van een instroom van 62 verblijfsgerechtigden in Vlaardingen. Waterweg Wonen huisvest circa 67%, dus 41 verblijfsgerechtigden.	+	Eind 2019 heeft Waterweg Wonen 47 statushouders gehuisvest.

+ Gerealiseerd +/- Deels gerealiseerd - Niet gerealiseerd x Vervallen

A) Betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen

De voorraad sociale huurwoningen

In dit deel van de regio streven wij naar een daling van het aantal sociale huurwoningen en een stijging van het aantal vrije sector woningen. *Dat hebben wij vastgelegd in de prestatieafspraken met onze Actieplan Wonen (APW)-partners.*
Waterweg Wonen bezit eind 2019 10.933 sociale huurwoningen (verwachting 10.928 woningen) waarvan 9.525 woningen met een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens /huurtoeslaggerechtigde huishoudens (verwachting 9.464).

Aantal woningen naar prijsklassen:

Huur per maand Netto huur per 31-12-2019	**Goed-koop** <=€424,44	**Betaal-baar** >€424,44, <=€651,03	**Middel-duur** >€651,03 <=€720,42	**Duur > Wht** >€720,42	**Onzelf/st.plts**	**Intr.mur.**	**Totaal**
Per 31-12-15	2.011	8.045	1.126	315			11.497
Per 31-12-16	1.973	8.013	1.120	332	13	48	11.499
Per 31-12-16 (subs.->netto huur)	2.395	7.760	983	300	13	48	11.499
Per 31-12-17	2.358	7.606	981	253	16	48	11.262
Per 31-12-18	**2.091**	**7.597**	**1.145**	**244**	**9**	**84**	**11.170**
Waarvan niet-DAEB		*2*		*162*			*164*
Nieuwb. egw NOM Sam. Esmeijerstr.			20				20
Nieuwb. app. Erasmusplein			46				46
Nieuwb. app. Leski Hoogstraat		11					11
Verkopen [a)]		-13	-12	-5			*-30*
Terugkoop uit koopgarant [b)]		5	2				*7*
Sloop [c)]	-131						*-131*
Administratieve wijziging [d)]	7			2	-9		
Als gevolg van huurverhoging en eventueel kwaliteitsinvestering bij zittende huurders	-168	128	48	-8			
Per 31-12-19	**1.799**	**7.728**	**1.249**	**233**		**84**	**11.093**
Waarvan niet-DAEB		*2*		*158*			*160*

[a)] *Verkopen*: 4 woningen zijn verkocht aan zittende huurders en de overige 26 aan niet-huurders (allen natuurlijke personen).
[b)] *Terugkoop uit koopgarant:* eind 2018 bestond de verkoopvoorraad uit 4 uit koopgarant teruggekochte woningen. In 2019 zijn 13 woningen teruggekocht. In het jaar zijn 7 woningen terug in exploitatie genomen en 8 woningen verkocht aan niet huurders. Aan het eind van het jaar bestaat de verkoopvoorraad uit 2 woningen: Sperwerlaan 486 en Eksterlaan 210.
[c)] *Sloop (uit exploitatie in verband met sloop):* in de Westwijk: 131 woningen (en negen bedrijfsonroerend goed) aan de Frank van Borselenstraat in de Valkenhof Hoog.
[d)] *Administratieve wijziging:* de categorie onzelfstandige woningen/ standplaatsen is vervallen.

Overige verhuureenheden	**2019**	**2018**
Winkels en overige bedrijfsruimten, maatschappelijk vastgoed	103	111
Garages	510	512
Parkeerplaatsen	288	289
Bergingen	88	88
Totaal	**989**	**1.000**

Wij hebben ook nog 500 scootmobielplekken.

We streven naar een groter aantal sociale huureengezinswoningen voor gezinnen. *Het is de verwachting dat wij eind 2019 circa 1.871 eengezinswoningen in ons bezit hebben.*
De begrote 20 Nul op de Meter-eengezinswoningen in de Samuel Esmeijerstraat zijn eind april opgeleverd. Naast begrote afname door verkopen is er ook een toename van zeven eengezinswoningen door terugkoop uit Koopgarant en het weer in exploitatie nemen. Eind 2019 hebben we 1.878 eengezinswoningen.
In het nieuwe voorraadbeleid leggen we het accent meer op gestapelde woningen met name bij hoogwaardige openbaar vervoerlocaties. Dit is mede ingegeven door de veranderende samenstelling van onze doelgroep. We merken dat eengezinswoningen een relatief laag volkshuisvestelijk rendement hebben, omdat er relatief veel niet-doelgroep huishoudens in deze populaire woningen (blijven) wonen. De doorstroming is gering, ook als de kinderen de deur uit zijn. Als gevolg van de herstructurering zal het aantal gestapelde woningen per saldo blijven dalen. Het aandeel eengezinswoningen stijgt daardoor; het aantal mag licht groeien maar minder dan we voorheen nastreefden.

Overzicht streefvoorraad 2030

Omvang: minimaal 9.750 sociale huurwoningen (DAEB).

Buurt: verschuiving sociale huurvoorraad van groen- naar centrumstedelijke gebieden. Het aantal sociale huurwoningen in kwetsbare gebieden zoals de Westwijk mag dalen.

(Streef)huur
Minimaal 70% bereikbaar voor huurtoeslaggerechtigden:
- 55% tot de onderste aftoppingsgrens (€ 607,46 prijspeil 2019)
- 15% tussen de aftoppingsgrenzen (€ 607,46- € 651,03)
- Tot kwaliteitskortingsgrens € 424,44: maatwerk jongeren

Maximaal 30% boven bovenste aftoppingsgrens (€ 651,03- € 720,42)
Bij te goedkoop wonende huishoudens de huurprijs niet begrenzen op € 720,42.
Vrijkomende woningen: tenminste 75% verhuren aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens.

Woningtype: circa 1.950 (20%) eengezins- en 7.800 (80%) gestapelde woningen.

Toe- en doorgankelijkheid (in nader onderzoek): tenminste 3.250 (33%) rolstoeltoe- en rollatordoorgankelijke woningen.

Oppervlakte (gebruiksoppervlakte):
Maximaal 975/ 10% woningen tot 50 m^2 (eind 2019: 6%);
Maximaal 4.390/ 45% woningen 50-70 m^2 (eind 2019: 34%);
Minimaal 3.220/ 33% woningen 70-90 m^2;(eind 2019: 46%)
Minimaal 1.170/ 12% woningen > 90 m^2 (eind 2019: 14%).

Energieprestatie: gemiddeld label A in 2030, geen energielabels E, F of G.

Niet-DAEB
Het beperkte aantal vrije sectorwoningen in ons bezit verkopen we op een voor ons passend moment. De appartementen in het Van Hogendorpkwartier verkopen we vooralsnog niet omdat ze een goede rol vervullen bij de doorstroming van senioren uit sociale huur eengezinswoningen.

We voeren een specifiek kwaliteitsbeleid voor woningen die geschikt zijn voor mensen met fysieke beperkingen.

Het aantal mensen met een fysieke beperking in onze woningen zal door het scheiden van wonen en zorg toenemen. Mensen blijven in hun woning wonen totdat het echt niet meer mogelijk is. Het ROGplus, uitvoerder van de WMO voor de gemeente, leek uit te gaan van de ideale situatie, een passende woning. Nu zijn we het er gezamenlijk over eens dat telkens nieuwe situaties ontstaan. Een valpartij bijvoorbeeld kan grote gevolgen hebben. Bij het opdoen van een handicap past de woning niet meer bij de nieuwe situatie. De woning is bijvoorbeeld niet geschikt voor een rolstoel. En dan? Is aanpassing van de woning mogelijk? Of is het beter te verhuizen naar een nieuwe woning die beter bij hun situatie past? Maar wat als er geen geschikte woning is? En wat als een bewoner een scootmobiel nodig heeft? Wordt de scootmobiel vergoed? Is er plaats voor de scootmobiel?
Dit zijn vragen waar verschillende organisaties over gaan. Door de toenemende vergrijzing is het aantal scootmobielen sterk gestegen. Bij veel woningen is echter geen plaats voor stalling. Een scootmobielpool kan dan bijvoorbeeld een oplossing zijn.
In de praktijk zal het steeds vaker voorkomen dat mensen, soms gedwongen, in hun woning moeten blijven wonen. We moeten vooral denken aan (maatwerk)oplossingen in de woning en het gebouw, maar ook aan het delen van scootmobielen of andere vervoersmogelijkheden.

Samenwerkingsovereenkomst ‘Met oog op de toekomst’
In juli 2019 tekenden Woningstichting Samenwerking, ROGplus en Waterweg Wonen de samenwerkingsovereenkomst ‘Met oog op de toekomst’. De gemeente Vlaardingen ondersteunt het initiatief van harte en was als opdrachtgever in het Sociaal Domein bij de ondertekening aanwezig. De samenwerking moet ervoor zorgen dat ouderen en mensen met een beperking duidelijkheid krijgen over de mogelijkheden die een bijdrage leveren aan zelfstandig wonen.

Goede samenwerking
ROGplus en Waterweg Wonen hebben geïnventariseerd waar inwoners en medewerkers van beide organisaties in de praktijk tegenaan lopen. In 2019 zijn drie bijeenkomsten georganiseerd voor zo’n 60 medewerkers. In een presentatie gaf ROGplus aan dat het ook indicaties verstrekt voor huishoudelijke hulp en deelneemt aan de wijkteams en ‘Vlaardingen in beweging’. Aan de hand van casussen is gesproken over mogelijkheden om de diensten beter op elkaar af te stemmen. Ook is het probleem in complex De Wetering gezamenlijk opgepakt. Hier moesten door brandveiligheidsmaatregelen scootmobielplaatsen verdwijnen. Voor huurders die de loopafstand naar de nieuwe bergingen niet konden overbruggen zijn goede maatwerkoplossingen getroffen. Ook is door nauwe samenwerking sneller een rolstoelgeschikte woning voor een huurder gevonden. Grote investeringen waren niet nodig. Daar waar een aanvraag voor een aanpassing in de woning werd afgewezen, wordt de klant nu doorverwezen naar ROGplus.
Begin 2020 volgt een vierde en tevens laatste bijeenkomst met ROGplus en de afdeling Vastgoed (Techniek) waar wordt besproken hoe partijen vroegtijdig met elkaar in gesprek kunnen gaan bij renovatie- en nieuwbouwprojecten om de toegankelijkheid, bruikbaarheid en veiligheid voor met name ouderen optimaal te faciliteren.
In 2020 worden de resultaten geëvalueerd en worden nieuwe werkafspraken in werkprocessen vastgelegd met als doel de klant optimaal te kunnen faciliteren.

Het streven is bovendien om voldoende rolstoeltoegankelijke en rollatordoorgankelijke sociale huurwoningen te kunnen bieden.

Nieuwbouw is primair gericht op rolstoeldoorgankelijke woningen. We streven een daling na van het aantal woningen met trappen en woningen die alleen via trappen te bereiken zijn. Vooralsnog houden we in ons voorraadbeleid voor 2030 aan: minimaal 3.250/ 33% sociale huurwoningen die tenminste rolstoeltoegankelijk en rollatordoorgankelijk zijn.

Op mogelijkheden voor jongerenhuisvesting in het centrum van de stad zijn wij alert. *Wij verwachten in 2019 opnieuw circa 15% tot 20% van de woningen via het 'direct kansmodel' te kunnen verhuren, waarvan een aanzienlijk deel aan jongeren.*

Ruim 26% van alle woningen zijn verhuurd aan jongeren tot en met 27 jaar en bijna 10% aan jongeren tot 23 jaar.

	Aantal verhuringen	Waarvan starters	Starters via directe kans
Tot 23 jaar	**63**	54	14
T/m 27 jaar	**175**	132	21

Wij hebben geen voornemen om sociale huurwoningen te liberaliseren of ons verkoopprogramma te wijzigen. *In 2019 willen wij 40 huurwoningen verkopen en verwachten wij 10 woningen aan te kopen.*

De afzetsnelheid van de lege woningen bleef onverminderd hoog, wel is de doelgroep die kan kopen kleiner geworden. We verkochten in 2019 38 woningen (begroot 40), zes erfpachtpercelen en drie garages. Er werd viermaal korting verstrekt (1x aan zittende huurder en 3x bij aankoop lege woning door huurder). De verdeling van de verkochte woningen was exact 50% aan starters en 50% aan doorstromers. De koopsommen bedroegen minimaal 90% van de onderhandse vrije verkoopwaarde. De voorraad leegstaande woningen was per eind 2019 met vijf historisch laag.

Aantallen verkoop en terugkoop

Type woningen	Begroot 2019	Werkelijk	Verschil
Verkoop			
Appartementen	28	27	-1
Eengezinswoningen	3	3	
Totaal	*31*	*30*	-1
Doorverkoop			
Appartementen	7	6	-1
Eengezinswoningen	2	2	
Totaal	*9*	*8*	-1
Totaal (door)verkoop	**40**	**38**	**-2**
Terugkoop			
Appartementen	8	5	-3
Eengezinswoningen	2	8	+6
Totaal	**10**	**13**	**+3**

De mutatiegraad in verkoopcomplexen was laag; van de aangekochte woningen zijn 7 eengezinswoningen terug in exploitatie gegaan en 6 verkocht. In de startersmarkt is het tekort aan appartementen goed zichtbaar. Het aantal bezichtigingen is laag, maar wie komt biedt vrijwel altijd de vraagprijs. Dat de gemiddelde verkoopprijs van onze woningen aanzienlijk stijgt, blijkt wel uit het feit dat ondanks een lager aantal verkochte woningen netto een hoger resultaat is behaald dan begroot.

Ontwikkelingen Verenigingen van Eigenaars VvE's

Op 1 januari 2019 hadden we nog 17 VvE's in beheer (inclusief 2 hoofdsplitsingen). Met ingang van 1 januari 2020 neemt dit aantal met één toe door de oplevering van het complex Erasmusplein.

Na diverse personele wisselingen in het beheer van de VvE's, is er vanaf 1 januari 2019 een vaste club collega's die de VvE's beheert. Dit heeft tot gevolg dat de achterstanden zijn weggewerkt en dat de eigenaren een vaste contactpersoon hebben. Het aantal klachten over het beheer is minimaal doordat tijdig gereageerd wordt op vragen en opmerkingen van eigenaren.

Passend toewijzen, passend wonen

Meer dan voorheen hebben wij aandacht voor een passende huurprijs.
Zoals beschreven in de wet bieden wij bij het verhuren van onze vrijgekomen woningen minstens 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een huurwoning aan met een huurprijs tot maximaal € 607,46/ € 651,03.

Verantwoording verhuringen	**% norm (wettelijk)**	**% real.**	**Aant.2019**	**% norm (intern)**	**% real.**	*Aant.2018*
Passend gehuisvest	>= 95%	99,4%	534			541
Niet passend gehuisvest	<= 5%	0,6%	3			5
Subtotaal Verhuurd aan huurtoeslaggerechtigden		*100%*	*537*	*>= 75%*	*76,4%*	*546*
			(537+)			(546+)
- Inkomen <= € 38.035	>= 80%		118		16,8%	80
- Inkomen > € 38.035 <= € 42.436	} samen		20		2,8%	17
- Inkomen > € 42.436	} <=20%		28		4,0%	16
Subtotaal verhuurd aan niet-huurtoeslaggerechtigden			*166*		*23,6%*	*113*
Totaal reguliere verhuur sociale huurwoningen			**703**		**100%**	***659***

Waterweg Wonen is wettelijk verplicht om tenminste 80% van de vrijkomende woningen te verhuren aan huishoudens met een inkomen tot € 38.035. In 2019 is 93,2% van de sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens in deze categorie. Daarnaast is ten hoogste 10% beschikbaar voor de toewijzing aan inkomens tussen de € 38.035 en € 42.436 en 10% voor inkomens boven de € 42.436. Ook deze normen worden gehaald.
Het aantal reguliere verhuringen ligt dit jaar 6,3% hoger dan in 2018 en 11,1% hoger dan in 2017 (659 en 633 verhuringen).

We sturen bij als de instroom van huurtoeslaggerechtigden te hoog of te laag is.
In het Regio-akkoord Wonen is afgesproken dat iedere gemeente ten minste 75% huurtoeslaggerechtigden in vrijkomende sociale huurwoningen huisvest, 5% lager dan het eerdere streefpercentage van Waterweg Wonen. In 2019 kwam het percentage uit op 76,4%.

Werkgroep Kompassie
Als medewerkers constateren dat huurders het financieel niet redden, bij voorbeeld door elkaar tegenwerkende regelgeving, dan buigt de werkgroep Kompassie zich hierover. Deze kan besluiten tot (tijdelijke) maatregelen.

Verantwoording overige verhuringen	**Totaal 2019**	Totaal 2018
Verhuringen in het kader van wonen en zorg op naam van een Stichting	12	47
Verhuringen van geliberaliseerde woningen	4	3
Verhuringen aan intermediairs	15	58
Verhuringen garages/parkeerplaatsen en bergingen	62	89
Verhuringen scootmobielplaatsen	80	58
Verhuringen bedrijfsonroerend goed	7	7

Mutatiegraad op basis van huuropzeggingen en op basis van verhuringen

jaar		Huuropzeggingen*)	Huuropz. graad*)		Verhuringen**)	Verhuurgraad**)	Verhuurgraad Nederland (DAEB)
2019		694	6,3%		734	7,0%	Nog niet bekend
2018		678	6,1%		709	6,7%	7,8%
2017		784	6,9%		652	5,8%	7,1%
2016		854	7,4%		816	7,1%	7,0%
2015		858	7,5%		873	7,6%	7,6%
2014		835	7,2%		930	8,0%	7,4%

*)Exclusief huuropzeggingen uitzendbureaus, tijdelijke verhuur, sloop en verkoop aan zittende huurders en complexgewijze verkoop.
**)Exclusief doorverhuringen uitzendbureaus: 2016:60, 2017:135, 2018:58, 2019:15.

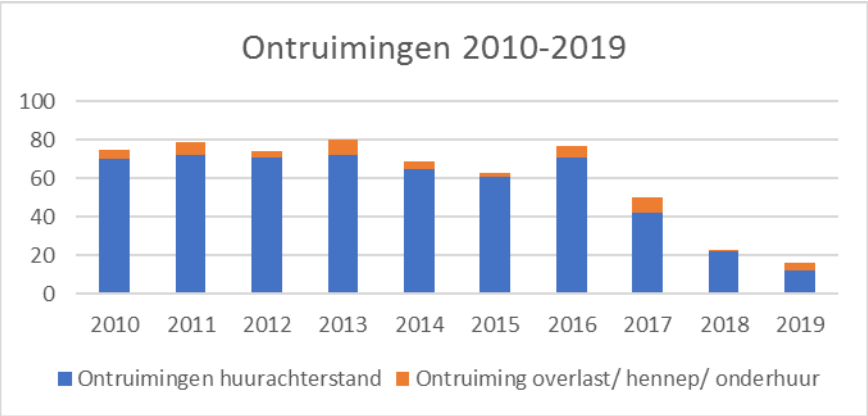
Acceptatiegraad
De acceptatiegraad van onze woningen ligt op gemiddeld 57% (2018:58%, 2017:61%, 2016:58%). De best scorende wijken zijn Holy-Zuid (62%) en Vlaardinger Ambacht (75%). De acceptatiegraad in de Westwijk en Holy-Noord liggen het laagst met 50% acceptatie.

Huurachterstanden en huisuitzettingen voorkomen we zoveel mogelijk.
We streven ernaar om het aantal huisuitzettingen vanwege huurachterstanden tot een minimum te beperken. Huurders die door omstandigheden hun huur tijdelijk niet volledig of niet tijdig kunnen voldoen, helpen we zoveel mogelijk. Door adequaat te reageren op veranderend betaalgedrag van de huurder en deze een betalingsregeling aan te bieden of door te verwijzen naar de juiste instanties, proberen we vroegtijdig problemen te voorkomen.

Met de gemeente werken we samen om ontruimingen te voorkomen. Er is een periodiek overleg tussen de juridische incasso medewerkers, gemeente en maatschappelijke partners. Daarnaast zijn we in 2019 een samenwerking aangegaan met een externe partij om klanten die niet in aanmerking komen voor ontruimingspreventie toch te kunnen helpen (zoals zzp'ers, studenten en mensen met een uitsluiting van schuldhulpverlening).
In 2019 is in 74% van de gevallen - na de aanzegging van een ontruiming - een oplossing gevonden en is niet tot ontruiming over gegaan. Dit is conform het gemiddelde van de sector. (Bron: *Aedes datacentrum 2018*, landelijk 12.000 vonnissen en 3.000 uitzettingen).

Aanzeggingen	**2019**	**% in 2019**	**2018**	**% in 2018**
Totaal aanzeggingen, waarvan:	**63**	**100%**	**100**	**100%**
Alles betaald	10	16%	22	22%
Ontruimingspreventie (pop)	17	27%	32	32%
Betalingsregeling getroffen	9	14%	15	15%
Sleutels ingeleverd	5	8%	4	4%
Moratorium	2	3%	3	3%
Geannuleerd overig	4	6%	1	1%
Ontruimd	16	26%	23	23%

Het aantal ontruimingen zien we vanaf 2016 structureel afnemen naar 16 ontruimingen in 2019. (norm: minder dan 25 ontruimingen per jaar).



Betalingsgedrag
De totale huurachterstand (inclusief servicekosten) van de groep zittende bewoners bedroeg aan het eind van het verslagjaar 1,38% van de brutohuuropbrengst (€ 1.019.123). In 2018 was dit 1,23% (€ 919.000).

Expeditie de financieel kwetsbare klant

We gingen tijdens onze expedities ook in gesprek met onze financieel kwetsbare klanten onder andere bij de Voedselbank.

De doorstroming van oudere bewoners van gezinswoningen met een tuin en/of van mensen met hoge inkomens naar passende appartementen gaan we actiever stimuleren.

In 2019 zijn 25 nieuwe huurders aan de ‘doorstroomlijst’ toegevoegd. 21 huishoudens zijn verhuisd uit een eengezinswoning naar een appartement. Begin 2020 staan er 30 kandidaten op de doorstroomlijst.
De woningen die zijn geaccepteerd liggen in de complexen Billitonflat, Maasboulevard, Rotterdamseweg, Mariskwartier, Ruytenburchflat, Erasmusplein en Molenzicht.
Alle leeggekomen eengezinswoningen van Waterweg Wonen zijn verhuurd aan gezinnen met kinderen.

B) Goede kwaliteit van woningen

Kwaliteitsverbeteringen en onderhoud worden meer vraaggestuurd (op woningniveau).
Onze woningen hebben doorgaans een goede kwaliteit.

Aedes Benchmark onderhoud
Waterweg Wonen scoorde, zoals alle eerdere keren, in de Aedes Benchmark een A op het onderdeel onderhoud en verbetering. Huurders gaven de kwaliteit van de woning een 7,14, terwijl landelijk vergelijkbare woningen qua bouwjaar en type gemiddeld een 6,69 scoorden. Waterweg Wonen gaf de laatste zes jaar 71% uit van het landelijk gemiddelde aan onderhoudskosten en renovaties. Dit is een enigszins vertekend beeld omdat in het verleden veel projecten versneld zijn uitgevoerd (onder andere door het tijdelijk verlaagde btw-tarief in de crisistijd).

Huurders geven minimaal een 7,7 voor het onderhoud van hun huurwoning en de aanpak daarvan. *Bij tevredenheidsmetingen over de staat van onderhoud bij 'nieuwe woning' en 'kwaliteit woning' moet minimaal een '7' behaald worden.*

KWH-meting onderhoud
Het totaalcijfer van de KWH-meting voor onderhoud is een 7,9 (2018: 7,5). Het tevredenheidspercentage ligt op 91%. We hebben de volgende onderhoudswerkzaamheden laten meten: vervangen cv-ketels aan de Sperwerlaan, plaatsen zonwering aan de Billitonflat, schilderwerk aan de Baarnhoeve/ Amsterdamlaan en werkzaamheden aan de dakgoot aan de van Beethovensingel. Huurders waren het meest tevreden over de informatievoorziening en over de medewerkers die de werkzaamheden hebben uitgevoerd. De resultaten zijn met de aannemers besproken.

Tevreden tot zeer tevreden	2019	2018	Norm
Staat van de woning	7	6,8	7
Oplevering van de woning	7,3	7,1	7

We kregen vaker positieve reacties van huurders dat de woning er netjes uitzag en dat het herstel van gebreken snel geregeld was. Het komt nog voor dat woningen met teveel gebreken worden opgeleverd. Ook zijn huurders soms niet tevreden over de kwaliteit van de muren/ vloeren/ deuren. Het proces rondom herstel van gebreken behoeft aanscherping. Er is voor huurders nog teveel onduidelijkheid over de planning van de uitvoering van werkzaamheden.

Woonbeleving na 2 en 4 jaar
Huurders die tevreden waren over het onderhoud gaven als voorbeelden: nieuwe Ledverlichting geplaatst (Aalscholverlaan/ van Hogendorplaan), complexen worden goed bijgehouden (Bonnweg/ Van der Palmstraat/ Columbusstraat). Verder hebben huurders de ervaring dat reparaties vlot worden opgepakt.

Huurders die niet (zo) tevreden waren over het onderhoud gaven aan, dat er gebreken zijn in de woning of in het complex zoals vochtklachten, tochtklachten, bladderende verf, liftklachten en gebreken aan vloeren/ muren. Ook zijn vervuiling en schoonmaakklachten als minpunten genoemd (bijvoorbeeld de Professor Rutgersstraat/ Nagelkruid).

Het onderhoud blijft met minder geld minimaal op hetzelfde niveau.
Voor 2019 is € 10,3 mln. aan planmatig onderhoud begroot.

Onderhoud	**Begroting 2019**	**Realisatie**	**Verschil**
Uitvoering planmatig onderhoud (excl. contractonderhoud)	*€ 10.331.300*	*€ 10.348.568*	*-/- € 17.268*
Correctief onderhoud			
- reparatieonderhoud	€ 2.531.000	€ 3.151.839	-/- € 620.839
- mutatieonderhoud	2.519.000	2.315.531	203.469
Totaal	*€ 5.050.000*	*€ 5.467.370*	*-/- € 417.370*
Contractonderhoud	*1.430.000*	*1.386.990*	*43.010*
Overig onderhoud	*1.185.000*	*967.456*	*217.544*
Totaal	*€ 17.996.300*	*€ 18.170.384*	*-/- € 174.084*
Aan onderhoud toegerekende personeelskosten en overhead	€ 3.879.900	€ 3.955.316	-/- € 75.416
Doorbelasting Servicedienst	-/- 891.800	-/- 433.209	-/- 458.591
Totaal onderhoud	**€ 20.984.400**	**€ 21.692.491**	**-/- € 708.091**

De werkzaamheden planmatig onderhoud voor 2019 in hoofdgroepen:

	Begroting 2019	**Realisatie**	**Verschil**
Regulier planmatig onderhoud	€ 4.602.000	€ 4.688.249	-/- € 86.249
Brandveiligheid	2.886.000	368.814	2.517.186
Duurzaamheid (niet te activeren)		939.170	-/- 939.170
Stopplaatsen lift (niet te activeren)		373.011	-/- 373.011
Te activeren	-/- 356.700		-/- 356.700
Keuken, badkamer, toilet vraag	1.500.000	2.439.313	-/- 939.313
LED verlichting	1.200.000	972.766	227.234
Asbest	300.000	442.387	-/- 142.387
Advieskosten	200.000	124.858	75.142
Totaal	*€ 10.331.300*	*€ 10.348.568*	*-/- € 17.268*

Het reguliere planmatig onderhoud (zoals schilder- en dakwerkzaamheden) is besteed conform begroting. Brandveiligheid was begroot op € 2,8 mln. maar slechts € 0,4 mln. is besteed. De onderzoeken naar de juiste maatregelen en het overleg hierover met het bevoegd gezag vergen veel meer tijd dan gedacht. In 2020 wordt dit grotendeels ingehaald. Hetzelfde geldt voor duurzaamheid, waar dakisolatie eind 2019 is aanbesteed en verduurzaming van collectieve ketels aan de Marnixlaan en De Wouthof is doorgeschoven naar 2020.
In 2019 nam de vraag naar keukens, badkamers en toiletten sterk toe (met 99 stuks naar 543 stuks) waardoor de kosten met € 460.000 toenamen ten opzichte van 2018 (€ 2 mln. op 444 stuks). De verklaring ligt in een gestegen vraag van bewoners in een groot aantal complexen dat rond 1990 een renovatie heeft gehad.

In de bestaande voorraad krijgen de kwaliteitsaspecten ‘veiligheid’ en ‘gezondheid’ meer expliciete aandacht.
Conform plan van aanpak gaat de volgorde van werkzaamheden naar prioriteit van het complex (technisch en klant) en wordt vooral per type werk aanbesteed:

Brandscheiding vluchtwegen portieken ad € 1,4 mln. en vervangen (voor)deuren ad € 0,9 mln. Omdat dit de plekken met het grootste risico zijn vinden deze werkzaamheden in 2019 en 2020 plaats. Werkzaamheden zijn repeterend in grote aantallen. Mogelijk wordt het vervangen van deuren apart aanbesteed van het aanpassen kozijnen en toepassen van brandwerende strips. Dit wordt per complex onderzocht.
Het brandwerend maken van leidingdoorvoeren heeft een laag risicoprofiel. De € 2,2 mln. wordt in de loop van 2019 meervoudig aanbesteed voor uitvoering vanaf 2020.

Conform het plan van aanpak Brandveiligheid zijn ook in 2019 diverse maatregelen uitgevoerd. Het uitgangspunt is om nadat de werkzaamheden in de jaren 2017-2022 zijn uitgevoerd te voldoen aan het Bouwbesluit 2012 (voor nieuwbouw en renovatie). De woningen waarvan de sloop is voorzien voor 2027 zijn hiervan uitgesloten. Waterweg Wonen heeft € 6,8 mln. uitgetrokken voor deze werkzaamheden, verspreid over vijf jaar.

Brandveilig stallen van scootmobielen
Scootmobielen vormen een groot risico bij brand als ze zijn geplaatst in vluchtroutes. Het beleid ‘Brandveilig stallen van scootmobielen’ (conform Bouwbesluit 2012) heeft tot gevolg dat bepaalde door Waterweg Wonen gerealiseerde plaatsen moeten worden opgegeven. Complex de Wetering heeft als proeftuin gefungeerd. Hier zijn 42 plaatsen in gebruik, waarvan er 25 niet brandveilig bleken te zijn. Wel waren er voldoende leegstaande ruimtes in het complex die inmiddels zijn verbouwd tot scootmobielopstelplaatsen. In de meeste gevallen hebben de huurders een nieuwe plaats gekregen. In drie gevallen bleek de loopafstand een probleem. In samenwerking met ROGplus wordt naar maatwerkoplossingen gezocht.

Brandveiligheid / bewustwording
Waterweg Wonen en Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond werken al een aantal jaren samen om het brandveiligheidsbewustzijn van de huurders te verbeteren. Ook in 2019 organiseerden we voor de huurders weer het Broodje Brandweer. Bewustwording, het voorkomen van brand en vergroten van de brandveiligheid zijn belangrijk voor Waterweg Wonen. Daarom doet Waterweg Wonen, samen met een aantal andere woningcorporaties, mee met de mobiele 'belevingswoning'. In deze woning kunnen huurders de gevaren van brand ruiken, voelen en zien. Het belangrijkste doel van de belevingswoning is: geen doden door brand. De belangrijkste oorzaken van brand zijn roken, koken en elektra. In 2020 zal de woning naar Vlaardingen komen en kunnen ook onze huurders deze woning bezoeken.

