Vo op in be we gin

Jaarverslag 2018

WATERWEG WONEN

Jaarverslag 2018

Vol op in be we ging

WATERWEG WONEN

Inhoud

- Woord vooraf 1
- Verslag van de directeur-bestuurder 2
- Verslag van de Raad van Commissarissen 4
- **Waterweg Wonen in strategisch perspectief** 6
  - Ambitie 1 **Betaalbare sociale huurwoningen voor mensen die hierop aangewezen zijn** 10
  - Ambitie 2 **Vitale wijken en buurten** 24
  - Ambitie 3 **Verduurzaming** 36
  - Ambitie 4 **Vraaggestuurde resultaatgerichte dienstverlening** 41
  - Ambitie 5 **Toekomstbestendige organisatie** 48
- Jaarrekening J1
- Overige gegevens J41
- Controleverklaring van de onafhankelijke accountant J42
- Maatschappelijk Rendementmodel 2018

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 2018. 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 2018 was het derde 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'.

In het jaar 2018 waren we volop in beweging. In beweging op vele verschillende fronten. We hebben een mooie nieuwe wijk Babberspolder-Oost opgeleverd, de vernieuwing in de Westwijk gestart en in Holy-Zuidoost voortgezet. Ook op het gebied van duurzaamheid waren we in beweging. We hebben een uniek Nul op de meter-appartementengebouw gerealiseerd. Met het maken van een klantvisie en het in gang zetten van de planvorming voor een nieuw bedrijfsplan keken we naar de toekomst. Met elkaar (van beneden naar boven) maar ook met onze klanten en relaties (van buiten naar binnen).

Maatschappelijk Rendementmodel
Onze maatschappelijke legitimering hebben wij verkort samengebracht in ons Maatschappelijk Rendementmodel (MRmodel), 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 2018 rustig doorbladeren als PDF op www.waterwegwonen.nl/jaarverslag2018.

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 2018.

Wij horen graag uw mening!
Wij zijn zeer benieuwd wat u van ons Jaarverslag 2018 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

Algemeen
Het jaar 2018 is het derde jaar van het bedrijfsplan van Waterweg Wonen 2016-2019 "Vlaardingen centraal: gebouwd op de toekomst".

Veel van onze voorgenomen resultaten voor 2018 zijn behaald. Onze klanten en belanghouders beoordeelden onze inspanningen positief. Daar zijn we trots op. En het motiveert ons om ook het komend jaar met onze bewoners, medewerkers en belanghouders aan de slag te gaan met nieuwe uitdagingen.

In 2018 is een aanzet gemaakt naar een nieuw bedrijfsplan waarvan we verwachten dat dit medio 2019 het licht zal zien. We hebben in 2018 opvattingen over onze dienstverlening opgehaald bij onze klanten (van buiten naar binnen) en bij onze medewerkers (van beneden naar boven). We wensen onze dienstverlening via deze lijnen te verbeteren.
We willen betere dienstverlening, meer aandacht voor kwetsbare klanten en genoeg goede woningen voor onze klanten. Bovendien vinden we het belangrijk dat de medewerkers met plezier en betrokkenheid bij Waterweg Wonen werken (losser, leuker, simpeler).

In 2018 zagen we de klanttevredenheid met betrekking tot de bereikbaarheid teruglopen. Onder meer daarom is ons kantoor nu ook in de middag geopend. We werken ook aan een nieuwe klantvisie. We gingen in gesprek met klanten over onze dienstverlening. We vroegen hen hoe we onze klanten met meer inlevingsgevoel, lees: meer compassie kunnen benaderen.

Huurdersraad, bewonerscommissies en participatie
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 versterking van de positie van huurders zeer positief en belangrijk en ondersteunen een verdere uitbouw van deze rol waar mogelijk. Voor Waterweg Wonen is het belangrijk dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening en over onze inspanningen in de woningen en woonomgeving. Graag horen we van onze huurders waar we het anders of beter kunnen doen. De Huurdersraad ervaart niet een gelijk niveau van dienstverlening door de gehele organisatie. We realiseren ons dat we vele verschillende mensen in verschillende levensfasen met verschillende woonwensen huisvesten. Samen met de Huurdersraad zoeken we naar alternatieve vormen van participatie. Om op alle niveaus en vanuit al onze huurdersgroepen deelname en betrokkenheid te faciliteren. Ondanks dat dit nog niet volledig is gerealiseerd weet de Huurdersraad samen met ons goed invulling te geven aan het beleid van de organisatie. Hier hebben we veel waardering voor.

Voortgang Actieplan Wonen (APW) en het strategisch voorraadbeleid (SVB)
Het Actieplan Wonen is al ruim 10 jaar een robuuste woonvisie van de gemeente Vlaardingen. Robuust omdat de woonvisie breed gedragen is. Binnen de gemeenteraad, maar ook bij inwoners en samenwerkingspartners. Actualisatie vindt 3-jaarlijks plaats, waarna ook ons SVB in samenhang wordt geactualiseerd.

In 2018 is door 14 regiogemeenten gewerkt aan een woonakkoord waarbij de toekomstige woningproductie/woningaantallen zijn benoemd per gemeente. Dit akkoord wordt begin 2019 getekend. Grofweg gezegd mag de sociale woningvoorraad naar 2030 minder afnemen dan eerder voorzien. Wat de implicaties daarvan zijn voor de woningvoorraad voor Waterweg Wonen bezien we in ons aanstaande SVB.

Begin 2018 zijn de laatste nieuwbouwwoningen in de Babberspolder-Oost betrokken.
In de Nieuwe Vogelbuurt in Vlaardingen Holy zijn we eind 2018 halverwege de vernieuwing. In deze wijk worden 800 woningen gesloopt en 400 eengezinswoningen teruggebouwd, voornamelijk koopwoningen. Eind 2018 is met gemeente en Dura Vermeer gesproken over het tweede deel van de vernieuwing. Het gasloos bouwen is door de overheid verplicht gesteld. De financiële consequenties hiervan bespreken de drie partijen. Eind 2018 lijkt, door de constructieve opstelling van de verschillende partijen, een oplossing hiervoor voorhanden.

Begin 2018 werd het appartementencomplex Westkaap opgeleverd. Een complex waar cliënten van Stichting Philadelphia samen met reguliere huurders in één gebouw wonen. In 2018 is gestart met de bouw van een nieuwe sporthal met 46 sociale huurappartementen in het centrum van de Westwijk.
De Floris de Vijfdelaan is in 2018 gesloopt. We verwachten dat de bouwactiviteiten in 2019 starten.
Naast de fysieke ingrepen hebben onze wijkmeesters sociale aanpak in de Westwijk zich gericht op de sociale aspecten van het wonen en leven. Begonnen als experiment in 2016. Deze inzet wordt, door zowel bewoners als partners in de wijk, hoog gewaardeerd.

Na een lange voorbereidingstijd is voor de zomer gestart met de bouw van het Leski-pand. Wij nemen 11 appartementen af van dit pand in de Hoogstraat.

Hoewel niet alle voorgenomen plannen ook daadwerkelijk gerealiseerd zijn, is het goed te constateren dat de voortgang er voldoende inzit. Vertragingen zijn vooral veroorzaakt door externe factoren en in projecten waarin Waterweg Wonen vooral woningen afneemt.

Duurzaamheid
De inzet op de verdere verduurzaming van ons bezit is, mede tegen de achtergrond van nationale en internationale ontwikkelingen, sterk toegenomen. In ons bedrijfsplan hebben we € 10 mln. extra gereserveerd voor de verduurzaming van ons bezit. We hebben met behulp van externe experts een energievisie ontwikkeld, waarin kaders en uitgangspunten zijn opgenomen om stapsgewijs in de richting van 2050 ("Parijs") te komen tot een energieneutrale woon- en leefomgeving.
Wij zitten op koers om in 2021 op gemiddeld B-label uit te komen. Wij zijn een groot afnemer van subsidies bij de RVO; dit laat zien dat we ons meer dan gemiddeld inzetten op dit thema.

Doelmatige organisatie
De in 2013 onder de werktitel "Scherp aan de Wind" geformuleerde doelstellingen ten aanzien van de formatie zijn behaald. Bedrijfslasten en formatie zijn met 30% gedaald. Dit kon niet anders dan met medewerking van de medewerkers, OR en de vakbonden.
De OR werkt ook actief mee aan de organisatieontwikkeling. Ik waardeer hun constructieve opstelling.

Tot slot
Waterweg Wonen heeft ook in 2018 een belangrijke rol gespeeld in het creëren van goede woongebieden in Vlaardingen en wordt goed gewaardeerd om haar inzet door de partners in de wijken. Dit alles is alleen maar mogelijk door goede samenwerking tussen alle medewerkers, de OR, de Raad van Commissarissen, de Huurdersraad en alle bewonerscommissies. Ik wil hen allen dan ook bedanken voor hun betrokkenheid en inzet bij de activiteiten en resultaten van Waterweg Wonen.

Marieke Kolsteeg,
Directeur-bestuurder

De medewerkers van Waterweg Wonen; samen gaan we van goed naar beter.

