

Jaaroverzicht 2019

Hart voor de Hoekse samenleving



Toegang tot de badkamer
Plak een sticker bij uw voorkeur

- Toegang vanuit de hal
- Meer (inrichtings)ruimte in uw slaapkamer
- Toegang vanuit de slaapkamer
- Directe toegang tot badkamer, in plaats van via woonkamer
- Toegang vanuit de slaapkamer en de hal

Hartelijk dank voor uw advies, wij nemen de voorkeur mee in de verdere ontwikkeling



In coronatijd terugkijken op 2019; het is bijna vreemd, al die activiteiten waarbij de 1,5-meterregel nog geen rol speelde. Zoals de informatiebijeenkomst over onze nieuwbouw Prins Hendrikstraat, het samen klussen aan de Van Dam-woningen, de spreekbeurt op een basisschool en het rondleiden van wethouder Bas Kurvers. Activiteiten die laten zien dat WVH midden in de Hoekse samenleving staat. En dat we nadrukkelijk de samenwerking zoeken. Want zorgen voor 'gewoon goed wonen', dat doen we samen met onze partners; gemeente, politie, zorg- en welzijnsorganisaties, bouwbedrijven en niet te vergeten huurdersorganisatie Houdt Zicht.



WONINGBOUWVERENIGING
Hoek van Holland

Voor wie we er zijn



- **110** woningen opnieuw verhuurd:
105 huishoudens geholpen aan een sociale huurwoning
5 woningen verhuurd in de vrije sector
- **12** urgent woningzoekenden aan een woning geholpen
- **20** woningen voor 55-plussers opnieuw verhuurd, **7** daarvan via de wooncoach
- **45** woningen verhuurd aan starters
- **2** woningen verhuurd aan 4 statushouders
- **1** overkoepelende huurdersorganisatie: Houdt Zicht
- **3** vaste bewonerscommissies
- **1** bewonersprojectcommissie opgericht voor de Scheepsbuurt

Woningen voor Hoekse starters

Het probleem speelt landelijk: jonge starters hebben het lastig op de woningmarkt. WVVH vindt het belangrijk om Hoekse jongeren kansen te bieden. Zodat Hoek van Holland een levendig, divers dorp blijft. Dus maken we gebruik van de mogelijkheden in het lokale woonruimteverdelingssysteem om Hoekse starters te helpen. Neem de 27-jarige Mick Buijning. Hij woont al zijn hele leven in Hoek van Holland. Zijn familie en vrienden wonen bijna allemaal in het dorp of de directe omgeving. Geen wonder dat hij, toen hij op zichzelf wilde gaan wonen, graag dicht in de buurt wilde blijven. Hij schreef zich op zijn 18e in bij Woonnet Rijnmond en verlangde steeds zijn inschrijving. Zo kwam hij op plaats 1 toen hij in maart 2019 reageerde op een woningadvertentie. En nu woont hij met veel plezier in zijn mooi opgeknapte appartement.



Mick Buijning

Beschikbaarheid



- **1.880** woningen, **7** bedrijfspanden, **1** sociaal pension met **8** plaatsen en **1** verzorgingshuis met **36** plaatsen en **16** parkeerplaatsen
- **37** woningen in beheer bij een leegstandsbeheerder
- **0** woningen verkocht
- **233** woningzoekenden reageerden gemiddeld op een vrijkomende woning



Impressie nieuwbouw Prins Hendrikstraat

Betaalbare nieuwe appartementen

De huurprijzen van alle 76 nieuwbouwappartementen aan de Prins Hendrikstraat blijven onder de laagste huurtoeslaggrens. Dat besluit namen we halverwege 2019. Zo houden we deze nieuwbouw bereikbaar voor mensen met lagere inkomens. Ook hopen we hiermee de doorstroming op de woningmarkt extra te stimuleren. Veel belangstellenden wonen al heel lang in een WVVH-eengezinswoning. Zij betalen een relatief lage huur. Nu de nieuwe appartementen onder de laagste huurtoeslaggrens blijven, is voor hen de drempel om te verhuizen lager. Voor huurders van een WVVH-eengezinswoning met een hoger inkomen zijn er ook mogelijkheden. Zo bevorderen we de doorstroming optimaal.