APK
In 2019 heeft Waterweg Wonen overeenstemming bereikt met een bedrijf dat de apk-keuringen gaat uitvoeren. Aanvankelijk was het de bedoeling de keuringen in eigen beheer uit te voeren. De gerichte training bleek zeer complex en zo tijdrovend dat we daar vanaf zagen. Eind 2019 zijn de eerste brieven verstuurd naar huurders die al langer dan 60 (!) jaar in hun woning wonen. In 2020 vervolgen we met een nieuwe groep huurders een gratis apk aan te bieden.

Verwijderen openverbrandingstoestellen
Bijna alle openverbrandingstoestellen in woningen zijn inmiddels verwijderd.

Expeditie ‘Kanniewaarzijn’

C) Betaalbare huisvesting voor bijzondere doelgroepen

Bij de huisvesting van verblijfsgerechtigden sluiten we aan op landelijke ontwikkelingen. *Met een afnemende vluchtelingenstroom en een afnemende taakstelling voor de huisvesting van verblijfsgerechtigden verwachten wij geen aanvullende locaties nodig te hebben.*

Huisvesting statushouders gemeente Vlaardingen

Periode	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Stand begin	***-12***	*7*	*36*	*17*	*11*	
Taakstelling	**50**	100	97	182	122	
Gehuisvest	**58**	81	68	201	150	
Stand eind	***-4***	*-12*	*7*	*36*	*17*	*11*

De taakstelling voor Vlaardingen in 2019 bedroeg 50, de helft van de taakstelling voor 2018. In 2019 huisvestte Waterweg Wonen tussen de 80% en 90% van de taakstelling (afhankelijk van de geregistreerde na-reizigers) en in 2018 80% van de taakstelling. De geldende afspraak is dat Woningstichting Samenwerking één derde huisvest en Waterweg Wonen twee derde. Vlaardingen eindigt in 2019 ondanks het grote aandeel dat Waterweg Wonen op zich nam met een kleine achterstand van minus vier.
Het is lastig om passende woningen te vinden voor grote gezinnen. De gemeente Vlaardingen gaat het gesprek aan met de COA of het mogelijk is deze gezinnen aan andere gemeentes te koppelen.

De verhuur bij Wonen & Zorg gaat vaker rechtstreeks via Waterweg Wonen.
Ook in 2019 hebben wij cliënten van begeleidende instanties gehuisvest op basis van de samenwerkingsovereenkomsten Wonen en Zorg. In 2019 werden 20 aanvragen gedaan, waarvan 11 door Stichting Elckerlyc in verband met de inruiling Baanstraat.

Met Stichting Elckerlyc hebben we eerder besproken om de 13 woningen die zij in één woonblok in de Baanstraat huren, gefaseerd in te ruilen voor verspreid liggende woningen. Door aanhoudende vernielingen en brandjes aangericht door onbekenden, heeft Elckerlyc vanaf eind augustus aangegeven 11 woningen in dit complex versneld te willen verlaten. Inmiddels is de huur van 9 woningen opgezegd en heeft Waterweg Wonen 8 vervangende woningen aangeboden.

Urgenties uitstroom zorginstelling
De invoering in M(aassluis)V(laardingen)S(chiedam)-verband van de 'Raamovereenkomst regeling uitstroom zorginstelling met woonbegeleiding' of 'één-route-systeem' gaat gepaard met wat kinderziektes. Via deze overeenkomst is geregeld, dat een cliënt uit een opvanginstelling via directe bemiddeling (één route) uitstroomt naar een woning *met verplichte zorg of begeleiding*. Sommige uitstromende cliënten proberen de regeling te omzeilen. Onder andere door zelf woonbonnen in te sturen. Ook de autorisaties voor het digitaal aanvragen en verwerken van de urgenties zijn nog niet op orde. Het goed stroomlijnen van de uitstroom uit zorginstellingen en de verdeling van kwetsbare doelgroepen over de MVS-gemeenten is echter een mooi resultaat. In 2020 wordt de regeling met partijen geëvalueerd.

In 2019 kregen 32 uitstromende cliënten uit Vlaardingse opvanginstellingen een urgentie. Inmiddels zijn 20 personen gehuisvest/ kregen een aanbieding maar zeven nog niet. Twee urgenten hebben zelf een oplossing gevonden. Drie urgenten zijn op basis van onze uitsluitingsgronden via hun begeleiding doorverwezen naar Woningstichting Samenwerking. Voor jongeren is geschikt aanbod van het juiste formaat en de juiste huurprijs een probleem. Bij de overige kandidaten kan een specifieke vraag vertragend werken (zoals bij een hoekwoning zonder bovenburen in verband met geluidsgevoeligheid) of het aantal kamers is niet passend. De raamovereenkomst is een verbetering en voor conclusies is het nog te vroeg omdat we nog maar een jaar bezig zijn. We merken al wel dat het moeilijker wordt om een match te maken tussen een woning met een specifiek profiel en een kwetsbaar persoon. De zorgpartij evalueert de begeleiding regelmatig en laat het weten wanneer een contract naar zelfstandig kan worden omgezet. Mocht Waterweg Wonen daarna toch signalen krijgen dat zaken niet goed lopen, dan dragen we dit over aan de betrokken zorgpartij.

Verhuringen 2019

Type contract	**Aantal**	**waarvan**
Huur-/zorgcontract op naam van cliënt via urgentie Directe Bemiddeling	19	– 10 cliënten van Elckerlyc – 6 cliënten van STOED – 2 cliënten van Timon – 1 cliënt van Pameijer
Huur-/zorgcontract op naam van cliënt via beroep op de Samenwerkingsovereenkomst (SWO)	8	– 3 cliënten van Profila Zorg – 2 cliënten van STOED* – 2 cliënten van Timon* – 1 cliënt van Directzorg
Begeleid wonen	0	
Beschermd wonen	12	– 11 keer op naam van Elckerlyc** – 1 keer op naam van Philadelphia
Totaal	**39**	

* aanvragen liepen al voordat urgentie Directe Bemiddeling startte
** waarvan 7 ter vervanging van de units op het complex Baanstraat

In 2018 zijn 21 woningen verhuurd aan (cliënten van) stichtingen (plus 36 woningen in Westkaap). In 2019 ligt het aantal verhuringen op 39. Het aantal aanvragen steeg van 27 naar 55, wat dus een verdubbeling inhoudt. Dit wordt deels veroorzaakt door de vraag om 11 vervangende woningen voor de Baanstraat. Vijf aanvragen zijn vervallen, van de 50 overige

aanvragen hebben we er 39 gehonoreerd en zijn er drie in aanbieding. De resterende acht aanvragen zijn nog in behandeling.

We zetten samen met andere initiatiefnemers woonarrangementen op die gericht zijn op ‘langer thuis wonen’ en aan een meer effectieve inzet van het dienstenaanbod van maatschappelijke organisaties in Vlaardingen. We willen het probleemoplossend vermogen stimuleren, mensen verbinden en ruimte geven aan initiatieven.

Waterweg Wonen heeft als droom in haar nieuwe bedrijfsplan dat mensen zonder zorgen wonen. We zien hierbij dat huurders zelf meer invloed willen en nemen op hoe zij wonen. Waterweg Wonen wil dit goed faciliteren. Nu de maatschappelijke ontwikkeling is dat mensen steeds ouder worden in hun eigen huis, zoeken wij met bewoners en partners hoe we hierop kunnen inspelen. Antwoorden hebben we nog niet, wel zijn we gestart met drie projecten waarin we experimenteren. We zien dit ook als kans/mogelijkheid om de verbinding op te zoeken met relevante partijen in het Sociaal Domein zoals we ook in het opgestelde manifest voor een Maatschappelijke Agenda Vlaardingen prominent hebben aangegeven.

Voorbeelden zijn ‘Prettig wonen’ in drie flats in Holy, Expeditie Marnix in de Marnixflat en ‘Samen langer Thuis’ in het nieuwbouwcomplex aan het Erasmusplein in de Westwijk.

Prettig Wonen
In 2019 gaf Waterweg Wonen gehoor aan de wens van de Huurdersraad om in te spelen op de maatschappelijke ontwikkelingen van langer thuis wonen. De traditionele verzorgingshuizen verdwijnen en ouderen blijven zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Daarnaast zien we een toenemende groep kwetsbare mensen in onze woningen die om wat voor reden dan ook meer (tijdelijke) ondersteuning nodig hebben. Samen met de werkgroep Wonen en Zorg is in 2019 nagedacht over zaken die bijdragen aan Prettig Wonen. In deze werkgroep zitten huurders, leden van de Huurdersraad en welzijnsorganisatie Minters. De werkgroep heeft drie speerpunten benoemd: **ontmoeting**, **ondersteuning** en **wegwijs maken**. Deze speerpunten zijn door onze huurders aangemerkt als voorwaarden om prettig te kunnen blijven wonen in een gewoon wooncomplex.

Het project Prettig Wonen ging in september 2019 feestelijk van start in drie woongebouwen van Waterweg Wonen. Blijven meedoen aan de maatschappij en sociale contacten hebben een positief effect op gezondheid en welzijn. In elk gebouw is een ontmoetingsruimte ingericht (**ontmoeting**). Actieve bewoners krijgen ondersteuning van een ‘verbindingscoach’ bij het organiseren van activiteiten in de ontmoetingsruimte of in het complex (**ondersteuning**) Dit kunnen activiteiten zijn zoals bloemschikken/kerststukjes maken, koffiebijeenkomsten etc. Ook kunnen maatschappelijke organisaties in deze ruimte voorlichting of cursussen geven over bijvoorbeeld veilig wonen of gezond leven. De bewoners bepalen zelf de invulling van het programma. Verder kunnen bewoners antwoord krijgen op vragen op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Hierbij geeft een ‘allesweter’ van het wijkteam Holy antwoord en helpt hen **wegwijs te maken** in het grote aanbod van informatie over wonen, zorg en welzijn. Dit alles draagt bij aan zelfstandig en prettig wonen in een gewoon wooncomplex.

Het project wordt uitgevoerd in drie vergelijkbare complexen met een verschillende uitgangspositie: een complex met een sterke bewonersvertegenwoordiging en veel activiteiten; een complex met actieve bewoners maar waar geen activiteiten van de grond komen en een complex waar bewoners niet georganiseerd zijn. Waterweg Wonen hoopt gedurende het project samen met vele maatschappelijke organisaties te komen tot een richtinggevend kader voor een nieuwe vorm van participatie (modern nabuurschap) en het bieden van de juiste (professionele) ondersteuning met als doel: zo lang mogelijk zelfstandig wonen, mee blijven doen en elkaar helpen als het nodig is.

Waterweg Wonen staat garant voor de kosten van het project, dat een doorlooptijd heeft van twee jaar, voor onder andere de inzet van de coach en het gebruik van de woningen. De bewoners hebben de woningen volledig in kunnen richten door het verkrijgen van onder andere een financiële bijdrage van Fonds Schiedam Vlaardingen e.o. voor de inrichting van de woningen. Ook de gemeente Vlaardingen en zorgverzekeraar DSW leveren een financiële bijdrage aan het project.

Het project Prettig Wonen kan worden gezien als een proeftuin, waarbij organisaties op een laagdrempelige manier in contact komen met inwoners. Zo richten we ons met elkaar op thema's in het Sociaal Domein als eenzaamheid, participatie, preventie, zingeving, zelfredzaamheid, veiligheid et cetera. Waterweg Wonen is nog op zoek naar extra organisaties die financieel of in menskracht willen bijdragen en zich willen verbinden aan het project.

Expeditie Marnix
Met een groep mensen vanuit verschillende organisaties en met verschillende achtergronden gingen we de challenge aan. We keken naar het toekomstperspectief van de Marnixflat als een goede plek om te wonen en te leven voor ouderen en kwetsbare mensen. Ook sluiten we een mix van senioren met een andere doelgroep niet uit. We zijn gestart met een bewonersonderzoek. We vroegen breed om ideeën aan de bewoners van de flat, buurtbewoners, organisaties in de directe omgeving van de flat en onze relaties. Wat volgde was een druk bezochte challenge-dag waarbij de tien genomineerde ideeën gepresenteerd werden. Waarbij volop de contacten tussen de bezoekers aangehaald werden. De winnaar van het kleine idee was een bewoner die voorstelde een AED aan te schaffen inclusief cursus. ERA Contour won het grote idee met het 'Gelukslab'. Dit is een laboratorium om samen met bewoners het woongeluk in de woningen, in de flat en daarbuiten te brouwen, te proeven en te verbeteren. Dit lab biedt dus juist ook mogelijkheden om de andere ideeën, die tijdens de finale zijn gepresenteerd, te testen. De bewoners zijn enthousiast over de initiatieven.

Na de meivakantie zijn er drie groepen vmbo-leerlingen van het Lentiz-Geuzencollege gestart met Salon Marnix, de Praktijk-Leeromgeving. Bewoners van de Marnixflat kunnen hier gezichts- en manicurebehandelingen krijgen. Tijdens de behandelingen ontstaan mooie gesprekken over vroeger, gezondheid en ontspanning. Het Lentiz geeft aan dat de leerpunten voor leerlingen ook veel breder zijn dan bij een les op school. Het runnen van een salon vraagt van de leerlingen sociale vaardigheden, omgang met cliënten, organiseren van werkplek, timemanagement, hygiëne van het materiaal en de ruimte, koffie zetten en de afwas. Waterweg Wonen draagt aan dit initiatief bij door de ruimte in de Marnixflat beschikbaar te stellen.

‘Samen langer Thuis’ nieuwbouw 46 appartementen aan het Erasmusplein
De centrumlocatie in de Westwijk (tegenover een winkelcentrum) en de woningen zijn aantrekkelijk voor senioren, dus hier lag een kans om in te spelen op de maatschappelijke ontwikkeling dat ouderen langer zelfstandig moeten wonen. Uitgangspunt in dit woonconcept is dat een mix van actieve en kwetsbare ouderen naar elkaar omziet en elkaar ondersteunt. Sociale cohesie en wederkerigheid zijn daarbij leidende principes.
De werving van de bewoners verliep via Facebook en lokale weekbladen in Vlaardingen, Schiedam en Maassluis onder de leeftijdscategorieën 55-65, 66-75 en 75+. Dit vanuit de aanname dat deze categorieën een afspiegeling zijn van vitale en kwetsbare ouderen. Na de informatieavond hebben 33 van de 115 belangstellenden een woning geaccepteerd. (Een flink aantal kandidaten was er nog niet aan toe om de eengezinswoning te verkopen.)
De aanpak die wordt gehanteerd, Studio BRUIS, is nog niet eerder gebruikt in een nieuwbouwcomplex. Deze aanpak combineren we met een introductieprogramma voor startende woongemeenschappen. Beide programma’s zijn in opdracht van Kennisinstituut Platform31 ontwikkeld door ActivAge.
In oktober werd alvast een safari georganiseerd langs allerlei voorzieningen en locaties in de wijk die aansluiten bij de tijdens de informatieavond geopperde ideeën. 10 toekomstige bewoners bezochten de Akropolistoren in Amsterdam om te zien hoe ze daar aan de slag zijn gegaan met ‘Prettig samen oud worden’. Wanneer in februari-maart 2020 de sores van de verhuizing achter de rug zijn, gaan we de bewoners helpen met elkaar het concept voor Samen Langer Thuis vorm te geven.
Bij de methode ‘Bruis’ gaat veel aandacht uit naar het samen ontwikkelen van een verbindend woonconcept. Hierbij komen tijdens gesprekken vragen aan de orde als: ‘Wat bindt ons, wie of wat willen wij zijn, wat verwachten wij van elkaar, hoe willen wij ouder worden en wat willen wij daarbij voor elkaar (en omliggende buurt) betekenen?
Deze gesprekken vinden plaats aan de hand van onderstaande 5 thema’s:

2. Vitale wijken en buurten

Activiteit	Score	Realisatie
Beoordeling van de Huurdersraad over de overleggen met Waterweg Wonen is positief.	+	De Huurdersraad van Waterweg Wonen beoordeelt de samenwerking met Waterweg Wonen als positief.
Wij stellen ons ten doel dat onze huurders bij de KWH-enquête minimaal een 7 geven voor de woonomgeving.	+	Huurders gaven gemiddeld een 7 voor de woonomgeving.
Het oordeel bij de buurtschouw moet in 2019 minimaal een 7,5 zijn.	+	Het gemiddeld oordeel is een 7,9.
De herstructurering zetten we op basis van het Actieplan Wonen voort. In 2019 gaan we: • de nieuwbouw vervolgen in herstructureringsgebied Holy-Zuidoost (16 koopwoningen); • de volgende fase in de noodzakelijke vernieuwing van de Westwijk opstarten met prioriteit voor het centrumgebied (oplevering 46 sociale huurappartementen Sporthallocatie) en het gebied rond Valkenhof (overdracht aan de gemeente) en ontwikkeling plannen Floris de Vijfdelaan.	 + +/-	In 2019 hebben we gerealiseerd: • de nieuwbouw is in volle gang met 16 opgeleverde koopwoningen; • de 46 sociale huurappartementen Sporthallocatie zijn in opgeleverd. De overdracht van de Valkenhof hoog heeft plaatsgevonden, Valkenhof laag is uitgesteld naar 2020, planvorming 50 sociale eengezinswoningen Floris de Vijfdelaan in ontwikkeling..
Wij zorgen voor sloop, renovatie en nieuwbouw van sociale huurwoningen. • sloop van 179 sociale huurwoningen. • nieuwbouw 77 huurwoningen en 16 koopwoningen; • renoveren van 294 sociale huurwoningen.	 +/- + -	In 2019 hebben we: • 141 woningen gesloopt, sloop 38 woningen uitgesteld; • 77 huurwoningen en 16 koopwoningen opgeleverd; • 167 woningen gerenoveerd en 124 woningen vertraagd.

+ Gerealiseerd +/- Deels gerealiseerd - Niet gerealiseerd x Vervallen

A) Betrokken bewoners

In de participatie van de Huurdersraad en bewonerscommissies blijven wij investeren.
Ons doel is dat de Huurdersraad en de bewonerscommissies aan het eind van elk jaar onze overleggen positief beoordelen. Daarnaast streven we naar een positief oordeel van de Huurdersraad over het driepartijenoverleg.
We zoeken naar een aansprekende manier om proactief ideeën en informatie op te halen in de wijk.

De Huurdersraad heeft in het eindejaarsgesprek aan de RvC aangegeven dat ze vol lof zijn over de organisatie. Zij krijgen snel antwoord op vragen en er is een proactieve en respectvolle benadering vanuit de organisatie. De Huurdersraad ervaart echt een fijnere houding vanuit Waterweg Wonen op het gebied van leefbaarheid en participatie. De

letterlijke bewoording die de Huurdersraad hieraan gegeven heeft is “Waterweg Wonen heeft weer een hart gekregen”.

Ten aanzien van het driepartijenoverleg is de Huurdersraad van mening dat de door de Huurdersraad aangedragen punten goed door de organisatie verwoord worden. De Huurdersraad ervaart dat het overleg met Waterweg Wonen op basis van gelijkwaardigheid is. De Huurdersraad maakt zich nog wel zorgen over de houding van de gemeente ten aanzien van sociale woningen. Het is moeilijk om de gemeente te laten inzien dat de groei van sociale woningen ook mogelijk is door minder sloop dan alleen door nieuwbouw.

Naar aanleiding van signalen van enkele bewonersorganisaties hebben de Huurdersraad en Waterweg Wonen besloten dat een nieuwe samenwerkingsovereenkomst voorlopig niet nodig is. De aandacht ging uit naar het versterken van de participatie en het betrekken van bewonersorganisaties en individuele huurders. De Huurdersraad en Waterweg Wonen vinden het belangrijk beter te weten wat er onder de huurders leeft en hen meer te betrekken bij leefbaarheid. De Huurdersraad wordt hierbij begeleid door het bureau De Nieuwe Wind.

In december werden alle bewoners die zich als vrijwilliger hebben ingezet bedankt met een gezellige borrel en een stamppotbuffet. Van deze gelegenheid maakten de Huurdersraad en Waterweg Wonen gebruik om afscheid te nemen van de heer Jos Sloot als voorzitter van de Huurdersraad.

We doen mee met het experiment maatschappelijke visitatie en onderzoeken of participerende visitatie toegevoegde waarde heeft.

Samen met het visitatiebureau Pentascope heeft Waterweg Wonen als één van de eersten een netwerkvisitatie gerealiseerd. Op de thema’s ‘vroegsignalering, schuldhulpverlening en huisuitzetting’ en rondom de casus ‘Overlast’ voerden Waterweg Wonen en partners intensieve netwerkgesprekken. Het waren gesprekken met opbrengsten en impact. Zo is de visitatie aangegrepen als (legitieme) gelegenheid bij uitstek om te reflecteren en het goede gesprek te voeren over gezamenlijke maatschappelijke thema’s en over de samenwerking tussen partijen in genoemde netwerken. Dat heeft geleid tot een beter inzicht in het gezamenlijk functioneren en in verbetermogelijkheden. Maar ook tot een groter wederzijds begrip voor de doelen, drijfveren, belangen en contexten van elkaar. Voorbeelden van belangrijke inzichten zijn de rol van de ‘mensfactor’, het ‘mandaat’ van deelnemers, de uiteenlopende belangen die organisaties hebben en de regierol. En er was direct effect: bewoners en belanghebbenden benaderden wij op een andere wijze bij een voorval dat zich kort na de visitatie voordeed. Met de pilot is ook de basis gelegd voor vervolggesprekken over een gezamenlijke maatschappelijke agenda en uitvoering daarvan in Vlaardingen.

We zetten meer in op leefbaarheidsinitiatieven via actieve DOE-participatie. *We streven ernaar dat in 2019 meerdere kleinschalige projecten samen met bewoners lopen. We blijven speuren naar initiatieven die in wijken en buurten ontstaan en zullen deze faciliteren.*

Veel leefbaarheidsinitiatieven zijn gehonoreerd. Zo zijn er camera’s geplaatst op de Koninginnelaan, Lissabonweg, Albertine Agneslaan en in de containerruimte van de Luxemburgweg. Verder hebben we in september opnieuw een VIP-middag georganiseerd voor onze ‘Gouden bewoners’, bewoners die al langer dan 50 jaar dezelfde woning huren van Waterweg Wonen. Deze middag was opnieuw een groot succes.

In het kader van 50 jaar Hoofdstedenbuurt organiseerden bewoners allerlei activiteiten, zoals een brunch en diverse markten in het voor- en najaar. De eerste bewoner van de Hoofdstedenbuurt werd in het zonnetje gezet.

Het complex ‘De Wouthof’ bestond 40 jaar. Dit is gevierd met een week vol gezellige activiteiten, georganiseerd door de bewoners samen met onze complexbeheerder. Zo zijn

de bankjes in de tuin geschilderd en waren er opfleuractiviteiten. Ook de ploeg van Ipse werkte mee om dit allemaal te laten slagen.

In samenwerking met de brandweer is een voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd voor de bewoners in Zwaluwenlaan Even en daarna ook in De Wouthof.

Verder werkten we mee aan de organisatie van een grote campagne in Muwi 1, met o.a. Sociale Wijkonderneming, Minters, VIB en de gemeente. In juni waren gedurende elke week twee straten in Muwi 1 aan de beurt. Er werden ontmoetings-, sport- en spelactiviteiten georganiseerd. Elke dag waren organisaties zichtbaar aanwezig en gingen we met bewoners in gesprek over het wonen in dit gebied. Inmiddels is deze campagne geëvalueerd met alle organisatoren. Hoofdconclusies waren dat we zeker zichtbaarder en meer in contact zijn geweest met bewoners, en dat we daardoor een beter beeld hebben van wat er leeft in deze buurt. Wel is geconcludeerd dat er wellicht teveel activiteiten waren, en dat deze te verspreid waren in dit gebied.

In september en oktober organiseerde de gemeente vier weken lang ‘Buurtbabbels’ en andere activiteiten in Babberspolder-West. Ook Waterweg Wonen leverde hieraan haar bijdrage. Door mee te gaan langs de deuren van het complex ‘De Snaaijer’ en zo van bewoners te horen wat er speelt op het gebied van leefbaarheid. Bewoners waren blij met deze persoonlijke aandacht. Wel kwam uit deze gesprekken naar voren, dat bewoners soms overlast of vervuiling niet meer melden. Met de komst van een wijkmeester sociale aanpak in dit gebied is Waterweg Wonen veel meer zichtbaar en verwachten we deze problemen beter aan te pakken.

Waterweg Wonen heeft een bijdrage geleverd aan zaken zoals: opfleuren plantschalen, culinaire ontmoeting, het wijkfeest van Ipse in Babberspolder, vervanging van meubilair op de Billitonflat, vervanging van gordijnen in de ontmoetingsruimte van de Marnixflat.

B) Door huurders gewaardeerde woonomgeving

Het werken aan leefbaarheid doen we vanuit ons motto ‘niet bij stenen alleen’. Wij richten ons daarbij op de directe omgeving van onze sociale huurwoningen.
Speerpunten daarbij zijn ‘schoon, heel en veilig’ en de versterking van sociale cohesie. Zaken als overlast, hennepteelt en woonfraude worden aangepakt. Waterweg Wonen organiseert regelmatig portiekacties.

Oordeel huurders over de woonomgeving *(Klant)*
Wij stellen ons tot doel dat in 2019 onze huurders met minimaal een 7 tevreden zijn over de woonomgeving. Het oordeel over de buurtschouw moet minimaal een 7,5 zijn. De groep huurders verdelen we onder in: zittende huurders en bewonerscommissies.

Oordeel zittende huurders
Bij de KWH-meting geven huurders gemiddeld een 7 voor hun buurt. In de regio is dit een 7,3. Als pluspunten zijn genoemd dat de buurt rustig is en er genoeg (groen)voorzieningen zijn. Bij huurders die niet tevreden zijn over hun buurt zijn een gebrek aan veiligheid, vervuiling en overlast als minpunten genoemd.

Oordeel bewonerscommissies
De bewonerscommissies zijn dit jaar in grote mate tevreden over hun woonomgeving. Het gemiddelde oordeel is een 7,9 (2018: 7,6). Er zit over de afgelopen jaren een stijgende lijn in het oordeel. Bewonerscommissies Parkweg, Patrimonium, Babberspolder-West, Wenenweg en De Toekomst beoordeelden de omgeving met een 8 of hoger. Er waren dit jaar geen negatieve uitschieters.

Uitgaven Leefbaarheid
Naar aanleiding van de uitkomsten uit de focusgroepen en signalen van de Huurdersraad gaven we in 2019 een extra impuls aan leefbaarheid. We hebben de formatie van wijkmeesters sociale aanpak uitgebreid. We maken het laagdrempeliger voor bewoners om initiatieven aan te vragen. Wij pakken ook zaken op die misschien niet strikt genomen op ons werkgebied liggen, maar waarvan wij of bewoners vinden dat deze wel moeten worden opgepakt. De uitgaven voor leefbaarheid bedroegen totaal € 234.775, waarvan € 178.650 fysiek (bv. extra schoonmaakwerkzaamheden) en € 56.125 sociaal. We hebben hiermee fors meer uitgegeven dan in 2018 (€ 91.000).

Overlast
Als we kijken naar het aantal ingekomen e-mailberichten, brieven en taken naar aanleiding van telefoongesprekken zijn circa 950 overlastsituaties bij ons gemeld. Daaronder vallen ook lichte klachten, zoals het achterlaten van een vuilniszak. Bij 55 klachten echter leidde dit tot het aanmaken van een overlastdossier.

Overlastdossiers	**2019**	**2018**
Geluidsoverlast	29	26
Hennep	8	4
Prostitutie	6	4
Drugs/ alcoholproblematiek	4	8
Stank/ rommel	3	2
Agressie/ bedreiging	3	2
Psychiatrische problematiek	2	10
Overig	0	16
Totaal	**55**	**72**

Uit een eigen onderzoek naar de woonbeleving van onze huurders blijkt dat 42% een vorm van overlast ervaart. Meest genoemd zijn geluidsoverlast, vervuiling en drugsoverlast.

Geluidsmeter
Omdat veel overlastklachten gaan over geluidsoverlast gebruiken wij vanaf januari een geluidsmeter. Deze meter registreert het aantal decibel en kan, op verzoek, geluid opnemen. De geluidsmeter wordt meestal voor de periode van een week neergezet bij de huurder die overlast ervaart. Regelmatig was de conclusie dat de overlast ‘die week’ erg meeviel. We hebben pas één overlastveroorzaker aangesproken na meting. Tot nu toe kunnen we zeggen dat het inzetten van de geluidsmeter succesvol is. Klagers voelen zich serieus genomen en wij kunnen met objectieve data overlastzaken beoordelen. Ook gaat er een afschrikwekkend effect uit. Zodra mensen horen dat wij geluidsoverlast kunnen meten, lijken zij zich meer aan de regels te houden.

Expeditie Superbuur
Onze bewoners hebben andere verwachtingen van ons als het gaat om de aanpak van overlast. Daarom hebben wij de overlastwijzer herschreven en is er een nieuw woonkompas met flyer tot stand gekomen. In het woonkompas staat wat het verschil is tussen hinder en overlast. Verder is aangegeven wat wij van onze bewoners verwachten, wat zij van ons kunnen verwachten en geven wij tips. Om de brochure onder de aandacht te brengen is eind oktober de expeditie Superbuur georganiseerd. Medewerkers konden deelnemen aan activiteiten, waarbij overlast vanuit verschillende invalshoeken is belicht: het juridische kader, de zorg (deskundigen en een ervaringsdeskundige), strafrechtelijk en cultuurverschillen.
Zo zijn er bijeenkomsten geweest met de politie, Minters, Buurtbemiddeling, een advocaat en een expert op het terrein van diversiteit, openbare orde en veiligheid. Ook de Huurdersraad nam volop deel aan deze expeditie, wat zeer werd gewaardeerd door de organisatie.

Speerpunten schoon, heel en veilig

Schoonmaakwerkzaamheden
Complexbeheerder en wijkmeesters voeren schoonmaakcontroles uit. In de complexen met een complexbeheerder zijn weinig klachten over de schoonmaak. Voor de klachten die wij hebben ontvangen over de schoonmaak hebben de wijkmeesters acties opgezet. Om schoonmaakprogramma's beter te laten aansluiten op de wensen van huurders is een aanpassing van het programma nodig. Dit kan alleen als 70% van de huurders hiermee akkoord gaat. In de praktijk halen wij dit meestal niet` doordat bewoners niet bereikbaar zijn of hier geen geld voor (over) hebben. In vier portieken is de benodigde 70% wel gehaald en deze portieken hebben nu een schoonmaakprogramma.

Actie 'portieken leeghalen'
Waterweg Wonen streeft naar schone en veilige portieken. Daarom controleren wij op regelmatige basis of er geen verboden en onveilige voorwerpen of voertuigen worden gestald. Als wijkmeesters of complexbeheerders een rommelige of onveilige situatie aantreffen leggen ze dit vast en plakken stickers op de voorwerpen die in de weg staan. Bewoners hebben altijd twee werkweken de tijd om de voorwerpen te verwijderen. Anders nemen wij de spullen mee en slaan de voorwerpen/ vervoersmiddelen voor maximaal drie maanden op. Voor het terugkrijgen hanteren wij een kostenbijdrage van € 50. Er is in 2019 één fiets teruggevraagd.

