



## Jaaroverzicht 2014

In deze jaarkrant kunt u lezen over de activiteiten die Waterweg Wonen voor u en de stad heeft ondernomen. Ons volledige jaarverslag kunt u lezen op de website: [www.waterwegwonen.nl/jaarverslag2014](http://www.waterwegwonen.nl/jaarverslag2014).

Feestelijke opening multifunctioneel gebouw Stadsleven in het Centrum

# Wat deed Waterweg Wonen in 2014 voor u?

**Er waren vele hoogtepunten in 2014. Hoe groot of klein ook, bij alles wat we deden bleven we dicht bij Vlaardingen én dicht bij onze huurders.**

Het meest in het oog springende was hoe Babberspolder Nieuw zich verder ontwikkelde, dat De Nieuwe Vogelbuurt in Holy-Zuidoost van start ging en dat het multifunctionele gebouw Stadsleven feestelijk werd geopend. Ook de afgeronde renovaties aan de Eksterlaan, Van Beethovensingel en Tramonta waren een mijlpaal.

Bijzonder in 2014 was ook de brainstorm over de Kindervallei, het groene hart van



Paasactie

De Nieuwe Vogelbuurt. Wijkbewoners, kinderen en 'Vroege Vogels' gaven hun ideeën en de architect ging er mee aan de slag. Het hele traject werd vastgelegd en is nog te zien via Youtube. Om bij De Nieuwe Vogelbuurt te blijven: de Paasactie op 16 april was bijzonder geslaagd. Wat is leuker dan eieren zoeken in een wijk met deze naam?

### Goed beheer

Samen met u hebben we in 2014 ingezet op het goede beheer van woningen, complexen en buurten. Hoe heeft u dat kunnen merken? Sinds mei 2014 vervangen we bijvoorbeeld keukens, badkamers en toiletten op aanvraag van u, onze huurder. Daardoor bepaalt u zelf of én wanneer onderhoud in uw woning plaatsvindt. Bij goed beheer past ook het project 'Thuis in uw Wijk'. Met die aanpak bieden we nieuwe bewoners in kwetsbare complexen een goede woonstart en helpen we hen financieel zelfredzaam te worden en te blijven. Dat blijkt goed te werken. De buurtschouwen, waarbij we met bewoners hun buurt beoordelen, leverden een mooi rapportcijfer op: gemiddeld een 7,5. Iets hoger dan de 7,1 van vorig jaar. We schonken extra aandacht aan tuinonderhoud, eveneens een voorbeeld van goed beheer. U kijkt toch



Afvalproject Afval the game

ook liever uit op een verzorgde tuin? De meeste bewoners reageerden direct op onze melding om hun tuin in orde te maken.

### Steeds duurzamer

Verder stond duurzaamheid hoog op de agenda. Vooral hoe we dat mét u kunnen realiseren. Zo'n 36 huurders kozen ervoor om in 2014 zonnepanelen op hun dak te laten plaatsen. Bovendien gaven de duurzaamheidscoaches hun medehuurlers vele besparingstips. De tien huurders die het meest bespaarden, werden in het zonnetje gezet. In het project 'Afval the game' gingen basisschoolkinderen aan de slag met

duurzaamheid, afvalscheiding, techniek, milieu en zwerfafval. Zo leerden ze wat ze zelf kunnen doen voor een beter milieu. Spullen een tweede leven geven, dat is ook duurzaam. Daarom verdeelden we – in samenwerking met de Spring Foundation – meubels en apparatuur uit onze logeerwoningen onder klanten van de voedselbank.

### En ook steeds digitaler

Via Facebook en andere social media kwamen wij via de digitale weg dicht bij onze huurders. U deed mee aan leuke winacties op Facebook, zoals vrijkaarten voor het theater, bioscoop en de Kroepoekfabriek en u las er handige tips over tuinieren, besparen en uitgaan in Vlaardingen. Ook ontdekten steeds meer huurders het gemak van mijn.waterwegwonen.nl. Zo deed u in 2014 veel meer reparatieverzoeken en huurbetalingen via onze online klantenservice. Bellen was niet meer nodig. Ook voor de besteding van ons kerstkaartenbudget liet u massaal online uw stem horen. Zo zorgde u ervoor dat het Rode Kruis Nieuwe Waterweg Noord een mooi bedrag kreeg gedoneerd. Op deze manier bleven we in 2014 dicht bij Vlaardingen én dichtbij onze huurders.

