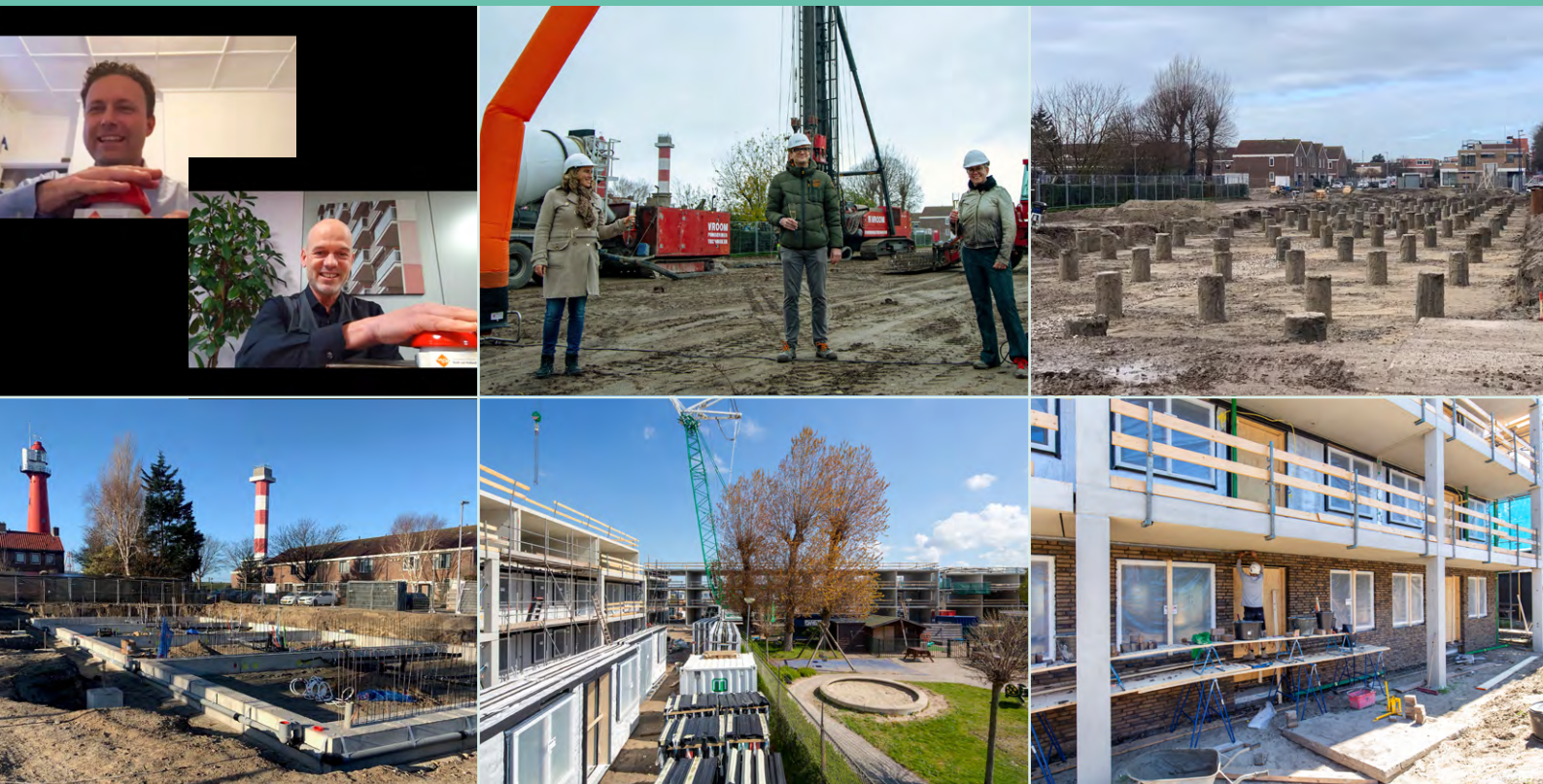


# Jaaroverzicht 2020

## Plannen in uitvoering



In november 2020 was het zover: met het schroeven van de funderingspalen startte de realisatie van de nieuwbouw Prins Hendrikstraat. Alle reden voor een online feestje want de bouw van deze 76 sociale huurappartementen is een belangrijke mijlpaal. Voor WvH, maar vooral voor Hoek van Holland. Met deze nieuwbouw hopen we de broodnodige doorstroming op de Hoekse woningmarkt op gang te brengen. In dit Jaaroverzicht meer mijlpalen en belangrijke stappen op de weg naar 'plannen in uitvoering'. Zoals het definitieve besluit over de aanpak van de Scheepsbuurt, de actualisatie van ons portefeuilleplan en de voorbereidingen voor ons Koersplan.



WONINGBOUWVERENIGING  
**Hoek van Holland**

## Voor wie we er zijn



- **63** woningen opnieuw verhuurd:
  - 58** huishoudens geholpen aan een sociale huurwoning
  - 5** woningen verhuurd in de vrije sector
- **12** urgent woningzoekenden aan een woning geholpen
- **8** woningen voor 55-plussers opnieuw verhuurd, **3** daarvan via de wooncoach
- **28** woningen die we opnieuw verhuurden gingen naar starters
- **3** parkeerplaatsen opnieuw verhuurd
- **1** overkoepelende huurdersorganisatie: Houdt Zicht
- **20**-tal huurders vormt een huurdersplatform als achterban voor het bestuur van Houdt Zicht
- **2** vaste bewonerscommissies
- **1** bewonersprojectcommissie voor de Scheepsbuurt
- **1** nieuwe bewonerscommissie opgericht voor complex 010 (de woningen met de platte daken aan De Cordesstraat en omgeving)

## Voor en met huurders

Bewoners die zich inzetten om hun woonomgeving mooier, prettiger en gezelliger te maken. WVH is er maar wat blij mee. Want met die inzet zorgen we samen voor buurten en gebouwen waar het goed wonen is. Zeker in het afgelopen jaar met alle beperkende coronamaatregelen zagen we dat Hoek van