Buurtbemiddeling
Sinds vorig jaar werken wij samen met Buurtbemiddeling Vlaardingen. Dit werpt zijn vruchten af. Dat wil zeggen dat er klachten zijn die met behulp van Buurtbemiddeling worden opgelost. Buurtbemiddeling wordt door speciaal geschoolde vrijwilligers gedaan. Helaas is het aantal bemiddelaars nog niet voldoende, waardoor de wachttijden voor een gesprek soms langer zijn dan wenselijk.

Overleg Zorg en Veiligheid
Waterweg Wonen neemt iedere maand deel aan het overleg Zorg en Veiligheid, voorheen het Lokaal Zorg Netwerk (LZN). Het principe is hetzelfde. Diverse disciplines zijn aangesloten bij dit overleg. Hierin worden casussen in de gaten gehouden die extra aandacht vereisen of waarbij mogelijk andere organisaties zoals GGZ of politie moeten worden ingeschakeld. Ook kan er per organisatie gevraagd worden of een bewoner bij iemand bekend is. In 2019 zijn door diverse partijen 24 adressen van Waterweg Wonen aangemeld in het overleg Zorg en Veiligheid.

Onderhuur, opiumwet en prostitutie
In 2019 waren er 12 gevallen van hennepkwekerijen en prostitutie in de woning. Ook waren er twee hennepmeldingen die na onderzoek door het hennepteam niet gegrond zijn bevonden. Vooral de prostitutie laat een opvallende stijging zien. Er is intensievere controle van de Vreemdelingenpolitie in samenwerking met Handhaving en Toezicht van de gemeente Vlaardingen. De onderverdeling per wijk was als volgt:

Wijk	Hennep	Prostitutie
Westwijk	1	2
Centrum	3	1
Babberspolder	1	1
Holy	2	1

We werken gebiedsgericht, met extra aandacht en budget voor de Westwijk. *Waterweg Wonen meet de kwetsbaarheid van haar bezit. Complexen die kwetsbaar zijn, krijgen extra aandacht. De gemeente en Waterweg Wonen werken gebiedsgericht. Ook in 2019 wordt*

extra aandacht besteed aan de Westwijk. Extra budget is vrijgemaakt en in de meest kwetsbare buurten zijn twee wijkmeesters sociale aanpak actief.

In 2019 is extra aandacht besteed aan de Westwijk en de MUWI. Extra budget is vrijgemaakt en in de meest kwetsbare buurten zijn inmiddels drie wijkmeesters sociale aanpak actief. De nieuwe wijkmeester sociale aanpak in de MUWI1 is in juni begonnen en is in de eerste week gestart met een feestmaand. Dit was in samenwerking met de gemeente. Door deze actie is de wijkmeester sociale aanpak direct een bekende in de wijk.

Wijkmeesters en complexbeheerders
We hebben een nieuwe werkplek voor de wijkmeesters en de complexbeheerders van de Holy aan de Reigerlaan. De werkplek ligt veel centraler en er is meer ruimte. Er maken dagelijks tien personen gebruik van deze werkruimte.

Portiekgesprekken
Wijkmeesters en complexbeheerders hebben 30 portiekgesprekken gehouden. Uit deze bijeenkomsten kwamen bruikbare initiatieven tot stand. Bijvoorbeeld een bewonersvoorstel voor een ontmoetingsruimte op de Fazantlaan en Aalscholverlaan. Dit idee is ondergebracht binnen de *pilot: Prettig Wonen* en afgelopen jaar ook gerealiseerd. Op de Lissabonweg kunnen bewoners boeken met elkaar uitwisselen door middel van een boekenkast in de entreehal. Naast de portiekgesprekken en de huisbezoeken worden de wijkmeesters sociale aanpak tegenwoordig ook ingezet bij dreigende schuldenproblematiek, waarbij ze samenwerken met de afdeling huurincasso en het sociaal wijkteam.

Project van goed naar beter
De pilot, waarbij een wijkmeester sociale aanpak een coachende rol op zich neemt, is voorlopig doorgezet tot 1 juni 2020. Vijf wijkmeesters en complexbeheerders begonnen aan een opleiding of cursus. Binnen de pilot wordt met extra aandacht nagedacht over mogelijkheden rondom bewonersparticipatie en leefbare complexen/ wijken.

Daarnaast is er gebruik gemaakt van Apptimize. Middels deze app hebben we een deel van ons woningbezit tegen het licht gehouden. De app kan bijdragen aan het schoon, heel en veilig houden van de portieken. Bijvoorbeeld door integraal reparatieopdrachten uit te zetten voor meerdere portieken.

Vluchtelingenwerk
Voor het derde jaar op rij heeft Waterweg Wonen op bijzondere wijze een bijdrage mogen leveren aan het lespakket van statushouders. Twee wijkmeesters sociale aanpak zijn bij zes groepslessen aangeschoven om toelichting en tips te geven met betrekking tot een huurwoning.

We faciliteren bewoners bij leefbaarheidsinitiatieven en verrichten zelf ook inspanningen.
Bij het project 'Thuis in uw Wijk' wordt bij iedere kandidaat-huurder een financiële check uitgevoerd. We verwachten circa 50 pluscontracten per jaar af te sluiten.
We willen een andere manier van opstellen leefbaarheidsplannen. Opnieuw kijken naar leefbaarheid in de wijken en ruimte laten om budgetten misschien wel overhevelen naar initiatieven/organisaties of budgetten naar ons toe trekken. Het opstellen van de leefbaarheidsplannen doen we met een aantal focusgroepen waarbij we ook de budgetten vaststellen (we willen meer af van alleen de formele adviesaanvragen).

Pre-incassocheck
Er zijn 27 pluscontracten afgesloten. Hiervan bevatten 17 contracten afspraken op financiële gronden, zes contracten zijn op basis van sociaal-maatschappelijke gronden en vier op beide gronden. Er zijn vijf pluscontracten omgezet naar een regulier contract.

Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek (WBMGP)
Voor het toewijzen van woningen in de Zuidbuurt en Wetering/Lage Weide kan sinds september 2016 voorrang worden verleend aan woningzoekenden op grond van sociaal economische kenmerken op grond van WBMGP ('Rotterdamwet').

In 2019 zijn 37 nieuwe verhuringen gedaan in de complexen die onder WBMGP vallen. 25 woningen zijn verhuurd aan personen/ huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens. De overige 12 woningen zijn passend verhuurd omdat de kandidaten met een 'hoog' inkomen niet hebben gereageerd op de advertentie of niet geïnteresseerd waren in de woning.

C) Herstructurering van vastgoed

Gezamenlijk met de gemeente, Woningstichting Samenwerking en de Huurdersraden blijven we werken aan het Actieplan Wonen. *Deze driepartijensamenwerking zullen wij in de komende jaren meer en meer terugzien. Ook op andere thema's zoals betaalbaarheid.*
De nieuwe inzichten uit deze actualisatie vragen om nadere lokale analyse en eventuele bijsturing en nieuwe afspraken. Op basis van de regiobreed gehanteerde definities is wederom vastgesteld dat Vlaardingen een substantiële overmaat van sociale woningvoorraad heeft. Samen met Schiedam en Rotterdam heeft in Vlaardingen een kwaliteitsslag van de woningvoorraad prioriteit. In veel andere regiogemeenten ligt de prioriteit bij het vergroten van de omvang van de sociale woningvoorraad, de betaalbaarheid en/of de beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad.

(Het betrof de periode 2015-2018)
De belangrijkste uitkomsten voor Vlaardingen van het WoON-onderzoek:

- Sterk herstel van de woningmarkt (productie en verhuisbewegingen), maar het woningtekort nam toe omdat er meer vragers op de markt verschenen.
- In de sociale huursector daalde de doorstroming.
- Het gemiddeld besteedbaar inkomen steeg, maar de omvang van de huurtoeslag-gerechtigde doelgroep nam toe.
- De corporatievoorraad werd meer betaalbaar, de particuliere huurvoorraad werd fors duurder.
- In corporatiewoningen wonen minder vaak huishoudens met een midden of hoog inkomen dan 3 jaar geleden.
- De concentratie huishoudens met een laag inkomen in corporatiewoningen nam dus toe.
- Het aantal huishoudens dat te duur of te goedkoop woont, nam af. Meer mensen wonen dus financieel passend.
- De woonquote van huurders daalde naar 32,7% (landelijk 34,4%). Ook in de koopsector daalde de woonquote.
- De vraag naar koopwoningen boven € 300.000 blijft groot, er is bij optimale doorstroming een kleine overmaat aan sociale huurwoningen
- Het aantal huishoudens dat vindt dat de buurt is achteruitgegaan groeide ten opzichte van 2015
- De tevredenheid over het wonen daalde enkele procentpunten.
- In 2018 was 80% van de bewoners (zeer) tevreden over de woning en 74% (zeer) tevreden over de woonomgeving
- Naar de behoefte aan Wonen & Zorg wordt nader onderzoek gedaan (oplevering eerste kwartaal 2020)

Het jaar 2019 stond in het teken van het nieuwe woningmarktonderzoek. Samen met de gemeenten Vlaardingen, Maassluis en de drie lokale corporaties nemen we deel aan het

landelijk WoON-onderzoek. In 2019 verschenen de resultaten en hebben we gezamenlijk zorggedragen voor de totstandkoming van de analyserapporten. In 2020 gaan we ook op basis van deze rapportages de actualisatie van de gemeentelijke woonvisie mede vormgeven.

De belangrijkste prestatieafspraken 2020-2024

Ook in 2019 zijn de prestatieafspraken geactualiseerd. Dit zijn de highlights:

Welke afspraken zijn veranderd?

- Minder krimp van de sociale woningvoorraad. De na te streven omvang van de sociale huurvoorraad in 2030 is verhoogd van 8.400 naar 9.750 sociale huurwoningen.
- Meer woningen betaalbaar voor huurtoeslaggerechtigde huishoudens. Tenminste 70% van de sociale huurwoningen heeft een huurprijs onder de bovenste aftoppingsgrens (was 67%). Dit geldt ook voor de andere 13 regiogemeenten.
- Bij nieuwbouw minder focus op grondgebonden eengezinswoningen. De corporaties sturen op een toename van het aantal grondgebonden woningen en een afname van het aantal gestapelde woningen op locaties waar dat opportuun is.
- Partijen hechten veel belang aan de regionale monitoring van het Regioakkoord ‘Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam’ 2018-2030 door de provincie Zuid-Holland.
- Met het oog op de actualisatie van de woonvisie zijn alleen sloop/nieuwbouwafspraken gemaakt t/m 2021.

Wat is nieuw?

- De na te streven energieprestatie van de sociale huurvoorraad bedraagt gemiddeld label A in 2030.
- Er is een procesafspraak gemaakt over de actualisatie van de gemeentelijke woonvisie met als doel om in juni 2020 een concreet bod te kunnen uitbrengen op de contouren van het nieuwe gemeentelijke woonbeleid.
- Tenminste 75% van de instroom in sociale huurwoningen bestaat uit huurtoeslaggerechtigde huishoudens. Dit geldt ook voor de andere 13 regiogemeenten.
- De corporaties kunnen zo nodig buiten de eigen gemeente opereren. Corporaties dienen voornemens hiertoe vooraf af te stemmen met de gemeente Vlaardingen.
- De gemeente werkt eind 2019/ begin 2020 - vanwege het aflopen van de huidige toepassing - aan de aanvraag voor verlenging van de WBMGP. Waterweg Wonen zal hier ook bij betrokken worden.

Actieplan en prestatieafspraken

Wij zorgen voor sloop en nieuwbouw van sociale huurwoningen. *Dit resulteert in:*

- *Sloop 2019:*
  - *Holy-Zuidoost: laatste 84 woningen Sperwer-, Taling-, Wielewaalstraat deelplan 11*
  - *Westwijk: 131 en 38 woningen Valkenhof hoog en laag (leeg, uit exploitatie en sloop in 2019)*
- *Nieuwbouw 2019, opleveringen:*
  - *Pilot NOM-woningen Westwijk: 20 sociale huureengezinswoningen Samuel Esmeijerstraat;*
  - *Leski: 11 woningen sociale huur appartementen.*
  - *Nieuwe sporthallocatie: 46 appartementen* (zie hierboven bij vernieuwing Westwijk)
- *Verder werken we naast onze grote herstructureringsgebieden aan:*
  - *Planvorming Vijfsluizen: 100 sociale huurappartementen (turn-key);*
  - *Planvorming transformatie 2e Van Leijden Gaelstraat: 26 eengezinswoningen, sociale huur;*

Nieuwbouwprojecten

Bedragen x € 1 mln.

Projectnr.	Projectnaam	Fase	Begr.	Real.	Verw.
VGO-0000005	Leski pand Hoogstraat	Gereed	1,6	1,76	
VGO-0000006	Locatie Hoogvliet-Parallelweg	Voorbereiding	8,1		8,17
VGO-0000008	Centrum locatie Westwijk, aankoop woningen	Gereed	7,46	7,76	
VGO-0000009	Floris de Vijfdelaan, Westwijk, aankoop woningen	Voorbereiding	10,5		10,5
VGO-0000010	Sam.Esmeijer, 20 soc.huurw. Nom	Gereed	3,7	4,0	
VGO-0000048	Vijfsluizen 100 soc.huurapp.turn-key	Haalbaarheid			

Projectenoverzicht renovatie

Bedragen x € 1 mln.

Projectnr.	Projectnaam	Fase	Begr.	Real.	Verw.
GO-0000004	Maasboulevard, 50 woningen 1)	Gereed	2,1	2,17	
VGO-0000049	Palmstraat, vd, renov.48 woningen 1)	Gereed	1,2	0,8	
VGO-0000044	Indische Buurt 183 A+woningen	Gereed	6,98	7,29	
VGO-0000046	Van Riebeeckstraat, 26 woningen	Gereed	0,1	0,07	
VGO-0000052	Burg.Pruissingel 124 won / Broekweg e.o. 10 won.	Voorbereiding	4,7		4,74

1) Step subsidie te ontvangen van € 246.000 (Maasboulevard), € 263.000 (Palmstraat)
Alle bedragen inclusief al ontvangen of nog te ontvangen subsidies.

Babberspolder-Oost

	2019				
Projecten		nieuwbouw			
Babberspolder-Oost	**begroot**	**in uitv.**	**opgelev.**	**gesloopt**	**renovatie**
- Van der Palmstraat renovatie 48 woningen, VGO-0000049, Tec-54024	48				48
Totaal	48	0	0	0	48

Van der Palmstraat

Het project betreft dak- en gevelisolatie, HR++ glas en het vervangen van geisers en gashaarden met HR cv-ketels. De laatste werkzaamheden zijn grotendeels al in 2018 uitgevoerd en niet ten laste van het project gebracht. Vandaar de lagere realisatie in 2019 dan begroot. Het project sluit binnen budget. Vanwege flinke prijsstijgingen in de markt is gekozen voor verschillende leveranciers in plaats van één hoofdaannemer. We hebben zelf de werkzaamheden gecoördineerd. De bewonerstevredenheid werd negatief beïnvloed door onder één leverancier, maar bewoners zijn blij met het resultaat: het energielabel verschuift van F naar A.

Holy-Zuidoost / De Nieuwe Vogelbuurt

	2019				
Projecten		nieuwbouw			
Holy-Zuidoost	**begroot**	**in uitv.**	**opgelev.**	**gesloopt**	**renovatie**
- De Nieuwe Vogelbuurt fase 3, Broedvogel deelplan 6 16 eengezinswoningen, verkocht, start bouw en oplevering in 2019 - Sloop 84 woningen deelplan 11: de laatste woningen Sperwer-, Taling- en Wielewaalstraat, voorzien in 2022	16		16		
Totaal	**16**	**0**	**16**	**0**	**0**

De Nieuwe Vogelbuurt

In september zijn de 16 koopwoningen van deelplan 6 opgeleverd, de laatste woningen van fase 3. In de Nieuwe Vogelbuurt zijn nu 192 woningen gerealiseerd waarvan 19 sociale huurwoningen.

Voor de fasen 4 t/m 6 zijn, zoals bij aanvang afgesproken, addenda gesloten voor zowel de gebiedsovereenkomst met de gemeente Vlaardingen als voor de samenwerkingsovereenkomst met Dura Vermeer.
Het eerste deelplan is inmiddels uitverkocht, het tweede gaat begin 2020 in verkoop en het derde naar verwachting na de zomer van 2020. Dura Vermeer start met de bouw van circa 70 eengezinswoningen in september 2020. Waterweg Wonen heeft hiervoor al zo'n 230 woningen (fasen 4 en 5) gesloopt.

Sperwer-, Taling-, Wielewaalstraat, deelplan 11
De sloop van deze 84 huurwoningen wordt afgestemd op de voortgang in de nieuwbouw en is nu gepland in 2022. Bewoners worden hiervan begin 2020 op de hoogte gesteld.

Westwijk

De focus ligt op een wijkvisie en een gebiedsovereenkomst voor de herstructurering van de Westwijk. We starten de volgende fase in de noodzakelijke vernieuwing met prioriteit voor het centrumgebied (46 sociale huurappartementen Sporthallocatie) en het gebied rond Valkenhof en de Floris de Vijfdelaan (ontwikkeling plannen 50 eengezinswoningen). We dragen de grond van de Valkenhof over aan de gemeente.

	2019				
Projecten		nieuwbouw			
Westwijk	**begroot**	**in uitv.**	**opgelev.**	**gesloopt**	**renovatie**
- Valkenhof hoog , sloop 131 appartementen	131			131	
- Valkenhof laag , sloop 38 appartementen	38				
- Floris de Vijfdelaan, nieuwbouw 50 eengezinswoningen sociale huur en 12 vrije sector, aankoop woningen, start bouw 2020, VGO-0000009					
- Sporthallocatie, Erasmusplein aankoop 46 huurappartementen energieneutraal VGO-0000008	46		46		
- Fase 2 Samuel Esmeijerstraat, 20 sociale huureengezinswoningen NOM VGO-0000010	20		20		
- Van Riebeeckstraat 26 appartementen VGO-0000046 Tec-13017	26				26
Totaal	261		66	131	26

Wijkvisie Westwijk
De gemeente en Waterweg Wonen hebben een brede projectorganisatie opgezet met een stuurgroep en diverse werkgroepen waar alle domeinen aan tafel komen. Op deze wijze wordt gewerkt aan een integrale nieuwe visie. Aan de hand van de visie uit 2009 is een analyse gemaakt. In 2020 wordt een concept-visie opgesteld die voor participatie vrijgegeven kan worden. Het is nodig het traject van de wijkvisie nauw af te stemmen met het traject voor de stadsvisie en de woonvisie. De wijkvisie voor de Westwijk zal niet eerder dan na de zomer van 2020 gereed zijn voor besluitvorming.

Valkenhof
Op 1 december startte de sloop van de 131 woningen aan de Valkenhof hoog. De afgelopen jaren werden hier arbeidsmigranten gehuisvest. Op 1 maart 2020 wordt de Valkenhof laag gesloopt (38 woningen). Na sloop wordt de grond overgedragen aan de gemeente Vlaardingen. De gemeente Vlaardingen sloopt op deze locatie de sporthallen en realiseert hier circa 125 woningen. Een mix van appartementen en eengezinswoningen. De inschrijving hiervoor is eind 2019 gestart.

Floris de Vijfdelaan
Op locatie Floris de Vijfdelaan vond in december 2019 de eerste ronde van de aanbesteding plaats voor de bouw van 48 tot 50 huurwoningen en de verkoop van grond bestemd voor circa 14 markthuur of koopwoningen. Het betreft grondgebonden gezinswoningen. In

januari 2020 vindt selectie plaats van de ontwikkelaar/bouwer. Oplevering vindt plaats in 2021.

Erasmusplein
De 46 appartementen aan het Erasmusplein zijn opgeleverd. Op deze locatie zijn tevens een nieuwe sporthal en diverse winkelunits gerealiseerd. De woningen zijn volgens de PHPP-methode (passiefhuis-methode) ontwikkeld en daarmee zeer energiezuinig. Het appartementengebouw beschikt over een gezamenlijke binnentuin.

Samuel Esmeijerstraat
De 20 eengezinswoningen aan de Samuel Esmeijerstraat zijn opgeleverd. Deze woningen zijn volledig nul op de meter. Hiermee zijn de eerste sociale huur nieuwbouwwoningen volgens dit concept in Vlaardingen een feit.

Van Riebeeckstraat
Het project betreft werkzaamheden om het complex aan sterren kwaliteit te laten voldoen, dus bereikbaarheidswerkzaamheden zoals galerijophoging. Het project is voorlopig afgerond. De scootmobielruimte realiseren we als er een garage beschikbaar is.

Centrumgebied

We werken aan solitaire projecten zoals Zeeheldenbuurt Oostwijk, Hoogvlietlocatie en PKD-straat en de planvorming transformatie 2e Van Leijden Gaelstraat (26 sociale huur eengezinswoningen).

	2019				
Projecten		nieuwbouw			
Centrum	**begroot**	**in uitv.**	**opgelev.**	**gesloopt**	**renovatie**
- Sloop 41 woningen Zeeheldenbuurt, nieuwbouw 2e Van Leijden Gaelstraat 26 eengezinswoningen sociale huur					
- Hoogvliet: aankoop 39 Nul-op-de-Meter huurappartementen, VGO-0000006					
- Sloop Pieter Karel Drossaartstraat (PKD) VGO-0000007	10			10	
- Leski-pand: aankoop 11 sociale huurappartementen VGO-0000005	11		11		
- Renovatie Burgemeester Pruissingel e.o. 124 appartementen en 10 eengezinswoningen Broekweg VGO-0000052, Tec-13004	134				
- Indische Buurt 183 portiekflats renovatie naar label A++, restant 43 appartementen, VGO-0000044, Tec-11006	43				43
- Maasboulevard renovatie 50 woningen VGO-0000004, Tec-37001	50				50
Totaal	248		11	10	93

Zeeheldenbuurt/ planvorming transformatie 2e Van Leijden Gaelstraat
Waterweg Wonen onderzocht voor de Zeeheldenbuurt de verschillende mogelijkheden van renovatie tot en met sloop/nieuwbouw. De bewoners is inmiddels medegedeeld dat renovatie zeer waarschijnlijk niet haalbaar is vanwege de hoge kosten. Samen met Woningstichting Samenwerking zijn studies verricht naar alternatieve programma's. Het oorspronkelijke programma voor het deel van Waterweg Wonen betreft 26 sociale huur eengezinswoningen. Begin 2020 wordt een besluit genomen over sloop-nieuwbouw en start de communicatie en participatie met de bewoners. Tegelijkertijd zal het ontwikkeltraject voor de nieuwbouw starten in samenwerking dan wel afstemming met Woningstichting Samenwerking.

Leski
In 2019 zijn de 11 huurappartementen in het Leski-pand aan de Hoogstraat opgeleverd. Na lange jaren van een verpauperd beeld in een belangrijk historisch stukje van de stad, is een

prachtig gebouw ingepast binnen de bestaande structuur. De woningen zijn ontwikkeld en toegewezen aan jongeren tot 23 jaar (2), tussen de 23 en 27 jaar (7) en rond de 30 jaar (2).

Burgemeester Pruissingel
Het project betreft het aanbrengen van een buitengevelisolatiesysteem en dakisolatie (NOM-ready schil), zonnepanelen en CO_2-gestuurde ventilatie met een verbetering van energielabel D naar A++. De aannemingsovereenkomst is gesloten. De werkzaamheden zullen starten in mei 2020.

Indische Buurt portieken
Het project betreft eveneens het aanbrengen van een buitengevelisolatiesysteem en dakisolatie (NOM-ready schil), zonnepanelen en CO_2-gestuurde ventilatie met resultaat van energielabel E naar A++. In juni 2019 waren de werkzaamheden afgerond.

Maasboulevard
Het project betreft een schilrenovatie (dak- en gevelisolatie en HR++ glas) en verduurzaming van de collectieve gasketel naar een hybride CO_2-warmtepomp en zonnepanelen met resultaat van energielabel F naar A. De gasketel dient alleen voor de piekvraag naar warmte. In mei 2019 is het project afgerond. Uit de evaluatie en enquête blijkt 82% (zeer) tevreden over de werkzaamheden.

Vijfsluizen
Planvorming Vijfsluizen: 100 sociale huurappartementen (turn-key);
Heijmans is eigenaar geworden van de grond en heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de gemeente. De ontwikkeling van Parc Vijfsluizen is opgepakt en het plan is aangepast naar een laagbouwmilieu. Ter hoogte van het metrostation is ruimte voor appartementen. Eind 2019 hebben Heijmans en Waterweg Wonen de gesprekken hervat voor de ontwikkeling van sociale huurappartementen in dit gebied.

Verantwoording stichtingskosten nieuwbouw
In 2019 zijn op drie locaties woningen opgeleverd, te weten: aankoop van 46 appartementen Erasmusplein; de stichtingskosten bedroegen € 168.596 per woning, waarvan grond € 18.172 en aankoop van 20 nul-op-de-meter eengezinswoningen Samuel Esmeijerstraat; de stichtingskosten bedroegen € 200.250 per woning, waarvan grond € 38.318 en 11 appartementen in het Leski-pand op de Hoogstraat; de stichtingskosten bedroegen € 170.461 per woning, waarvan grond € 19.721.

Onrendabele investeringen
Het strategisch voorraadbeleid van Waterweg Wonen bevat een groot aantal investeringen. Een deel daarvan is onrendabel. Waterweg Wonen kiest ervoor om in bepaalde projecten onrendabel te investeren, zodat woningen enerzijds betaalbaar en bereikbaar worden gehouden en anderzijds toch aan de kwaliteitseisen van Waterweg Wonen voldoen. De onrendabele toppen zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat berekend.

In 2019 zijn er de volgende nieuwe besluiten genomen:
een renovatie inclusief duurzaamheidsinvesteringen aan de Burgemeester Pruissingel met een onrendabele top van € 2,5 mln. De kosten van de sloop van de Valkenhof hoog en laag zullen meer bedragen dan de bijdrage die wij ontvangen wat leidt tot een onrendabele top van € 0,4 mln.

Verliezen nieuwbouw
Het verlies op de grondexploitatie Holy-Zuidoost past binnen de oorspronkelijke besluitvorming (€ 1,7 mln. negatief).

3. Verduurzaming

Activiteit	Score	Realisatie
De CO_2 uitstoot van ons bezit gemeten ligt eind 2019 naar verwachting 28% lager dan in 2008 (bedrijfsplan). We halen eind 2019 het gemiddelde energielabel B.	+	Door veranderde systematiek is monitoring onmogelijk (bedrijfsplan). Wij haalden eind 2019 het gemiddelde energielabel B.
Duurzaam en energiebewust woongedrag zullen wij stimuleren	+	Samen met medewerkers en huurders gingen we in 2019 in gesprek over comfortabel én energiebewust wonen. Expeditie duurzaamheid
Onderzoek uitvoeren bij het vervangen van bedrijfsauto's onderzoeken of elektrische auto's of auto's op groen gas een goed alternatief vormen.	+	Dit onderzoek is uitgevoerd en heeft ertoe geleid dat acht benzineauto's zijn vervangen voor zeven elektrische (lease)auto's

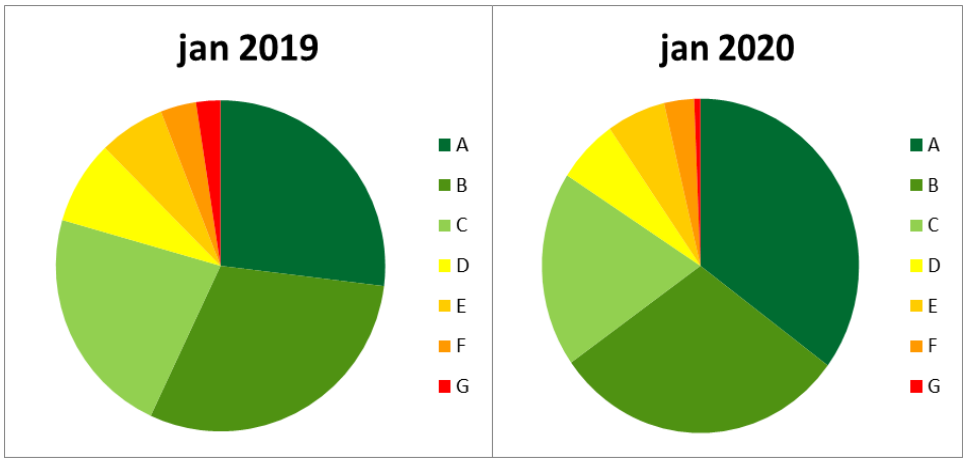
+ Gerealiseerd +/- Deels gerealiseerd - Niet gerealiseerd x Vervallen

A) Duurzaam vastgoed

Wij investeren extra in de verduurzaming van ons vastgoed. Zo nodig ook onrendabel.
In essentie komt de energievisie erop neer dat Waterweg Wonen toewerkt naar een energie neutraal gebouwde omgeving in 2050, waar geen plaats meer is voor het gebruik van energie die opgewekt is met fossiele brandstoffen. Daarbij werken we samen met verschillende marktpartijen. Waterweg Wonen is zich ervan bewust dat zij, door het nemen van technische maatregelen, grotendeels tegemoetkomt aan de gewenste CO_2-besparing. Gebruikersgedrag, maar ook het gebruik van duurzame (bouw)materialen en hergebruik van materialen, leveren een bijdrage aan duurzaamheid.

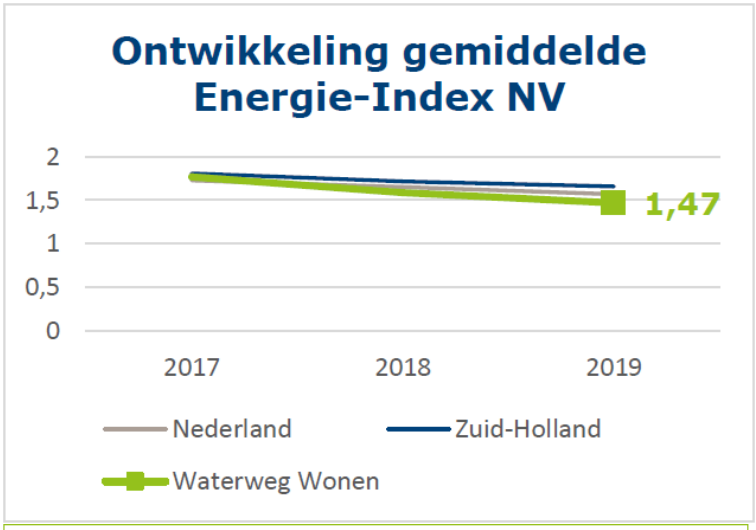
We kijken breder naar de energieprestatie van ons vastgoed. Dus niet alleen naar de verbetering van het energielabel. *Het gemiddelde energielabel zal in 2019 uitkomen op B.*

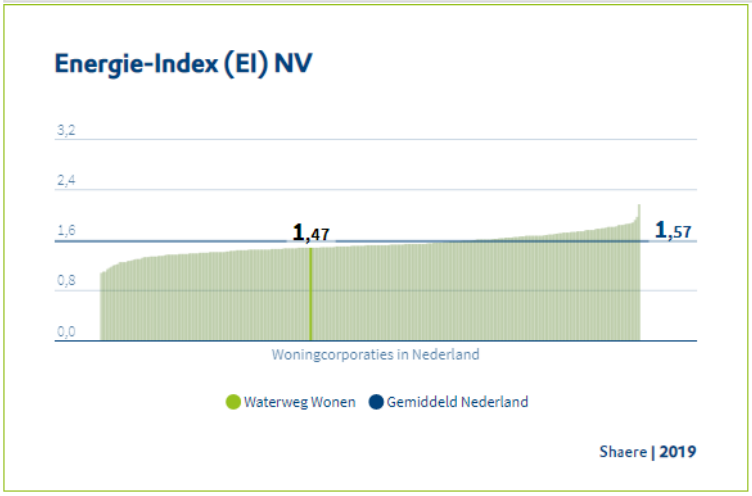
De gemiddelde energie-index moet volgens de afspraak van de Woonagenda van Aedes in 2021 liggen op minimaal gemiddeld energielabel B. Wij hebben eind 2019 al de gemiddelde energie-index =< 1,4 (label B) behaald. De index is gedaald van 1,5 naar 1,4. Investeringen die hieraan hebben bijgedragen zijn de sloop en nieuwbouw projecten, vervangen cv ketels en de renovaties Indische Buurt (van F/G naar A^+), Maasboulevard (van F naar A) en Van der Palmstraat (van F naar A).