# Vlaardingen **bruiste** in 2014!

**Waterweg Wonen is ervan overtuigd dat plezierig wonen verder gaat dan een fijn huis alleen. Een gezellige buurt, een mooie wijk en een bruisende stad zijn minstens net zo belangrijk. Daarom ondersteunden we in 2014 verschillende activiteiten in Vlaardingen, groot en klein!**

Zo leverden we een bijdrage aan de Stichting Citymarketing en aan de Stadsgehoorzaal. Juist die evenementen die gratis toegankelijk zijn voor alle Vlaardingse, konden rekenen op onze steun. Evenementen in de stad die we in 2014 mede mogelijk maakten waren het Uitfestival, Zomerterras, Vlaardingen Supertalent 2014, Loggerfestival, de



Plezier maken op het Zomerterras

kunstijsbaan, de avondvierdaagse, Jeugdstad, de Sinterklaasintocht en enkele kleinere activiteiten.

### Initiatieven van huurders

Naast deze evenementen, steunden we in 2014 activiteiten die de leefbaarheid in de verschillende wijken versterken. Daarbij



Kunstijsbaan Van Hogendorpkwartier

richtten we ons vooral op de kwetsbare buurten en wooncomplexen in Vlaardingen. Aan een aantal goede ideeën van huurders leverden we het afgelopen jaar een bijdrage, zoals welkomstprojecten, straatspeeldagen, een burendag, paasbrunch, lentefeest, zomerfeest, Halloween, lampiontocht, sinterklaasfeesten en kerstactiviteiten.



Winnaars van Vlaardings Supertalent

Ook in 2015 kunnen huurders het hele jaar door budget aanvragen voor initiatieven die zorgen voor een schone en veilige wijk, die ontmoeting van en samenwerking tussen burens stimuleren of die zorgen voor een duurzamer buurt of wijk.





Harrie Bosch,  
directeur-bestuurder:  
'We blijven dicht bij huis'

'Dicht bij huis' is het thema van ons Jaarverslag 2014. Harrie Bosch, directeur-bestuurder, legt uit waarom voor deze titel is gekozen. Daarnaast blikt hij samen met u kort terug op het afgelopen jaar.

#### Waarom kreeg het jaarverslag de titel 'Dicht bij huis'?

"Omdat we in 2014, net als in voorgaande jaren, dicht bij huis zijn gebleven. We richten ons in ons dagelijks werk nog steeds op onze kerntaak: het zorgen voor voldoende betaalbare woningen in een prettige woon- en leefomgeving voor mensen met een lager inkomen. Maar ook blijven we letterlijk 'dicht bij huis'. In Vlaardingen voelen wij ons namelijk thuis. In deze stad zijn wij stevig geworteld en doen wij samen met anderen ons werk voor Vlaardingen en de Vlaardingers. Dat sluit naadloos aan bij de conclusies van de Parlementaire Enquêtecommissie."

#### Wat waren de conclusies van de Parlementaire Enquêtecommissie dan?

"In 2014 deed deze commissie een onderzoek naar de corporatiewereld. Zij zocht naar verklaringen voor de grote incidenten die de laatste jaren hadden plaatsgevonden in deze branche. De conclusie was dat enkele corporaties te ver van huis – dus van hun kerntaak – zijn geraakt. Maar gelukkig heeft de commissie ook geconstateerd dat 'corporaties in veel gevallen met grote inzet en bevoegenheid dagelijks hun maatschappelijke opdracht uitvoeren'. In alle bescheidenheid durf ik te stellen dat deze positieve citaten op ons van toepassing zijn. Zowel in 2014 als in de jaren daarvoor. Wat ons betreft gaan we dus zeker niet ver van huis, maar blijven we juist heel dicht bij."