Verslag van de Raad van Commissarissen

In dit verslag berichten wij u over het door de Raad van Commissarissen (RvC) in 2018 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 Raad is in 2018 zeven keer bijeengekomen.
De RvC vergadert in principe in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de manager Bedrijfsvoering. De directeur-bestuurder en de voorzitter van de RvC spreken elkaar daarnaast regelmatig tussentijds. Ook vinden overleggen plaats met de Huurdersraad en Ondernemingsraad. Verschillende RvC-leden wonen vergaderingen van de Huurdersraad bij, met inbegrip van de Algemene Ledenvergadering die de Huurdersraad tweemaal per jaar organiseert. De voorzitter van de RvC spreekt jaarlijks individueel met de leden van het MT, de controller, de voorzitter van de Huurdersraad en de voorzitter van de Ondernemingsraad. Tenslotte spreken de voorzitter van de RvC en een lid van de RvC jaarlijks met de gehele Ondernemingsraad en de Huurdersraad.
In 2018 heeft de RvC een stagiair in zijn midden gehad. De stagiair heeft vervolgens de zelfevaluatie van de RvC voorbereid en begeleid. De RvC heeft geconstateerd dat hij zijn functie conform de Governance-regels heeft uitgeoefend.
Een aantal kleine aandachtspunten (waaronder aandacht voor het rooster van aftreden) die inmiddels zijn opgevolgd kwam uit deze zelfevaluatie naar voren. De RvC wordt door de directeur-bestuurder regulier geïnformeerd door middel van begrotingen, managementrapportages, jaarverslagen en specifiek over volkshuisvestelijke aangelegenheden via het strategisch voorraadbeleid. De Raad maakt in de uitvoering van zijn werkzaamheden gebruik van de oordelen van de verschillende toetsende instanties, zoals het Waarborgingsfonds Sociale Woningbouw (WSW), de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en vanzelfsprekend de accountant.

Goedkeuring operationele en strategische doelstellingen
In de reguliere vergaderingen zijn de onderdelen van de planning & control-cyclus door de directeur-bestuurder ter goedkeuring voorgelegd. Dit betrof de begroting 2019, het jaarverslag 2017, de jaarrekening 2017 en de actualisatie van het strategisch voorraadbeleid inclusief het financieel meerjarenperspectief 2019-2028.
Een aantal onderwerpen heeft in 2018 extra aandacht van de RvC gekregen:
- actualisatie van de reglementen;
- de huurronde;
- het nieuwe bedrijfsplan;
- de klantvisie;
- investeringsvoorstel Leski;
- vervroegd aflossen leningen;
- selectie nieuwe accountant;
- selectie visitatiebureau;
- implementatie assetmanagement.

Auditcommissie
Deze commissie heeft in vijf vergaderingen (aanvullend op de lijst van de RvC) over de volgende onderwerpen gesproken:
- begroting en het meerjarenperspectief;
- treasury jaarplan;
- risicomanagement;
- 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, zoals social design.
Over de volgende onderwerpen is met name gesproken:
- participatie;
- inzet wijkmeester sociale aanpak;
- karakter belanghoudersbijeenkomst Vlaardingen verkent;
- totstandkomingswijze en tussentijdse resultaten bedrijfsplan;
- aanpak en resultaten klantvisie;
- evaluatie passend toewijzen;
- experiment Expeditie Marnix;
- visitatietraject 2015-2018 inclusief twee maatschappelijke netwerkexperimenten.

Samenstelling RvC
De RvC streeft naar een evenwichtige spreiding onder zijn leden van de kennis van volkshuisvesting, financiën, bedrijfsvoering, onroerend goed, projectontwikkeling, juridische zaken, techniek en beheer, ondernemerschap, 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. Zie hiervoor overige informatie jaarrekening.

Toepassen Governancecode
Waterweg Wonen leeft de Governancecode – de regels van goed bestuur – 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 2018 in zijn volle omvang onafhankelijk geweest. Over dit jaar hebben geen transacties plaatsgevonden, waarbij sprake is geweest van tegengestelde belangen tussen de stichting en de leden van de RvC of tussen de stichting en het bestuur.

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 2018 op toegezien dat alle afspraken ten aanzien van de beloning van de bestuurder en de vergoedingen van de commissarissen passen binnen de geldende wet- en regelgeving. Dat is het geval geweest en dat geldt ook voor de beloning van de RvC.

Onafhankelijkheid accountant
In overeenstemming met de statuten wordt de accountant benoemd door de RvC. Waterweg Wonen maakt geen gebruik van deze accountant voor advisering. Het jaar 2018 is het zesde jaar dat door BDO wordt gecontroleerd. BDO is in 2018 na een selectieronde opnieuw benoemd. Mocht de OOB (Organisatie van Openbaar Belang) status van toepassing verklaard worden dan mag BDO nog de jaren 2019 en 2020 controleren.

Tot slot
Het jaar 2018 was opnieuw een jaar waarin veel werk is verzet. We zien een organisatie die volop actief is met het verkennen van wegen om de dienstverlening aan de kwetsbare klant te vergroten. Daarnaast zien we dat de resultaten op betaalbaarheid en het oordeel van de klant over de kwaliteit van de woningen zonder meer goed zijn.
De RvC spreekt zijn dank uit voor de getoonde inzet en betrokkenheid van alle medewerkers en leden van de Huurdersraad en Ondernemingsraad het afgelopen jaar.

Raad van Commissarissen

Waterweg Wonen in strategisch perspectief

Missie, visie, ambities en doelstellingen

Dit jaarverslag is het derde 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.

Ook voor de komende periode tot 2022 is ons doel concrete, zichtbare en meetbare resultaten te behalen. Om die reden hebben wij onze missie en visie – tegen de achtergrond van de meest recente en de verwachte ontwikkelingen – vertaald naar vijf ambities:
1. betaalbare sociale huurwoningen voor mensen die hierop zijn aangewezen;
2. vitale wijken en buurten;
3. verduurzaming;
4. vraaggestuurde en resultaatgerichte dienstverlening;
5. toekomstbestendige organisatie.

Ontwikkelingen

Landelijke ontwikkelingen
Met de Woningwet is duidelijkheid geschapen over de rol van de woningcorporaties: de corporaties richten zich op hun kerntaak en opereren in het publiek belang. Deze kerntaak is het bouwen en beheren van sociale huurwoningen. Voor Waterweg Wonen zijn de werkzaamheden, die voortvloeien uit de Woningwet en bijbehorende Veegwet, afgerond.
Begin 2019 volgen naar verwachting de plannen voor de volgende aanpassingen van de Woningwet, naar aanleiding van de brede evaluatie uit 2018. Bijvoorbeeld om het aanbod van vrije sector huurwoningen te vergroten of herstructurering op erfpachtgrond te versoepelen.

Een grote uitdaging is het voor Waterweg Wonen om aan de hand van assetmanagement de toekomstmogelijkheden voor onze woningcomplexen te bekijken. Om vervolgens tot weloverwogen keuzes te komen. Met de gemeente spraken we af om de uitkomsten een plek te geven in de prestatieafspraken die we eind 2019 maken.

De Huurtoeslag wordt gemoderniseerd. Vanaf 1 juli 2018 wordt, in beginsel, gasloos gebouwd. In 2020 worden nieuwe energieprestatie-eisen van kracht voor nieuwbouw en wordt de labelsystematiek weer aangepast. De corporaties nemen via Aedes deel aan de Klimaattafel Gebouwde omgeving. Woningcorporaties en dus ook Waterweg Wonen kunnen en willen bijdragen aan klimaatdoelstellingen. We verduurzamen onze woningen, maar dat mag niet ten koste gaan van het bouwen en beheren van voldoende en betaalbare woningen. Alles tegelijk is financieel niet mogelijk en het is in onze ogen niet redelijk dat de sociale huursector als voorloper extra kosten voor haar rekening neemt.

De belastingdruk op woningcorporaties neemt ondanks de aangekondigde heffingsvermindering voor verduurzaming van € 100 mln. nog steeds toe als gevolg van ATAD (Anti Tax Avoidance Directive), VPB en de stijging van de Verhuurderheffing (vanwege de stijging van WOZ-waarden). Naar aanleiding van de motie Ronnes gaat het ministerie van Binnenlandse Zaken samen met onder andere Aedes nader onderzoek doen naar de balans tussen enerzijds de opgaven voor de corporatiesector en anderzijds de investeringscapaciteit die corporaties hebben.

Het kabinet streeft ernaar dat mensen met een beperking langer zelfstandig kunnen blijven wonen. In 2019 komt er een nieuwe innovatieregeling. Het kabinet wil naar een 'sluitende aanpak' voor personen met verward gedrag.

Het kabinet wil problematische schulden meer tegengaan via 1) preventie en vroegsignalering 2) een nieuwe Wet vereenvoudiging beslagvrije voet en 3) kritisch kijken naar de rol van de rijksoverheid als schuldeiser. Voor Waterweg Wonen vergroot dit de kans op een passende oplossing voor huishoudens die met schuld- en vaak daarmee samenhangende andere problematieken kampen.

Ontwikkelingen in de regio
De druk op de woningmarkt stijgt verder. Er zijn in de regio meer woningen nodig, zowel vrije sector als sociale woningen. Het aantal ingeschreven woningzoekenden bij Woonnet Rijnmond blijft groeien, daarentegen daalt het aantal vrijgekomen sociale huurwoningen verder. In 2018 waren er in de regio per vrijgekomen woning 70% meer reacties dan in 2017. De verhuringen aan vergunninghouders nemen af, maar dit wordt tenietgedaan door een stijging van het aantal woningzoekenden met een urgentie. Hier bovenop komt nog dat de voorgenomen plannen van de corporaties in de regio tot een substantiële afname zullen leiden van de sociale voorraad. Dit alles vraagt om de nodige bijsturing zowel in de regio als in Vlaardingen om de doelgroep te kunnen voorzien van voldoende sociale woningen. Wij zien vooral een grote vraag naar woningen voor kleine huishoudens.
Zelfs bij een forse 'overheveling' van de sociale voorraad van de centrumgemeenten Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen naar de elf overige gemeenten krimpt de corporatievoorraad in Vlaardingen tot 2030 circa 600 woningen te veel. Met de gemeente zijn hierover in 2018 gesprekken gevoerd. Daarbij speelden de verkiezingen en de daarmee samenhangende veranderingen in het gemeentebestuur een rol.