Holland een hechte gemeenschap is waar mensen naar elkaar omkijken. Zoals in De Compagnie in de Mahustraat. Een groepje bewoners zet zich in om het in en om hun woongebouw zo fleurig en gezellig mogelijk te maken. Bijvoorbeeld door het openbaar groen voor het gebouw te verzorgen. Met een Opzomerbijdrage verrasten zij alle bewoners tijdens de eerste coronalockdown met een plant voor Pasen en een oranjetompouce op Koningsdag. In de zomer deelden ze ijsjes uit en ook verjaardagen en ziekte van bewoners worden niet vergeten. Zo maken ze het wonen in De Compagnie een stukje mooier.



Kitty van Asten en Nico en Sarie Tiegelaar

## Beschikbaarheid



- **1.917** woningen, **7** bedrijfspanden, **1** sociaal pension met **8** plaatsen en **1** verzorgingshuis met **36** plaatsen en **16** parkeerplaatsen
- **37** woningen in tijdelijke verhuur bij een leegstandsbeheerder
- **310** woningzoekenden reageerden gemiddeld op een vrijkomende woning

## Keuzes maken

In 2020 actualiseerden we ons portefeuilleplan met als doel ons woningbezit beter af te stemmen op de huidige en toekomstige vraag. We hebben grote plannen, maar moeten keuzes maken. Want hoewel onze financiële uitgangspositie goed is, is de opgave groter dan onze (financiële) polsstok. We zetten de komende jaren, naast uitvoering van de nieuwbouw Prins Hendrikstraat en aanpak Scheepsbuurt, vooral in op nieuwbouw van sociale huurwoningen en vernieuwing, renovatie en verduurzaming van ruim 600 woningen. Voor de nieuwbouw ter vervanging van het Bertus Bliekhuis is in goed overleg met Humanitas en de gemeente een andere locatie gevonden. WVH laat de ontwikkeling van deze nieuwbouw over aan een partij met veel expertise en ervaring op het gebied van zorgvastgoed. Tot de nieuwe locatie is opgeleverd, blijven het Bertus Bliekhuis in gebruik en de aangrenzende Van Damwoningen in tijdelijke verhuur.