Betaalbaarheid



- **€584** was eind 2019 gemiddeld de netto huur van al onze woningen
- **€547** was eind 2019 gemiddeld de netto huur van onze sociale huurwoningen
- **€813** was eind 2019 gemiddeld de netto huur van onze duurdere huurwoningen
- **2,20%** was de gemiddelde huurverhoging die wij per 1 juli 2019 doorvoerden
- **70,1%** van de maximale huurprijs werd gemiddeld in rekening gebracht
- **0,47%** van de totale jaarhuur bedroeg de huurachterstand van 77 huurders

Kwaliteit van wonen



- € 2,2 miljoen is geïnvesteerd in planmatig en grootonderhoud
- € 180.000 is geïnvesteerd in nieuwe HR-ketels
- 46% van onze woningen hebben een groen energielabel (A++, A+, A en B), Label C: 22%.
- 8,2 is het cijfer dat huurders ons gaven voor onze dienstverlening bij 'onderhoud' aan hun woning

Onderhoudsprojecten samen met bewoners

We investeren in de kwaliteit van onze woningen met grote en kleine onderhoudsprojecten. Zoals in 2019 de aanpak Scheepsbuurt en het verbeteringsprogramma Houtmanflat; de eerstgenoemde net begonnen, de andere na veel hindernissen afgerond. In april selecteerden we Smits Vastgoedzorg als bouwpartner voor de aanpak van de Scheepsbuurt. Samen ontwikkelen we een plan om onderhoud uit te voeren en de 105 eengezinswoningen energiezuiniger en daarmee comfortabeler te maken. We hebben een bewonersprojectcommissie opgericht met geïnteresseerde bewoners. Deze denkt namens alle bewoners mee en adviseert over het plan, de uitvoering en de bewonerscommunicatie. Ook bij het verbeterings-



Oplevering verbeteringsprogramma Houtmanflat

programma Houtmanflat speelde de inbreng van bewoners via de flatcommissie een belangrijke rol. Mede dankzij haar betrokken inzet kijken we trots naar het eindresultaat: beter toegankelijke woningen, een nieuwe stalling voor 16 scootmobielen en een compleet gemoderniseerde entreehal. Eind augustus vierden we samen met de bewoners de oplevering.

Woonomgeving



- € 153.000 is uitgegeven aan leefbaarheid en sociaal beheer
- 2 huismeesters



Buurt Idee voor fijnere woonbuurten

Vaak hebben bewoners de beste ideeën om hun buurt (nog) aantrekkelijker te maken. Vanuit die gedachte hebben we samen met Houdt Zicht in 2019 het leefbaarheidsfonds 'Buurt Idee' in het leven geroepen. WVH stelt hiervoor jaarlijks een budget beschikbaar. Huurders kunnen initiatieven indienen die hun woonomgeving verbeteren en opfleuren of die de saamhorigheid in de buurt vergroten. Een commissie beoordeelt de aanvragen. Naast Klaas Degeling namens Houdt Zicht en Nora van Buuringen van WVH hebben we bewust gezocht naar een jeugdig commissielid. Kinderen hebben immers zo hun eigen kijk op hun buurt. De enthousiaste Isis Blankert vulde de vacature maar wat graag in!

Dienstverlening



- 7,7 is het cijfer dat huurders ons geven voor onze totale dienstverlening
- 2 klachten zijn behandeld door de regionale klachtencommissie
- 2.629 reparaties zijn uitgevoerd
- 1.385 huurders hebben een serviceabonnement

In contact met huurders

Op 1 september 2019 begon Antoinette Izeboud als sociaal projectleider, een nieuwe functie bij WVH. Zij is bij onderhoudsprojecten het eerste aanspreekpunt voor bewoners en maakt zich sterk voor hun belangen. Hiermee geven we bewonersparticipatie bij onderhoudsprojecten een nieuwe impuls. Dit ligt in lijn met het persoonlijke contact dat wij graag met onze huurders hebben. En dat huurders op hun beurt waarderen. Zoals Miep de Grauw, die in 2019 in ons bewonersblad terugblikt op haar verhuizing naar flat Boszicht. "Als je zoals ik na 55 jaar gaat verhuizen, is dat een hele stap. Dan is het fijn als je, zoals bij WVH,



vriendelijk en persoonlijk wordt geholpen en allerlei informatie krijgt. Ik vond het ook heel leuk dat een medewerker van WVH mij een paar weken na mijn verhuizing belde om te vragen hoe ik het vond. Daarna kreeg ik ook nog eens een bloemenbon. Geweldig toch?”