In januari 2019 wordt het regionaal woonakkoord ondertekend, waarin minder krimp van onze Vlaardingse sociale woningvoorraad het uitgangspunt is. Dit in combinatie met de bouw van 2.000 extra woningen in Vlaardingen om het oplopend woningtekort te beperken. Randgemeenten zullen een stap extra zetten op het punt van sociale woningbouw met als doel om tot een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad binnen de regio te komen. Op deze wijze blijft de huisvesting van de doelgroep in de regio en meer specifiek in Vlaardingen gewaarborgd. Dat is een belangrijke voorwaarde voor de kwaliteitsslag die in het Vlaardings Actieplan Wonen is vastgelegd.
Natuurlijk zijn er ook stevige risico's onderkend, zoals het timingsvraagstuk tussen sloop en nieuwbouw van sociale huurwoningen en de vrij rooskleurige prognoses over de ontwikkeling van de particuliere sociale voorraad. Dit heeft geleid tot nieuwe monitoringsafspraken en een afspraak over verdere professionalisering van de gemeentelijke samenwerking binnen de regio.
Aanvullend zijn er in het akkoord regiobrede afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van sociale huurwoningen en een meer evenwichtige instroom van huurtoeslaggerechtigde huishoudens bij de vrijkomende sociale huurwoningen. Aan dit akkoord heeft Waterweg Wonen gedurende twee jaar proactief meegewerkt.

Schema belanghouders

De samenwerking met 'belanghouders' gebeurt zoveel mogelijk via concrete thema's/projecten. Zo is begin 2018 de "Waterweg Dialoog" van start gegaan. Dit is een samenwerkingsverband tussen Minters, Stroomopwaarts, Rabobank en Waterweg Wonen gericht op het bevorderen van financiële zelfredzaamheid en het verzachten van de gevolgen van schuldproblematiek en armoede. Waterweg Wonen neemt deel aan de aandachtsgebieden: 'vroegsignalering' en 'jongeren en schulden'.

De goede samenwerking met belanghouders continueren we. In 2018 stond het regionale woonakkoord tussen 14 gemeenten, 25 corporaties en de provincie Zuid-Holland centraal. Evenals in 2017 namen we deel aan de centrale projectgroep. Bijzondere aandacht in 2018 was er ook voor een verdergaande samenwerking met onze collega-corporatie Woningstichting Samenwerking. Met hen werken we samen aan het investeringsproject Zeeheldenbuurt.

In samenwerking met de Huurdersraad vond in 2018 een concrete uitwerking plaats van de themabijeenkomsten over Wonen en Zorg. Dit leidde tot een nieuw woonconcept dat we in samenwerking met Minters en de Huurdersraad in 2019 gaan toepassen bij enkele galerijflats.

Kompassie
Onder het motto **Kompassie** is een beweging 'van goed naar beter' ingezet en bouwen we deze uit. We werken aan een nieuw bedrijfsplan, een **kompas** voor de komende jaren. In een klantvisie maken we duidelijk 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.

We werken 'van buiten naar binnen', denken niet vanuit ons zelf, maar vanuit de behoeften van onze (toekomstige) huurders en de support die onze samenwerkingspartners van ons verwachten. Daarbij proberen we de leefwereld van onze klanten centraal te zetten. De 'bedoeling' dus, niet onze eigen regels en systemen. Het werken met concrete casussen krijgt een belangrijke plek in onze activiteiten. We willen primair de kracht van verhalen en beelden gebruiken. Verhalen en beelden van onze huurders. Of van woningzoekenden. Verhalen en beelden die we delen, tot nadenken stemmen en ons inspiratie opleveren. En die ons richting geven voor ons handelen.

We gebruiken ook de drijfveer van onze medewerkers. We boren passie aan en daarmee inspiratie. We doen dit vanuit een solide basis. Er zitten veel ideeën bij medewerkers. We kunnen er daarom op vertrouwen dat we op ons pad vanuit de leefwereld van onze (toekomstige) huurders en de samenwerking met onze maatschappelijke partners inspiratie aanboren die ons helpt van goed naar beter te gaan. Dat doen we om de (woon)situatie van onze klanten daadwerkelijk te verbeteren vanuit meer sluitende netwerken. Dat zijn de nieuwe inzichten die in de visies en ons nieuwe bedrijfsplan een plek krijgen.

Het resultaat moet voor medewerkers 'doorleefd eigenaarschap' worden. En houvast bieden voor medewerkers zodat medewerkers voortdurend adequate uitzonderingen kunnen maken, in plaats van vooral regels toepassen.

kompassie

Speerpunten voor onze ambities
Voor de jaren 2019 – 2022 hebben we in 2018 drie speerpunten benoemd waar we extra aandacht, middelen en capaciteit op in gaan zetten:

1. Goede dienstverlening voor alle klanten, extra aandacht voor kwetsbaren.
2. We willen ons blijven richten op genoeg betaalbare woningen met een goede kwaliteit. Want daarvoor zijn we er en we willen dat onze doelgroep goed en betaalbaar woont. Duurzaamheid is daarbij een vanzelfsprekendheid.
3. We willen een organisatie zijn waar mensen met plezier en betrokkenheid werken. En waar zij ruimte nemen en krijgen om continu te werken aan verbetering. Want we geloven dat onze medewerkers, onze klanten en onze bedrijfsresultaten daar beter van worden. We gaan dat zo optimaal mogelijk faciliteren.

Een van de bijeenkomsten voor het nieuwe bedrijfsplan

Betaalbare sociale huurwoningen voor mensen die hierop zijn aangewezen

Ambitie 1

• Betaalbare woningen • Goede kwaliteit woningen • Huisvesting voor bijzondere doelgroepen

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

Activiteit	Score	Realisatie
Wij streven naar een daling van het aantal sociale huurwoningen tot circa 10.946 per eind 2018.	+/-	Eind 2018 hebben wij 11.006 sociale huurwoningen (DAEB).
We streven naar een groter aantal sociale huureengezinswoningen voor gezinnen naar circa 1.866 per eind 2018.	-	Eind 2018 hebben wij 1.834 sociale huureengezinswoningen.
Wij willen voldoende rolstoeltoegankelijke en rollatordoorgankelijke sociale huurwoningen kunnen aanbieden. Het aantal rolstoeltoegankelijke en rollatordoorgankelijke woningen zal stijgen tot circa 2.762 in 2018.	-	Eind 2018 hebben wij 2.640 rolstoeltoegankelijke en rollatordoorgankelijke sociale huurwoningen.
In 2018 willen wij 39 huurwoningen verkopen.	+	In 2018 hebben we 45 woningen verkocht.
Wij bieden bij het verhuren van onze vrijgekomen woningen minstens 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een huurwoning met een huurprijs tot maximaal € 597,30/€ 640,14.	+	In 2018 hebben wij 95% van de huurtoeslaggerechtigden passend gehuisvest.
Huurachterstanden en huisuitzettingen voorkomen we zoveel mogelijk. We zijn tevreden als in 2018 het aantal ontruimingen maximaal 65 is.	+	23 woningen zijn in 2018 ontruimd.
Minimaal 85% van de huurders moet (zeer) tevreden zijn over het onderhoud van hun huurwoning en de aanpak daarvan.	-	68% van de huurders geeft na 2 en 4 jaar aan dat ze tevreden zijn over het onderhoud.
Op basis van de taakstelling voor 2017 gaan we in 2018 uit van een instroom van 97 verblijfsgerechtigden in Vlaardingen. Waterweg Wonen huisvest circa 67%.	+	De taakstelling in 2018 was 100 personen. Eind 2018 heeft Waterweg Wonen 80 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 APW-partners. Eind 2018 zijn dat er naar verwachting 10.946. Binnen deze doelstelling hebben en houden we in Vlaardingen naar verwachting voldoende woningen met een netto huurprijs tot de aftoppingsgrens - respectievelijk € 597,30 en € 640,14 per maand - voor huurtoeslaggerechtigde huishoudens. Eind 2018 zijn dit er naar verwachting circa 9.730.*

Waterweg Wonen bezit eind 2018 11.006 sociale huurwoningen en 9.688 woningen met een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens. De sloop van 99 woningen aan de Patrijs- en Meerkoetstraat en Spechtlaan (PMS) vond in 2018 plaats, één jaar eerder dan gepland.