Aedes Benchmark
Ook landelijk gezien timmert Waterweg Wonen aardig aan de weg: van een C-corporatie in 2017 naar een B-corporatie in 2019. Als de energie-indexen van de woningen van Waterweg Wonen worden vergeleken met het landelijk gemiddelde van gelijksoortige woningen (type en bouwjaar), dan scoren we zelfs een A. De woningen van Waterweg Wonen hebben gemiddeld bouwjaar 1967, terwijl het landelijk gemiddelde bouwjaar 1973 is. De energie-index daalde van 2,13 in 2015 naar 1,47 in de 2019.

De energie-indexen (in de Aedes Benchmark 2017-2019, op basis van de stand van juni 2016-2018):





Duurzaam en energiebewust woongedrag zullen wij stimuleren.

Waterweg Wonen is zich er van bewust dat investeringen alleen renderen als woongedrag aangepast wordt. Landelijke onderzoeken wijzen uit dat huurders gemiddeld 10% tot 30% energie kunnen besparen door bewustwording, kleine maatregelen en het juiste gebruik van de woning en installaties.

De samen met huurders georganiseerde bijeenkomst over duurzaamheid in 2018 kreeg zijn vervolg in 2019 met de expeditie Duurzaamheid. We dachten na over verschillende aansprekende acties: huurders verleiden en enthousiasmeren om bewust duurzaam te wonen en te leven.

Expeditie Duurzaamheid

In de zomer van 2019 volgde opnieuw een klantenpanel: onder leiding van een extern bureau onderzochten we samen met huurders hoe het verhaal rondom duurzaam wonen het beste verteld kan worden. Op een manier dat het niet alleen wordt gehoord, maar ook enthousiasme opwekt voor de onderliggende boodschap. Drie klantenpanels legden we drie thema’s voor: ‘gezond en betaalbaar’, ‘comfort en betaalbaar’ en ‘rentmeesterschap en betaalbaarheid’. Het thema ‘comfort en betaalbaar’ werd door de huurders als het meest aansprekende thema gekozen. We benaderen duurzamer wonen in onze communicatie voortaan vanuit het perspectief dat het een fijn, behaaglijk huis oplevert en dat de huurder ook nog eens goedkoper uit is door lagere energiekosten. Dit is een boodschap die aansluit bij de belevingswereld van onze huurders. We hopen met onze berichtgeving onze huurders te bewegen tot duurzamer gedrag. Ook de tips die door de klantenpanels zijn genoemd komen aan bod.

Duurzaamheid blijft de komende jaren bijzondere aandacht hebben van Waterweg Wonen. Voor huurders moet verduurzaming betaalbaar en vanzelfsprekend zijn. Ze moeten zich er comfortabel bij voelen. De verduurzamingsopgave blijft overeind (Aedes: gemiddeld label B in 2021 en CO_2-neutraal in 2050). Door echter meer in te zetten op de acceptatie en gedragsverandering bij huurders, en door comfort en de portemonnee van de huurder als

belangrijke uitgangspunten te nemen, vergroot Waterweg Wonen de impact. Wij zijn voornemens om, op verzoek van de huurders van de klantenpanels, in 2020 opnieuw een bijeenkomst te organiseren. Bijzondere aandacht besteden we dan aan de technische maatregelen die bijdragen aan een duurzame woningvoorraad en duurzaam wonen en hoe huurders van deze technische maatregelen kunnen profiteren.

In 2019 namen zo'n 50 huurders deel aan de klantenpanels. In 2020 hopen we op een nog grotere groep die zich hierbij aansluit. Zo werken we samen met deze huurders aan een duurzame woningvoorraad en dragen we een steentje bij aan een duurzame wereld.

B) MVO inkoop- en aanbestedingsbeleid

Het regisserend opdrachtgeverschap en ketensamenwerking willen we uitbouwen.
Sloopbedrijven zijn steeds vaker bij het gehele proces van sloop/ nieuwbouw betrokken. Bruikbare materialen bij sloop worden hergebruikt in de nieuwbouw. Dat leidt soms tot verrassende resultaten. Slechts een klein percentage van ongeveer 5% restafval blijft bij sloop over. Onze contractpartners worden mede geselecteerd op hun prestaties op het gebied van duurzaamheid. Wij maken daarvoor gebruik van speciale selectiecriteria.

Wij willen bovendien de directe en indirecte CO_2-uitstoot verminderen, bijvoorbeeld het brandstofgebruik van ons materieel en bedrijfsauto's. Bij het vervangen van bedrijfsauto's onderzoeken wij of elektrische auto's of auto's op groen gas een goed alternatief vormen.

Wij hebben zes benzineauto's vervangen door vijf elektrische bedrijfsauto's. Daarnaast zijn twee benzineauto's van managers vervangen door elektrische auto's.

4. Vraaggestuurde, resultaatgerichte dienstverlening

Activiteit	Score	Realisatie
Bij de tevredenheidsmetingen over het gedrag van onze medewerkers geven nieuwe huurders minimaal een 7,5, vertrokken huurders een 7,9 en huurders met een reparatie een 7,7.	+ - +	De score voor nieuwe huurder is een 7,8. De score voor vertrokken huurder is een 7,8. De score voor reparatie is een 7,8.
Door onze bedrijfsprocessen te stroomlijnen willen wij onder andere de mutatieleegstand van sociale huurwoningen verminderen van 1,0% (2014) naar maximaal 0,8% in 2019	-	De leegstand was in 2019 0,817%.
Minimaal 90% van de binnengekomen klachten wordt op tijd afgehandeld	+	97% van de klachten is binnen de afgesproken termijn afgehandeld.
Ons streven is om per einde van 2019 het aantal gebruikers in het nieuwe huurdersportaal op het niveau van 2016 (2.535) te krijgen. Datzelfde geldt voor het aantal via het portaal ingediende reparatieverzoeken (3.110)	+ -	Totaal hebben 4.731 huurders een account aangemaakt. Wij ontvingen in 2019 via het portaal 2.509 reparatieverzoeken (totaal 23.641).
Wij streven ernaar dat huurders een 7,3 geven voor het contact (KWH meting algemene dienstverlening)	+	De score voor het contact is een 7,3.

+ Gerealiseerd +/- Deels gerealiseerd - Niet gerealiseerd x Vervallen

A) Slimme primaire processen

Waterweg Wonen is er voor haar klanten. Wij zullen als organisatie inspelen op vragen van klanten. *Bij tevredenheidsmetingen over het gedrag van onze medewerkers moet minimaal 90% van de respondenten de score '(zeer) tevreden' geven.*

Meetonderdeel KWH	Norm	2019	2018	Norm	2019	2018
Alg. dienstverlening	7,3	7,3	7,3	85%	81%	84%
Nieuwe huurder	7,5	7,8	7,5	90%	93%	93%
Reparatie	7,7	7,8	7,6	90%	90%	89%
Vertrokken huurder	7,9	7,8	7,9	90%	93%	92%

Tevredenheid over contact	Norm	2019	2018
Persoonlijk	8	7,9	7,8
Telefoon	7	7,1	6,8
Digitaal	7,5	7,2	7,3

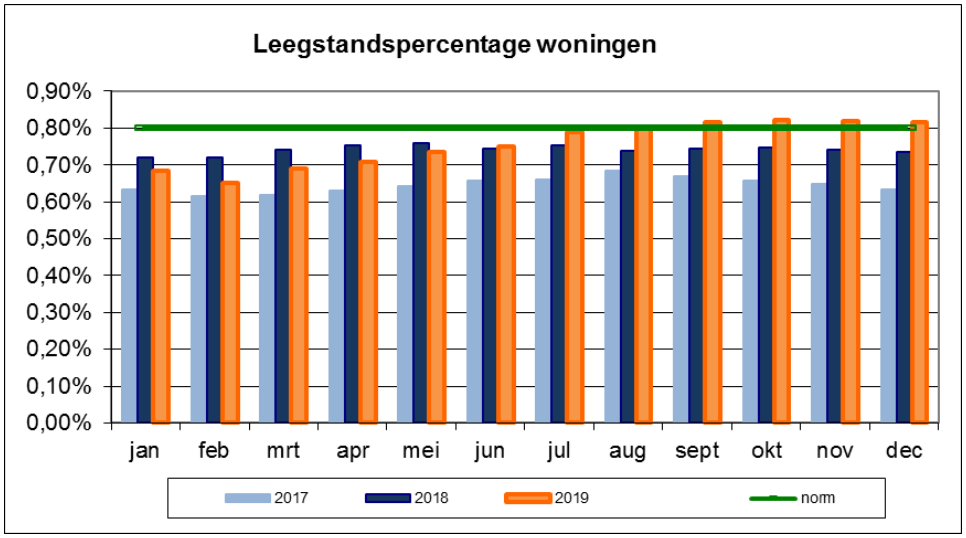
Het KWH huurlabel is weer met een jaar verlengd. Het totaalcijfer van 2019 is een 7,8 (2018: 7,6). De tevredenheid over de dienstverlening van nieuwe huurders en huurders met een reparatieverzoek is toegenomen. De opvallendste stijger in de klantwaardering is de bereikbaarheid, die maar liefst van een 7 naar een 7,5 is gestegen. Wij kregen positieve

opmerkingen over de verruimde openingstijden. Een aandachtspunt is de snelheid van afhandeling van de klantvraag. We krijgen regelmatig opmerkingen, dat huurders geen of na lang wachten een reactie op hun klantvraag kregen.

Een van de redenen, dat wij laag scoren op de tevredenheid over het contact (algemene dienstverlening) is dat de vraag of de huurder wist waar hij aan toe was na het contact, beantwoord wordt met ja of nee. Een nee wordt vertaald naar het cijfer 1. Vanaf 2020 hanteert KWH een andere methodiek voor deze vraag. De verwachting is dat dit een hoger tevredenheidspercentage tot gevolg heeft.

Wij verminderen onze mutatieleegstand van sociale huurwoningen naar maximaal 0,8% in 2019

Grafiek van de cumulatieve leegstandspercentages woningen per maand



We zien wel dat de leegstandkosten aan het oplopen zijn. De leegstandskosten liggen op 0,817%, boven de norm van 0,8%. Dit is te verklaren doordat woningen die muteren een langere doorlooptijd kennen (meer werkzaamheden, beperkte beschikbaarheid aannemerij en werkzaamheden niet uitgevoerd bij oplevering). Medewerkers van Waterweg Wonen controleren uit noodzaak vaker voor verhuur of alle afgesproken werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Klachtenafhandeling
In totaal is 97% van de klachten binnen de termijn beantwoord. Enkele complexe klachten waren niet op tijd beantwoord. Er worden ook klachten gemeld bij de Huurdersraad. De klachtencoördinator neemt de klachten in behandeling en koppelt de afspraken die gemaakt zijn met de klant terug aan de Huurdersraad.

Het aantal onderhoudsklachten is flink toegenomen. Ook de klachten over aannemers zijn toegenomen. Oorzaken zijn: afspraken worden niet nagekomen, werkzaamheden worden uitgesteld of er is schade veroorzaakt. Dit komt met name voor bij werkzaamheden en afspraken voor reparaties aan CV en K(euken)B(adkamer)T(oilet).

Klachten	2019	2019	2018	2018
	Aantal	%	Aantal	%
Onderhoudsklacht/ reparatieverzoek	109	29%	69	18%
Lekkage	57	15%	53	14%
Fouten aannemer	39	11%	31	8%
Overlast	32	9%	29	8%
Verwarming	24	6%	25	6%
Fouten Waterweg Wonen	23	6%	43	11%
Meerdere onderwerpen/ diversen	18	5%	28	7%
Woonservice	17	5%	2	1%
Mutatieklachten	14	4%	48	13%
Vocht/ schimmel	9	2%	6	2%
Renovatie	7	2%	7	2%
Omgeving (bv. groen)	6	2%	17	5%
Klacht medewerker Waterweg Wonen	6	2%	8	2%
Schoonmaak	5	1%	3	1%
Afrekening stookkosten	2	1%	1	0%
Woonruimteverdeling	1	0%	4	1%
Liften	1	0%	2	1%
Totaal aantal klachten	**370**	**100%**	**376**	**100%**

Regionale geschillencommissie
Er zijn zes geschillen ingediend door bewoners bij de regionale geschillenadviescommissie. Twee klachten zijn niet ontvankelijk verklaard, omdat de interne procedure bij verhuurder niet was gevolgd en de andere is doorverwezen naar de Huurcommissie. Drie klachten waren ontvankelijk maar niet gegrond. Een klacht is in samenwerking met het ROG door de organisatie opgelost.

Huurcommissie
Er zijn in 2019 zes verzoeken ingediend bij de Huurcommissie voor een huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken. Een verzoek is niet-ontvankelijk verklaard omdat het voorschot voor de leges niet (tijdig) betaald was. Van de overige bezwaren hebben wij nog geen uitspraak ontvangen. De huurcommissie heeft door een hoge instroom van aanvragen een achterstand in de behandeling en een toegenomen doorlooptijd. Wij ontvingen twee uitspraken van bezwaren die in 2018 waren ingediend. Beide bezwaren zijn afgewezen, omdat de woonruimtes geen gebreken hebben die ernstig genoeg zijn voor een tijdelijke huurverlaging.

B) Digitalisering van dienstverlening en gericht klantcontact

In onze dienstverlening richting de klant werken wij digitaal, met name via ons huurdersportaal mijn.waterwegwonen.nl. Voor bewoners die zich de digitalisering niet eigen (kunnen) maken, blijft persoonlijk contact mogelijk.

Klantvisie
In 2019 zijn we begonnen met de implementatie van de klantvisie. De klantvisie bestaat uit vijf klantwaarden: adequaat, dichtbij, fair, betrokken en maatwerk. We implementeren de klantvisie op twee manieren. Via ontwikkeltrajecten en door het maken van klantreizen (door de klant als prioriteit benoemd). Het doel van de implementatie is een 8 scoren op het vlak van dienstverlening en herkenning van de klant op de vijf klantwaarden.

In het tweede tertaal zijn het Woonpunt en Service & Onderhoud begonnen met de teamtraining Klantvisie. In deze bijeenkomsten is gekeken wat zij als team kunnen doen om de dienstverlening naar de klant te verbeteren. Het Woonpunt heeft inmiddels onderlinge

afspraken gemaakt, waarop zij elkaar aanspreken. Er zijn ook vijf kleine projecten gestart vanuit het Woonpunt, welke we in het jaar 2020 willen realiseren:

1. Klanttevredenheid naar een 8+ brengen;
2. Samenwerking en vertrouwen verbeteren;
3. Samenwerking en informatie 2e lijn verbeteren;
4. Deskundigheid en persoonlijke ontwikkeling;
5. Meten = weten (dashboard).

Project Tijdig Antwoord
In juli zijn we gestart met de projectgroep Tijdig Antwoord. We hebben de hele klantreis in beeld gebracht. Daarnaast keken we hoe we van goed naar beter kunnen komen en wat daarvoor nodig is. Voordat we verder kunnen met de verbeterpunten, was het belangrijk om te komen tot normeringen voor de afhandeling in tijd van alle binnenkomende verzoeken en klachten van bewoners. De projectgroep gaat in het eerste tertaal van 2020 deelprojecten uitzetten. Deze deelprojecten zijn:

- Meten en sturen op tijdig antwoord;
- Samenwerking 1e en 2e lijn;
- Kwaliteitsverbetering 1e en 2e lijn;

Telefonische dienstverlening
De wachttijden bij de telefooncentrale zijn soms lang in de ochtend. Om hier klantvriendelijk mee om te gaan is in augustus 2019 een “bel me terug” actie ingevoerd. Wanneer er meer dan vier mensen in de wachtrij staan, kunnen zij een verzoek inspreken en worden zij teruggebeld. Inmiddels hebben 229 huurders hiervan gebruik gemaakt. In 33 van de gevallen, hebben de huurders besloten terug te gaan in de wachtrij. Zowel medewerkers als huurders zijn erg tevreden over deze mogelijkheid. In 2020 brengen we deze optie extra onder aandacht via Facebook en Watermerk. Ook melden we in deze berichten dat huurders met niet-spoedeisende zaken beter na 11.00 uur kunnen bellen.

In de vakantieperiode nam het aantal inkomende telefoontjes tegen de verwachting in niet af. Voor de volgende vakantieperiode nemen we hiervoor extra maatregelen.

	Gemiddeld afgehandeld	*Gemiddelde per dag*	*Gemiddelde gesprekstijd*	*Gemiddelde Wachttijd*
Per maand	5.110	242	3.30	1.15

Expeditie Woonpunt
Het Woonpunt heeft een expeditie georganiseerd waarbij medewerkers een kijkje in de keuken van deze afdeling konden nemen. Medewerkers kregen de mogelijkheid om een dagdeel mee te luisteren met telefoongesprekken. Medewerkers kregen daardoor inzicht in welke klantvragen er allemaal binnenkomen en hoe de samenwerking met andere afdelingen verloopt. Dit heeft gezorgd voor meer begrip voor de werkzaamheden van het Woonpunt.

Er wordt bij Waterweg Wonen gewerkt aan het uitbouwen van het digitale contact met de klant. Via mijn.waterwegwonen.nl zijn we 24/7 geopend. Onze communicatie passen wij aan aan de informatiebehoefte van onze klanten.

Het is een gegeven dat onze klanten en relaties steeds meer gebruik maken van digitale media. Dit brengt voor Waterweg Wonen tal van kansen, maar ook bedreigingen met zich mee. We bevinden ons op de plek waar onze klanten en relaties zich digitaal bevinden en we zorgen dat het contact daar goed verloopt.
Met sociale media zoals Facebook richten we ons vooral op onze (potentiële) klanten. Op sociale media zoals Twitter en LinkedIn zijn onze berichten vooral gericht op relaties en stakeholders.

Voor media als Twitter en LinkedIn is het belangrijkste doel dat medewerkers gebruik maken van (zakelijke) netwerken. Uiteraard is dit ook in het belang van Waterweg Wonen. Op deze manier krijgen onze medewerkers (en hiermee de organisatie) toegang tot kennis, ideeën en tips van derden. Het netwerk van een medewerker is het netwerk van de organisatie. We hebben in 2019 vooral gestimuleerd om gebruik te maken van deze media en kennis en tips gedeeld. We zien een toename van het gebruik van vooral LinkedIn door medewerkers.

Digitale dienstverlening
In 2019 zijn er 512 nieuwe accounts aangemaakt op de site. Het totaal staat nu op 4.731. Er zijn 2.509 reparatieverzoeken ingediend via mijn.waterwegwonen.nl. In het gebruik van het klantportaal blijft een stijgende lijn zitten. Toch blijft bellen het populairst. Via de KWH-meting zien we dat 64% het reparatieverzoek telefonisch heeft gemeld, 30% digitaal (waarvan 24% via de website) en 6% persoonlijk bij een medewerker.

Social Media
We hebben 156 Facebookberichten geplaatst en hebben nu 1.870 volgers. Op het bericht over het opruimen van zwerfafval door onze huurder Fatima kwamen veel positieve reacties**.** Op berichten over vacatures, verhuring van woningen (Leskipand en Erasmusplein) kwamen veel reacties, waarin met name veel mensen werden getagd. Dit jaar hebben 180 mensen via de persoonlijke mailbox op Facebook één of meerdere vragen aan ons gesteld of meldingen gedaan. Ook op Twitter en LinkedIn zijn we actief. Op Twitter hebben we 74 berichten geplaatst en hebben we 2.577 volgers. Op LinkedIn hebben we 55 berichten geplaatst. Hier hebben we 1.265 volgers.

Media
Waterweg Wonen werd 82 keer genoemd in de pers. Van deze berichten hadden zes berichten een negatief karakter. Drie berichten gingen over de brand aan de Insulindesingel, één over de ‘Polenflat’ (Valkenhof), één over kelderboxen met dezelfde sleutel en een over koukleumen aan de Zwaluwenlaan. Dit betekent dat 93% van de berichten neutraal/positief was, waarmee de doelstelling van 90% is behaald.

Film
We communiceren steeds meer in beeld. Om het jaarverslag van 2018 in beeld te laten zien hebben wij met alle collega’s een lip dub gemaakt. Over alle grotere projecten hebben we een film gemaakt, zoals de oplevering van nieuwbouwprojecten en de bijeenkomst voor de Gouden Huurders.

Expeditie laaggeletterdheid
De afdeling Communicatie heeft een expeditie over laaggeletterdheid georganiseerd in samenwerking met stichting B, de stichting die in Vlaardingen laaggeletterdheid tegengaat. Medewerkers kregen tijdens een lunchbijeenkomst in de vorm van een quiz inzicht in wat het betekent om laaggeletterd te zijn. Verder konden medewerkers deelnemen aan een training ‘Herkennen en doorverwijzen laaggeletterdheid’ en hebben medewerkers een bezoek gebracht aan het Taalcafé. In het Taalcafé komen laaggeletterden om te oefenen met het spreken in de Nederlandse taal. Waterweg Wonen is maatje geworden van stichting B. Het zijn van maatje betekent dat we in contacten met onze huurders ook oog hebben voor herkenning van laaggeletterdheid en huurders (door)verwijzen naar stichting B. Wij hebben nu flyers van stichting B in onze ontvangsthal en spreekkamers liggen. In onze dienstverlening en onze communicatie houden wij rekening met laaggeletterdheid. Daar waar mogelijk schrijven wij vooral op A2/B1 niveau.

5. Toekomstbestendige organisatie

Activiteit	Score	Realisatie
De vaste personeelsbezetting zal eind 2019 114,6 fte's bedragen.	+/-	Eind 2019 lag de vaste formatie op 115,0 fte's.
Personeelsstatistieken: Uitstroom: korter dan 2 jaar in dienst <= 2 Uitstroom: 2 jaar of langer in dienst >= 4 Vacatures gemiddeld openstaand <= 3	+	 Uitstroom: 2 Uitstroom: 8 Vacatures openstaand: <= 3
In de Aedes-benchmark willen wij in 2019 tot de bovenste helft van de middenpositie (B-score) behoren op het prestatieveld 'bedrijfslasten'.	+	We hebben een hoge A-score behaald.
Wij streven naar een ziekteverzuim van maximaal 4%.	-	Het ziekteverzuim lag met 6,1% ruim boven de norm.
Vermogensontwikkeling: • Interest dekkingsratio ICR >= 1,4 • Loan to value < 75% • Dekkingsratio < 50% • Direct rendement >= 2,31 (2019) • Solvabiliteit > 20% • Beoordeling AW en WSW positief	 + + + + + +	 • ICR tussen de 2,9 en 5,3 • Loan to value tussen 47% en 51% • Dekkingsratio tussen 18% en 23% • Direct rendement 3,08% • Solvabiliteit tussen 47% en 54% • Positief

+ Gerealiseerd +/- Deels gerealiseerd - Niet gerealiseerd x Vervallen

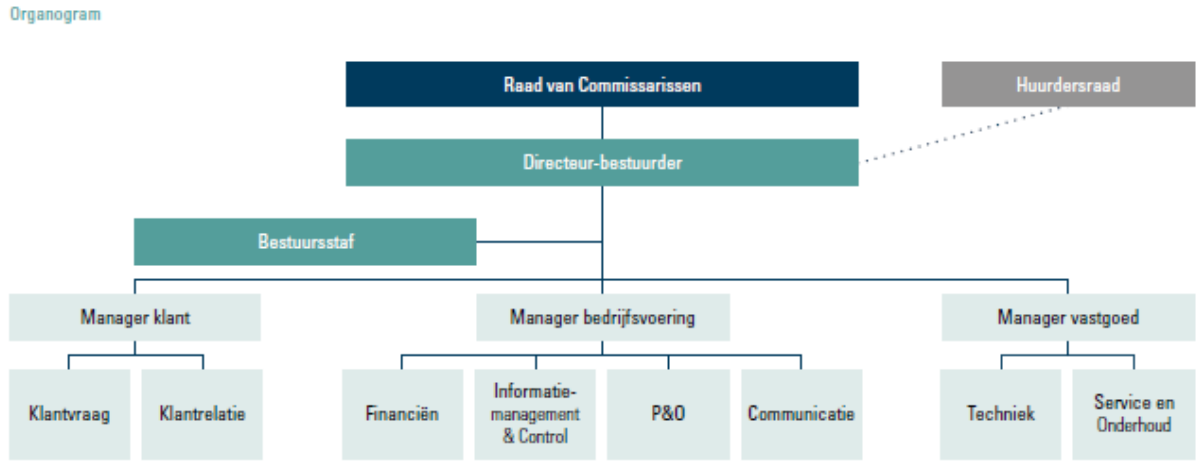
Eind 2019 beogen wij 114,6 fte's vast in dienst te hebben.

De verwachte formatie (begroting 2019) bedroeg 114,6 fte's. De bezetting eind 2019 was 115,0 fte's. De gemiddelde formatie in 2019 bedroeg 111,4 fte's. De cijfers voor externen: 6,3 fte's (eind 2019) en 8,6 fte's (gemiddeld in 2019). De norm bedroeg 5,5 fte's gemiddeld.
In 2019 zijn 11 medewerkers toegetreden tot het generatiepact. Zij verminderden hun werkuren met gemiddeld 6,4 uur/ 0,18 fte. De totale afname door het generatiepact bedroeg 2,0 fte's. Drie medewerkers gingen met pensioen (1,6 fte's).
Het woonpunt werd uitgebreid met 1,8 fte's, de wijkmeesters/ complexbeheerders met 2 fte's (tijdelijk) en ook het project prettig wonen zorgt voor een tijdelijke uitbreiding van 0,9 fte.
De gemiddelde leeftijd van het personeel is in 2019 gedaald met ongeveer 2,5 jaar van 50 jaar en 3 maanden naar 47 jaar en 10 maanden.

Expeditie eigen directeurschap
Eigen directeurschap is een van de interne opgaven van ons nieuwe bedrijfsplan. Bij eigen directeurschap werken we aan een organisatie waar medewerkers de ruimte krijgen om zelf te beslissen. Een goede invulling van eigen directeurschap vraagt wat van Waterweg Wonen, maar ook van medewerkers zelf. Met behulp van een vragenlijst is onder de medewerkers onderzocht hoe ze tegen eigen directeurschap aankijken en wat ze nodig hebben om dit voor henzelf goed in te kunnen vullen.

Een andere interne opgave was talentontwikkeling. Talentontwikkeling is gericht op het ondersteunen van medewerkers bij het ontdekken en inzetten van hun talent in hun werk. Wie werkt vanuit het eigen talent is productief, effectief en ervaart energie. Er is een verkenning gedaan naar de uitgangspunten en succesfactoren. Ook is een enquête uitgezet om te peilen in welke mate medewerkers al bezig zijn met het ontwikkelen van hun talenten. De belangrijkste conclusie was dat veel medewerkers weten wat hun talenten zijn, maar dat er faciliteiten zoals tijd, capaciteit, taakverruiming en coaching nodig zijn om deze verder te ontwikkelen. Er is een aantal aanbevelingen gedaan, bijvoorbeeld meer inzetten op 'jobcraften[2]' en meer projectmatig werken bij de aanpak van organisatievraagstukken waarbij medewerkers hun talenten kunnen inzetten.

Organogram



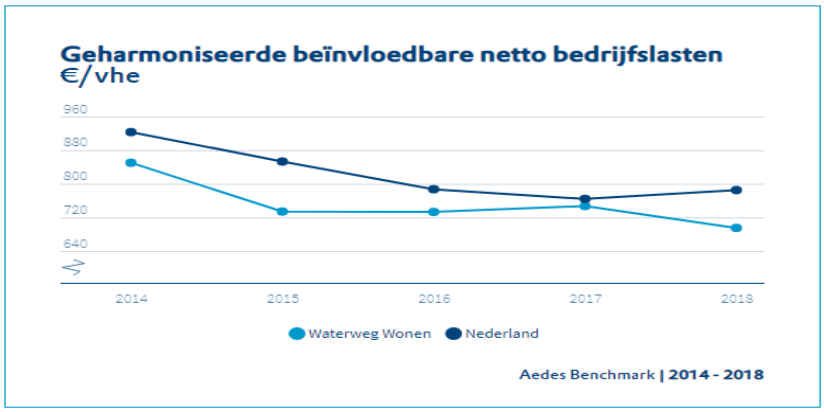
Personeelsstatistieken

Personeelsstatistieken	Norm	2019	Score	2018	2017
Instroom		18		4	4
Doorstroom		3		3	0
Uitstroom: korter dan 2 jaar in dienst	<= 2	1	Positief	2	0
Uitstroom: 2 jaar of langer in dienst	>= 4	8	Positief	4	11
Vacatures gemiddeld openstaand	<= 3	<= 3	Positief	<= 1	<= 1
Fte's einde jaar	114,6	115,0	Negatief	109,7	117,9

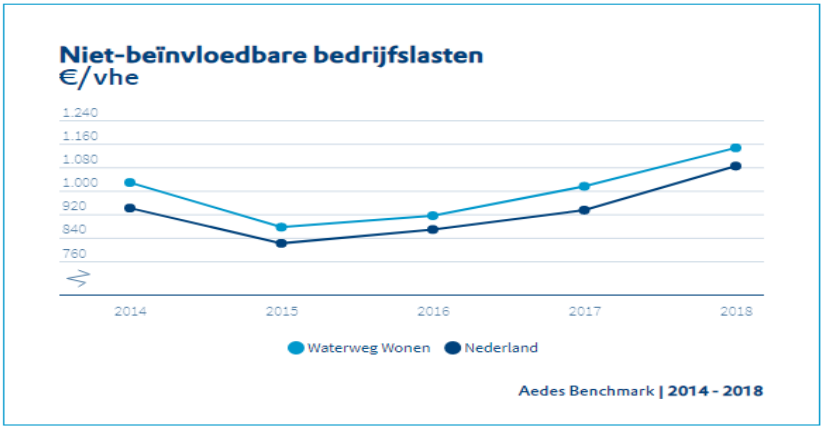
We willen dat onze bedrijfslasten lager zijn dan het gemiddelde van onze sector.