Wethouder Sven de Langen, Marcel Korthorst van WVH en Ellis Kastelein van Humanitas voor het Bertus Bliekhuis

## Betaalbaarheid



- **€594** was eind 2020 gemiddeld de netto huur van al onze woningen
- **2,67%** was de gemiddelde huurverhoging die wij per 1 juli 2020 doorvoerden
- **70%** van de maximale huurprijs werd gemiddeld in rekening gebracht
- **0,45%** van de totale jaarhuur bedroeg de huurachterstand van 76 huurders

## Kwaliteit van wonen



- **775.778** euro is geïnvesteerd in planmatig en grootonderhoud
- **103.435** euro is geïnvesteerd in nieuwe HR-ketels
- **46%** van onze woningen hebben een groen energielabel (A++, A+, A en B). Label C: **22%**
- **7,1** is het cijfer dat huurders ons gaven voor onze dienstverlening bij 'onderhoud' aan hun woning

## Energiezuinig en comfortabel wonen in de Scheepsbuurt

Samen met Smits Vastgoedzorg en met inbreng van bewoners maakten we in 2020 een plan om 105 eengezinswoningen in de Scheepsbuurt te verbeteren. De ruime 5-kamereengezinswoningen in de Griffioenstraat en Tuymelaerstraat en omgeving zijn gebouwd in 1969/1970. We voeren onderhoud uit en maken de woningen energiezuiniger en daarmee comfortabeler. In november was het plan rond, in december werd de modelwoning opgeleverd. Die laat zien wat het resultaat is na uitvoering van alle werkzaamheden: een fijne, toekomstbestendige woning. Eind 2020 legden we het plan voor aan alle bewoners en begin 2021 stemde maar liefst 95% van de bewoners in met het plan.



Via een informatieboekje legden we het plan voor aan de bewoners

## Woonomgeving



- **140.000** euro is uitgegeven aan leefbaarheid en sociaal beheer
- **2** huismeesters



Marjoleine Hammacher houdt zich bij WVH bezig met de aanpak van overlast

## Gezamenlijke aanpak bij burenoverlast

WVH ziet burenoverlast toenemen, zowel in aantal meldingen als in ernst. Dit is een landelijke tendens. Zeer waarschijnlijk spelen de coronamaatregelen een rol; daardoor zijn mensen vaker thuis. Andere oorzaken zijn afnemende tolerantie, het huisvesten van meer kwetsbare huurders vanuit instellingen en de verhuisbeweging vanuit de stad naar de regio. Het afgelopen jaar hebben we onze inzet om burenoverlast aan te pakken geïntensiveerd. In februari is een nieuwe medewerker sociaal beheer aangesteld, Marjoleine Hammacher, die zich voornamelijk bezighoudt met de aanpak van overlast-situaties. "Samen met collega's kijk ik of onze aanpak beter kan, bijvoorbeeld door sneller een goed dossier op te bouwen. En ik investeer in de samenwerking met het wijkteam, de politie en de gemeente. Want de praktijk is weerbarstig en we kunnen dit als corporatie niet alleen."

## Dienstverlening



- **7,5** is het cijfer dat huurders ons geven voor onze totale dienstverlening
- **2** klachten zijn behandeld door de regionale klachtencommissie
- **2.334** reparaties zijn uitgevoerd

## Dienstverlening in coronatijd

2020 stond natuurlijk in het teken van de coronamaatregelen. Vanaf maart werd ook bij WVH thuiswerken de norm en pasten we onze dienstverlening aan. Tijdens de eerste lockdown voerden we alleen nog spoedreparaties uit. Maar vanaf mei pakten we de reguliere reparatieverzoeken weer op. Natuurlijk hielden we ons daarbij aan de coronaregels. Hoewel ons kantoor gesloten was, bleef onze dienstverlening op peil. Via de telefoon en de e-mail ging alles gewoon door.