Start bouw Samuel Esmeijerstraat

Aantal woningen naar prijsklassen:

Huurprijzen

Huur per maand Netto huur per 31-12-2018	Goedkoop <=€417,34	Betaalbaar >€417,34, <=€640,14	Middelduur >€640,14, <=€710,68	Duur > Wht >€710,68	Onzelf./ standpltss	Intramur.	Totaal
Per 31-12-14	1.977	8.163	1.167	348			11.655
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**
Waarvan niet DAEB	1	1		171			173
Nieuwbouw Westkaap			12			36	48
Verkopen [a)]	-1	-22	-4	-9			-36
Sloop [b)]	-40	-59			-2		-101
Adm. wijziging, splitsing etc.[c)]		2			-5		-3
Als gevolg van huurverhoging en eventueel kwaliteitsinvestering bij zittende huurders	-226	70	156				
Per 31-12-18	**2.091**	**7.597**	**1.145**	**244**	**9**	**84**	**11.170**
Waarvan niet DAEB		2		162			164

a) Verkopen: 4 woningen zijn verkocht aan huurders en de overige 32 aan niet-huurders (allen natuurlijke personen).
b) Sloop *(uit exploitatie in verband met sloop)*: in Holy-Zuidoost: 99 woningen (en 66 garages) aan de Patrijs- en Meerkoetstraat en Spechtlaan (PMS) en 2 opgeheven standplaatsen voor woonwagens.
c) *Splitsing:* Van Boisotstraat 29 en Koninginnelaan 133 in 2017 gesplitst en in 2018 weer samengevoegd (kamergewijze verhuur).

Overige verhuureenheden	2018	2017
Winkels en overige bedrijfsruimten, maatschappelijk vastgoed	111	107
Garages	512	581
Parkeerplaatsen	289	288
Bergingen	88	87
Totaal	**1.000**	**1.063**

Wij werken niet meer met minimum- of standaardklassen. Omdat we de grootschalige complexgewijze kwaliteitsinvesteringsprojecten zo goed als achter de rug hebben, verloor de indeling minimum – standaard-nieuwbouwkwaliteit zijn waarde. Complexen op 'minimumkwaliteit' worden of op korte termijn gesloopt (< 5 jaar) of hebben ondertussen een renovatie ondergaan.

We streven naar een groter aantal sociale huureengezinswoningen voor gezinnen.
Het is de verwachting dat wij eind 2018 circa 1.866 eengezinswoningen in ons bezit hebben. We zullen in de Westwijk 20 Nul op de Meter-woningen opleveren.

Waterweg Wonen heeft eind 2018 1.834 eengezinswoningen in bezit. De 20 NOM-woningen aan de Samuel Esmeijerstraat zijn nog niet opgeleverd.

Het streven is bovendien om voldoende rolstoeltoegankelijke en rollatordoorgankelijke sociale huurwoningen te kunnen bieden. *Het aantal rolstoeltoegankelijke en rollatordoorgankelijke woningen zal naar verwachting stijgen tot circa 2.762 in 2018. Na de verhuizing in 2017 naar de nieuwe locatie Westkaap, worden in 2018 negen woningen die voorheen werden gehuurd door Philadelphia, omgebouwd.*

Door oplevering van de Westkaap en verkoop van dure huurwoningen in de Babberspolder is het aantal sterrenwoningen uitgekomen op 2.640 (2017: 2.602 sterren-woningen).

Op mogelijkheden voor jongerenhuisvesting in het centrum van de stad zijn wij alert.
Wij verwachten in 2018 opnieuw circa 15% tot 20% van de woningen via het 'direct kansmodel' te kunnen verhuren, waarvan een aanzienlijk deel aan jongeren.

In 2018 zijn 101 woningen via het 'direct kansmodel' verhuurd, ongeveer 13,2% van alle verhuringen. Aan jongeren tot en met 23 jaar verhuurden wij 24 woningen. Via het 'direct kansmodel' zijn dus 3,1% van alle woningen verhuurd aan jongeren. In totaal zijn 87 woningen verhuurd aan jongeren tot en met 23 jaar, 11,3% van alle verhuringen.

De 11 appartementen van het Leski-pand verhuren we in 2019 ook aan jongeren.

Wij hebben geen voornemen om sociale huurwoningen te liberaliseren of ons verkoopprogramma te wijzigen.
In 2018 willen wij 39 huurwoningen verkopen en verwachten wij 10 woningen aan te kopen.

Verkoopaantallen en terugkoop
Het gehele jaar was er veel belangstelling voor onze woningen. Door schaarste op de woningmarkt en hoge biedingen stegen de taxatiewaarden met name in de tweede helft van het jaar sterk. Het aantal beschikbare woningen voor verkoop was ruim voldoende om de doelstelling te halen. Het natuurlijk verloop in complexen met veel senioren zorgde voor een gestage afzet. In 2018 zijn 45 woningen verkocht (begroot 39), drie grondpercelen en één parkeergarage. Van de 45 verkochte woningen werd er geen aan de zittende huurder en drie lege koopwoningen aan andere huurders (met korting) verkocht. De koopsommen bedragen minimaal 90% van de onderhandse vrije verkoopwaarde.

We kochten volgens verwachting tien koopgarantwoningen terug, van de tien betrof dit tweemaal een eengezinswoning. Hiervan werd er één verkocht in 2018 en de andere verkopen we begin 2019. De overige aankopen betroffen appartementen in de Ekster- en Sperwerlaan. Van de in 2018 aangekochte acht appartementen verkochten we er dit jaar vijf door.

Aantallen verkoop en terugkoop

Type woningen	Begroot	Werkelijk	Verschil
Verkoop			
Appartementen	30	35	+5
Eengezinswoningen	3	4	+1
*Totaal**	*33*	*39*	*+6*
Doorverkoop			
Appartementen	5	5	
Eengezinswoningen	1	1	
Totaal	6	6	
Totaal (door)verkoop	**39**	**45**	**+6**
Terugkoop			
Appartementen	8	8	
Eengezinswoningen	2	2	
Totaal	10	10	

*excl. 3 grondpercelen en 1 garage

Start bouw Leskipand

Passend toewijzen, passend wonen

Verantwoording verhuringen	% norm (wettelijk)	% realisatie	aantal 2018	% norm (intern)	% realisatie	aantal 2017
Passend gehuisvest	>= 95%	99,1%	541			500
Niet passend gehuisvest	<= 5%	0,9%	5			5
Subtotaal Verhuurd aan huurtoeslaggerechtigden		*100%*	*546*	*>= 80%*	*82,9%*	*505*
- Inkomen <= € 36.798			80		12,1%	95
- Inkomen > € 36.798 <= € 41.056	} samen		17		2,6%	17
- Inkomen > € 41.056	} <=20%		16		2,4%	16
Subtotaal Verhuurd aan niet-huurtoeslaggerechtigden			*113*		*17,1%*	*128*
Totaal reguliere verhuur sociale huurwoningen			**659**		**100%**	**633**

Meer dan voorheen hebben wij aandacht voor een passende huurprijs. *Zoals beschreven in de wet zullen wij bij het verhuren van onze vrijgekomen woningen minstens 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een huurwoning bieden met een huurprijs tot maximaal € 597,30/ € 640,14.*

Waterweg Wonen is er wettelijk aan gehouden om tenminste 80% van de vrijkomende woningen te verhuren aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798. In 2018 is 95,0% van de sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens in deze categorie. Daarnaast is er ten hoogste 10% beschikbaar voor de toewijzing aan inkomens tussen de € 36.798 en € 41.056 en 10% voor inkomens boven de € 41.056. Ook deze normen worden gehaald. Het aantal reguliere verhuringen ligt dit jaar iets hoger dan in 2017.

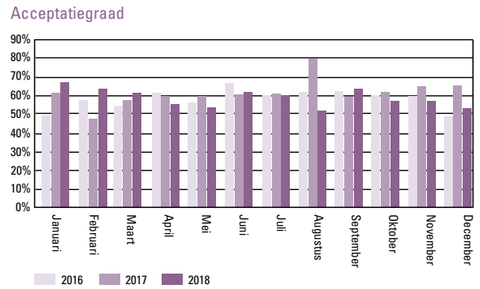
Verantwoording overige verhuringen	Totaal 2018	Totaal 2017
Verhuringen in het kader van wonen en zorg op naam van een Stichting	47	9
Verhuringen van geliberaliseerde woningen	3	5
Verhuringen aan intermediairs	58	135
Verhuringen garages/parkeerplaatsen en bergingen	89	54
Verhuringen scootmobielplaatsen	58	42
Verhuringen bedrijfsonroerend goed	7	5

Mutatiegraad op basis van huuropzeggingen en op basis van verhuringen

jaar	Huuropzeggingen*)	Huuropz. graad*)	Verhuringen**)	Verhuurgraad**)	Verhuurgraad Nederland (Daeb)
2018	678	6,1%	709	6,3%	Nog niet bekend
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, 2018:48.

Acceptatiegraad



De acceptatiegraad van onze woningen ligt op gemiddeld 58% (2017:61%, 2016:58%).

We willen niet dat het passend toewijzen (in combinatie met het huurprijsbeleid) zich voor huurtoeslaggerechtigden vertaalt in een langere wachttijd voor een woning.

We hebben in 2018 Passend toewijzen/ Passend wonen geëvalueerd en de resultaten met de gemeente en de Huurdersraad gedeeld. Het Passend toewijzen heeft niet geleid tot een lagere slaagkans voor de huurtoeslaggerechtigden bij Waterweg Wonen. Het nieuwe huurprijs- en woonruimteverdelingsbeleid heeft het gewenste effect gehad. Op onderdelen zijn er bijwerkingen. Uit de evaluatie kwamen als belangrijkste actiepunten:

1. Grotere instroom huurtoeslaggerechtigden bij Woningstichting Samenwerking bewerkstelligen;
2. Maatregelen nemen om de verhuurbaarheid van eengezins-woningen te vergroten: bij een huur boven de hoogste aftoppingsgrens kunnen geen huurtoeslaggerechtigde gezinnen met kinderen instromen. De gemeente heeft inmiddels de eis laten vallen dat deze woningen alleen aan gezinnen met een jong kind kunnen worden toegewezen: ook jonge echtparen zonder kinderen mogen nu gehuisvest worden in een eengezinswoning;
3. Richtlijn maken voor maatwerk harmonisatie-ineens bij extreem lage aanvangshuren;
4. Maatwerk voor Passend wonen toepassen in kader van 2.200 niet-passend wonende huurders van Vlaardingse corporatiewoningen. Daartoe werken we aan een kompas op basis van casussen waarin we via maatwerk huurkorting hebben gegeven.