Terwijl het gemiddelde in Nederland stijgt, geldt voor Waterweg Wonen dat de bedrijfslasten ten opzichte van 2017 licht zijn gedaald. (De externe verkoopkosten bedroegen in 2017 € 38 en in 2018 € 25 per verhuureenheid. In 2017 zijn deze kosten door Waterweg Wonen opgenomen onder de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten. In 2018 vielen deze kosten niet in deze categorie.)

[2] betekent dat de medewerker zelf zijn/haar functie vormgeeft, zodat het werk beter aansluit op persoonlijke behoeftes en sterke kanten.



De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten lagen in 2018 boven het gemiddelde van Nederland. Erfpacht en rioolheffing die in Vlaardingen bij de eigenaar in rekening worden gebracht en een hogere ozb (per woning) dan gemiddeld dragen hieraan bij. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten tellen overigens niet mee voor het prestatieveld Bedrijfslasten.



In 2016 vervingen we ons primaire softwarepakket. *In 2019 voeren we Release 19 in Empire in. Verder werken we aan het optimaliseren van het gebruik van Empire, waar nodig zullen we investeren in aanvullende pakketten. Power BI voeren we verder in als rapportagetool waarmee we data-analyses uitvoeren.*

Empire

In 2019 hebben we vanwege capaciteitsgebrek bij Cegeka-DSA niet de gewenste Release 19 (R19) kunnen implementeren. Wel is de versie geüpdatet. Omdat er veel overlap in functionaliteit zit die ook in R19 is opgenomen, diverse bugs opgelost zijn en de nieuwe Microsoft NAV-versie hierbij werd geüpdatet (security), hebben we dit in het derde tertaal uitgevoerd. De R19 implementatie is nu gepland in het tweede kwartaal van 2020, waarbij met name het segmenteren bij de incassoprocessen wordt geïntroduceerd. We laten een installatie plaatsvinden op onze nieuwe servers die op Windows 2019-server draaien zodat we daar ook volledig gelijklopen met onze andere servers. Op 1 juli 2020 komt de R20 beschikbaar. Wij voorzien een intensieve implementatie waarbij wij niet voorop willen lopen. Wij verwachten in 2021 tot implementatie over te gaan.

Woon365
Afgelopen jaar is de samenwerking met de vier corporaties en Motion10 verder geïntensiveerd en heeft er validatie van data plaatsgevonden over de verschillende domeinen. Waterweg Wonen heeft het domein Onderhoud (PO/NPO) incl. Connect-IT voor haar rekening genomen. Naast deze validatie en de benodigde herstelwerkzaamheden is de eerste opzet van rapportages per domein gemaakt. Vanwege performance issues heeft het Woon365 model een complete re-design ondergaan. Ook hebben we hulptabellen geïntroduceerd. Dit omdat elke corporatie zaken toch op een andere manier in de administratie verwerkt waardoor rapportages minder goed uitwisselbaar zijn. Waar mogelijk sluiten we natuurlijk aan op de Cora / Vera definities. Deze nieuwe set van rapportages en handleidingen wordt in het eerste kwartaal van 2020 opgeleverd.

Waterweg Wonen wil dat haar medewerkers zich ontwikkelen en plezier ervaren in hun huidige functie. *Medewerkers kunnen zelf initiatief nemen en met onderbouwde voorstellen komen om bijvoorbeeld de werkprocessen waarvan zij onderdeel zijn, meer 'Lean' te maken: gebruiksvriendelijker, effectiever en efficiënter.*
Wij streven naar een ziekteverzuim van minder dan 4,0%.

Wij werken aan:

- *een leiderschapsvisie passend binnen het nieuwe bedrijfsplan;*
- *een Leiderschapsontwikkelingsplan;*
- *visie op gebied van samenwerken (gewenste werkcultuur);*
- *interventies op samenwerken/werkcultuur uitvoeren (losser/leuker/simpeler);*
- *nieuw beoordelingssysteem met instrumentarium;*
- *opleidingsplan opstellen;*
- *Strategische Personeelsplanning.*

Wij streven naar een ziekteverzuim van minder dan 4,0%.

Ziekteverzuim

Soort verzuim	Norm	2019	Resultaat	2018
Ziekteverzuim totaal	<= 4%	6,1%	Negatief	4,4%
Kort verzuim (< 6 weken)	<= 2%	2,4%	Negatief	2,7%
Lang verzuim (>= 6 weken)	<= 2%	3,7%	Negatief	1,7%
Frequentie	<= 1,4	1,26	Positief	1,52

Helaas bleek in 2019 dat het ziekteverzuim zich minder laat sturen. Enkele mensen hadden langdurige gezondheidsproblemen waardoor het lang verzuim in 2019 hoger was dan voorzien.

Voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt creëren wij werk. Dit doen we op basis van de Wet Banenafspraak (tijdshorizon 2026). Bij het werven van personeel zullen we altijd de mogelijkheden bezien om hier invulling aan te geven.
Daarnaast bieden wij diverse stagemogelijkheden voor leerlingen van het voortgezet onderwijs, het middelbaar beroepsonderwijs en het hoger onderwijs.

B) Financieel gezond en goed rentmeesterschap

Waterweg Wonen werkt kostenbewust en staat voor rendement.
Het behalen van rendement is niet een doel op zich, maar is noodzakelijk om voldoende draagvlak te hebben en te houden voor de investeringen en uitgaven die nodig zijn voor onze kerntaak: het bouwen, onderhouden en beheren van betaalbare sociale huurwoningen in een prettige woon- en leefomgeving.

Waterweg Wonen is 1,5 jaar bezig met 'assetmanagement' en daaraan verbonden vastgoedsturing. Het rendement- en waardedenken is bij sloop-/ nieuwbouwprojecten steeds meer ingebed in de organisatie. We maken bewustere keuzes op basis van productmarkt-combinatie, klantwaarde, kwaliteit, duurzaamheid en financiën. In de huidige (voorgeschreven) manier van waardedenken behouden woningen hun (markt)waarde. We gaan ervan uit dat woningen in beginsel eeuwig kunnen blijven bestaan. De techniek maakt dit mogelijk. Maar we kijken bij de vastgoedsturing zoals gezegd breder dan alleen de financiën. De klant blijft centraal staan in ons doen en laten. Sloop-/ nieuwbouwprojecten zijn soms nodig en het kan zijn dat deze projecten niet voldoen aan de door ons gestelde rendementseis. Dit accepteren we. Tegelijkertijd houden we natuurlijk onze vermogenspositie in ogenschouw en zorgen we dat we ook in de toekomst aan onze financiële verplichtingen kunnen voldoen.
Naast het rendement- en waardedenken bij sloop-/ nieuwbouwprojecten hebben we ook aandacht voor het rendement op bestaand bezit. Alle uitgaven die we doen worden immers betaald uit de inkomsten van ons bestaand bezit. Ter bevordering van het directe rendement doen we ons onderhoud efficiënt en zijn onze beheerlasten verantwoord.

De kasstroom uit onze basisexploitatie moet minimaal positief zijn. *Waterweg Wonen heeft voldoende inkomsten nodig om haar uitgaven - waaronder de rente en aflossing op leningen - te kunnen betalen. De rentedekkingsgraad (ICR)[3] bedraagt circa 2,9 (norm WSW 1,4).*

(Bedragen x € 1.000)

Interest dekkings-ratio (ICR)	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	30.761	26.857	24.958	33.495	35.235
Financieringslasten	9.432	8.183	7.235	6.723	6.655
Interest dekkingsratio	3,3	3,3	3,4	5,0	5,3

Het kengetal interest dekkingsratio/ intrest coverage ratio geeft de verhouding weer tussen de operationele kasstroom en de rentelasten. Als de dekkingsratio kleiner of gelijk aan 1,4 is (norm WSW), wordt onvoldoende kasstroom uit de exploitatie gegenereerd om de

[3] geeft de verhouding weer tussen de operationele kasstroom en de rentelasten

rentelasten en de aflossing(sfictie) te betalen. De komende jaren ligt naar verwachting de interest dekkingsratio tussen de 3,3 en 5,3.

Huurronde 1 juli 2019
Eind 2018 kwamen Aedes en de Woonbond een nieuw Sociaal Huurakkoord overeen dat naar verwachting in 2020 van kracht wordt. Dit akkoord gaat uit van een 1% lagere huursomstijging dan het vorige akkoord (en onze meerjarenbegroting). Ook staan er nieuwe keuzes in ten aanzien van harmonisatie-ineens, specifiek maatwerk voor te duur/ goedkoop wonende huurders en ruimte voor lokale maatwerk-afspraken in tripartiet verband.
We zijn in 2019 nog voor aanpassing van de regelgeving het maatwerk gaan toepassen voor te duur wonende huishoudens.
Waterweg Wonen hanteerde als uitgangspunt voor de huurronde compensatie van de boven-inflatoire stijging van 2019 (2,35%, ofwel inflatie + 0,75%) in 2020 en 2021. De Huurdersraad wilde een inflatoire huurverhoging vastleggen in de periode 2019-2021. De financiële parameters waarop onze externe toezichthouders ons toetsen zijn voor die jaren nog niet bekend. Ook voorziet het Sociaal Huurakkoord in een maximale huursomstijging van inflatie + 1% bij lokaal maatwerk in overleg met de gemeente, huurders en corporatie. Daarom was een bilateraal akkoord met de Huurdersraad in de ogen van Waterweg Wonen niet in de geest van het Sociaal Huurakkoord en de wettelijk verankerde rol van het tripartiet overleg.

De huurronde per 1 juli 2019 was als volgt:
- Een huursomstijging van 2,35% (inflatie + 0,75%). Dat is 0,25% lager dan het (oude) Sociaal Huurakkoord. Ook harmoniseren we niet in 2019, waardoor ten opzichte van het Sociaal Huurakkoord de huuropbrengst 0,35% lager ligt.
- We passen de gebruikelijke staffel toe: woningen die relatief goedkoop zijn ten opzichte van de streefhuur krijgen een grotere huurstijging dan woningen waarbij de huurprijs dichter bij de streefhuur ligt. Woningen met een huurprijs boven de streefhuurprijs krijgen in deze staffel een huurbevriezing.
- Voor te duur wonende huurtoeslaggerechtigde huurders: bij een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens geen huurverhoging en bij een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (€ 720), een huurverlaging tot de liberalisatiegrens.

Huurbevriezingen en -verlagingen voor te duur wonende huishoudens
Waterweg Wonen heeft de nieuwe mogelijkheden voor huurbevriezing en -verlaging onder de aandacht gebracht onder meer door publicaties op de website, Facebook, twitter en in de Watermerk. Ook zijn huurders direct aangeschreven en organiseerden we twee avondopenstellingen. Volgens ABF zou de doelgroep bestaan uit ongeveer 800 huishoudens. Bij ongeveer 100 huishoudens (met een huurprijs boven de streefhuur) vond huurbevriezing al plaats op basis van het reguliere huurprijsbeleid. Hiervoor hoefden huurders niet zelf contact op te nemen. Van de huurders die contact opnamen met Waterweg Wonen kwamen ongeveer 350 in aanmerking voor huurbevriezing/ -verlaging. Opvallend is dat ongeveer 60 huurders ons na 1 juli benaderden, waarschijnlijk na mond-tot-mond reclame.
Er zijn drie bezwaarschriften tegen de huurverhoging ingediend. Deze zijn door de klanten ingetrokken en dus niet door ons naar de Huurcommissie doorgestuurd.

Huurprijsbeleid
De gang van zaken bij de huurronde was aanleiding om met de Huurdersraad een themabijeenkomst over ‘rechtvaardige huurprijzen’ te organiseren. Deze werd verzorgd door extern bureau Circusvis. Vervolgens is in werkgroepverband gewerkt aan nieuw huurprijsbeleid.
In de Meerjarenbegroting 2020-2029 is een inflatievolgende stijging van de huurprijzen ingerekend, vermeerderd met harmonisatie-ineens van de huurprijs bij vrijkomende sociale huurwoningen.

Het Rijk zal in de loop van 2020 de beleidsruimte helder maken ten aanzien van te goedkoop en te duur wonende huishoudens, maar op onderdelen loopt dit vertraging op. In de werkgroep Huurprijsbeleid volgen we dit gezamenlijk met onze Huurdersraad en passen we het beleid waar nodig of wenselijk aan.

Wij herstellen onze vermogenspositie.

De komende jaren staan in het teken van vermogensherstel. Het vermogensherstel is noodzakelijk om straks de herstructurering van de Westwijk en de vervangingsvraag die in de toekomst ontstaat bij Waterweg Wonen te kunnen faciliteren. Positieve beoordelingen van de Aw en WSW zijn belangrijke randvoorwaarden voor ons functioneren.
In 2019 (op basis van de dPi 2018) verkreeg Waterweg Wonen een borgingsplafond van het WSW. Dit borgingsplafond is voor 2020 afdoende. Wij verwachten in 2020 een nieuw borgingsplafond op basis van de dPi van december 2019. We verwachten een iets lager borgingsplafond, maar nog steeds voldoende om onze plannen uit te voeren.

(Bedragen x € 1.000)

Loan to value	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Netto schuldpositie	343.955	343.310	338.823	337.259	331.483
Beleidswaarde	669.956	683.383	699.744	690.911	712.422
Aandeel externe financiering	51%	50%	48%	49%	47%

(Bedragen x € 1.000)

Dekkingsratio	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Netto schuldpositie	343.955	343.310	338.823	337.259	331.483
WOZ-waarde	1.511.413	1.662.435	1.735.423	1.730.253	1.793.718
Aandeel ext. financ.	23%	21%	20%	19%	18%

De herstructureringsopgave van Waterweg Wonen vraagt om scherp inzicht in de verschillende scenario's om weglekken van maatschappelijk kapitaal (waardevernietiging) te voorkomen.
Het kengetal *Loan to value* (LTV) laat zien welk aandeel van het bezit extern gefinancierd is. Daarbij wordt voor de waarde van het bezit uitgegaan van de beleidswaarde.
Algemeen aanvaardbaar is maximaal 75% externe financiering. De dekkingsratio op basis van WOZ-waarde mag maximaal 50% bedragen. Waterweg Wonen voldoet de komende jaren aan deze normen.

Vermogensbeheer
In 2019 sloten we voor € 15 mln. leningen af voor de financieringsbehoefte van 2019. Dit betrof de volgende twee leningen:
- BNG fixe lening € 10 mln. per 1 november 2019 tot 1 november 2032 op 1,0727%;
- BNG roll over lening € 5 mln. per 2 januari 2019 tot 3 januari 2022 op Euribor + 0,29%.

In 2019 hebben we geen leningen afgesloten om de financieringsbehoefte over 2020 af te dekken.

(Bedragen x € 1.000)

Direct rendement vastgoed	2019	2020	2021	2022	2023
Kasstroom uit bedrijfs-operaties[4]	31.078	25.218	26.046	34.586	36.360
Marktwaarde ultimo vorig jaar	1.009.967	1.131.019	1.147.233	1.167.941	1.149.758
Direct rendement	3,08%	2,23%	2,27%	2,96%	3,16%

Voor de bepaling van het direct rendement vastgoed wordt de operationele kasstroom uitgedrukt in een percentage van de waarde van het onderliggende bezit. Als het direct rendement onder de gemiddelde vermogenskostenvoet uitkomt, wordt ingeteerd op het vermogen. In 2019 is het direct rendement vastgoed 3,08% en de gemiddelde vermogenskostenvoet 2,31%. Het ministerie hanteert geen normen, maar geeft aan de corporaties onderling te gaan vergelijken op direct rendement.

Solvabiliteit (beleidswaarde)	2019	2020	2021	2022	2023
	47%	50%	52%	51%	54%

De solvabiliteit geeft een indicatie voor het vermogen om zowel de kortlopende als de lange schulden terug te betalen. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde (eigen vermogen / totaal vermogen) blijft boven de norm van 20%.

C) Goed risicomanagement

De belangrijkste risico's en beheersmaatregelen zijn benoemd en daar sturen wij actief op.
Ons risicomanagement ligt zowel centraal als decentraal in de organisatie. De afdeling Bedrijfsvoering stelt het risicobeleid op en bij. Afstemming vindt plaats in MT-verband. Op decentraal niveau maken de betrokken afdelingen een inschatting van de risico's en benoemen beheersmaatregelen. Wij monitoren deze en sturen actief bij.

Tien onderwerpen hebben we benoemd als de belangrijkste strategische risico's. Samen vormen zij ons strategisch risicoprofiel.

Categorie	Toelichting
Strategische risico's	Het mogelijk optreden van een ongewenste en ongeplande gebeurtenis, waarvan de gevolgen het bereiken van de ambities en doelstellingen van Waterweg Wonen bedreigen.

In de volgende tabel is de ontwikkeling van de top 10 van strategische risico's weergegeven.

[4] Dit bedrag is inclusief de sector specifieke heffing en de geactiveerde productie

#	2019	2014	2011
1.	Vermindering kwaliteit woonomgeving.	Ingrijpend overheidsbeleid	Ingrijpend overheidsbeleid
2.	Niet realiseren maatschappelijke opgaven	Financieringsrisico	Niet marktconform plannen
3.	Fysieke calamiteiten of sociale veiligheids-incidenten	Tegenvallende omzet verkoop bestaand bezit	Mismatch woningvraag en -aanbod
4.	Toename van de lasten van 'overheidswege'.	Beperkt rendement maatschappelijk vastgoed	Beperkt houdbaar participatiemodel
5.	Te hoge woonlasten.	Niet halen inkomenseis	Ontbreken juiste basis samenwerking (i.c. projecten)
6.	Rente of inflatie fundamenteel anders dan gepland.	Leefbaarheidsproblematiek	Tegenvallende omzet verkoop bestaand bezit
7.	Onvoldoende huurdersparticipatie.	Calamiteiten (bezit)	Beperkt rendement maatschappelijk vastgoed
8.	Eigen directeurschap onvoldoende helder.	Mismatch woningvraag en -aanbod	Onvoldoende competenties
9.	Driehoek aannemer(s), Waterweg Wonen en huurder onvoldoende sterk (gevolgen voor o.a. (reparatie)onderhoud).	Ontransformeerbaarheid voorraad	Uitstroom personeel
10.	Onvoldoende in staat om competente medewerkers te werven (gespannen arbeidsmarkt).	Beperkt houdbaar participatiemodel	Calamiteiten

Wat opvalt, is dat de risico's steeds meer extern van karakter zijn of dat het risico's zijn die samen met onze partners opgepakt (gaan of moeten) worden. Er is een duidelijke verschuiving zichtbaar van 'de blik op intern' naar 'de blik op extern' en de daaraan gekoppelde risico's. De interne risico's zijn één-op-één te linken aan het nieuwe bedrijfsplan, met name als het gaat om het risico dat onvoldoende helder is wat onder eigen directeur-schap wordt verstaan (o.a. rechten versus verplichtingen en mogelijk spanningsveld tussen eigen directeurschap en aansturing en controle) én als het gaat om het risico dat we in onvoldoende mate competente medewerkers kunnen werven (gespannen arbeidsmarkt). Tot slot blijven risico's die betrekking hebben op de dynamiek van het overheidsbeleid actueel.

We willen de *legal* risico's scherper in beeld krijgen. *In de afgelopen jaren hebben zich in de sector verschillende incidenten voorgedaan waarvoor een woningcorporatie aansprakelijk werd gesteld. Bijvoorbeeld in gevallen van asbestbesmetting. Omdat ook wij risico's lopen op het gebied van aansprakelijkstelling staat 'legal' de komende jaren hoog op de agenda bij Waterweg Wonen.*

Categorie	Toelichting
Legal risico's	Het mogelijk optreden van een ongewenste en ongeplande gebeurtenis waarvoor Waterweg Wonen (juridisch) aansprakelijk wordt gesteld.

De legal risico's zijn geïnventariseerd en geprioriteerd in een top 5.

#	**Legal risico's**	**Definitie**
1.	Veiligheid en gezondheid.	Huurder stelt Waterweg Wonen aansprakelijk bij letsel door brand, elektrocutie, koolstofmonoxidevergiftiging, asbestbesmetting of legionellabesmetting.
2.	Bouw- en constructiefouten.	Huurder stelt Waterweg Wonen aansprakelijk voor schade ontstaan door bouw en/of constructiefouten.
3.	Aansprakelijkheid bij verhuurde woningen.	Huurder stelt Waterweg Wonen aansprakelijk voor gemaakte fouten/ defecten c.q. verborgen gebreken.
4.	Aansprakelijkheid bij inkoop.	Aansprakelijkheidstelling door onduidelijke kadering voorwaarden of afwezigheid voorwaarden.
5.	Privacy.	Aansprakelijkheidsstelling door onzorgvuldig omgaan met privacygevoelige gegevens of boete door het niet voldoen aan de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

We breiden het risicomanagement uit met informatierisico's en voeren de hieruit voortvloeiende acties zoveel mogelijk uit. *Het informatierisicomanagement bestaat uit het inschatten van alle risico's die Waterweg Wonen loopt bij het informatiebeheer. Wetgeving op dit gebied - waaronder de privacywetgeving - is aangescherpt. De betrouwbaarheid van onze gegevens en systemen is voor de controle op de jaarrekening van groot belang. Ook willen we voldoende continuïteitsmaatregelen getroffen hebben om kritische bedrijfsgegevens te kunnen terughalen na een storing.*

Categorie	**Toelichting**
Informatierisico's	Het mogelijk optreden van een ongewenste en ongeplande gebeurtenis die een bedreiging vormt voor de (betrouwbaarheid van de) informatievoorziening van Waterweg Wonen.

Het informatierisicomanagement bestaat uit het initieel inschatten van alle risico's die Waterweg Wonen loopt met betrekking tot informatiebeheer. Dit zijn hardware-, software-, gebouw-, netwerk-, organisatie- en personeelsrisico's. Voor 2019 is vastgesteld dat de top 5 informatierisico's gelijk is aan 2018.

#	**Bedreiging**	**Kans x impact**	**Risico**
1.	Hacken van systeem.	2 x 5	10
2.	Ongeoorloofde digitale toegang.	2 x 5	10
3.	Softwarefouten.	2 x 5	10
4.	Verkeerd gebruiken van software.	3 x 3	9
5.	Informatie in onbevoegde handen.	2 x 4	8

Belangrijkste maatregelen ten aanzien van de AVG die wij hebben genomen zijn:
- Rechtenschema's DMS vastgesteld en ingesteld; documentatie in DMS is afgeschermd voor niet-belanghebbenden;
- Doorlopend bewustwordingstraject; themaborrel georganiseerd waarbij een spreker is uitgenodigd, Maria Genova. Zij heeft het boek 'Komt een vrouw bij de hacker' geschreven;
- Werkinstructie bepalen identiteit van klanten opgesteld;
- Werkprocessen aangepast (mutatiebonnen/ wijzigen bankrekeningnummer huurder/ verklaring cameratoezicht);
- Protocol opgesteld voor opnemen en meeluisteren met telefoongesprekken van medewerkers Woonpunt voor coaching en trainingen;
- Tool aangeschaft voor anonimiseren persoonsgegevens testomgeving.

Belangrijkste nog te nemen maatregelen zijn:
- Richtlijnen/ instructie DPIA (risico-/ privacy-analyse) opstellen;
- Opzetten van een control framework;
- Bewaartermijnen instellen en opschonen van persoonsgegevens in DE/ DMS.

In 2020 zal per risico de risicobereidheid van Waterweg Wonen bepaald worden. Deze is nu meer impliciet dan expliciet benoemd.

D) Goede verantwoording en toezicht

Onze governance-structuur is op orde en zullen we actualiseren in relatie tot de nieuwe Woningwet. *Onze documentatie op het terrein van governance is aangepast aan de gewijzigde wet- en regelgeving. In het jaarverslag vermelden en motiveren wij – indien aan de orde – waar en waarom wij van de code afwijken.*

In 2019 hebben wij de governance-structuur op orde; eind 2019 is er een nieuwe code bekrachtigd; deze zullen wij in 2020 tegen het licht houden en waar nodig aanpassingen in de governance overwegen resp. implementeren. In 2019 is het fraudeprotocol opgemaakt en zijn de klokkenluidersregeling en andere reglementen aangepast.
De Raad van Commissarissen constateerde dat er in een kort tijdsbestek 4 van de 5 leden zullen aftreden. In het belang van de continuïteit binnen de RvC is daarom besloten een nieuw lid / beoogd voorzitter van de Auditcommissie te benoemen. Hierdoor bestaat de RvC tijdelijk, tot 1 juli 2021, uit 6 leden.

Voor de besturing van de organisatie vertalen we jaarlijks het bedrijfsplan in een jaarplan met doelstellingen en bijbehorende afdelingsplannen.

In dit jaarplan is concreet gemaakt hoe we in 2020 gaan werken aan 'WERKGELUK', 'WOONGELUK' en 'GOED ONDERNEMERSCHAP'. We hebben onze ambities, doelstellingen, kritieke succesfactoren (KSF'-en), (kritieke) prestatie-indicatoren ((K)PI's) en acties benoemd voor 2020. Van het jaarplan is een jaarkalender opgemaakt.

Voor de kritieke prestatie-indicatoren op het gebied van de dienstverlening gaan we voor '5 keer een acht'. Hiermee leggen we de lat nadrukkelijk hoger dan in de afgelopen jaren, onder de noemer van goed naar beter. Voor het onderdeel 'algemene dienstverlening' willen we uiterlijk in 2023 een acht behalen. Hiertoe doen we een voorinvestering in de organisatie. Het jaarplan wordt samen met de begroting besproken op de afdelingen.

Met ons Maatschappelijk Rendementmodel blijven wij op transparante wijze rapporteren over onze activiteiten als maatschappelijke onderneming. *Vaste elementen in dit model zijn: hoeveel en welke middelen (input) geven wij uit? Welke maatschappelijke prestaties (=output) behalen wij? En welke maatschappelijke effecten (=outcome) doen zich voor in Vlaardingen?*

Daarnaast participeren we in de verdere ontwikkeling van de Aedes-benchmark. *In 2019 willen wij voor beide prestatievelden ons minimaal bewegen aan de bovenkant van de B-klasse.*
Waterweg Wonen heeft voor het prestatieveld bedrijfslasten een hele flinke A gescoord: de bedrijfslasten per verhuureenheid bedroegen € 695 terwijl de grens tussen A en B € 50 hoger lag op € 745.
Op het prestatieveld huurdersoordeel scoorde Waterweg Wonen een (midden) B. De scores voor de onderdelen Nieuwe huurders en Huurders met een reparatieverzoek stegen naar 7,7 en Vertrokken huurders bleef stabiel op 7,5. Doordat ook de gemiddelde scores voor Nederland stegen of gelijk bleven op de onderdelen, blijft Waterweg Wonen een midden B behouden.
De later toegevoegde prestatievelden Onderhoud (duidelijke A) en Duurzaamheid (net nog een B maar helemaal aan de bovenkant) voldoen aan de norm.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een schaarse woningmarkt. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. De totale omvang van de portefeuille van Waterweg Wonen is met € 121 mln. gegroeid naar een marktwaarde van € 1.131 mln. Dit betreft een waardegroei van 12,0%.

Deze waardeontwikkeling is vooral het gevolg van de aanpassingen van de normen van het instandhoudingsonderhoud. In opdracht van het Ministerie van BZK heeft adviesbureau Brink ondersteund bij het actualiseren van de onderhoudsparameters. In het handboek modelmatig waarderen 2019 zijn deze parameters opgenomen. Hierbij is er onderscheid gemaakt tussen de onderhoudskosten voor het doorexploiteer- en het uitpondscenario. De normen voor het uitpondscenario kennen een andere insteek. Grote uitgaven worden, waar kan uitgesteld. De normen voor het uitpondscenario liggen dan ook lager dan de normen voor het doorexploiteerscenario. Voor Waterweg Wonen is het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van woningen in het uitpondscenario gedaald van € 965,50 in 2018 naar € 527,82 in 2019 (-45,33%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van woningen in het doorexploiteerscenario is gestegen van € 965,50 in 2018 naar € 1.318,63 in 2019 (+36,57%). Echter zijn er bij Waterweg Wonen 147 van de 150 marktwaardecomplexen voor woningen gewaardeerd volgens het uitpondscenario[5]. Door deze aanpassing kent de marktwaarde een stijging van € 81 mln.

Naast de daling van het instandhoudingsonderhoud is de koopmarkt verder aangetrokken, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en

[5] Woningcorporaties zijn – onafhankelijk van hun eigen beleid – verplicht om de hoogste marktwaardering van het doorexploiteer- en het uitpondscenario als marktwaarde in de jaarrekening op te nemen.

beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Waar de beleidswaarde in 2018 nog een nieuw begrip was, is de kennis omtrent deze waarde in 2019 vergroot. Een vergelijking met voorgaand jaar is nu mogelijk. De totale beleidswaarde van de portefeuille van Waterweg Wonen is met € 12 mln. gedaald naar een beleidswaarde van € 670 mln. Dit betreft een waardedaling van 1,7%.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Dit zou dan ook een positieve ontwikkeling betekenen.
Dat de beleidswaarde een daling laat zien wordt met name veroorzaakt door het niet toepassen van de boveninflatoire opslag op de huurverhoging in de beleidswaarde. In zowel 2019 als 2018 werd er in de marktwaarde een jaarlijkse boveninflatoire opslag op de huurverhoging toegepast. In 2019 is het voor de beleidswaarde voorgeschreven om hierin het eigen beleid te volgen. Waterweg Wonen past deze boveninflatoire opslag op de huurverhoging niet toe. Deze correctie heeft een neerwaartse invloed op de beleidswaarde van € 51 mln. Vorig jaar was deze mogelijkheid er nog niet en volgde de beleidswaarde de marktwaarde hierin.

Daarnaast heeft de Autoriteit de bepaling van de onderhoudskosten versus investeringen en de definities voor onderhoud en beheer in de beleidswaarde nader uitgewerkt. Beide punten leiden tot een andere bepaling van de normen voor onderhoud en beheer. Dit tezamen met een nieuwe meerjarenbegroting leidt bij Waterweg Wonen tot een stijging van de onderhoudsnorm van € 1.525 in 2018 naar € 1.605 in 2019. De beheernorm is eveneens gestegen van € 828 in 2018 naar € 1.084 in 2019. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door het toevoegen van de salariskosten en toegerekende kosten werkorganisatie van de personeelskosten die aan de exploitatie rubriek overige organisatiekosten zijn toebedeeld. Daarnaast zijn de kosten van belastingen en verzekeringen hard gestegen.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2019 is in totaal € 399 mln. aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 309 mln.) uit hoofde van de waardering van het totale vastgoed in exploitatie tegen markt- waarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Waterweg Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Waterweg Wonen is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Waterweg Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting is gebaseerd op het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 452 mln.

Het verschil tussen de marktwaarde van het DAEB-bezit en de beleidswaarde van het DAEB-bezit ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000	x € 1000
Marktwaarde verhuurde staat		€ 1.070.027
Beschikbaarheid	€ -107.082	
Betaalbaarheid (huren)	€ -174.342	
Kwaliteit (onderhoud)	€ - 75.621	
Beheer (beheerkosten)	€ - 94.913	
	€ - 451.958	
Beleidswaarde		€ 618.069

Dit impliceert dat circa 56% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Verslag van de Ondernemingsraad

Samenwerking
In 2019 hebben OR en directeur-bestuurder zeven overlegvergaderingen gevoerd en zeven keer een informeel koffie-uur gehad. Er is jaarlijks een aantal contactmomenten tussen de Raad van Commissarissen en de OR: in mei vond het voorzittersoverleg plaats in het kader van Governance. In juli is mevrouw Pikker aangeschoven bij een overlegvergadering. In december was het eindejaargesprek met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen en de gehele OR. De relatie tussen alle partijen is goed en er is waardering uitgesproken voor de inzet en betrokkenheid van de OR.