#### Wat zijn uw hoogtepunten van 2014?

"Dat zijn er veel, zoals in deze jaarverslagkrant te lezen is. Dat we het Actieplan Wonen ondanks de economische en financiële crisis en ondanks de verhuurdersheffing grotendeels in tact kunnen houden, vind ik bijzonder. Babberspolder vernieuwt zich steeds verder, De Nieuwe Vogelbuurt komt er nu écht aan en ook de plannen voor het centrumgebied van de Westwijk worden langzaam concreet. De opening van het multifunctionele gebouw Stadsleven was ook zeker een hoogtepunt, net als de Deloitte Kordes Duurzaamheid Award die wij voor de derde keer voor ons jaarverslag in ontvangst mochten nemen. De medewerkers van Waterweg Wonen verdienen absoluut een pluim voor de inzet en de kwaliteit waarmee ze dagelijks hun werk doen. Verder ben ik erg blij met de inzet van de Huurdersraad en alle huurders die een actieve bijdrage leverden aan Waterweg Wonen en aan Vlaardingen. Petje af!"



Groot onderhoud aan de Eksterlaan 10-hoog



Op 10 september werd Stadsleven geopend



Het Zuidblok van de Van Hogendorpplaan ging medio maart plat



Renovatie 176 appartementen aan de Van Beethovensingel

## Vlaardingen wordt steeds aantrekkelijker!

### Actieplan Wonen in beeld



De woontoren aan het Van Hogendorpkwartier



Opening modelwoning Vlaardings Geluk II



CPO aan de Samuel Esmeijerstraat



Uitzicht vanaf de Maasboulevardflat

Onder de vlag van het Actieplan Wonen voerden we in Vlaardingen diverse projecten uit. In dit plan hebben de gemeente, Woningstichting Samenwerking Vlaardingen en Waterweg Wonen afgesproken hoe we het woningaanbod in onze stad de komende jaren gaan verbeteren. Dat zijn de zogenaamde prestatieafspraken. Op 18 december 2014 ondertekenden wij de vernieuwde prestatieafspraken met beide partijen, die gelden voor de jaren 2015 tot en met 2020. Ondanks dat de middelen beperkter zijn dan voorheen, blijven we Vlaardingen voortdurend vernieuwen.



Vlaardings Geluk II in vogelvlucht

# Alle actieve huurders, bedankt!

Waterweg Wonen werkt voor huurders, maar vooral ook samen mét huurders. Via de Huurdersraad, in bewonerscommissies of op andere manieren zijn vele bewoners als vrijwilliger actief. Dat waarderen wij bijzonder. Juist door samen op te trekken, kunnen we zorgen voor buurten en wijken waar het plezierig wonen is. Ook in 2014 hebben velen zich voor ons en hun mede-bewoners ingezet. Hartelijk dank daarvoor! Drie van hen vertellen hoe zij terugkijken op het afgelopen jaar.



**Elly Pranger, organisator van een boekenbeurs in Zwaluwenlaan Even:**

'Mensen maken zo makkelijker een praatje'

#### Waarom wilt u iets voor andere huurders betekenen?

"Ik merk dat veel mensen eenzaam zijn. Omdat ik zelf van lezen houd, heb ik een paar jaar geleden de boekenbeurs bedacht. Het geeft bewoners een reden om uit hun flat te

komen en contact te maken met medebewoners. In de loop van het jaar zamelen we boeken in. Brigitte en Wim Coolen van de activiteitencommissie helpen mij bij de hele organisatie; zij doen geweldig werk hier in de flat. Op 15 oktober stond ik in de hal met twee tafels vol met boeken, cd's en elpees. Bewoners konden alles gratis meenemen."

#### Werd het een succes?

"Zeker. Zo'n vijftig mensen kwamen langs en namen spullen mee. Er ontstonden leuke gesprekken, zoals 'Die moet je niet lezen, want die is veel te spannend.' Sommige bewoners namen stapels mee, maar leverden ook weer boeken in. Om het gezellig te maken, had ik voor thee en koekjes gezorgd. Voor de kinderen was er iets te snoepen. In de flat krijg ik nu regelmatig de vraag wanneer de volgende beurs is."