In 2019 willen wij in overleg met de Huurdersraad bezien in hoeverre het huurbeleid kan bijdragen dat huurders blijvend passend wonen, anders gezegd dat de huur past bij het inkomen van de klant.
We willen namelijk niet alleen op het moment van woningtoewijzing een huurprijs die past bij de financiële mogelijkheden van de huurder ('passend toewijzen').
Ook willen we via periodieke inkomenstoetsing op latere momenten het passend wonen bevorderen. Dit betekent dat we het kwaliteitsconforme huurprijsbeleid meer willen gaan combineren met specifiek maatwerk voor te duur en te goedkoop wonende huishoudens. Wat ons betreft duurt dit maatwerk zolang als het nodig is. Het Sociaal Huurakkoord dat Aedes en Woonbond ultimo 2018 afsloten en naar verwachting per 1 januari 2020 via nieuw te maken wet- en regelgeving van kracht wordt, is richtinggevend voor ons in 2019 te actualiseren huurbeleid en maatwerk voor passend wonen.

Dit alles doen we in relatie met de landelijke ontwikkelingen op het gebied van modernisering van de huurtoeslag, de evaluatie van de Woningwet, en de actualisatie van het Sociaal Huurakkoord Aedes Woonbond. En ook in relatie met regionale ontwikkelingen als nieuwe regio-afspraken en een nieuwe Huisvestingsverordening.

Waterweg Wonen hanteert als uitgangspunt dat we ongeveer even veel huurtoeslaggerechtigden willen huisvesten als voor de introductie van het passend toewijzen. *Dat betreft circa 80% van de instroom in onze reguliere sociale huurwoningen. Hiermee voldoen we dan automatisch ook aan de wettelijke eis dat minimaal 80% van alle door ons nieuw gehuisveste huishoudens een inkomen dient te hebben van maximaal € 36.798 (peiljaar 2018). De door ons zo gewenste regionale afstemming over de lokaal na te streven percentages blijft onderdeel van regionaal overleg.*

In 2018 heeft de regio besloten om in elke gemeente een percentage van 75% als richtpunt te nemen. Dit is in het concept regio-akkoord vastgelegd dat naar verwachting eind 2019 ondertekend wordt. Met deze afspraak bereiken we, via sturing op de huurprijs, een meer evenwichtige spreiding van huurtoeslaggerechtigden over de regio.

We sturen bij als de instroom van huurtoeslaggerechtigden te hoog of te laag is.
De instroom van huurtoeslaggerechtigden willen we met huurprijsbeleid en woonruimteverdelingsbeleid bijsturen. Wanneer onvoldoende betaalbare eengezinswoningen en grote energiezuinige appartementen voor huurtoeslaggerechtigden beschikbaar komen, zullen we specifieke huurverlagingen bij dergelijke woningen toepassen: indicatief bij maximaal vijftig woningen per jaar.

Waterweg Wonen haalt nagenoeg het streefpercentage van 80%. In het regionale overleg werd 75% de leidraad voor de discussie. In dit licht heeft Waterweg Wonen geen huurprijsverlagingen toegepast.

In 2018 willen we op dit punt ook verkennen wat de rol van de subsidiabele servicekosten is. Op basis van de verkenning bekijken we of een herdefiniëring van de nagestreefde kernvoorraad wenselijk is.

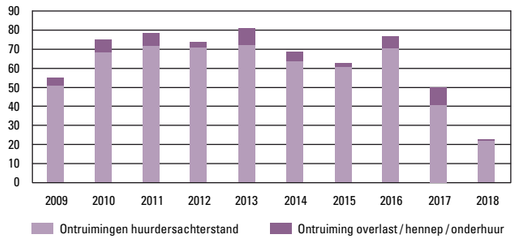
Bij de evaluatie van het Passend toewijzen zagen we dat we bij nieuwe verhuringen, waarbij we de huurprijs moeten begrenzen op de huurliberalisatiegrens, voortaan ook anders kunnen omgaan met de subsidiabele servicekosten. Omdat er geen huurtoeslaggerechtigden in deze woningen kunnen instromen, hoeven we bij de begrenzing geen rekening te houden met de subsidiabele servicekosten. We kunnen dus voortaan op de kale huurprijs begrenzen.

Werkgroep Kompassie
In het derde kwartaal is een groepje mensen opgestaan (bottom-up) dat met compassie gaat kijken naar bijzondere huurkwesties. Zij bezien situaties waarin klanten veel problemen hebben om de huur te betalen, door bijvoorbeeld het wegvallen van een deel van het inkomen. In een paar gevallen heeft dit geleid tot huuraanpassing en in een enkel geval tot een verhuizing naar een goedkopere woning.

Huurachterstanden en huisuitzettingen voorkomen we zoveel mogelijk.
We willen in 2018 het aantal ontruimingen beperken tot maximaal 65.

Aanzeggingen	2018	% in 2018	2017	% in 2017
Totaal aanzeggingen, waarvan:	**100**	**100%**	**112**	**100%**
alles betaald	22	22%	20	18%
ontruimingspreventie (pop)	32	32%	21	19%
betalingsregeling getroffen	15	15%	10	9%
sleutels ingeleverd	4	4%	5	4%
moratorium	3	3%	2	2%
geannuleerd overig	1	1%	4	3%
ontruimd	23	23%	50	45%

Ontruimingen



Het aantal ontruimingen is fors afgenomen van 50 in 2017 naar 23 in 2018 (norm: minder dan 65 ontruimingen per jaar). Het aantal getroffen betalingsregelingen en het aantal toelatingen tot de ontruimingspreventie stegen met ruim 50%.

Betalingsgedrag
De totale huurachterstand (inclusief servicekosten) van de groep zittende bewoners bedroeg aan het eind van het verslagjaar 1,23% van de brutohuuropbrengst (€ 919.000). In 2017 was dit 1,09% (€ 808.000).

Gerichte doorstroming

De doorstroming van oudere bewoners van gezinswoningen met een tuin en/of van mensen met hoge inkomens naar passende appartementen gaan we actiever stimuleren. *Dit leidt tot een groter aantal vrijkomende eengezinswoningen. We maken ook in 2018 gebruik van doorstroomcoaches om huurders van eengezinswoningen die een verhuiswens hebben, een helpende hand te bieden om soepel te kunnen doorstromen naar een passend appartement in Vlaardingen.*

17 huurders zijn bemiddeld naar een appartement.
7 doorstroomkandidaten gingen niet in op een aanbieding

vanwege redenen als te ver van voorzieningen, te kleine woonkamer, teveel op te knappen en geen goed openbaar vervoer. Eind 2018 staan er nog 25 huurders op de doorstroomlijst.

De leeggekomen woningen zijn verhuurd aan overwegend (eenouder)gezinnen met kinderen.

B) Goede kwaliteit van woningen

Kwaliteitsverbeteringen en onderhoud worden meer vraaggestuurd (op woningniveau). *Onze woningen hebben doorgaans een goede kwaliteit. In 2018 verwachten we de laatste complexgewijze renovaties te kunnen afronden: de complexen Londenweg (150 woningen), de aangekochte complexen Maasboulevard (50 woningen), Van der Palmstraat (48 woningen), de portiekflats Indische Buurt (183 woningen) en de Van Riebeeckstraat (26 woningen).*

Assetmanagement
Waterweg Wonen voert al jaren een Strategisch Voorraadbeleid. In dit beleidsdocument geven we richting aan de samenstelling van de woningvoorraad. Voor alle complexen is een strategie geformuleerd, die ertoe bijdraagt dat de gewenste transformatie in de woningportefeuille wordt gerealiseerd.

Bij Waterweg Wonen staat het portefeuille- en assetmanagement de afgelopen jaren prominent op de agenda. Op dit moment wordt weer hard gewerkt aan de actualisatie van de portefeuillestrategie. Deze werkzaamheden zijn inhoudelijk en procesmatig goed geborgd en verlopen naar wens. Met betrekking tot de werkzaamheden op tactisch niveau wil Waterweg Wonen een verbeterslag doorvoeren. De besluitvorming rondom (des)investeringsvoorstellen voor complexen willen we transparanter maken. Transparant wil hier zeggen dat voor iedereen duidelijk is op basis van welke argumenten de (des)investeringsstrategieën voor complexen worden uitgewerkt. Waterweg Wonen legt de meetlat voor zichzelf dus nog een tandje hoger: We willen van goed naar beter!

- Het transparanter sturen op (des)investeringsbesluiten voor complexen;
- Het onderzoeken en optimaliseren van de financiële effecten van de complexbesluiten op de balanswaardering (marktwaarde);
- Het verdiepen van de complexanalyses.

In 2018 is met het opstellen van een plan van aanpak een aanvang gemaakt met de implementatie van het assetmanagement. In 2019 wordt dit verder uitgewerkt en wordt de actualisatie van de gebiedsvisie Westwijk conform deze methode uitgevoerd.