Adviezen en instemming
De OR heeft adviezen uitgebracht over de klantvisie, medewerkersvisie en het nieuwe bedrijfsplan Kompassie. De OR heeft ingestemd met een nieuwe klokkenluidersregeling, het fraudeprotocol, een regeling voor mobiele telefonie en de verplichte verlofdagen voor 2020. De OR is betrokken bij de projectgroepen die met HR-thema's vanuit de medewerkersvisie aan de slag zijn gegaan.

Initiatieven OR
De OR heeft na het vastlopen van de Cao-onderhandelingen een informatiebijeenkomst georganiseerd, waarbij vakbonden en directeur-bestuurder uitleg hebben gegeven over hun standpunten. Verder heeft de OR een enquête uitgezet om te peilen hoe medewerkers de onderlinge omgangssfeer ervaren. Een doorlopend speerpunt van de OR is de werkdruk. De OR vindt het gezien alle organisatieontwikkelingen belangrijk om hier blijvend aandacht voor te vragen. De OR werkt aan een initiatiefvoorstel over het pakket aan secundaire arbeidsvoorwaarden en gaat hierover in gesprek met de directeur-bestuurder in 2020.

Communicatie
De OR heeft een eigen digitale nieuwsbrief: kORtnieuws. In totaal is kORtnieuws vijf keer verspreid onder alle medewerkers. Daarnaast heeft de OR medewerkers geïnformeerd over de onderhandelingen voor een nieuwe CAO Woondiensten. De OR heeft een eigen pagina op het intranet, waar medewerkers informatie kunnen vinden. Alle OR-stukken worden openbaar gemaakt. De OR wil in 2020 beginnen met vloggen, om medewerkers op een andere manier te informeren over OR-werkzaamheden.

Tot slot
De OR bedankt de Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder voor de goede samenwerking. Wij worden over het algemeen in een vroeg stadium betrokken bij voorgenomen plannen en krijgen daarmee de gelegenheid om al aan de voorkant invloed uit te oefenen op de besluitvorming. Verder bedanken wij alle medewerkers voor hun bijdragen en ideeën. Wij hopen dat de medewerkers de OR in 2020 weer op dezelfde manier weten te vinden.

Jaarrekening 2019

Balans per 31 december 2019 (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000,-)

ACTIVA	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	**1.1**		
- DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	1.070.027	949.926
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	60.992	60.041
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	23.250	22.960
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	1.427	6.474
Totaal van vastgoedbeleggingen		**1.155.696**	**1.039.401**
Materiële vaste activa	**1.2**		
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.2.1	**8.916**	**9.712**
Financiële vaste activa	**1.3**		
- Latente belastingvorderingen	1.3.1	9.329	13.144
Totaal van vaste activa		**1.173.941**	**1.062.257**
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	**1.4**		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.4.1	304	617
- Overige voorraden	1.4.2	209	208
Totaal van voorraden		**513**	**825**
Onderhanden projecten	**1.5**	**4.385**	**4.943**
Vorderingen	**1.6**		
- Huurdebiteuren	1.6.1	1.041	926
- Overheid	1.6.2	1.079	4.844
- Latente belastingvorderingen	1.6.3	2.460	3.394
- Overige vorderingen	1.6.4	300	74
- Overlopende activa	1.6.5	144	214
Totaal van vorderingen		**5.024**	**9.452**
Liquide middelen	**1.7**	**4.917**	**479**
Totaal van vlottende activa		**14.839**	**15.699**
Totaal van activa		**1.188.780**	**1.077.956**

Balans per 31 december 2019 (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000,-)

PASSIVA	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
Eigen vermogen	**1.8**		
- Herwaarderingsreserves	1.8.1	410.552	320.146
- Overige reserves	1.8.2	266.426	256.751
- Resultaat van het boekjaar	1.8.3	128.691	100.081
Totaal van eigen vermogen		**805.669**	**676.978**
Voorzieningen	**1.9**		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.9.1	6.045	7.366
- Voorziening latente belastingverplichtingen	1.9.2	0	2.785
- Overige voorzieningen	1.9.3	362	365
Totaal van voorzieningen		**6.407**	**10.516**
Langlopende schulden	**1.10**		
- Leningen kredietinstellingen	1.10.1	304.652	322.104
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.10.2	21.535	22.280
- Overige schulden	1.10.3	132	122
Totaal van langlopende schulden		**326.319**	**344.506**
Kortlopende schulden	**1.11**		
- Schulden aan kredietinstellingen	1.11.1	39.303	32.582
- Schulden aan leveranciers	1.11.2	1.470	2.491
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.11.3	1.340	2.186
- Schulden ter zake van pensioenen	1.11.4	118	109
- Overige schulden	1.11.5	2.936	2.985
- Overlopende passiva	1.11.6	5.218	5.603
Totaal van kortlopende schulden		**50.385**	**45.956**
Totaal van passiva		**1.188.780**	**1.077.956**

Winst- en verliesrekening over 2019

(Bedragen x € 1.000,-)

	Ref.	Begroting 2019	Resultaat 2019	Resultaat 2018
- Huuropbrengsten	2.1.1	69.929	70.934	69.850
- Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	4.339	4.582	4.943
- Lasten servicecontracten	2.1.3	-4.078	-4.200	-4.609
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	-3.666	-4.184	-4.037
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-20.984	-21.693	-18.060
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-14.701	-13.450	-13.024
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		**30.839**	**31.989**	**35.063**
- Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.1	3.604	1.155	2.529
- Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.2	-3.604	-1.219	-2.513
- Toegerekende organisatiekosten	2.2.3	-30	-24	-16
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**-30**	**-88**	**0**
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3.1	5.896	7.576	7.977
- Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-186	-158	-151
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-4.732	-5.193	-5.947
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**978**	**2.225**	**1.879**
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	10.453	-2.339	-4.045
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	0	110.700	78.528
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	448	932	1.350
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**10.901**	**109.293**	**75.833**
- Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	497	485	438
- Kosten overige activiteiten	2.5.2	-364	-401	-479
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		**133**	**84**	**-41**
Overige organisatiekosten	**2.6**	**-2.480**	**-2.742**	**-3.181**
Kosten omtrent leefbaarheid	**2.7**	**-1.141**	**-1.091**	**-1.044**
- Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.8.1	1.964	39	41
- Rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.2	-9.093	-9.054	-14.072
Totaal van financiële baten en lasten		**-9.093**	**-9.015**	**-14.031**
Totaal van resultaat voor belastingen		**30.107**	**130.655**	**94.478**
Belastingen	**2.9**	**-1.000**	**-1.964**	**5.603**
Totaal van resultaat na belastingen		**29.107**	**128.691**	**100.081**

Kasstroomoverzicht over 2019

(Bedragen x € 1.000,-)

	2019	2018
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	70.810	69.821
Vergoedingen	4.054	4.263
Overige bedrijfsontvangsten	401	398
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	37	39
Saldo ingaande kasstroom	*75.302*	*74.521*
Uitgaven		
Erfpacht	215	215
Betalingen aan werknemers	8.512	7.837
Onderhoudsuitgaven	14.828	16.768
Overige bedrijfsuitgaven	12.777	12.304
Betaalde interest	9.432	14.829
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	61	789
Verhuurdersheffing	7.882	7.741
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	229	2.731
Saldo uitgaande kasstroom	*53.936*	*63.214*
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**21.366**	**11.307**
(Des)Investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	5.272	6.301
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.574	1.584
Verkoopontvangsten grond	1.308	2.250
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	*8.154*	*10.135*
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	2	246
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	4.543	6.019
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	7.139	4.124
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	548	2.035
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.834	1.408
Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden	104	1.151
Investeringen overig	181	273
Verwerving van materiële vaste activa	*14.351*	*15.256*
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-6.197**	**-5.121**
FVA		
Ontvangsten overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	*0*	*0*
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-6.197**	**-5.121**

	2019	2018
Financieringsactiviteiten		
Ingaande kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuw te borgen leningen	15.000	105.900
Uitgaande kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Aflossingen geborgde leningen	-30.447	-113.377
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-15.447**	**-7.477**
Toename/afname van geldmiddelen	**-278**	**-1.291**
Wijziging kortgeld mutaties	4.000	2.400
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-1.656	-2.765
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.066	-1.656

Toelichting jaarrekening

Waarderingsgrondslagen

Algemene toelichting

Algemeen
Waterweg Wonen is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de gemeente Vlaardingen en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Van Hogendorplaan 1011 te Vlaardingen en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 41133736.

Vergelijking met voorgaand jaar
De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de schattingswijzigingen zoals hierna is opgenomen.

Schattingswijzigingen
Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt Waterweg Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Presentatiewijzigingen
In 2019 heeft Waterweg Wonen een presentatiewijziging doorgevoerd. Lasten van bijdrage heffing autoriteit woningcorporaties en saneringsheffing worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Overige organisatiekosten'. In 2018 zijn de lasten van bijdrage heffing autoriteit woningcorporaties en saneringsheffing onder de 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' gepresenteerd. Vergelijkende cijfers van 2018 zijn hierop aangepast.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

Verwerking verplichtingen
Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Waterweg Wonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Waterweg Wonen rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid, het aanvragen van de bouwvergunning, heeft plaatsgevonden. Zie verder voorzieningen.

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten
Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs
De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken. Dit vangt aan bij de start van de bouw. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Verwerking van onderhoud
Waterweg Wonen verwerkt de kosten van onderhoud aan haar vastgoedbeleggingen als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke componenten behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie is te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering. Voor de toekomstige kosten van groot onderhoud aan vastgoed is geen voorziening voor groot onderhoud gevormd. De kosten worden rechtstreeks in het resultaat verantwoord.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering
DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het dd. 3 november 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Waterweg Wonen als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Waterweg Wonen voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:
- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Kwalificatie
Waterweg Wonen richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in acht neming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag
Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2019 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Waterweg Wonen waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019').

Waterweg Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor de woongelegenheden, het maatschappelijke onroerend goed, parkeergelegenheden en het intramurale zorgvastgoed.

Waterweg Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het bedrijfsmatig onroerend goed, daar deze meer dan 5% van de niet-DAEB huursom bedraagt.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Waterweg Wonen een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Waterweg Wonen geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Complexindeling
Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderinsgscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode
De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:
- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van Waterweg Wonen die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen, die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen, (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijscategorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijkende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuilleniveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening geeft.
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat.
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Parameters
Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:
- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Waterweg Wonen heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden

	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Boveninflatoire huurverhoging	nvt	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%

Uitgangspunten woongelegenheden

	MGW 2019	EGW 2019	MGW 2018	EGW 2018
Mutatieonderhoud zit vanaf 2019 in instandshoudingsonderhoud per vhe in €:	n.v.t.	n.v.t.	663	883
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario gemiddeld per vhe in €:	1.275	1.537	965	957
Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario gemiddeld per vhe in €:	503	651	965	957
Beheerkosten per vhe in €:	439	447	428	436
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1477%		0,1482%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,12%	0,12%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%			
Mutatiekans bij doorexploiteren	Deze is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen 5 jaar. NB er geldt een ondergrens van 2% en een bovengrens van 50%			
Mutatiekans bij uitponden	Hier wordt de mutatiekans van doorexploiteren gevolgd m.u.v. jaar 1 van een niet-aangebroken waarderingscomplex, daar geldt een opslag van 2%.			
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden			
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden			
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,4%		1,5%	
Disconteringsvoet gemiddeld per vhe:	7,22%		7,18%	

Verhuurderheffing (% van de WOZ)

	2020	2021	2022	2023	2024 tot en met 2036	2037 e.v.
Tarief WOZ	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%	0,567%

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 (2018: € 518) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

Instandhoudings-onderhoud	BOG: € 5,60 per m² BVO exclusief BTW (2018 €5,40) MOG: € 6,80 per m² BVO inclusief BTW (2018 €6,55) ZOG: € 9,00 per m² BVO inclusief BTW (2018 €8,60)
Mutatieonderhoud	BOG: € 9,40 per m² BVO exclusief BTW (2018 €9,00) MOG: €11,40 per m² BVO inclusief BTW (2018 €10,80) ZOG: €11,40 per m² BVO inclusief BTW (2018 €10,80)
Marketing	14% van de marktjaarhuur
Beheerkosten	BOG: 3% van de markthuur MOG: 2% van de markthuur ZOG: 2,5% van de markthuur
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ	BOG: 0,13% van de WOZ-waarde + OZB MOG: 0,13% van de WOZ-waarde + OZB ZOG: 0,36% van de WOZ-waarde
Disconteringsvoet	BOG: 7,64% (2018: 7,33%) MOG: 8,59% (2018: 8,51%) ZOG: 8,22% (2018: 8,23%)

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden

Instandhoudings-onderhoud	Parkeerplaats € 52 per jaar (2018: € 50) Garagebox € 173 per jaar (2018: € 166)
Beheerkosten	Parkeerplaats € 27 per jaar (2018: € 26) Garagebox € 38 per jaar (2018: € 37)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ	0,24% (2018: 0,24%)
Verkoopkosten bij uitponden	€ 531 per eenheid (2018 € 518)
Disconteringsvoet	6,34% (2018: 6,32%)

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur
In het boekjaar 2017 is het bedrijfsmatige onroerend goed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT-www.nrvt.nl). In 2018 en 2019 wordt volstaan met een taxatie-update over deze portefeuille. Voor twee complexen is er in 2019 een nieuwe taxatie geweest vanwege de gewijzigde fysieke aard.

Toepassing vrijheidsgraden
Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is door de taxateur in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basisversie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht; het gaat hier om de markthuren, de markthuurstijging, de disconteringsvoet, de exit yield, het onderhoud en de schematische vrijheid, deze zijn op inschatting van de taxateur op basis van marktreferenties vastgesteld.

De modelmatig bepaalde markthuur is vervangen door een inschatting van de taxateur. De markthuur ligt tussen de € 78 en € 145 per m2 VVO.

De hoogte van de disconteringsvoet geeft inzicht in de courantheid van het object, de aanpassing ligt tussen de 7,0% en de 8,25% en voor de exit yield geldt een aanpassing tussen 6,5% en de 8,0%. De onderhoudsbedragen voor het instandhoudingsonderhoud zijn aangepast en liggen tussen de € 5,43 en € 10,00 per m2 BVO. Daarnaast zijn er per marktwaardecomplex extra inkomsten en uitgaven ingerekend om specifieke contractafspraken mee te kunnen nemen in de waardering.

Uitgaven na eerste verwerking
Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat
Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering
De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuilleniveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen.

Beleidswaarde
De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Waterweg Wonen. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Om tot de beleidswaarde te komen worden, uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat, de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie niet verhoogd naar de markthuur. De gehele begrote huurverhoging wordt per 1 juli doorgevoerd. De afkoop van erfpacht wordt verwijderd.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Bij bepaling van de norm voor 2019 is aangesloten op de nieuwe definities in de RTIV gepubliceerd op 30-09-2019. Waterweg Wonen hanteert hierbij het volgende uitgangspunt: kosten van onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 15 jaar (2018: 10 jaar), bedragen gemiddeld € 1.605 (2018: € 1.525) per woning.
4. De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. De werkelijk te verwachten uitgaven voor erfpacht zijn hierin opgenomen. Waterweg Wonen hanteert hierbij het volgende uitgangspunt: Waterweg Wonen gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 1.084 (2018: € 828) per woning.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering
Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in eigen exploitatie.

Waardering
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie ter zake van het project heeft plaatsgevonden. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met de ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemd vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Typering
Dit zijn onroerende zaken die in het kader van een regeling 'Verkoop onder Voorwaarden (VOV)' zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Waterweg Wonen een terugkoopplicht heeft.

Waardering
De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering). Het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:

- Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingsverlies.
- Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingsverlies.

De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' (eerste waardering). De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille'. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Waardering
Deze activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.
Afschrijvingspercentages:

Grond	0%
Opstal (eigen kantoor)	2%
Installaties (eigen kantoor)	4%
Inventaris	20%
Vervoermiddelen	20%
Automatisering	20%
Installaties	10%
Installaties duurzaamheid	5%

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen
Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa
Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Waterweg Wonen op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Waterweg Wonen de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.
Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking.
De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop
Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, alsmede toegerekende rente. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten.

Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, alsmede toegerekende rente.

Magazijn onderhoudsmaterialen
De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de LIFO-methode (last in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst). Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht.
Indien de onderhanden projecten een creditstand vertonen worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering. Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De banktegoeden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve
In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs.

Overige reserves
De overige reserves staan ter vrije beschikking van het bestuur. Conform de BTIV-regels zullen deze vrije reserves uitsluitend aangewend worden voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en voor verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Voorziening onrendabele investeringen
Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Voorziening persoonlijk loopbaan ontwikkelingsplan
Vanuit de CAO woondiensten bouwen medewerkers een loopbaanontwikkelingsbudget op. Dit budget hebben in dienst zijnde medewerkers ter beschikking zonder dat hieraan een vervaldatum is gekoppeld.

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen
Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als rentelast verwerkt.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Is er wel een nauw verband dan worden deze derivaten niet afgesplitst en niet separaat verantwoord. Het effect van de dergelijke contractuele bepalingen wordt dan meegenomen in de effectieve rentevoet. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden
In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Waterweg Wonen een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)
Waterweg Wonen maakt gebruik van rentederivaten. Deze worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde. De vervolgwaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge-accounting wordt toegepast, wordt door Waterweg Wonen een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat.

Waterweg Wonen past waar mogelijk kostprijs hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge-relatie, wordt dit door Waterweg Wonen gedocumenteerd en Waterweg Wonen stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn. Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Waterweg Wonen derivaten tegen kostprijs waardeert, omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffectieve deel van de hedge-relatie wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt, indien het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft.

Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan een jaar.

Pensioenen
Waterweg Wonen heeft één pensioenregeling. De pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

- Waterweg Wonen heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Deze is van toepassing op alle werknemers. Zij bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over de pensioengrondslag. De pensioengrondslag is het loon van januari van dat jaar. Het betreft een middelloonregeling.
- De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Waterweg Wonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever ongeveer tweederde en de werknemer eenderde betaalt.
- De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat.

Naar de stand van ultimo december 2019 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 110,7%. Het pensioenfonds dient een dekkingsgraad van ten minste 125,3% te hebben. Waterweg Wonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioen fondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Waterweg Wonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Grondslagen van resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. Baten en lasten worden in beginsel toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben; verliezen worden toegerekend zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling.
In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Waterweg Wonen. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Toegerekende organisatiekosten (indirecte kosten)

Lonen en salarissen
Lonen en salarissen worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Sociale lasten
Sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers, respectievelijk de belastingautoriteit.

Pensioenlasten
Alle pensioenregelingen zijn verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf
De toegerekende interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord, met uitzondering van geactiveerde rente welke onder de financiële baten en lasten worden opgenomen.

Afschrijving materiële vaste activa
De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.
Over terreinen en op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.
Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.
Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten
Onder deze post worden de huuropbrengsten verantwoord die betrekking hebben op het boekjaar, onder aftrek van de werkelijke huurderving wegens leegstand en de dotaties aan de voorziening voor oninbare huurvorderingen.

Opbrengsten servicecontracten
Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en reeds gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten onderhoudsactiviteiten
Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Het reparatie- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de vastgoedbeleggingen.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling
Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.
De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille
Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:
- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Dit betreffen waardeverminderingen en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden
Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" als de post "verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop
Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

Overige organisatiekosten

De organisatiekosten die niet zijn te classificeren op basis van de overige categorieën in de functionele indeling zijn opgenomen in de subcategorie overige organisatiekosten. De overige organisatiekosten betreffen kosten op het gebied van governance en bestuur, portfoliomanagement, asset management, treasury, jaarverslaggeving, control, personeel en organisatie en OR.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van leefbaarheid, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

Financiële baten en lasten

Waardeverandering financiële vaste activa en effecten
Hieronder wordt de waardemutatie van verplichtingen uit hoofde van verkoop onder voorwaarden verantwoord. In het kader van deze verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting en/of -recht die/ dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting en/of -recht wordt jaarlijks gewaardeerd.

Rentebaten, rentelasten en soortgelijken
Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Activeren van rentelasten
Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Waterweg Wonen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO 2). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. Voor de periode 2006 - 2007 gold een partiële vennootschapsbelastingplicht (VSO 1).

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB
Waterweg Wonen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Waterweg Wonen zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel doorstroming vanuit sociale eengezinswoningen te bevorderen.
- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met een exit strategie.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed, parkeergelegenheden en bergingen die onlosmakelijk gekoppeld zijn aan DAEB eenheden.
- Verpachten van gronden met een exit strategie.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 3 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn hierna nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	Balans: • Vastgoedbeleggingen • Latente belastingvorderingen Winst-en-verliesrekening: • Huuropbrengsten • Lasten onderhoudsactiviteiten (dagelijkse) • Verkocht vastgoed in ontwikkeling • Verkoop vastgoedportefeuille Kasstroomoverzicht: • Ontvangsten verhuur en vergoedingen • Uitgaven onderhoud (dagelijks) • Verhuurdersheffing • Desinvesteringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	Balans: • Voorziening onrendabele investeringen Winst-en-verliesrekening: • Opbrengsten servicecontracten • Lasten servicecontracten • Lasten onderhoudsactiviteiten (planmatig) • Leefbaarheid Kasstroomoverzicht: • Uitgaven servicecontracten • Uitgaven onderhoud (planmatig) • Erfpacht • Leefbaarheid • Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	• Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB. Balans: • Materiële vaste activa • Schulden/leningen kredietinstellingen • Schulden/leningen overheid • Overige schulden Winst-en-verliesrekening: • Rentebaten en rentelasten Kasstroomoverzicht: • Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Waterweg Wonen op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 96,4/3,6	Winst-en-verliesrekening: • Lasten verhuur en beheeractiviteiten • Overige directe lasten exploitatie bezit • Opbrengsten en kosten overige activiteiten • Toegerekende organisatiekosten Kasstroomoverzicht: • Personeelsuitgaven • Overige bedrijfsuitgaven
Geheel toebedeeld aan DAEB	Balans: • Overige posten

Bezoldiging

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de (semi)publieke sector (WNT) heeft Waterweg Wonen zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT. Waterweg Wonen heeft de Beleidsregels toepassing WNT, waaronder de in 2014 aangenomen Aanpassingswet WNT, als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd.

Risicoparagraaf

Financiering- en liquiditeitsrisico

Waterweg Wonen onderkent de volgende liquiditeits- en financieringsrisico's:
- Met betrekking tot operationele kasstromen; deze risico's bestaan vooral uit schoksgewijze veranderingen in het kostenniveau (bijvoorbeeld door BTW-verhoging of bezitsheffingen) enerzijds en beperkingen in de mogelijkheden om huurverhogingen door te voeren anderzijds;
- Met betrekking tot kasstromen uit hoofde van investeringen in en verkopen van woningen: het grootste risico hier is de onzekerheid over timing en omvang van opbrengsten uit woningverkopen als gevolg van stagnatie in de woningmarkt;
- Met betrekking tot kasstromen uit financieringsactiviteiten; de belangrijkste risico's op dit punt zijn beschikbaarheid van nieuwe financiering en het renterisico op de leningportefeuille.

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat Waterweg Wonen loopt per balansdatum zijn als volgt:

31 december 2019

Banktegoed (liquide middelen gesaldeerd met bankschuld)	€ 2,1 mln.
Benodigde buffer	€ 0,0 mln.
Obligo inzake WSW	€ 13,0 mln.
Kredietlimiet	€ 5,9 mln.
Benodigde nieuwe financiering (investeringen alsmede aflossing bestaande schulden) voor 2020	€ 33,7 mln.
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	€ 42,7 mln.

De nog niet benutte borgingsruimte in bovenstaande tabel is gebaseerd op toekenning van het WSW, zoals opgenomen in de dPi 2018. Uit de opgave dPi 2019 verwachten wij een lager borgingsvolume. Met dit nieuwe borgingsvolume is er ook voldoende ruimte om de benodigde financiering aan te trekken.

De kredietlimiet (bij de BNG) is ongewijzigd ten opzichte van 2018 en is € 5,9 mln. Door middel van roll-over leningen behouden wij onze flexibiliteit. Het verwachte borgingsvolume bij het WSW is afdoende om dit geborgd te kunnen doen.

Waterweg Wonen stuurt actief op haar liquiditeitspositie door gebruik te maken van kasstroomprognoses per maand voor de eerstkomende 12 maanden, aangevuld met kasstroomprognoses per jaar voor de daarop aansluitende eerste 9 jaar. De hieruit voortvloeiende financieringsbehoefte wordt in hoofdlijnen ingevuld met het aantrekken van leningen. Waterweg Wonen is voor de beschikbaarheid van financiering sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Bij het beoordelen van nieuwe investeringen zal bezien moeten worden in hoeverre dit past binnen de financieringsruimte, die door de regels van het WSW en het Ministerie worden bepaald. In verband met de dynamiek in de regelgeving vraagt dit bijzondere aandacht.

De gemeente Vlaardingen heeft met het WSW een achtervang-overeenkomst zonder einddatum afgesloten voor de financieringsbehoefte van Waterweg Wonen. Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Waterweg Wonen een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Waterweg Wonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Waterweg Wonen het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Waterweg Wonen heeft berekend dat een eventuele daling van de rentestand met 2% geen liquiditeitseffecten kent.

Renterisico

Waterweg Wonen loopt renterisico over rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor schulden met variabele renteafspraken loopt Waterweg Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende schulden loopt Waterweg Wonen risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot een lening met een variabele rente (schulden aan kredietinstellingen) heeft Waterweg Wonen een renteswap gecontracteerd, zodat zij variabele rente ontvangt en vaste rente betaalt. Om renterisico's te beheersen volgt Waterweg Wonen een stappenplan waarin achtereenvolgens de leenbehoefte wordt bepaald en de renterisico's zoveel mogelijk in de tijd worden gespreid. Wordt het renterisico in enig jaar te hoog, dan wordt deze naar gelang de zekerheid van het risico afgedekt, door middel van bijvoorbeeld voorfixeren van financiering. Het jaarlijkse renterisico wordt uitgedrukt als het totale bedrag waarvoor in dat jaar (her) financiering of renteaanpassing aan de orde is. Ter beheersing van dit renterisico streeft Waterweg Wonen ernaar dat in geen enkel jaar meer dan 10% van de restschuld in aanmerking komt voor herfinanciering of renteconversie. Op basis van de vervalkalender laten de toekomstige renterisico's zich als volgt weergeven (zie de grafiek renterisico hieronder).

Kredietrisico

Waterweg Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar financiële instrumenten. Waterweg Wonen maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

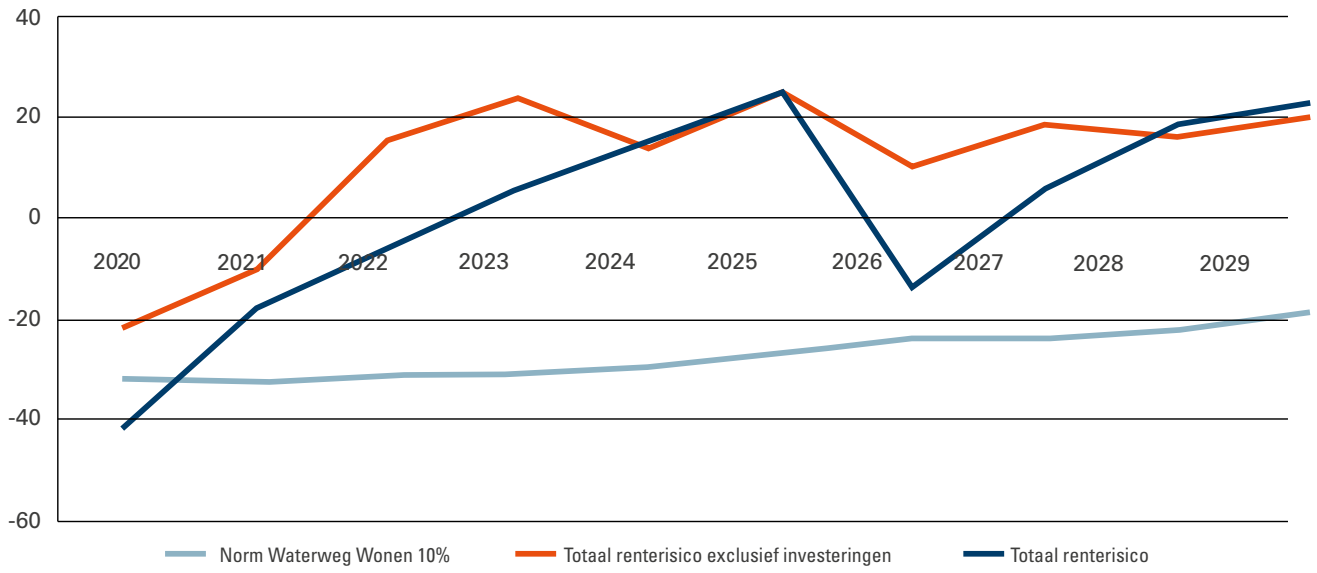
Rente-instrumenten

Het gebruik van rente-instrumenten (ook wel: derivaten of afgeleide instrumenten) is alleen toegestaan voor het afdekken van renterisico's conform de uitgangspunten van het treasurystatuut en binnen de vigerende regels en richtlijnen van het WSW en het treasuryjaarplan.

De voorwaarden voor het gebruik van rente-instrumenten zijn:
- Moeten te allen tijde gekoppeld zijn aan daadwerkelijke financieringspositie;
- Mogen niet leiden tot "open" posities;
- Mogen alleen een onderliggende waarde hebben in euro's;
- Mogen alleen ingezet worden om renteniveaus te fixeren, te begrenzen of de rentetypische looptijd aan te passen;
- Transacties beperken tot overheid gegarandeerde partijen en banken met minimaal een kredietwaardigheid van A.

Renterisico

Bedragen x € 1.000.000



Toelichting op de balans

(Bedragen x € 1.000,-)

VASTE ACTIVA

1.1 Vastgoedbeleggingen
De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in de navolgende schema's samengevat:

	1.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari	**949.926**	**60.041**
Mutaties in het boekjaar		
- Investeringen	0	0
- Desinvesteringen	-2.754	-1.457
- Herwaarderingen	88.581	1.946
- Waardeverminderingen	-563	-13
- Terugneming van waardeverminderingen	20.535	377
- Overboekingen	14.302	97
Totaal mutaties	**120.101**	**951**
Boekwaarde per 31 december	**1.070.027**	**60.992**
Verloopstaat marktwaarde		
Marktwaarde in verhuurde staat per 1 januari	**949.926**	**60.041**
- Voorraadmutaties	10.516	-1.112
- Mutatie objectgegevens	47.101	2.169
- Methodische wijzigingen handboek en software	83.190	1.096
- Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-71.981	-1.787
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	51.275	585
Marktwaarde in verhuurde staat per 31 december	**1.070.027**	**60.992**

Herwaardering
De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 399,0 mln. (2018: € 309,4 mln.).

Verzekering
Het vastgoed in exploitatie is verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade voor de herbouwwaarde.

Vastgoed bestemd voor verkoop
Waterweg Wonen heeft een verkoopplan opgesteld waarin 639 onroerende zaken voor verkoop in aanmerking komen, waarvan 579 DAEB. Naar verwachting worden 23 eenheden, waarvan 21 DAEB, binnen één jaar verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 4,2 mln., waarvan € 3,6 mln. DAEB. De boekwaarde bedraagt ultimo verslagjaar € 3,1 mln., waarvan € 2,6 mln. DAEB.