Onze organisatie



- **17** medewerkers waren ultimo 2019 in dienst, samen goed voor 14,38 fte (voltijds dienstverband). Er waren 3 vacatures eind 2019 voor 2,45 fte
- **€33.000** is besteed aan opleidingen van medewerkers (exclusief loopbaanontwikkelbudget)
- **1** keer organiseerden we een formeel overleg met alle medewerkers
- **7** keer was er een krokettenlunch, beurtelings verzorgd door de afdelingen
- **4** commissarissen in onze RvC



Wethouder (rechts) in gesprek met voorzitter Houdt Zicht (midden)

Zonnige fietstocht met wethouder

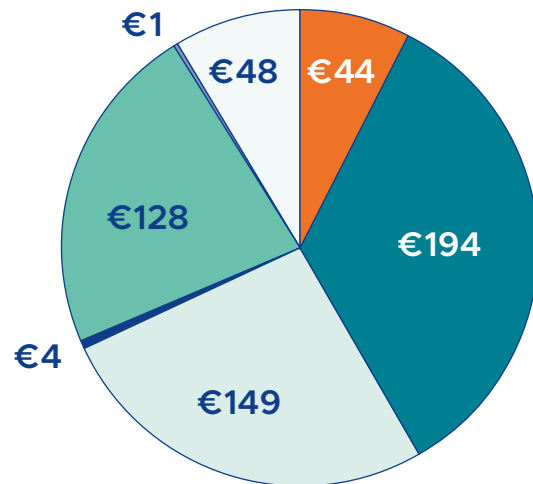
Op een zonnige donderdag in juli fietsten we samen met de Rotterdamse wethouder Wonen door Hoek van Holland. Tijdens de fietstocht stonden we stil bij de mogelijkheden voor het Bertus Bliekhuis en de Van Dam-woningen. We bezochten de nieuwbouwlocatie aan de Prins Hendrikstraat en reden langs de in 2017 opgeknapte Oud-woningen, een rijksmonument. De wethouder ging in gesprek met één van de huurders van de energieneutrale nieuwbouw aan de Tasmanweg en met enkele huurders die zich actief inzetten voor hun woonomgeving. Ook sprak hij de voorzitter van Houdt Zicht, die de hele tocht meefietste. We hebben de wethouder die middag een goed beeld gegeven van de uitdagingen en

kansen in ons dorp. Graag trekken we graag samen met de gemeente op om die uitdagingen en kansen aan te gaan.

Huishoudboekje WVH



- **1.984** verhuureenheden
- **€568** gemiddelde inkomsten per eenheid die we verhuren (woningen, parkeerplaatsen)



- rente
- woningonderhoud en verbetering
- overheidsheffingen
- verzekeringen
- organisatiekosten
- leefbaarheid
- saldo voor investeringen en aflossingen

Financieel robuust met grote opgave en stijgende lasten

De financiële positie van WVH is robuust en stelt ons in staat om onze plannen op het gebied van nieuwbouw en renovatie uit te voeren. Maar we kunnen niet alles tegelijk. Overheidsheffingen, zoals de verhuurderheffing, en ook bouwkosten stijgen. We moeten daarom keuzes maken en bepalen wat we in de komende jaren aankunnen. Vooral op het gebied van verduurzaming staan we voor een grote uitdaging. Omdat nog niet duidelijk is welke alternatieve warmtebron de Hoekse woningen in de toekomst zal verwarmen, ligt hier de komende jaren de nadruk op maatregelen waar we geen spijt van krijgen. Ook op die manier letten we op kosten.

WVH

Planciushof 75 | 3151 GC Hoek van Holland
 T 0174-38 99 40 E info@wvhwonen.nl
www.wvhwonen.nl