Het onderhoud blijft met minder geld minimaal op hetzelfde niveau. *Voor 2018 is € 6 mln. aan planmatig onderhoud begroot. Minimaal 85% van de (nieuwe) huurders moet (zeer) tevreden zijn over het onderhoud van hun huurwoning en de aanpak daarvan. Hun tevredenheid meten wij bij het betrekken van de woning, na twee jaar huren en na vier jaar huren. De onderhoudskosten per woning bedragen in 2018 circa € 1.179. Van de onderhoudskosten is circa 47% planmatig complexgewijs onderhoud, 34% mutatie- en reparatieonderhoud ('correctief onderhoud'), 9% contract onderhoud en 10% overig onderhoud.*

Scootmobielplaatsen

	Begroting 2018	Werkelijk 2018
Uitvoering planmatig onderhoud	€ 5.986.000	€ 7.906.194
Correctief onderhoud		
- reparatieonderhoud	2.250.000	2.362.731
- mutatieonderhoud	2.100.000	2.078.841
Totaal correctief onderhoud	*€ 4.350.000*	*€ 4.441.572*
Contractonderhoud	*1.126.000*	*1.394.504*
Overig onderhoud	1.240.000	835.942
Geiservervanging	800.000	818.819
Brandveiligheid	1.500.000	691.634
Duurzaamheid	2.200.000	1.050.725
LED verlichting	200.000	212.332
STEP subsidie		-2.620.901
Medewerkers onderhoud en renovatie	€ 3.261.200	€ 3.597.903
Afschrijvingen kantoor, inrichting, automatisering etc.	309.700	273.802
Doorbelasting Servicedienst	-889.400	-542.654
Totaal onderhoud	**€ 20.083.500**	**€ 18.059.872**

De werkzaamheden planmatig onderhoud voor 2018 in hoofdgroepen:

Regulier planmatig onderhoud	€ 3.956.000	5.265.520
Keuken, badkamer, toilet vraag gestuurd	1.530.000	1.998.784
Asbest	300.000	398.925
Advieskosten	200.000	242.965
Totaal onderhoud	*€ 5.986.000*	*€ 7.906.194*

Het *regulier planmatig onderhoud* is voor € 1,3 mln. overschreden. Belangrijke oorzaken van deze overschrijdingen zijn:

- € 0,3 mln. versneld uitvoeren ketelvervanging Toekomst Zuid (begroot 2019).
- € 0,1 mln. betreft tussentijdse (niet te repareren) ketelvervanging die voorheen bij reparatieonderhoud werd verantwoord.
- € 0,1 mln. spoedvervangingen collectieve ketels.
- € 0,3 mln. diverse spoedherstelwerkzaamheden, legionella, daklekkage, etc.

Het restant bestaat uit een hoge overloop van werk van 2017 naar 2018.

Het vraaggestuurd vervangen van keuken, badkamer en toilet heeft een overschrijding van € 450.000. Afgelopen jaar is het aantal klanten met ongeveer 10% toegenomen ten opzichte van 2017 vanuit de renovatie Indische Buurt en het onderhoud in de Markgraaflaan. Tegelijk zijn dit relatief dure ingrepen omdat de gevelproblemen die in het planmatig onderhoud zijn opgelost ook herstel nodig hebben in het Keuken-badkamer-toilet-proces. Dit verklaart ongeveer € 300.000. Het restant betreft een verwachtte afname van KBT in de loop van de jaren die niet plaatsvindt.
Dit laatste geldt ook voor asbest. Bovendien wordt regelgeving en daarmee sanering steeds strenger, wat hogere kosten tot gevolg heeft. De advieskosten voor planmatig onderhoud zijn overschreden door EPA advisering in verband met het groot aantal subsidieaanvragen. Deze aanvragen zijn toegekend.

Het budget voor contractonderhoud is de laatste jaren niet bijgesteld naar de actualiteit. Het wegvallen van de opbrengst voor rioolontstopping van € 157.000 en de hogere contractkosten voor collectieve cv's (€ 50.000 hogere inkoopprijs) en individuele cv's op hogere aantallen.

Er is een aantal onderhoudsmatige projecten in uitvoering. Het vervangen van de geisers is op de laatste tientallen woningen na uitgevoerd. Brandveiligheid: de eerste complexen zijn uitgevoerd en een bulkaanbesteding op brandscheiding van vluchtwegen is in voorbereiding. De investering in duurzaamheid is toegelicht in het hoofdstuk duurzaamheid. LED verlichting is aanbesteed en wordt in 2019 afgerond.

Door het vroegtijdig vervangen van VR cv-ketels en het toepassen van biomassa konden we een STEP subsidie aanvragen. We combineerden het onderhoud met isolatiewerk of ventilatie. Uit de cijfers van RVO blijkt dat Waterweg Wonen van 1 juli 2014 – 1 februari 2018 met 2.076 woningen landelijk de meeste aanvragen heeft gedaan voor STEP subsidie. Dit geeft voor dit jaar voor onderhoud een impuls van € 2,6 mln.

Aedes Benchmark onderhoud
Waterweg Wonen scoorde een A op het onderdeel onderhoud en verbetering. Huurders gaven de kwaliteit van de woning een 7, terwijl landelijk vergelijkbare woningen qua bouwjaar en type gemiddeld een 6,54 scoorden. Waterweg Wonen gaf de laatste drie jaar 71% uit van het landelijk gemiddelde aan onderhoudskosten en renovaties. Dit is een vertekend beeld omdat in het verleden (meer dan drie jaar geleden) veel projecten versneld zijn uitgevoerd, in verband met het tijdelijk verlagen van het hoge btw-tarief in de crisistijd.

De staat van de woning
Minimaal 85% van de (nieuwe) huurders moet (zeer) tevreden zijn over het onderhoud van hun huurwoning en de aanpak daarvan. *Hun tevredenheid meten wij bij het betrekken van de woning, na twee jaar huren en na vier jaar huren.*

Tevreden tot zeer tevreden	2018	2017	Norm
Staat van de woning	73%	82%	85%

Huurders waren het afgelopen jaar minder tevreden over de staat van de woning bij betrekken. Dit had als redenen: muren in slechte staat, veel gebreken tegengekomen, uitvoer reparaties duurt lang, woning was niet schoon opgeleverd en woning was oud.

Woonbeleving na 2 en 4 jaar

Woonbeleving na 2 en 4 jaar	2018	2017	Norm
(Zeer) tevreden over onderhoud	68%	85%	85%

Het merendeel vindt dat het (planmatig) onderhoud van de woningen goed bijgehouden wordt (bv. Amsterdamlaan, Nagelkruid) en dat Waterweg Wonen snel genoeg actie onderneemt bij reparatieverzoeken. De kwaliteit van de woning (Prof. Teldersstraat, Parallelweg) en het onderhoud en/ of de uitstraling van sommige complexen zijn wat minder goed beoordeeld (Baarnhoeve, Columbusstraat). Huurders gaven in verhouding vaker het oordeel niet tevreden/ niet ontevreden.

Minimaal 85% van de bewoners moet (zeer) tevreden zijn over het resultaat van renovaties en over de wijze waarop deze is aangepakt. Ook bij het opnieuw huisvesten van onze huurders als gevolg van de sloop van hun woning moet minimaal 85% (zeer) tevreden zijn.

KWH-meting onderhoud
Het totaalcijfer van de KWH-meting voor onderhoud is een 7,5. Het tevredenheidspercentage ligt op 86%. We hebben de volgende onderhoudswerkzaamheden laten meten: vermeerderen liftstopplaatsen Luxemburgweg (7,4), schilderwerk buitenruimte Eleonorastraat en Pompenburgsingel (6,8), reinigen en schilderen buitengevel Markgraaflaan e.o. (7,8), schilderwerk buitenruimte Keizerhof (9,1). De resultaten zijn besproken met de betrokken aannemers.

In de bestaande voorraad krijgen de kwaliteitsaspecten 'veiligheid' en 'gezondheid' meer expliciete aandacht.
In 2017 zijn de thema's veilig werken op daken en sociale brandveiligheid uitgewerkt in beleid. Bovendien zijn we in 2017 gestart met de uitvoering van de brandveiligheidsmaatregelen in de bestaande bouw. Dit krijgt in 2018 een vervolg.
In 2018 maken we daarnaast beleid op voor het thema ´directe elektrocutie´, opsluiting, slecht binnenklimaat, lekkages, inbraak en storingen installaties.

Broodje Brandweer

Op verzoek van huurders zijn informatiebijeenkomsten georganiseerd over brandveiligheid. Op 'De dag van het huren' vond dit jaar een Broodje Brandweer plaats.

In 2018 is gestart met verbeteren van de brandveiligheid (voldoen aan het Bouwbesluit). De werkzaamheden zijn in zeven complexen afgerond. Het betreft vooral brandscheidingen tussen woningen (voordeuren) en bergingen (vluchtroutes).

Brandveilig stallen en toename van scootmobielen
Scootmobielen vormen een groot risico bij brand als ze zijn geplaatst in vluchtroutes. Uit oogpunt van veiligheid mogen ze uitsluitend geparkeerd worden in speciaal daarvoor bestemde brandveilige opstelplaatsen. Zoals een gemeenschappelijke of individuele berging of soms in de woning zelf, mits deze opstelplaatsen voldoen aan het Bouwbesluit. Bepaalde door Waterweg Wonen gerealiseerde plaatsen voldoen niet aan deze eisen en moeten worden opgegeven. Voor deze plaatsen zoeken wij naar alternatieven. Complex de Wetering heeft als proeftuin gefungeerd. Hier zijn 42 scootmobielen in gebruik. 25 plaatsen bleken niet brandveilig te zijn. Wel waren er voldoende leegstaande ruimtes. Deze ruimtes zijn inmiddels verbouwd tot scootmobielopstelplaatsen. Er zijn in diverse complexen extra scootmobielopstelplaatsen gecreëerd.