WOZ waarde
De waarde volgens de onroerende zaakbelasting is voor het DAEB bezit circa € 1,6 mld. (peildatum 1 januari 2019). In 2018 was dit € 1,5 mld. Voor het niet-DAEB bezit is deze circa € 69 mln. (2018: € 64 mln.).

Financiering
Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Waterweg Wonen heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele sociale bezit. Tot aan dagtekening jaarrekening heeft het WSW van deze volmacht geen gebruik gemaakt.

Beleidswaarde
Het bestuur van Waterweg Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 461 mln. (waarvan DAEB vastgoed € 452 mln.). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2019		2018	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Marktwaarde in verhuurde staat per 31 december	***1.070.027***	***60.992***	***949.926***	***60.041***
- Beschikbaarheid (doorexploiteren)	*-107.082*	*-2.433*	*-159.336*	*-3.919*
- Betaalbaarheid (huren, erfpacht)	*-174.342*	*-5.699*	*-70.274*	*-4.293*
- Kwaliteit (onderhoud)	*-75.621*	*-455*	*-63.243*	*-980*
- Beheer (beheerkosten)	*-94.913*	*-518*	*-26.740*	*594*
Beleidswaarde per 31 december	***618.069***	***51.887***	***630.333***	***51.443***

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2019	2018
Disconteringsvoet	6,56%	6,82%
Streefhuur per maand per woning	€ 574,88	€ 552,72
Lasten onderhoud en beheer per jaar per woning	€ 2.689,47	€ 2.354,00

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 54 mln. lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 36 mln. hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	2 X € 100 hoger	€ 54 mln. lager

In onze meerjarenbegroting voorzien wij de sloop van ca. 1.000 woningen met een beleidswaarde van ca. € 39 mln. en een marktwaarde van ca. € 80 mln. In de methodiek van de bepaling van zowel de beleidswaarde en marktwaarde wordt geen rekening gehouden met de restant levensduur. Bij toekomstige sloop zonder nieuwbouw betekent dit een (toekomstig) neerwaarts effect op de beleidswaarde en de marktwaarde.

	1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	12.363	15.255
Herwaarderingen	10.742	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-145	-8.781
Boekwaarde per 1 januari	**22.960**	**6.474**
Mutaties in het boekjaar		
- Investeringen	0	12.024
- Desinvesteringen	0	0
- Herwaarderingen	1.955	0
- Waardeverminderingen	0	-3.660
- Terugneming van waardeverminderingen	145	0
- Overboekingen	-1.810	-13.411
Totaal mutaties	**290**	**-5.047**
Stand per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	11.650	3.294
Herwaarderingen	12.578	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-978	-1.867
Boekwaarde per 31 december	**23.250**	**1.427**

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 148 verhuureenheden opgenomen. Deze zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contracten gebaseerd op het 'Koopgarant' principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 20% en 30%. Deze contractvorm heeft goedkeuring van de Minister.

Sociaal vastgoed in ontwikkeling
In 2019 is € 97.818 aan rente geactiveerd in sociaal vastgoed in ontwikkeling met een rentevoet van 2,31%.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
In 2019 zijn er appartementen in de Hoogstraat en aan het Erasmusplein opgeleverd. Daarnaast zijn er eengezinswoningen in de Samuel Esmeijerstraat opgeleverd. De renovaties aan de woningen in de Maasboulevard, Van der Palmstraat en Insulindesingel zijn afgerond.

Waardeverandering
In 2019 zijn er er besluiten geformaliseerd voor onrendabele investeringen voor een bedrag van € 3,3 mln. Door aanpassing van het onrendabele deel van de nieuwbouw en aankoopcomplexen komt het totaal aan onrendabele investeringen op lopende en toekomstige projecten op € 7,9 mln. Hiervan is € 1,9 mln. in mindering genomen op de activa in ontwikkeling. Het restant van € 6,0 mln. is opgenomen onder voorzieningen.

1.2 Materiële vaste activa
1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
De mutaties van deze posten zijn in het navolgende schema samengevat:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Stand per 1 januari	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	15.321
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-5.609
Boekwaarde per 1 januari	**9.712**
Mutaties in het boekjaar	
- Investeringen	158
- Desinvesteringen	-3.270
- Afschrijvingen	-859
- Afschrijvingen desinvesteringen	3.264
- Waardeverminderingen	0
- Terugneming van waardeverminderingen	0
- Overboekingen	-89
Totaal mutaties	**-796**
Stand per 31 december	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	12.120
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.204
Boekwaarde per 31 december	**8.916**

Verzekering
De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2019 voor circa € 8,6 mln. verzekerd tegen het risico van brandschade en inbraak.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
De mutaties in het boekjaar 2019 zijn voornamelijk toe te schrijven aan het buitengebruik stellen van reeds afgeschreven activa en de verkoop van vervoersmiddelen.

1.3 Financiële vaste activa
1.3.1 Latente belastingvorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
- Compensabele verliezen	10.906	16.030
- Niet aftrekbare rente	883	0
- Waarderingsverschillen te verkopen woningen in de komende 11 jaar	0	508
Af: kortlopend	-2.460	-3.394
Saldo latente belastingvorderingen	**9.329**	**13.144**

De actieve latentie bedraagt eind 2019 ca. € 9,3 mln. (langlopend deel). De verwachting is dat de vordering zal weglopen tegen de belastinglast in toekomstige fiscale winstjaren, gebaseerd op de huidige meerjarenplannen. Waterweg Wonen heeft tot en met 2019 voor € 81 mln. (na verrekening) aan fiscale verliezen behaald. De negatieve resultaten zijn vooral ontstaan in de jaren tot en met 2015 en voor een deel gecompenseerd in de jaren 2016-2019.

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2019	31-12-2018
1.4 Voorraden		
1.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	304	617
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop	**304**	**617**
1.4.2 Overige voorraden		
- Magazijn onderhoudsmaterialen	209	208
Totaal overige voorraden	**209**	**208**
1.5 Onderhanden projecten		
- Bestede kosten onderhanden projecten	19.569	18.885
- Gefactureerde termijnen	-13.133	-11.978
- Verantwoord verlies	-2.051	-1.964
Totaal onderhanden projecten	**4.385**	**4.943**

Dit betreft de grondexploitatie Holy-Zuidoost.

1.6 Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

1.6.1 Huurdebiteuren		
- Huurdebiteuren	1.041	926
Totaal huurdebiteuren	**1.041**	**926**
1.6.2 Overheid		
- Overheid	1.079	4.844
Totaal Overheid	**1.079**	**4.844**
1.6.3 Latente belastingvorderingen		
- Latente belastingvorderingen	2.460	3.394
Totaal latente belastingvorderingen	**2.460**	**3.394**
1.6.4 Overige vorderingen		
- Vordering vertrokken bewoners	2.227	2.036
- Service- en stookkosten huidige huurders	-22	-7
- Overige debiteuren	309	71
- Voorziening dubieuze debiteuren	-2.227	-2.036
- Vorderingen op personeel	13	9
- Overige vorderingen	0	1
Totaal overige vorderingen	**300**	**74**
1.6.5 Overlopende activa		
- Vooruitbetaalde kosten	0	0
- Overige overlopende activa	144	214
Totaal overlopende activa	**144**	**214**
1.7 Liquide middelen		
- Bank	4.917	479
Totaal liquide middelen	**4.917**	**479**

De liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

PASSIVA	31-12-2019	31-12-2018
1.8 Eigen vermogen		
1.8.1 Herwaarderingsreserves		
Herwaarderingsreserves per 1 januari	**320.146**	**262.983**
- Realisatie als gevolg van verkoop en sloop	-2.077	-1.136
- Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	92.483	58.299
Herwaarderingsreserves per 31 december	**410.552**	**320.146**

Verloopoverzicht herwaarderingsreserves:

	Onroerende zaken in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Herwaarderingsreserves per 1 januari	**309.404**	**10.742**	**320.146**
Realisatie verkoop en sloop	-980	-1.097	-2.077
Mutatie herwaardering	90.528	1.955	92.483
Herwaarderingsreserves per 31 december	**398.952**	**11.600**	**410.552**

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het hoofdstuk 'Beleidsmatige beschouwing waarde vastgoed' van dit jaarverslag.

1.8.2 Overige reserves		
Algemene reserve per einde voorgaand jaar	256.751	382.891
- Mutatie herwaardering vorig boekjaar	-90.406	-57.163
- Resultaat vorig boekjaar	100.081	-68.977
Overige reserves per 31 december	**266.426**	**256.751**

1.8.3 Resultaat boekjaar		
- Resultaat boekjaar	**128.691**	**100.081**
Totaal resultaat boekjaar	**128.691**	**100.081**

Voorstel resultaatbestemming
Voorstel resultaatbestemming is om conform de statuten het resultaat ter grootte van € 128,7 mln. toe te voegen aan de overige reserves. Dit is nog niet in de cijfers verwerkt.

1.9 Voorzieningen

De mutaties in de voorzieningen worden in het navolgende schema weergegeven:

	1.9.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	1.9.2 Voorziening latente belasting-verplichtingen	1.9.3 Overige voorzieningen - Individueel loopbaan ontwikkelingsbudget	Totaal
Saldo per 1 januari	**7.366**	**2.785**	**365**	**10.516**
- Onttrekkingen	-3.248	0	-30	-3.278
- Dotatie	3.092	0	59	3.151
- Vrijval	-1.165	-2.785	-32	-3.982
Saldo per 31 december	**6.045**	**0**	**362**	**6.407**

Van de voorzieningen is een bedrag van € 6,0 mln. als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

Onrendabele investeringen nieuwbouw
De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

Latente belastingverplichtingen
Voor de toelichting op deze post verwijzen wij naar de toelichting op de latente belastingvorderingen, onder 1.3.1.

	31-12-2019	31-12-2018
1.10 Langlopende schulden		
1.10.1 Schulden aan kredietinstellingen		
Saldo per 1 januari	**352.551**	**357.629**
- Storting nieuwe leningen	19.000	108.300
- Reguliere aflossingen	-30.447	-60.878
- Afkoop	0	-52.500
Saldo inclusief kortlopend deel per 31 december	**341.104**	**352.551**
Af te lossen in volgend boekjaar	-36.452	-30.447
Saldo per 31 december	**304.652**	**322.104**

Rentevoet, aflossing 2019 en leningen langer dan vijf jaar
De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt per 31 december 2019 2,31%. Het aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar bedraagt € 36,5 mln. en is onder de kortlopende schulden verantwoord. Het aflossingsbestanddeel vanaf 2024 bedraagt in totaal € 247,0 mln. voor de huidige leningportefeuille. De gemiddelde looptijd van de leningportefeuille is 8,4 jaar. Alle leningen zijn geborgd door het WSW.

Marktwaarde
De marktwaarde van de leningenportefeuille per 31 december 2019 bedraagt € 420,1 mln. (2018: € 403,4 mln.).
De marktwaarde is berekend tegen de 6-maands curve. De marktwaarde van de roll-over leningen is gelijk aan de nominale waarde.

Rentederivaten
Waterweg Wonen heeft renteswaps afgesloten met de volgende looptijden:

Begindatum	Einddatum	Nominaal	Vaste rente	Marktwaarde per 31-12-2019	Bank	Effectiviteit hedge
01-12-2012	01-12-2020	10.000.000	3,4550%	-383.799	ABN AMRO	100,0%

De renteswap is bedoeld om het renterisico van een lopende lening met een variabele rente af te dekken. De te ontvangen variabele rente van deze renteswap is 3-maands euribor.

De reële waarde van het derivaat bedraagt per balansdatum € 0,4 mln. negatief (2018: € 2,0 mln. negatief). De waarde van de swap wordt berekend door alle kasstromen contant te maken tegen de X-M Euriborcurve. De renteswap is volledig gehedged overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290. Omdat de hedge volledig effectief is, is er geen effect in de winst- en verliesrekening.

Bij de ABN AMRO is geen sprake van een mogelijke margin call. Tevens zijn hier geen voorwaarden die aangemerkt kunnen worden als toezicht belemmerend.

	31-12-2019	31-12-2018
1.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
- Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	20.849	23.045
- Verminderingen / vermeerderingen	1.431	-767
Saldo per 1 januari	**22.280**	**22.278**
- Betaald in verband met terugkoop	-1.810	-1.383
- Herwaardering schuld	1.168	1.385
Totaal mutaties	**-642**	**2**
- Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	18.970	20.849
- Verminderingen / vermeerderingen	2.668	1.431
Saldo inclusief kortlopend per 31 december	**21.638**	**22.280**
- Terugkoopverplichting < 1 jaar	-103	0
Saldo per 31 december	**21.535**	**22.280**

Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden
Waterweg Wonen heeft woningen verkocht onder Koopgarant voorwaarden. Het bedrag geeft de terugkoopverplichting van deze activa weer.

	31-12-2019	31-12-2018
1.10.3 Overige schulden		
- Waarborgsommen	132	122
Totaal overige schulden	**132**	**122**

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

1.11 Kortlopende schulden

1.11.1 Schulden aan kredietinstellingen		
- Kortlopend deel leningen aan kredietinstellingen	36.452	30.447
- Rekening-courant krediet	2.851	2.135
Totaal schulden aan kredietinstellingen	**39.303**	**32.582**

De schulden aan kredietinstellingen betreffen het kortlopende deel van langlopende schulden. Wij verwijzen naar de toelichting op de langlopende schulden.

Waterweg Wonen heeft vanaf 2004 haar kredietovereenkomst niet uitgedrukt in kasgeldleningen, maar in rekening-courant krediet. Dit betekent dat voor de complete faciliteit 'rood' kan worden gestaan tegen ongeveer dezelfde kosten als kasgeldleningen. De totale kredietfaciliteit bedraagt € 5,9 mln. (2018: € 5,9 mln.). De hoogte van de kredietfaciliteit wordt jaarlijks herzien.

Er is een bankgarantie afgegeven van € 259.000 voor een onderhoudscontract van deurdrangers.

1.11.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
- Schulden aan leveranciers	1.470	2.491
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	**1.470**	**2.491**
1.11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.340	2.186
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	**1.340**	**2.186**
1.11.4 Schulden ter zake van pensioenen		
- Pensioenen	118	109
Totaal schulden ter zake van pensioenen	**118**	**109**
1.11.5 Overige schulden		
- Te verrekenen leveringen en diensten	1.066	1.250
- Nog te betalen kosten opgeleverde projecten	1.870	1.735
Totaal overige schulden	**2.936**	**2.985**

In de post 'Te verrekenen leveringen en diensten' zijn de nog met huurders te verrekenen servicekosten opgenomen.

1.11.6 Overlopende passiva		
- Nog niet vervallen rente	3.553	3.833
- Vooruitontvangen huren	1.295	1.248
- Overige overlopende passiva	370	522
Totaal overlopende passiva	**5.218**	**5.603**

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Planmatig onderhoud
Er is voor een totaal van € 3,6 mln. aanbesteed waar nog geen werkzaamheden voor zijn verricht.

Projecten
Er is voor een totaal van € 5,5 mln. aanbesteed waarvoor nog geen facturen zijn ontvangen. De looptijd is kleiner dan één jaar.

Onderhoudscontracten
Voor onderhoud aan onze woningen zijn verschillende meerjarige onderhoudscontracten afgesloten. De looptijden variëren van twee jaar tot vijftien jaar. De totale verplichting hiervan is € 0,33 mln., waarvan € 0,15 mln. een looptijd heeft van meer dan 5 jaar (ongeïndexeerd).

Obligo's WSW
Als uitvloeisel van het afgeven van borgstellingen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), dient Waterweg Wonen per geborgde lening een obligo aan te houden ter grootte van 3,85% van het schuldrestant van de geborgde lening. Voor een lening met een variabele hoofdsom is 75% hiervan verschuldigd. Per 31 december 2019 bedroeg het totale obligo € 13,0 mln. Dit obligo wordt opeisbaar indien het garantievermogen van het WSW onder een bepaald niveau dreigt te komen. Van dit bedrag heeft € 0,5 mln. betrekking op nieuwe leningen.

Bijdrageheffing Autoriteit Wonen
De bijdrage van de Autoriteit wonen (Aw) is een jaarlijks terugkerende heffing. Voor 2019 heeft Waterweg Wonen € 60.671 betaald. De begroting voor de Aw voor de jaren 2020 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. Op dit moment wordt er rekening gehouden met een tarief van circa € 3,15 per woongelegenheid en circa 0,02 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie. In de begroting 2020 is uitgegaan van een bedrag van € 66.000.

Operational lease overeenkomsten
Per 31 december 2019 zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:	**€**
Binnen één jaar:	19.282
Tussen een jaar en vijf jaar:	70.421

Op de operational leaseovereenkomsten hebben aanbetalingen plaatsgevonden, ter waarde van € 99.132. Deze aanbetalingen zijn geactiveerd en vallen jaarlijks vrij gedurende de looptijd van de leaseovereenkomst.

Fiscale positie per 31 december 2019
(Bedragen x € 1 mln.)

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

	In de balans verwerkt 31-12-2019	**Niet verwerkt 31-12-2019**	**In de balans verwerkt 31-12-2018**	**Niet verwerkt 31-12-2018**
Verrekenbare tijdelijke verschillen actief	0	186	2	277
Verrekenbare tijdelijke verschillen passief	0	-21	0	-21
Compensabele verliezen	52	29	81	0
Toekomstig aftrekbare rente	4	0	0	0
Toekomstig fiscaal opwaarderingspotentieel	0	0	14	0

De verwerkte verschillen hebben geleid tot het opnemen in de balans van actieve belastinglatenties ten bedrage van € 11,7 mln.

Per balansdatum zijn de belangrijkste verschillen in waardering tussen deze jaarrekening en de fiscale jaarrekening als volgt:

	Jaarrekening	**Fiscaal**	**Verschil**
Activa			
Materiële vaste activa/ Onroerende zaken in exploitatie (DAEB/niet-DAEB)	1.131	1.295	164
Materiële vaste activa/ Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23	2	-21
Financiële vaste activa	0	1	1
Passiva			
Terugkoopverplichting VOV	-21	0	21
Totaal verschillen			**165**

Indien de actieve latentie (voor de niet verwerkte verschillen) zou worden gewaardeerd tegen nominale waarde dan bedraagt deze eind 2019 circa € 47 mln. (eind 2018 € 56 mln.) en een passieve latentie van € 4 mln. (eind 2018 € 4 mln.), dit betreft met name het vastgoed. Naar verwachting zal het onverwerkte deel van de latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen afzienbare termijn.

Met potentieel actieve latentie	186
Met potentieel passieve latentie	-21
Totaal latenties	**165**
Compensabele verliezen	81
Toekomstig aftrekbare rente	4

Toelichting
Waterweg Wonen maakt over de jaren tot en met 2019 cumulatieve verliezen tot een hoogte van circa € 81 mln. (2018: € 81 mln.).

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000,-)

Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille

	2019	2018
2.1.1 Huuropbrengsten		
- Woningen en woongebouwen	68.410	67.211
- Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.539	3.502
Te ontvangen nettohuur	**71.949**	**70.713**
- Huurderving wegens algemene leegstand	-541	-517
- Huurderving wegens leegstand niet zijnde regulier	-66	-95
- Huurderving wegens oninbaarheid	-408	-251
Totaal huuropbrengsten	**70.934**	**69.850**

Geografische onderverdeling van de huuropbrengsten

Alle huuropbrengsten zijn behaald in de gemeente Vlaardingen.

2.1.2 Opbrengsten servicecontracten		
- Berekende lasten leveringen en diensten	4.319	4.739
- Vergoeding personeel	193	200
- Administratiekosten leveringen en diensten	120	122
Af : Vergoedingsderving wegens leegstand	-56	-59
Af : Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	6	-59
Totaal opbrengsten servicecontracten	**4.582**	**4.943**
2.1.3 Lasten servicecontracten		
- Lasten servicecontracten	-4.200	-4.609
Totaal lasten servicecontracten	**-4.200**	**-4.609**
2.1.4 Lasten van verhuur- en beheeractiviteiten		
- Overige kosten verhuuractiviteiten	-9	-8
- Overige verhuuropbrengsten	28	23
Aan verhuur toegerekende personeelskosten	-2.516	-2.616
Aan verhuur toegerekende overhead	-1.687	-1.436
Totaal lasten van verhuur- en beheeractiviteiten	**-4.184**	**-4.037**
2.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten		
- Planmatig onderhoud	-11.736	-9.453
- Mutatie onderhoud	-2.316	-2.079
- Reparatie onderhoud	-3.152	-2.363
- Overig onderhoud	-967	-836
Af: doorbelasting servicedienst	433	543
Subtotaal onderhoudslasten	**-17.738**	**-14.188**
Aan onderhoud toegerekende personeelskosten	-2.645	-2.632
Aan onderhoud toegerekende overhead	-1.310	-1.240
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	**-21.693**	**-18.060**

De werkelijke uitgave voor planmatig onderhoud 2019 bedraagt € 11,7 mln. inclusief contracten (exclusief € 10,3 mln.). Alles is ten laste van het resultaat gebracht.

	2019	2018
2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
- Belastingen	-4.509	-4.358
- Verzekeringen	-253	-155
- Verhuurderheffing	-7.882	-7.741
- Verhuurderbijdrage huurcommissie	-53	0
- Juridische kosten	-51	-38
- Contributies aansluitingen	-103	-137
- Overige algemene exploitatiekosten	-65	-76
- Bijdrage Verenigingen van Eigenaars	-254	-203
- Overige bedrijfslasten	-64	-101
- Erfpacht	-216	-215
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	**-13.450**	**-13.024**
Totaal van netto resultaat explotatie van vastgoedportefeuille	**31.989**	**35.063**
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		
2.2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	*1.155*	*2.529*
2.2.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	*-1.219*	*-2.513*
2.2.3 Toegerekende organisatiekosten		
Aan verkoop vastgoed i.o. toegerekende personeelskosten	-18	-12
Aan verkoop vastgoed i.o. toegerekende overhead	-6	-4
Totaal toegerekende organisatiekosten	**-24**	**-16**
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-88**	**0**
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
2.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
- Bruto verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.778	8.265
- Directe verkoopkosten vastgoedportefeuille	-202	-288
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	**7.576**	**7.977**
2.3.2 Toegerekende organisatiekosten		
Aan verkoop vastgoedportefeuille toegerekende personeelskosten	-105	-105
Aan verkoop vastgoedportefeuille toegerekende overhead	-53	-46
Totaal toegerekende organisatiekosten	**-158**	**-151**
2.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	*-5.193*	*-5.947*
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**2.225**	**1.879**

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
2.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
- Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-2.339	-4.045
Totaal van overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**-2.339**	**-4.045**

De waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestaan uit onrendabele toppen nieuwbouw en renovatie en bestaan voor € 3,2 mln. negatief aan nieuwe besluiten (Burgemeester Pruissingel en voorbereidingskosten). Er is een positieve waardeverandering op de reeds genomen onrendabele top van € 0,9 mln.

2.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
- DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	108.366	78.130
- Niet-DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.334	398
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**110.700**	**78.528**
2.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
- Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.100	2.735
- Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.168	-1.385
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	**932**	**1.350**
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**109.293**	**75.833**

Netto resultaat overige activiteiten

2.5.1 Opbrengst overige activiteiten		
- VvE beheer	199	161
- Overige opbrengsten	150	134
- Erfpacht	136	143
Totaal opbrengst overige activiteiten	**485**	**438**
2.5.2 Kosten overige activiteiten		
- Overige lasten Overige activiteiten	-38	-43
Aan overige activiteiten toegerekende personeelskosten	-243	-242
Aan overige activiteiten toegerekende overhead	-120	-194
Totaal kosten overige activiteiten	**-401**	**-479**
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	**84**	**-41**

2.6 Overige organisatiekosten		
- Kosten Raad van Commissarissen	-126	-100
- Advieskosten Treasury	-12	-23
- Heffing Autoriteit Woningcorporaties	-61	-67
- Saneringsheffing	0	-722
Aan de overige organisatiekosten toegerekende personeelskosten	-1.691	-1.542
Aan de overige organisatiekosten toegerekende overhead	-852	-727
Totaal overige organisatiekosten	**-2.742**	**-3.181**

De in de kosten voor de RvC begrepen beloning van de RvC bedraagt € 74.670 (2018: € 71.733).

	2019	2018
2.7 Kosten omtrent leefbaarheid		
- Project ontruimingspreventie	-76	-71
- Overig leefbaarheid	-132	-99
Aan leefbaarheid toegerekende personeelskosten	-591	-596
Aan leefbaarheid toegerekende overhead	-292	-278
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	**-1.091**	**-1.044**

Financiële baten en lasten

2.8.1 Overige rentebaten en soortgelijke kosten

- Overige rentebaten	39	41
Totale overige rentebaten en soortgelijke kosten	**39**	**41**

2.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

- Rente leningen overige geldgevers	-8.866	-13.781
- Rente kasgeldleningen/rekening-courantkrediet	-286	-357
Af : Geactiveerde rente	98	66
Totale rentelasten en soortgelijke kosten	**-9.054**	**-14.072**

De gehanteerde rentevoet voor de geactiveerde rente is 2,31% (2018: 2,55%).

Totaal van financiële baten en lasten	**-9.015**	**-14.031**

2.9 Belastingen		
- Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	-1.964	5.603
- Acute vennootschapsbelasting	0	0
Totaal belastingen	**-1.964**	**5.603**

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,5% (2018: -5,9%).

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijke belastingtarief is als volgt:

	2019	2018
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Aanpassing belasting vorige boekjaren	0	0
Niet gewaardeerde verschillen	23,5%	30,9%
Effectief belastingtarief	1,5%	-5,9%

Personeelskosten

- Lonen en salarissen	6.141	6.209
- Sociale lasten	988	942
- Pensioenlasten	960	926
- Doorbelast aan derden	-45	-73
- Geactiveerde personeelskosten	-235	-266
	7.809	**7.738**

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.516	2.616
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.645	2.632
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	18	12
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	105	105
Toegerekende organisatiekosten (overige activiteiten)	243	242
Toegerekende organisatiekosten (overigen)	1.691	1.542
Leefbaarheid	591	589
	7.809	**7.738**

De uitsplitsing per organisatie onderdeel per ultimo boekjaar is als volgt in fte:

	2019	**2018**
Bestuur	1,0	1,0
Bestuursstaf	2,9	2,9
Klant staf	2,6	2,6
Klantvraag	21,9	20,4
Klantrelatie	17,2	14,8
Vastgoed staf	4,3	4,3
Vastgoed techniek	9,7	7,7
Vastgoed woonwinkel	3,0	4,0
Vastgoed service & onderhoud	18,0	16,6
Bedrijfsvoering staf	1,0	1,0
Bedrijfsvoering control	4,6	4,6
Bedrijfsvoering informatiemanagement	8,3	7,5
Bedrijfsvoering p&o	2,2	2,9
Bedrijfsvoering communicatie	2,2	2,2
Bedrijfsvoering financiën	12,0	8,4
Bedrijfsvoering huuradministratie	1,6	1,7
Bedrijfsvoering huurincasso	2,6	3,9
	115,1	**106,5**

Overhead/Niet direct toe te rekenen kosten

Vanuit de overige bedrijfslasten		
- Overige personeelskosten	1.489	1.320
- Huisvestingskosten	248	254
- Automatiseringskosten	701	633
- Overige algemene kosten	1.424	1.232
- Afschrijvingen activa ten dienste van	785	840
- Geactiveerde personeelskosten	-189	-230
	4.458	**4.049**

Deze kosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.687	1.436
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.310	1.240
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	6	4
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	53	47
Toegerekende organisatiekosten (overige activiteiten)	120	194
Toegerekende organisatiekosten (overigen)	990	850
Leefbaarheid	292	278
	4.458	**4.049**

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

- Controle van de jaarrekening	104	113
- Andere controle werkzaamheden	11	18
- Fiscale advisering	0	0
- Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal accountantshonoraria	**115**	**131**

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Waterweg Wonen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Vermeld zijn de lasten over de werkzaamheden die in dit boekjaar zijn verricht.

Toerekening jaarresultaat		
- Het resultaat boekjaar wordt toegevoegd aan de overige reserves	**128.691**	**100.081**

Gebeurtenissen na balansdatum

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren, gebaseerd op kompassie. De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal naar de toekomst toe waarschijnlijk ook impact hebben voor Waterweg Wonen. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeente en in het geval van renovatie ook onze huurders. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn; wij verwachten dit meer in beeld te hebben bij het opmaken van onze nieuwe meerjarenbegroting in het derde kwartaal van 2020. De huidige inschatting is dat dit voor Waterweg Wonen niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Dit wordt ingegeven doordat de geprognotiseerde basisexploitatie van Waterweg Wonen gezond is en daarmee tegenvallers kan opvangen.