#### Was dat het hoogtepunt van 2014?

"Absoluut. In het najaar van 2015 organiseren we de beurs weer. Aangezien ik dit jaar met pensioen ga, heb ik meer tijd om me in te zetten voor de flat. Daarom word ik lid van de bewonerscommissie. Er is altijd werk aan de winkel!"



**Ruud van Gerven, duurzaamheidscoach:**

'We willen meer mensen bereiken'

#### Waarom vindt u het belangrijk om andere huurders te helpen?

"Ik vind het een sport om zo min mogelijk energie te gebruiken. Het is zonde als mensen teveel betalen. Daarom wil ik ze graag adviseren hoe ze eenvoudig geld kunnen besparen. Waterweg Wonen doet heel veel goede dingen, dus ik zet me hier graag voor in."

#### Hoe is het afgelopen jaar gegaan?

"We zijn met zes of zeven coaches. In totaal hebben we in 2014 zo'n honderd adviezen gegeven, maar het aantal huisbezoeken valt ons tegen. We komen vooral bij oudere

mensen, die al heel zuinig zijn. Ik zie genoeg huizen waar dag en nacht de verlichting brandt, maar die huurders zijn moeilijk te benaderen. We willen zichtbaarder worden, door bijvoorbeeld op braderieën, rommelmarkten of bij andere activiteiten in de wijk te staan. Zo proberen we meer mensen te bereiken."

#### Wat was het hoogtepunt van 2014?

"De kerstmarkt bij de Grote Kerk, waar we een stand hadden. Hoewel het regende en koud was, vonden we het heel leuk. Je komt makkelijk met mensen in contact. We hadden een prijsvraag georganiseerd met vragen als 'Hoeveel kost een wasbeurt?' en 'Hoeveel vuilnis hebben mensen per week?'. De winnaars hebben we pas een cadeautje uitgereikt. Op deze manier houden we de aandacht vast. We zijn ook bezig met een pilot aan de Londenweg om het afval te scheiden en verminderen, maar dat is best een uitdaging."

#### Leo van der Lubben, lid Huurdersraad:

'Ondanks de soms heftige discussies is de samenwerking prettig'

#### Wat is uw motivatie om deel te nemen aan de Huurdersraad?

"Het is van belang om een dialoog te hebben met Waterweg Wonen. Als huurder moeten we beetje tegengas geven."

#### Wat stond het afgelopen jaar op de agenda?

"We hebben heftig overleg gehad over de huurverhoging. In 2014 zijn we niet tot een akkoord gekomen, want wij wilden de stijging voor de laagste

inkomens beperken. Dat is jammer, maar niet alles lukt. Voor dit jaar zijn we er gelukkig wel uitgekomen. Verder hebben we in 2014 aan de discussie over het Strategisch Voorraadbeleid bijgedragen. Ons speerpunt is dat er genoeg betaalbare woningen moeten blijven. Dat is goed gelukt. En een derde punt is dat we actief deel uitmaakten van het overleg over de prestatieafspraken tussen gemeente Vlaardingen en de twee corporaties. Daarin waren we voorloper, want in 2015 zijn alle corporaties in Nederland verplicht de Huurdersraden daarbij te betrekken. Nu zijn we druk bezig onze rol vast te leggen in een convenant."



#### Wat was het hoogtepunt van 2014?

"De goede samenwerking met Waterweg Wonen. Soms discussiëren we levendig en zijn we het niet eens. Toch is het persoonlijke contact heel prettig."

#### Heeft u nog een boodschap voor huurders?

"Wij willen graag méér huurders betrekken bij

de Huurdersraad. Zo'n bestuursfunctie kost echter veel tijd. Daarom vragen we mensen of ze projectmatig willen meedelen, bijvoorbeeld over de begroting of het Strategisch Voorraadbeleid. Dan kost het een huurder maar een paar vergaderingen. Daar zetten we in 2015 op in."