APK
Na tegenvallende ervaringen met één bedrijf zijn uiteindelijk door een ander bedrijf twee APK's uitgevoerd. Deze keuringen waren compleet en duidelijk en in lijn met wat we verwachten van een APK. Voor het opleidingstraject zijn we nog op zoek naar een geschikt opleidingsinstituut. Als alternatief zullen we, totdat we eigen keurmeesters hebben, het laatst benaderde bedrijf inschakelen.

Verwijderen open verbrandingstoestellen
In 2016 besloten we alle 1.200 open-verbrandingstoestellen in enkele jaren te verwijderen, zowel tijdens mutaties als bij zittende huurders. Later is besloten woningen die kort voor de sloop stonden in plaats daarvan te voorzien van een CO-melder. Ongeveer 70 open verbrandingstoestellen worden projectmatig vervangen. Inzake 76 bedrijfsruimten is besloten geen actie te ondernemen omdat er enerzijds nauwelijks open verbrandingstoestellen aanwezig zullen zijn en anderzijds

risico's klein zijn omdat ze geen verblijfsfunctie hebben. Ook staan 15 bedrijfsruimten klaar voor de sloop.
In de resterende 833 woningen worden de open verbrandingstoestellen vervangen door 359 Cv's, 283 boilers en 191 aquasafes. Minder dan 30 bewoners hebben nog geen toestemming gegeven of maken bezwaar tegen een vervanging. Op enkele tientallen woningen na hebben de werkzaamheden inmiddels plaatsgevonden.

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

De vergrijzing en de daarmee gepaard gaande fysieke beperkingen leiden niet alleen tot een toename van scootmobielen, maar ook tot meer aanvragen voor toegankelijke woningen en woningaanpassingen. Hoewel er voldoende geschikte woningen in Vlaardingen zijn, blijkt er een mismatch tussen vraag en aanbod. Bovendien is het niet meer vanzelfsprekend dat iemand verhuist. Het blijven wonen in de huidige woning vraagt om creatieve oplossingen waarbij samenwerking onontbeerlijk is. ROGplus en Waterweg Wonen verkennen de knelpunten en gaan hechter samenwerken. Op zoek naar effectieve, efficiënte woningverbeteringen voor de lange termijn. Concreet heeft dit geleid tot een betere afstemming van de toekenning van een indicatie voor een scootmobiel.

C) Betaalbare huisvesting voor bijzondere doelgroepen

De verhuur bij Wonen & Zorg gaat vaker rechtstreeks via Waterweg Wonen. Tot en met 2019 wordt naar verwachting één nieuwbouwproject gerealiseerd dat is toegespitst op Wonen & Zorg. *Dat zal het gebouw Westkaap voor Philadelphia in de Westwijk zijn, waarvan de oplevering in 2017 plaatsvindt. Na het vertrek van Stichting Philadelphia uit de Van Riebeeckstraat, worden begin 2018 de woningen aangepast op het kwaliteitsniveau van 'goed toegankelijk'. De woningen worden verhuurd als reguliere sociale huurwoningen. Bij de huisvesting van bewoners met behandeling, zorg of begeleiding, gaan we in 2018 uit van 7 nieuwe locaties van beschermd wonen. We huisvesten circa 27 cliënten in 27 woningen met huur-zorgovereenkomst. Gemiddeld stromen jaarlijks circa 17 cliënten uit van een huur-zorgovereenkomst naar een reguliere overeenkomst.*

Van Riebeeckstraat
Na verhuizing van Stichting Philadelphia uit negen appartementen was het plan alle 26 woningen in het complex aan te passen naar een hoger kwaliteitsniveau (sterren). De toegankelijkheid, veiligheid en het gebruikersgemak van het gebouw en de woningen worden hiermee vergroot. De woningen van Philadelphia bleken echter in de huidige staat te voldoen aan de huisvestingsbehoefte van Stichting Timon. Besloten is de overige woningen en het woongebouw wel aan te passen (2019).

Samenwerkingsovereenkomsten met zorgpartijen
In 2018 zijn twee samenwerkingsovereenkomsten met zorgpartijen in het kader van Wonen en Zorg ondertekend. Eén overeenkomst is gesloten met Stichting Onder Eén Dak (STOED) en één met Stichting Middin. De afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst zijn bepalend voor het type huurcontract dat in geval van behandeling, zorg of begeleiding met zorgpartijen en/of haar cliënten wordt afgesloten.

STOED begeleidt mensen van 18 jaar en ouder met psychiatrische en/of psychosociale problemen die zelfstandig willen (blijven) wonen. Middin begeleidt personen/gezinnen die zorg en begeleiding nodig hebben. Het gaat om mensen met een verstandelijke beperking.

In 2018 vonden de volgende verhuringen plaats:

Verhuringen

Type contract	Aantal	waarvan
Huur-/zorgcontract op naam van cliënt	10	• 3 cliënten van STOED • 2 cliënten van Directzorg • 1 cliënt van Middin • 4 cliënten van Pameijer
Begeleid wonen	-	
Beschermd wonen	47	• 2 keer op naam van Pameijer • 9 keer op naam van Timon (units Van Riebeeckstraat) • 36 keer op naam van Philadelphia (Westkaap)
Totaal	**57**	

Bijzonderheden
Er zijn twee aanvragen 'on hold' gezet door de begeleidende partij, vanwege omstandigheden bij de betreffende cliënt. Verder zijn zes aanvragen door Waterweg Wonen afgewezen vanwege:
- 1 keer Pameijer, 2 keer Directzorg: geen binding met Vlaardingen;
- 2 keer STOED: andere huisvesting bleek geen oplossing voor problemen cliënt;
- 1 keer STOED: incassogeschiedenis.

Eind 2018 zijn 176 woningen/ woongebouwen verhuurd aan stichtingen ten behoeve van wonen en zorg.
Er zijn eind 2018 nog zes aanvragen in behandeling voor een huurzorgwoning en één aanvraag voor een beschermd wonen-locatie. Dit is exclusief het eventueel uitverhuizen van Elckerlyc vanaf de Baanstraat.
Alleen de verhuringen die via de partijen lopen waarmee Waterweg Wonen een Samenwerkingsovereenkomst heeft, zijn hier verantwoord. In 2018 bestond voor woningzoekenden ook de mogelijkheid om via de urgentieregeling 'verlaten opvanginstelling' een urgentie te verkrijgen en dan zelf te reageren op het geadverteerde woningaanbod. Die cliënten van begeleidende instanties bleven voor Waterweg Wonen in 2018 onder de radar.
Waterweg Wonen kreeg van Stichting Pameijer het verzoek om een uitbreiding richting de wijk Holy, voor circa 12 cliënten/ woningen. Na overleg met ook de gemeente lijkt de aanvraag

voorlopig geen vervolg te krijgen, vanwege het voorlopig niet sluitend krijgen van de financiering.
Stichting Elckerlyc gaf aan het complex Baanstraat te willen verlaten. Dit is besproken door Elckerlyc, de gemeente en Waterweg Wonen. Waterweg Wonen bespreekt met Elckerlyc de wijze waarop een geleidelijke overgang van verhuur aan Elckerlyc naar reguliere verhuur tot stand kan komen.

Woonwagencentrum
De minister heeft in 2018 laten weten dat gemeenten waar behoefte is aan standplaatsen, het aantal standplaatsen niet verder mogen verminderen. Tot nu toe worden er in Vlaardingen geen nieuwe standplaatsen meer verhuurd. Waterweg Wonen heeft samen met de gemeente onderzocht wat de gevolgen zijn voor het Vlaardingse woonwagencentrum. De gemeente besloot dat Vlaardingen het huidige aantal standplaatsen behoudt. De vrijkomende standplaatsen worden via Woonnet Rijnmond geadverteerd, met voorrang voor de kinderen van de huidige bewoners.

De mogelijkheden voor een permanent woongebouw voor tijdelijke arbeidsmigranten onderzoeken wij.
Het aantal tijdelijke arbeidsmigranten dat in onze woningen gehuisvest wordt, zal daardoor naar onze verwachting dalen. Wij gaan er vanuit dat wij in 2018 nog minimaal 150 tijdelijke arbeidsmigranten huisvesten. Het complex De Elementen zou hiervoor in aanmerking kunnen komen.

Wij zijn in gesprek met Homeflex die De Elementen aan zou willen kopen. Aangezien de gemeente huurder is en voorlopig blijft, is de gemeente daarbij aanwezig. Homeflex is één van de gemeentelijke convenant partners en is bereid het bestaande huurcontract over te nemen. We betrekken de buurt bij een mogelijke verkoop.

Ondertekening samenwerkingsovereenkomst STOED

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.*

Kamergewijze verhuur
De getekende samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente, Villex en Waterweg Wonen is geëffectueerd en Villex doet vanaf 1 mei 2018 de verhuringen. In 2018 heeft Villex vijf nieuwe kamers verhuurd, waarvan drie in een onlangs ter beschikking gestelde woning. Eind 2018 zijn alle kamers (13) verhuurd.