Balans per 31 december 2019 (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000,-)

		2019				2018			
VASTE ACTIVA	**Ref.**	**DAEB**	**Niet-DAEB**	**Eliminaties**	**Totaal**	**DAEB**	**Niet-DAEB**	**Eliminaties**	**Totaal**
Vastgoedbeleggingen	**1.1**								
- DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	1.070.027	0	0	1.070.027	949.926	0	0	949.926
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	0	60.992	0	60.992	0	60.041	0	60.041
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	23.250	0	0	23.250	22.960	0	0	22.960
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	1.427	0	0	1.427	6.395	79	0	6.474
Totaal van vastgoedbeleggingen		**1.094.704**	**60.992**	**0**	**1.155.696**	**979.281**	**60.120**	**0**	**1.039.401**
Materiële vaste activa	**1.2**								
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.2.1	**8.870**	**46**	**0**	**8.916**	**9.622**	**90**	**0**	**9.712**
Financiële vaste activa	**1.3**								
- Latente belastingvorderingen	1.3.1	9.329	0	0	9.329	13.050	94	0	13.144
- Netto vermogenswaarde niet-DAEB		55.154	0	-55.154	0	51.553	0	-51.553	0
- Interne lening		13.067	0	-13.067	0	21.700	0	-21.700	0
Totaal financiële vaste activa		**77.550**	**0**	**-68.221**	**9.329**	**86.303**	**94**	**-73.253**	**13.144**
Totaal vaste activa		**1.181.124**	**61.038**	**-68.221**	**1.173.941**	**1.075.206**	**60.304**	**-73.253**	**1.062.257**
VLOTTENDE ACTIVA									
Voorraden	**1.4**								
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.4.1	304	0	0	304	617	0	0	617
- Overige voorraden	1.4.2	209	0	0	209	208	0	0	208
Totaal van voorraden		**513**	**0**	**0**	**513**	**825**	**0**	**0**	**825**
Onderhanden projecten	**1.5**	**1**	**4.384**	**0**	**4.385**	**0**	**4.943**	**0**	**4.943**
Vorderingen	**1.6**								
- Huurdebiteuren	1.6.1	1.041	0	0	1.041	926	0	0	926
- Overheid	1.6.2	1.079	0	0	1.079	4.844	0	0	4.844
- Latente belastingvorderingen	1.6.3	2.460	0	0	2.460	3.374	20	0	3.394
- Overige vorderingen	1.6.4	300	0	0	300	74	0	0	74
- Overlopende activa	1.6.5	144	0	0	144	214	0	0	214
Totaal vorderingen		**5.024**	**0**	**0**	**5.024**	**9.432**	**20**	**0**	**9.452**
Liquide middelen	**1.7**	**385**	**4.532**	**0**	**4.917**	**479**	**9.721**	**-9.721**	**479**
Totaal vlottende activa		**5.923**	**8.916**	**0**	**14.839**	**10.736**	**14.684**	**-9.721**	**15.699**
Totaal activa		**1.187.047**	**69.954**	**-68.221**	**1.188.780**	**1.085.942**	**74.988**	**-82.974**	**1.077.956**

PASSIVA	Ref.	2019 DAEB	2019 Niet-DAEB	2019 Eliminaties	2019 Totaal	2018 DAEB	2018 Niet-DAEB	2018 Eliminaties	2018 Totaal
Eigen vermogen	**1.8**								
- Herwaarderingsreserves	1.8.1	410.552	21.106	-21.106	410.552	320.146	19.218	-19.218	320.146
- Overige reserves	1.8.2	266.426	29.808	-29.808	266.426	256.751	29.906	-29.906	256.751
- Resultaat boekjaar	1.8.3	128.691	4.240	-4.240	128.691	100.081	2.429	-2.429	100.081
		805.669	**55.154**	**-55.154**	**805.669**	**676.978**	**51.553**	**-51.553**	**676.978**
Voorzieningen	**1.9**								
- Voorzienwing onrendabele investeringen	1.9.1	6.045	0	0	6.045	7.366	0	0	7.366
- Voorziening latente belastingverplichtingen	1.9.2	0	0	0	0	2.785	0	0	2.785
- Overige voorzieningen	1.9.3	362	0	0	362	365	0	0	365
Totaal voorzieningen		**6.407**	**0**	**0**	**6.407**	**10.516**	**0**	**0**	**10.516**
Langlopende schulden	**1.10**								
- Leningen kredietinstellingen	1.10.1	304.652	0	0	304.652	322.104	0	0	322.104
- Interne lening		0	13.067	-13.067	0	0	21.700	-21.700	0
- Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	1.10.2	21.535	0	0	21.535	22.280	0	0	22.280
- Overige schulden	1.10.3	132	0	0	132	122	0	0	122
Totaal langlopende schulden		**326.319**	**13.067**	**-13.067**	**326.319**	**344.506**	**21.700**	**-21.700**	**344.506**
Kortlopende schulden	**1.11**								
- Schulden aan kredietinstellingen	1.11.1	39.303	0	0	39.303	42.303	0	-9.721	32.582
- Schulden aan leveranciers	1.11.2	1.470	0	0	1.470	2.491	0	0	2.491
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.11.3	1.340	0	0	1.340	2.186	0	0	2.186
- Schulden ter zake van pensioenen	1.11.4	118	0	0	118	109	0	0	109
- Overige schulden	1.11.5	1.203	1.733	0	2.936	2.985	0	0	2.985
- Overlopende passiva	1.11.6	5.218	0	0	5.218	3.868	1.735	0	5.603
Totaal kortlopende schulden		**48.652**	**1.733**	**0**	**50.385**	**53.942**	**1.735**	**-9.721**	**45.956**
Totaal passiva		**1.187.047**	**69.954**	**-68.221**	**1.188.780**	**1.085.942**	**74.988**	**-82.974**	**1.077.956**

Winst- en verliesrekening over 2019

(Bedragen x € 1.000,-)

		2019				2018			
	Ref.	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
- Huuropbrengsten	2.1.1	67.714	3.220	0	70.934	66.467	3.383	0	69.850
- Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	4.436	146	0	4.582	4.738	205	0	4.943
- Lasten servicecontracten	2.1.3	-4.053	-147	0	-4.200	-4.409	-200	0	-4.609
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	-4.041	-143	0	-4.184	-3.892	-145	0	-4.037
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-21.163	-530	0	-21.693	-17.585	-475	0	-18.060
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-13.194	-256	0	-13.450	-13.589	-224	0	-13.813
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**29.699**	**2.290**	**0**	**31.989**	**31.730**	**2.544**	**0**	**34.274**
- Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.1	0	1.155	0	1.155	0	2.529	0	2.529
- Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.2	0	-1.219	0	-1.219	0	-2.513	0	-2.513
- Toegerekende organisatiekosten	2.2.3	0	-24	0	-24	0	-16	0	-16
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**0**	**-88**	**0**	**-88**	**0**	**0**	**0**	**0**
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3.1	5.910	1.666	0	7.576	5.971	2.294	0	8.265
- Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-124	-34	0	-158	-355	-84	0	-439
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-3.713	-1.480	0	-5.193	-3.850	-2.097	0	-5.947
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**2.073**	**152**	**0**	**2.225**	**1.766**	**113**	**0**	**1.879**
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-2.726	387	0	-2.339	-4.764	719	0	-4.045
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	108.754	1.946	0	110.700	78.854	-326	0	78.528
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	932	0	0	932	1.350	0	0	1.350
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**106.960**	**2.333**	**0**	**109.293**	**75.440**	**393**	**0**	**75.833**
- Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	150	335	0	485	132	306	0	438
- Kosten overige activiteiten	2.5.2	-140	-261	0	-401	-168	-311	0	-479
Netto resultaat overige activiteiten		**10**	**74**	**0**	**84**	**-36**	**-5**	**0**	**-41**
Overige organisatiekosten	**2.6**	**-2.649**	**-93**	**0**	**-2.742**	**-2.306**	**-86**	**0**	**-2.392**
Leefbaarheid	**2.7**	**-1.059**	**-32**	**0**	**-1.091**	**-1.008**	**-36**	**0**	**-1.044**
- Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.8.1	436	0	-397	39	535	0	-494	41
- Rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.2	-9.054	-397	397	-9.054	-14.072	-494	494	-14.072
Saldo financiële baten en lasten		**-8.618**	**-397**	**0**	**-9.015**	**-13.537**	**-494**	**0**	**-14.031**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		**126.416**	**4.239**	**0**	**130.655**	**92.049**	**2.429**	**0**	**94.478**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.9	**-1.964**	**0**	**0**	**-1.964**	**5.603**	**0**	**0**	**5.603**
Resultaat niet-DAEB tak	2.10	**4.239**	**0**	**-4.239**	**0**	**2.429**	**0**	**-2.429**	**0**
Resultaat na belastingen		**128.691**	**4.239**	**-4.239**	**128.691**	**100.081**	**2.429**	**-2.429**	**100.081**

Kasstroomoverzicht over 2019

(Bedragen x € 1.000,-)

	2019				2018			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	67.582	3.228	0	70.810	66.407	3.414	0	69.821
Vergoedingen	3.945	109	0	4.054	4.050	213	0	4.263
Overige bedrijfsontvangsten	88	313	0	401	78	320	0	398
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	434	0	397	37	533	0	494	39
Saldo ingaande kasstroom	*72.049*	*3.650*	*397*	*75.302*	*71.068*	*3.947*	*494*	*74.521*
Uitgaven								
Erfpacht	207	8	0	215	203	12	0	215
Betalingen aan werknemers	8.214	298	0	8.512	7.555	282	0	7.837
Onderhoudsuitgaven	13.937	891	0	14.828	16.164	604	0	16.768
Overige bedrijfsuitgaven	12.327	450	0	12.777	11.861	443	0	12.304
Betaalde interest	9.432	397	397	9.432	14.829	494	494	14.829
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	61	0	0	61	778	11	0	789
Verhuurdersheffing	7.882	0	0	7.882	7.741	0	0	7.741
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	228	1	0	229	2.605	126	0	2.731
Saldo uitgaande kasstroom	*52.288*	*2.045*	*397*	*53.936*	*61.736*	*1.972*	*494*	*63.214*
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**19.761**	**1.605**	**0**	**21.366**	**9.332**	**1.975**	**0**	**11.307**
(Des)Investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.198	1.267	193	5.272	4.317	2.173	189	6.301
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.574	0	0	1.574	1.584	0	0	1.584
Verkoopontvangsten grond	0	1.308	0	1.308	0	2.250	0	2.250
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	*5.772*	*2.575*	*193*	*8.154*	*5.901*	*4.423*	*189*	*10.135*
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	2	0	0	2	246	0	0	246
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	4.543	0	0	4.543	6.019	0	0	6.019
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	7.477	-145	193	7.139	4.255	58	189	4.124
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	548	0	548	0	2.035	0	2.035
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.834	0	0	1.834	1.408	0	0	1.408
Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden	104	0	0	104	1.126	25	0	1.151
Investeringen overig	173	8	0	181		273	0	273
Verwerving van materiële vaste activa	*14.133*	*411*	*193*	*14.351*	*13.054*	*2.391*	*189*	*15.256*
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-8.361**	**2.164**	**0**	**-6.197**	**-7.153**	**2.032**	**0**	**-5.121**
FVA								
Ontvangsten overig	8.633	0	8.633	0	5.268	0	5.268	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	*8.633*	*0*	*8.633*	*0*	*5.268*	*0*	*5.268*	*0*
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**272**	**2.164**	**8.633**	**-6.197**	**-1.885**	**2.032**	**5.268**	**-5.121**

	2019				2018			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Financieringsactiviteiten								
Ingaande kasstroom uit financieringsactiviteiten								
Nieuw te borgen leningen	15.000	0	0	15.000	105.900	0	0	105.900
Uitgaande kasstroom uit financieringsactiviteiten								
Aflossingen geborgde leningen	-30.447	0	0	-30.447	-113.377	0	0	-113.377
Aflossingen ongeborgde leningen	0	-8.633	-8.633	0	0	-5.268	-5.268	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-15.447**	**-8.633**	**-8.633**	**-15.447**	**-7.477**	**-5.268**	**-5.268**	**-7.477**
Toename/afname van geldmiddelen	**4.586**	**-4.864**	**0**	**-278**	**-30**	**-1.261**	**0**	**-1.291**
Wijziging kortgeld mutaties	4.000	0	0	4.000	2.400	0	0	2.400
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-11.052	9.396	0	-1.656	-13.422	10.657	0	-2.765
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-2.466	4.532	0	2.066	-11.052	9.396	0	-1.656

Overige informatie

Persoonlijke gegevens toezichthouders, per 31 december 2019:

Naam	Taakgebieden	Leeftijd	PE punten 2019	Aftredend	Nevenfuncties
De heer drs. F. Verschoor	Voorzitter/ HRM/ Governance/ Communicatie/ Contactpersoon OR	59	8	1 januari 2021	1. Lid Raad van Bestuur Steigers, vastgoed, consultancy en participaties 2. Bestuurder Vastgoed Beheer PBG B.V. 3. Lid Raad van Toezicht Stichting Schakelring 4. Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Sensire 5. Lid Raad van Toezicht Stichting Cardia (t/m mei 2019)
Mevrouw drs. W.A.P.J. Caderius van Veen RA	Lid/ Financiën/ Economie/ Voorzitter auditcommissie	60	22	1 juli 2021	1. DGA Caadje B.V. 2. Voorzitter Raad van toezicht Bedrijfspensioenfonds voor de Agrarische en Voedselvoorzieningshandel 3. Lid visitatiecommissie Stichting Pensioenfonds Lloyd's Register Nederland 4. Lid Raad van Commissarissen Dela Coöperatie 5. Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Pensioenfonds Openbaar Vervoer
Mevrouw drs. S. Pikker	Lid/ Volkshuisvesting & Wonen/ contactpersoon HWW/ lid CMI	51	27	1 april 2020*	1. Lid Raad van Toezicht Stedelijk Gymnasium Leiden
De heer drs. H. Schouwenaars	Lid/ Vastgoed/ Projectontwikkeling/ Contactpersoon HWW / lid auditcommissie	44	5	1 januari 2022	1. Partner en aandeelhouder Rebel & Strategy & Development BV 2. DGA HS4 Urban Future BV 3. DGA Cortina Ventures BV 4. Vennoot Urbanista v.o.f.
Mevrouw mr. I.M. Haisma	Lid/ Innovatie/ Leefbaarheid/ contactpersoon OR/ voorzitter CMI	60	30	1 januari 2021	1. Manager digital solutions Alliander 2. DGA De Appel B.V. 3. Stichting Mondriaan Business club, Gemeentemuseum Den Haag 4. Algemeen bestuurslid Festival Classique

* herkiesbaar

Persoonlijke gegevens bestuurder per 31 december 2019:

Naam	Functie	Leeftijd	PE punten 2019	Werkzaam in huidige functie
Mevrouw M.W.H. Kolsteeg	Directeur-bestuurder	47	55	fulltime sinds 1-9-2017

Nevenfuncties

1. Bestuurslid Maaskoepel

WNT-verantwoording 2019 Waterweg Wonen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Waterweg wonen. Het voor Waterweg Wonen toepasselijke bezoldigingsmaxium is in 2019 € 183.000. Dit is het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse G.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

Bedragen x € 1		**Mevrouw M.W.H. Kolsteeg**
Functiegegevens	**Directeur-bestuurder**	
Aanvang en einde functievervulling in 2019		01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		146.498
Beloningen betaalbaar op termijn		21.619
Subtotaal		*168.117*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		183.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Totale bezoldiging		**168.117**
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.

Gegevens 2018

Functiegegevens	**Directeur-bestuurder**	
Aanvang en einde functievervulling in 2018		01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		138.502
Beloningen betaalbaar op termijn		20.709
Subtotaal		*159.211*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		176.000
Totale bezoldiging 2018		**159.211**

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	De heer drs. F. Verschoor	Mevrouw drs. W.A.P.J. Caderius van Veen RA	Mevrouw drs. S. Pikker	De heer drs. H. Schouwenaars	Mevrouw mr. I.M. Haisma
Functiegegevens	**Voorzitter**	**Lid**	**Lid**	**Lid**	**Lid**
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	20.213	14.050	13.469	13.469	13.469
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.450	18.300	18.300	18.300	18.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2018

Functiegegevens	**Voorzitter**	**Lid**	**Lid**	**Lid**	**Lid**
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	19.416	13.500	12.939	12.939	12.939
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.400	17.600	17.600	17.600	17.600

Er zijn geen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Werknemers

Gedurende het jaar 2019 had Waterweg Wonen gemiddeld 111,4 werknemers in dienst (2018: 110,9). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Vlaardingen, 16 april 2020 **Stichting Waterweg Wonen**		
Directie	**De Raad van Commissarissen**	
Mevrouw M.W.H. Kolsteeg, directeur -bestuurder	De heer drs. F. Verschoor, voorzitter	Mevrouw drs. S. Pikker, lid
	Mevrouw drs. W.A.P.J. Caderius van Veen RA, vicevoorzitter	De heer drs. H. Schouwenaars, lid
		Mevrouw mr. I.M. Haisma, lid
Stichting Waterweg Wonen, Van Hogendorplaan 1011, Vlaardingen		

Overige gegevens

Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om conform de statuten het resultaat ter grootte van € 128.691.000 toe te voegen aan de overige reserves.

T: +31 (0)30 284 98 00
E: utrecht@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 4053, 3502 HB Utrecht
Van Deventerlaan 101, 3528 AG Utrecht
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Waterweg Wonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Waterweg Wonen te Vlaardingen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Waterweg Wonen op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:
1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Waterweg Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam “BDO” optreden.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO netwerk en van elk van de BDO Member Firms.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting Waterweg Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- bestuursverslag, inclusief volkshuisvestelijke aspecten;
- overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.
Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerk-zaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Utrecht, 17 april 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA

Maatschappelijk rendementmodel 2019

1. Betaalbare sociale huurwoningen voor mensen die hierop aangewezen zijn (Ambitie 1 uit bedrijfsplan 2016 - 2019 'Vlaardingen Centraal')

P.14

Voor Waterweg Wonen is en blijft de kern van haar werk het zorgen voor voldoende betaalbare woningen van goede kwaliteit in een prettige woon- en leefomgeving. Wij doen dit voor mensen die een inkomen tot circa modaal hebben en die niet zelfstandig in hun woningbehoefte kunnen voorzien.

15% van de maatschappelijke uitgaven bestemd voor betaalbare sociale woningen

Beoogde maatschappelijke effecten	Hoe bereiken we deze effecten?	Investeringen	Resultaten		Gerealiseerde maatsch. effecten
In dit deel van de regio streven wij naar een daling van het aantal sociale huurwoningen en een stijging van het aantal vrije sector woningen.	We streven naar een daling van het aantal sociale huurwoningen tot circa 10.928 per eind 2019. P.15		Voorraad sociale huurwoningen (DAEB):	10.933 (norm: 10.928)	Tevredenheid van belanghouders over kwaliteit van woningvoorraad: 7,4 (uit visitatie).
	We streven naar een groter aantal sociale huureengezinswoningen voor gezinnen naar circa 1.871 per eind 2019. P.16		Voorraad sociale huureengezinswoningen (DAEB) voor gezinnen:	1.878 (norm: 1.871)	
	We willen voldoende rolstoeltoegankelijke en rollatordoorgankelijke sociale huurwoningen kunnen aanbieden. P.17	(investering onderdeel van renovatie sociale huurwoning)	Voorraad rolstoeltoegankelijke en rollatordoorgankelijke sociale huurwoningen:	2.680 (norm: 2.791)	
	Individuele voorzieningen woningen gehandicapten (ROG). P.17	€ 49.800	Vlonders, verhoogde toiletpotten, steunbeugels, aanpassingen douche.		
	Wij willen in 2019 40 huurwoningen verkopen. P.18	P.M.	Aantal verkochte woningen:	38 (norm: 40)	
Op mogelijkheden voor jongerenhuisvesting in het centrum van de stad zijn wij alert.	Wij verwachtten in 2019 circa 15% tot 20% van de woningen via het 'direct kansmodel' te kunnen verhuren, waarvan een aanzienlijk deel aan jongeren. P.18		Ruim 5% van de woningen zijn via het 'direct kansmodel' verhuurd aan jongeren t/m 27 jaar. Leski: 9 van de 11 woningen zijn toegewezen aan jongeren t/m 27 jaar.	Ruim 26% (norm: 15% - 20%) van alle woningen zijn verhuurd aan jongeren t/m 27 jaar, bijna 10% aan jongeren t/m 23 jaar.	Zorgt ervoor dat meer jongeren in Vlaardingen zelfstandig kunnen wonen.
Zoals beschreven in de wet zullen wij bij het verhuren van onze woningen minstens 95% van de huurtoeslag-gerechtigde huishoudens een huurwoning bieden met een huurprijs tot maximaal € 607,46 / € 651,03.	Wij bieden bij het verhuren van onze vrijgekomen woningen minstens 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een passende huurwoning aan. P.19 Lagere huurverhoging 0,25% P.56	€ 85.000	Percentage huurtoeslaggerechtigden passend gehuisvest:	99,4% (norm 95%)	Tevredenheid van de belanghouders over betaalbaarheid en bereikbaar-heid: 7,2 (uit visitatie).
We willen dat 80% van de instroom bestaat uit huurtoeslaggerechtigden, danwel een regionaal afgesproken percentage.	In het regio-akkoord is 75% het richtpunt voor elke gemeente. P.10 en P.19		Percentage van de instroom huurtoeslaggerechtigden:	76,4% (norm: 75% (regionale afspraak))	De wachtrij van huurtoeslag-gerechtigden neemt nog steeds toe, maar de wachtrij voor niet-huurtoeslaggerechtigden is meer toegenomen.
Huurachterstand en huisuitzettingen voorkomen we zoveel mogelijk.	We zijn tevreden als in 2019 het aantal ontruimingen maximaal 25 is. P.20 en P.21	€ 76.300	ProjectOntruimingsPreventie (POP)	16 (2018:23)	Afname ontruimingen van 23 in 2018 naar 16 in 2019.
De doorstroming van oudere bewoners van eengezinswoningen met een tuin en/of van mensen met hoge inkomens naar passende appartementen gaan we actiever stimuleren.	We hebben doorstroomcoaches ingezet. P.22	€ 15.500	Twee doorstroomcoaches	21 soc. huur gezinswon. met tuin vrijgemaakt, deze schaarse woningen zijn met voorrang verhuurd aan gezinnen	Zorgt ervoor dat senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen en dat er meer gezinnen met kinderen in Vlaardingen blijven wonen.
Onze woningen hebben doorgaans een goede kwaliteit. De afgelopen jaren hebben wij een grote kwaliteitsslag in ons woningbezit gemaakt.	Huurders geven minimaal een 7,7 voor het onderhoud van hun huurwoning en de aanpak daarvan. P.22				Tevreden over het onderhoud: KWH: 7,9.
	In de bestaande voorraad krijgen de kwaliteitsaspecten 'technische brandveiligheid' en 'sociale brandveiligheid' meer aandacht. P.23 en P.24	€ 368.800	Maatregelen brandveiligheid: Gestart met brandscheiding vluchtwegen in zeven complexen. Bijna alle open verbrandingstoestellen vervangen voor boilers of cv-ketels. Beleid brandveilig opstelplaatsen voor scootmobiels ontwikkeld en pilot uitgevoerd.		
	Onderhouden groen	€ 17.100	Goed onderhouden speeltuin en twee binnenterreinen. Het monitoren van het groenonderhoud waarvoor in 2017 een bijdrage is gegeven aan de gemeente.	3 (2018: 3)	
Als gevolg van het scheiden van wonen en zorg, verhuren wij in de toekomst mogelijk meer sociale huurwoningen rechtstreeks aan de bewoners in plaats van via een zorgpartij.	We bieden woningen aan in het kader van wonen en zorg. Wij zorgen ervoor dat de noodzakelijke behandeling, zorg of begeleiding door zorgpartijen wordt geregeld via een samenwerkingsovereenkomst. P.25 en P.26	P.M.	'Raamovereenkomst regeling uitstroom zorginstelling met woonbegeleiding' gesloten in M(aassluis)V(laardingen)S(chiedam)verband.	59 (2018:57)	Effecten worden gerealiseerd door maatschappelijke instellingen (belanghouders)
Samen met de gemeente Vlaardingen en Wst. Samenwerking zorgen we ervoor dat de huisvesting van verblijfsgerechtigden gehaald wordt.	We hebben in 2019 een taakstelling van 41 verblijfsgerechtigden in Vlaardingen. P.25	P.M.	Aantal gehuisveste verblijfsgerechtigden in Vlaardingen:	47 (norm: 41)	Effecten worden gerealiseerd door maatschappelijke instellingen (belanghouders).
Samen met andere initiatiefnemers zetten we woonarrangementen op die gericht zijn op 'langer thuis wonen'.	We hebben drie projecten opgezet waarin we experimenteren P.3 en P.27 t/m P.29	€ 102.800	- Prettig Wonen - Expeditie Marnix - Samen langer thuis: Erasmusplein	- Drie ontmoetingsruimtes - 'Gelukslab' opgericht - Huurders geworven	Ontmoeting en ondersteuning
	Subtotaal	**€ 715.300**			

2. Vitale wijken en buurten (Ambitie 2 uit bedrijfsplan 2016 - 2019 'Vlaardingen Centraal')

P.30

Wij richten ons bij de leefbaarheid op de directe omgeving van onze sociale huurwoningen. We werken gebiedsgericht, met extra aandacht en budget voor de Westwijk. We faciliteren bewoners bij leefbaarheidsinitiatieven en verrichten zelf ook inspanningen. Waterweg Wonen heeft een signalerende functie en zorgt ervoor dat zij goede lijnen heeft met de sociale wijkteams, het Lokaal Zorgnetwerk en de politie. Gezamenlijk met de gemeente, woningstichting Samenwerking en de Huurdersraden blijven we werken aan het Actieplan Wonen. De herstructurering zetten we op basis van het Actieplan Wonen voort. Wij zorgen voor sloop en nieuwbouw van sociale huurwoningen. De nieuwbouw en vrije sector gebeurt door marktpartijen.

84% van de maatschappelijke uitgaven bestemd voor vitale wijken en buurten

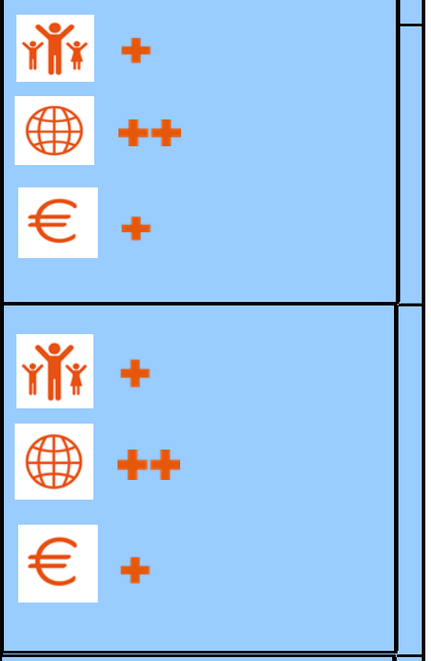
Beoogde maatschappelijke effecten	Hoe bereiken we deze effecten?	Investeringen	Resultaten		Gerealiseerde maatsch. effecten
We streven naar nieuwe participatievormen die erop gericht zijn dat huurders een actieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in hun eigen directe woon- en leefomgeving.	Inzet medewerkers leefbaarheid en participatie: - Overleg met de bewonerscommissies - Het opstellen en uitvoeren van de leefbaarheidsprogramma's - beschikbaar stellen locaties P.30 t/m P.32	€ 84.700			Tevredenheid van belanghouders over leefbaarheid, participatie en maatschappelijk vastgoed: 6,9 (uit visitatie).
Wij richten ons op de directe omgeving van onze sociale huurwoningen. Speerpunten daarbij zijn 'schoon, heel en veilig' en de versterking van sociale cohesie.	Buurtschouwen uitvoeren, waarbij onze complexen als 'schoon, heel en veilig' worden ervaren. P.32	€ 5.000	Schouwresultaten: Minimaal 7,5 (norm) als beoordeling van onze complexen		Schouwresultaat: 7,9 (2018: 7,6)
	Leefbaarheidsactiviteiten: - Bewonersactiviteiten - Stichting IPSE - Gouden bewoners P.31 t/m P.34	€ 35.600			Tevredenheid over de woonomgeving: KWH: 7 (norm: 7)
	Inzet consulenten beheer: - Uitvoeren van de leefbaarheidsprogramma's - Initiatieven van huurders financieel ondersteunen en faciliteren P.33 t/m P.35	€ 195.500			
	Inzet wijkmeesters: - Aanspreekpunt in de wijk - Controle schoonmaak - Schoon, heel & veilig - Sturen op beeldkwaliteit P.33 t/m P.35	€ 420.300	Schone wijken		
	Inzet drie wijkmeesters sociale aanpak. P.33 en P.35	€ 155.800	Project 'Van goed naar beter'		Informatievoorziening vluchtelingen, leefbare complexen, assisteren incasso, hoge opkomst bij portiekgesprekken.
	Fysieke leefbaarheidsactiviteiten: - Aanbrengen camerabeveiliging - Overschilderen en schoonmaken graffity - Terrassen opnieuw inrichten - Linoleum binnengangen - Automatische deuropeners aanbrengen P.23	€ 96.600			Tevredenheid van de belanghouders over de kwaliteit van de woonomgeving: 7,4 (uit visitatie)
	Inzet overlastconsulenten: - Bemiddelingen en huisbezoeken - Waar nodig externe partijen betrekken - Lokaal Zorgnetwerk overleggen - Lawaaiboekje en geluismeter P.33 t/m P.34	€ 56.400	Aantal binnengekomen overlastklachten	950	Eigen meting: 58% van de zittende huurders ervaart geen overlast (2018: 79%)
	Ontmantelen hennepkwekerijen P.29	De kosten worden verhaald op de huurders	Aangetroffen hennepkwekerijen	7 (2018: 8)	
Gezamenlijk met de gemeente, Wst. Samenwerking en de Huurdersraden blijven we werken aan het Actieplan Wonen.	Nieuwbouw: opleveren van huurwoningen (goedkoop en middelduur) (onrendabele investeringen) P.37 t/m P.41		Nieuwbouw huurwoningen (opgeleverd)	77 (norm: 77)	Tevredenheid van belanghouders over ontwikkeling woningvoorraad: 7,5 (uit visitatie)
	Sloop: verminderen van de woningvoorraad huurwoningen die geen toekomstwaarde heeft (onrendabel) P.37 t/m P.41	€ 429.700	Sloop Valkenhof hoog en laag	141 (norm: 179)	
	Renovatie: sociale huurwoningen (incl. vernieuwbouw) (onrendabele investeringen) P.37 t/m P.41	€ 2.492.000	Renovatie, sociaal	167 (norm: 294)	
	Subtotaal	**€ 3.971.600**			

3. Verduurzaming (ambitie 3 uit bedrijfsplan 2016 - 2019 'Vlaardingen Centraal')

P.42

Wij investeren extra in de verduurzaming van ons vastgoed. Zo nodig ook onrendabel. Duurzaamheid heeft in de afgelopen jaren een stevige plaats verworven in onze eigen bedrijfvoering. Ook in de ontwikkeling van ons woningbezit heeft verduurzaming een belangrijke plaats ingenomen. Voor ons woningbezit bewegen we ons van 'gebruiker van proven technology' naar een meer innovatieve 'early adopter'.

1% van de maatschappelijke uitgaven bestemd voor duurzaamheid en investeringen in hogere energielabels

Beoogde maatschappelijke effecten	**Hoe bereiken we deze effecten?**	**Investeringen**	**Resultaten**		**Gerealiseerde maatsch. effecten**
We streven naar een reductie van CO_2 uitstoot van % in de periode 2008 - 2020.	Woningen voorzien van gemiddeld het energielabel B. Renovatie Van der Palmstraat 48 woningen van F naar A, Indische Buurt 43 woningen van E naar A, Maasboulevard 50 woningen van F naar A. Nieuwbouw Leski, Samuel Esmeijerstraat, Erasmusplein 77 woningen label A P.38 en P.40 t/m P.41	(onderdeel van de investeringsbegroting en de begroting planmatig onderhoud)	Woningen hebben een gemiddeld energielabel B Woningen met energielabel: (A is het meest zuinig en G het minst zuinig) 	A: 4.024 B: 3.189 C: 2.054 D: 711 E: 667 F: 335 G: 107	Tevredenheid van belanghouders over de duurzaamheid van de woningvoorraad en woonomgeving: 
	Stimuleren van duurzaam en energiebewust woongedrag van bewoners P. 44 en P. 45	P.M.	Expeditie duurzaamheid, klantenpanels met 50 huurders. Verbetering communicatie: duurzaam gedrag levert een fijn, behaaglijk huis op met lagere energiekosten.	Huurders zijn verleid tot duurzaam gedrag. Lagere energiekosten voor de huurders.	
	Onderzoek uitvoeren bij het vervangen van bedrijfsauto's of elektrische auto's of auto's op groen gas een goed alternatief vormen. P. 45	€ 36.800	Vervangen van benzineauto's door elektrische auto's.	Het wagenpark is met één auto ingekrompen. Zeven benzineauto's vervangen door elektrische auto's.	
	Subtotaal	**€ 36.800**			
	Eindtotaal	**€ 4.723.700**			

STICHTING WATERWEG WONEN

Internet	www.waterwegwonen.nl
Facebook	www.facebook.com/WaterwegWonen
Twitter	@WaterwegWonen

Bezoekadres	Van Hogendorplaan 1011, Vlaardingen
Postadres	Postbus 3, 3130 AA Vlaardingen
E-mail	info@waterwegwonen.nl
Telefoon	(010) 248 88 88

Dit zijn de laatste statuten van Wawo (getekend 12-12-2018)
en een recent uitreksel KvK onder registernummer 41133736
Waterweg Wonen is lid van Aedes en KWH (Kwaliteitszorg Woningcorporaties Huursector)