## Een kijkje in de financiën van Waterweg Wonen



Waterweg Wonen is geen rijke, maar wel een financieel stabiele corporatie. Nu veel onderhouds- en renovatieprojecten zijn afgerond, staan de komende jaren in het teken van sparen. Sparen om in de toekomst te blijven investeren in betaalbare huurwoningen, duurzaamheid en de ontwikkeling van de wijken. Om daarnaast de verhuurdersheffing van het Rijk op te brengen, kregen onze huurders te maken met een forse (inkomensafhankelijke) huurverhoging. Ook Waterweg Wonen leverde als organisatie haar deel. Zo werden in 2014 de bedrijfskosten verder teruggebracht.

#### Inkomensafhankelijke huurverhoging

Het afgelopen jaar vond indringend overleg plaats met de Huurdersraad over de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2014. Dit leidde tot een tegemoetkoming voor de laagste inkomensgroep. Maar liefst 8.000 huishoudens met een inkomen lager dan € 34.085 kregen hierdoor een lagere huurverhoging dan voorgesteld door de minister.

#### Bedrijfskosten gedaald

Onder het motto 'scherp aan de wind' hebben wij in 2014 verder gesneden in onze kosten. Daarmee bereikten wij dat de bedrijfskosten per woning afgelopen jaar met ongeveer 6% daalden vergeleken met 2013. Door nauwer samen te werken met ontwikkelaars en aannemers in de markt en kritisch te kijken naar welk onderhoud nodig is, konden wij de project- en onderhoudskosten verlagen. Ook verlaagden wij de bedrijfskosten door met minder mensen te werken. Vanaf 1 januari 2014 startte Waterweg Wonen met een nieuwe organisatieopzet. Werkten er in 2011 nog 150 medewerkers op fulltimebasis, eind 2014 waren dat er nog 126. En eind 2018 komen we uiteindelijk uit op ongeveer 108 fulltime arbeidsplaatsen. Ondanks de forse vermindering van het aantal medewerkers, oordelen huurders gelukkig nog steeds positief over onze dienstverlening.

#### Solide resultaten

De overkoepelende organisatie van woningcorporaties, Aedes, vergeleek in 2014 hoe 312 corporaties presteerden en hoe huurders de kwaliteit van de dienstverlening van hun corporatie beoordeelden. In deze landelijke vergelijking scoorde Waterweg Wonen solide resultaten. Als grote corporatie in regio Rijnmond scoorden wij een middenpositie. Huurders gaven onze dienstverlening hetzelfde rapportcijfer als het landelijk gemiddelde, namelijk een 7,3. Daarnaast kwam uit het onderzoek dat we iets lagere bedrijfskosten hebben dan gemiddeld. Waterweg Wonen is tevreden met deze resultaten. Er is sprake van een goede balans in beide uitkomsten. Een corporatie kan tenslotte wel lage bedrijfskosten hebben, maar we willen ook dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. Het oordeel van de huurders over de corporatie is voor onze organisatie dan ook een belangrijke graadmeter voor de kwaliteit.

#### De komende jaren sparen

Om te kunnen blijven investeren in samenwerking, in de uitvoering van het Actieplan Wonen, goed beheer, maatwerk en duurzaamheid en om de verhuurdersheffing te kunnen blijven betalen, zal Waterweg Wonen voldoende financiële middelen moeten hebben. Als we financieel stabiel zijn, kunnen we namelijk onze rol in Vlaardingen het beste blijven vervullen. Daarom blijven we de komende jaren sparen. Dat betekent dat we minder geld uitgeven dan we binnenkrijgen. Dat geeft ons de benodigde financiële ruimte om in de toekomst te investeren in de stad, zoals bijvoorbeeld in de Westwijk.



# 2014 in feiten en cijfers

Wij verhuurden in totaal **11.655** woningen.



In **681** van onze woningen woonden bijzondere, kwetsbare doelgroepen.



Onze servicedienst voerde maar liefst **7.120** reparaties uit in de woningen. Dat zijn er zo'n **600** per maand.



Waterweg Wonen onderhield **45** speeltuinen door heel Vlaardingen.



Wij gaven ruim **€ 16 miljoen** uit aan het onderhoud aan onze woningen.



Wij kregen **1.844** reparatieverzoeken binnen via mijn.waterwegwonen.nl, **62%** meer dan in 2013.



Wij ontvingen **189** klachten. In 2013 waren dit er nog **253**.