Contact met huurders verliep grotendeels via telefoon en e-mail

In het voorjaar zette Welzijn op de Hoek een belteam op poten om Hoekenezen bij te staan. Ook WVH deed hieraan mee. Onder andere onze huismeester Mária heeft veel oudere huurders aan de telefoon gehad. “De reacties waren heel positief”, vertelt hij. “Mensen waardeerden de interesse en over het algemeen redden ze zich goed.”

## Onze organisatie



- **18** medewerkers waren ultimo 2020 in dienst, samen goed voor **15,3** fte (voltijds dienstverband). Er waren eind 2020 twee vacatures voor 1,9 fte.
- **53.000** euro is besteed aan opleidingen van medewerkers (exclusief loopbaanontwikkelbudget)
- **1** keer organiseerden we een formeel overleg met alle medewerkers
- **9** keer was er een online personeelsbijeenkomst
- **4** commissarissen in onze RvC

## WVH klaar voor de toekomst

In 2020 hebben we stappen gezet om onze organisatie klaar te maken voor de toekomstige opgaven. Interne Controle en risicomanagement zijn versterkt door het aanstellen van een onafhankelijke controller. Bij een reguliere inspectie van de Autoriteit woningcorporaties was de conclusie dat onze governance op orde is. Verder zijn we in 2020 begonnen met het maken van een nieuw Koersplan. Dat doen we van onder naar boven, met onze medewerkers in de driver's seat. In online (want coronaproof) expedities spraken zij met huurders, gemeente, zorgverleners en allerlei deskundigen over thema's als leefbaarheid, participatie en vergrijzing. In 2021 ronden we dit traject af.



Voor ons koersplan spraken we o.a. met Jessica Zuiderwijk van Welzijn op de Hoek

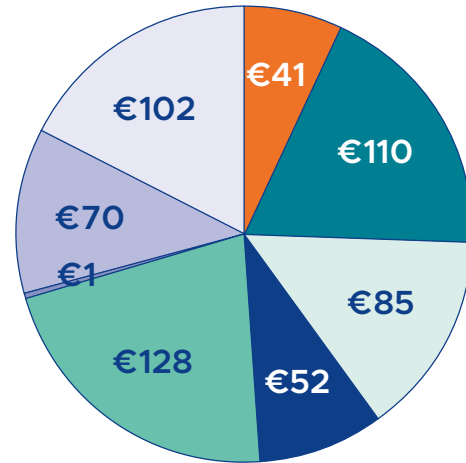
## WVH

Planciushof 75 | 3151 GC Hoek van Holland  
 T 0174-38 99 40 E info@wvhwonen.nl  
[www.wvhwonen.nl](http://www.wvhwonen.nl)



## Huishoudboekje WVH

- **1.984** verhuureenheden
- **589** euro gemiddelde inkomsten per eenheid die we verhuren (woningen en parkeerplaatsen)



- rentelasten
- woningonderhoud en verbeteringen
- overheidsheffingen
- belastingen en verzekeringen
- organisatiekosten
- leefbaarheid
- investeringen
- aflossingen

## WVH staat er financieel goed voor

De financiële positie van WVH is net als voorgaande jaren robuust te noemen. Corona had daar gelukkig geen grote invloed op. Wel zagen we dat een klein deel van onze huurders wat meer moeite had om de huur op tijd te betalen. En door corona werden sommige onderhoudswerkzaamheden uitgesteld. Daardoor gaven we minder geld uit aan onderhoud dan we ons in de begroting voor 2020 hadden voorgenomen. Overal in Nederland zien we prijzen van huizen stijgen. De waarde van de woningen van WVH steeg licht: 3%. WVH sluit 2020 af met een huishoudboekje dat op orde is. Dat is in aanloop naar de grote investeringsuitgaven voor de nieuwbouw Prins Hendrikstraat en de aanpak van de Scheepsbuurt een mooie uitgangspositie.