## Colofon

*Samenstelling en redactie*  
Waterweg Wonen

*Ontwerp en realisatie*  
PanArt creatie en communicatie

*Fotografie*  
01-10 Architecten  
Angelique van Woerkom  
BK2 Fotografie  
ERA Contour  
Oorthuis Fotografie  
Paul Massaut  
Vermeer Architecten  
Waterweg Wonen

*Drukwerk*  
Grafisch Compleet

Niets uit deze uitgave mag worden gebruikt zonder schriftelijke toestemming van Waterweg Wonen.

**Stichting Waterweg Wonen**  
Postbus 3, 3130 AA Vlaardingen

*Bezoekadres Waterweg Wonen*  
Burgemeester Van Lierplein 51  
Vlaardingen

*Algemene openingstijden:*  
maandag tot en met vrijdag  
9.00 - 12.00 uur

*E-mail* info@waterwegwonen.nl  
*Telefoon* (010) 248 88 88

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

Inschrijving Kamer van Koophandel  
Rotterdam 41133736  
Datum vaststelling statuten 28 december 1998  
Waterweg Wonen is lid van KWH  
(Kwaliteitszorg Woningcorporaties Huursector)



 **WATERWEG WONEN**



Waterweg Wonen besteedde **€ 183.000** aan leefbaarheidsactiviteiten die in de diverse wijken en buurten plaatsvonden.



Ons streven om vanaf 2008 de CO<sub>2</sub>-uitstoot van onze woningen terug te brengen met **20%** hebben wij gehaald.

## Volop aan de slag in 2015

**Net als in 2014 staan voor 2015 en de jaren daarna veel activiteiten op de planning. Waterweg Wonen zit dus niet stil. Zo bereiden we een nieuw bedrijfsplan voor samen met onze huurders en andere belanghouders. En wist u dat een huurwoning zoeken via Woonnet Rijnmond vanaf 2015 alleen nog maar makkelijker wordt? Een korte vooruitblik.**

Enkele nieuwbouwprojecten staan in de startblokken. Zo komt er een tweede woontoren in Babberspolder Nieuw en ontwikkelen we samen met Stichting Philadelphia voor cliënten met een verstandelijke beperking een woongebouw in de Westwijk. Daarin komen ook tien sociale huurappartementen. De visie voor het centrumgebied van de Westwijk is in de eerste helft van 2015 gemaakt. In die plannen staat onder meer dat het Erasmusplein een verblijfsplein moet worden met een nieuwe sporthal, een woongebouw en voorzieningen

die bijdragen aan de levendigheid. Natuurlijk is ook De Nieuwe Vogelbuurt in Holy-Zuidoost volop in opbouw. In mei 2015 startte de verkoop van 34 eengezinswoningen in de Broedvogel fase 2. Veel belangstellenden hebben zich inmiddels al gemeld. De woningen in fase 1 waren razendsnel verkocht.

### Dagelijks online

Voor alle mensen die in deze regio een woning willen huren, is er óók goed nieuws. Het zoeken van een (andere) huurwoning gaat straks namelijk nog makkelijker. Woonnet Rijnmond krijgt in 2015 een compleet andere opzet. Vrijkomende woningen komen voortaan niet meer wekelijks, maar dagelijks beschikbaar. Daardoor is er een doorlopend woningaanbod. Huurders kunnen bovendien online volgen hoe hun kansen op een bepaalde woning zijn.

Daarnaast wordt mijn.waterwegwonen.nl uitgebreid met extra services. Zo kunt u steeds meer zaken 24 uur per dag en



In 2015 volop aan de slag in De Nieuwe Vogelbuurt

7 dagen per week online regelen. Gewoon wanneer het u het beste uitkomt!

Voor Waterweg Wonen staat in 2015 verder de voorbereiding van een nieuw bedrijfsplan op de rol. Dat plan beschrijft de koers van Waterweg Wonen voor de periode 2016-2019. Een bedrijfsplan maken doen we zeker niet alleen. De inbreng van onze huurders en andere belanghouders is voor ons van wezenlijk belang.

Ook in 2015 en daarna blijven we namelijk dicht bij onze huurders staan.