Momenteel zetten we vijf woningen met kamergewijze verhuur in alleen ten behoeve van jonge statushouders. Er is een grote behoefte aan huisvesting voor andere kwetsbare jongeren in Vlaardingen. Ook zij kunnen gebaat zijn bij kamergewijze verhuur. Samen met Dock/JIT, Villex en Waterweg Wonen wil de gemeente onderzoeken wat de kansen, risico's en mogelijk weg te werken belemmeringen zijn.

Taakstelling statushouders
De taakstelling voor het jaar 2018 bestond uit het huisvesten van precies 100 statushouders in geheel Vlaardingen. Dit is niet gelukt. Eind 2018 moeten er nog 12 statushouders gehuisvest worden. Vanwege de beperkte instroom van statushouders uit azc's zijn we afhankelijk van de nareizigers en hervestigers (UNCHR). Volgens het COA gaan we de achterstand inlopen met de nareizigers die nu onderweg zijn of nog administratief in het systeem verwerkt worden.

Waterweg Wonen heeft in 2018 30 woningen verhuurd aan 80 statushouders. De afspraak met de gemeente is dat Waterweg Wonen 2/3 van de taakstelling voor haar rekening neemt. Daaraan is voldaan.

De taakstelling voor de eerste helft van 2019 is 33, te voldoen met nareizigers en hervestigers, waarvan 2/3 voor Waterweg wonen en 1/3 voor de Samenwerking. Wij richten ons vooral op de hervestigers (UNCHR) om de taakstelling te halen. De afspraak met de gemeente is dat Waterweg Wonen vier en Samenwerking twee woningen ter beschikking stelt. Zo nodig wordt dit bijgesteld.

Huisvesting statushouders Vlaardingen

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

JAARVERSLAG 2018 AMBITIE 1: BETAALBARE SOCIALE HUURWONINGEN VOOR MENSEN DIE HIEROP ZIJN AANGEWEZEN

Samen met de gemeente Vlaardingen dragen wij zorg voor aanbod van crisisopvang.

Eind 2017 verwachten we in MVS-verband afspraken gemaakt te hebben over de uitstroom van de opvang De Elementen. Deze zullen we in 2018 in MVS-verband uitvoeren. In de kern bestaan deze afspraken uit huisvesting met zorg/begeleiding die gefinancierd is uit de WMO.

Uitstroom uit een zorg- of opvanginstelling

De gemeente Vlaardingen en Waterweg Wonen werkten het afgelopen jaar aan een overkoepelende samenwerkingsovereenkomst tussen MVS-gemeenten en woningcorporaties. Hierin zijn afspraken vastgelegd om de uitstroom uit zorg- en opvanginstellingen te reguleren en te komen tot een evenwichtige verdeling van cliënten over de drie gemeenten. Met deze overeenkomst zijn er eenduidige werkafspraken om mensen uit de drie Waterweggemeenten sneller uit een zorg- of opvanginstelling te laten uitstromen om zelfstandig te gaan wonen. Zij behouden de zorg of begeleiding die ze nodig hebben. Door de betere doorstroming komt in de zorg- of opvanginstellingen sneller plaats vrij voor mensen die intensievere zorg of begeleiding nodig hebben.
De uitstromende huishoudens slaan in de nieuwe situatie de 'zelfzoekfase' als urgent woningzoekende over. Corporaties bieden nu direct een woning aan op basis van een formele urgentiestatus (Woningwet). Bijkomend voordeel is dat het voortaan administratief eenduidig in het Woonnetsysteem wordt geregistreerd. Een cliënt krijgt via deze route ook standaard een huurzorgovereenkomst, waarbij de verdere begeleiding een onderdeel is van de overeenkomst. De ondertekening vindt plaats in januari 2019 waarna we tot uitvoering overgaan.

Vitale wijken en buurten

Ambitie 2

• Betrokken bewoners • Gewaardeerde woonomgeving • Herstructurering vastgoed

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 met een 7.
Wij stellen ons tot doel dat in 2018 76% van onze huurders (zeer) tevreden moet zijn over de woonomgeving.	-	74% van de huurders geeft na 2 en 4 jaar aan dat ze tevreden zijn met de woonomgeving.
Het oordeel bij de buurtschouw moet in 2018 minimaal een 7,5 zijn.	+	Het gemiddeld oordeel is een 7,6.
Wij ramen een bedrag van € 109,50 per sociale woning aan leefbaarheid uit te geven.	+/-	Het bedrag aan leefbaarheid komt in 2018 neer op € 93,53 per sociale woning.
De herstructurering zetten we op basis van het Actieplan Wonen voort. In 2018 gaan we:		In 2018 hebben we gerealiseerd:
• de nieuwbouw vervolgen in herstructureringsgebied Holy-Zuidoost (72 koopwoningen);	+	• de nieuwbouw is in volle gang met 38 opgeleverde en 34 koopwoningen in uitvoering;
• de volgende fase in de noodzakelijke vernieuwing van de Westwijk opstarten met prioriteit voor het centrumgebied (in uitvoering 50 sociale huurappartementen in 2018) en het gebied rond Valkenhof en de Floris de Vijfdelaan (sloop in 2018);	+/-	• de 46 sociale huurappartementen sporthallocatie zijn in uitvoering en de 74 appartementen Floris de Vijfdelaan zijn gesloopt; De sloop van de Valkenhof hoog en laag is uitgesteld naar 2019;
• voorzien in voldoende passende woningen voor de wonen en zorg doelgroep.	+	• de Westkaap is opgeleverd en de leeggekomen woningen in de Van Riebeeckstraat verhuurd aan Timon.
Wij zorgen voor sloop, renovatie en nieuwbouw van sociale huurwoningen.		In 2018 hebben we:
• sloop van 349 sociale huurwoningen;	+/-	• 269 woningen gesloopt, sloop 10 woningen vertraagd, sloop 169 woningen uitgesteld;
• nieuwbouw 103 woningen (72 koop- en 31 huurwoningen);	+/-	• 86 opgeleverd, 54 woningen in uitvoering, 11 woningen vertraagd;
• renoveren van 469 sociale huurwoningen.	+/-	• 302 appartementen opgeleverd, 91 in uitvoering en 76 vertraagd.

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

A) Betrokken bewoners

In de participatie van de Huurdersraad en bewonerscommissies blijven wij investeren.
Eind 2017 actualiseren we de samenwerkingsovereenkomst in het licht van de nieuwe Woningwet en de gewijzigde statuten. Meer en meer zal het een driepartijenoverleg zijn. Aan tafel zitten dan de gemeente Vlaardingen, de Vlaardingse corporaties en de beide Huurdersraden. 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.

Waterweg Wonen en de Huurdersraad kwamen een nieuwe regeling voor de financiële bijdrage aan bewonerscommissies overeen. De vergoedingen worden ruimer en we vragen minder om financiële verantwoording. Wel gaan wij met elke bewonerscommissie het gesprek aan over de wijze waarop

In gesprek met huurders: sessie duurzaamheid aan de picknicktafel

er aan achterbanraadpleging wordt gedaan. Hiervoor zijn allerlei mogelijkheden, van de bekende jaarlijkse Algemene Ledenvergadering tot aan enquêteren of met bewoners in gesprek gaan tijdens koffie-uurtjes.

Wonen, zorg en participatie

Woonconcepten voor ouderen
Een lang gekoesterde wens van de Huurdersraad is om samen met Waterweg Wonen (en zorg- en maatschappelijke partijen) een woonconcept voor ouderen te ontwikkelen. Aanleiding is het langer thuis wonen van ouderen, een toename van het aantal, in het bijzonder kwetsbare ouderen, een terugtrekkende overheid en een toenemende vraag naar voorzieningen, dienstverlening, zorg en ondersteuning.

Leden van de Huurdersraad, huurders en Waterweg Wonen hebben zich verenigd in de werkgroep Wonen en Zorg met als opdracht:
- Vraag en aanbod geschikt wonen voor senioren in kaart brengen; waar ligt de opgave?
- Wensen en behoeftes van senioren inventariseren; wat is er nodig om thuis te wonen?
- Aansprekend woonconcept op korte termijn.
- Snel realiseerbaar.

De werkgroep bracht een bezoek aan het congres Expeditie Begonia, waar een grote diversiteit aan woonvormen en woonconcepten werd gepresenteerd. Deze eerste verdiepingsslag heeft geleid tot de eerste contouren van een woonconcept, die zijn getoetst door welzijnsorganisatie Minters.
De werkgroep hoopt met een pilot een blauwdruk/richtinggevend kader te hebben voor een nieuwe vorm van participatie (modern nabuurschap). Met als doel: zo lang mogelijk mee blijven doen, elkaar helpen als het nodig is.
De werkgroep denkt ook na over een woonconcept voor de lange termijn.

Challenge toekomstig woongeluk Marnixflat: Expeditie Marnix
Niet wachten totdat initiatiefnemers naar ons komen, maar actief op zoek naar nieuwe ideeën. 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 bewoners niet uit. Om zoveel mogelijk verandering en vernieuwing te initiëren gaven we bureau Jonge Honden, met kennis van social design, de vrije ruimte. De ervaring leert dat het niet eenvoudig is om een bijeenkomst te organiseren waarbij een groot aantal organisaties een dag besteedt om aan een thema te werken. De vraag is: What's in it for them? We zijn de challenge daarom gestart met een bewonersonderzoek.

Deelnemers van Expeditie Marnix

Daarna is een prijsvraag uitgezet. We hebben de Marnixflat en de challenge onder de aandacht gebracht. We vroegen breed om ideeën aan de bewoners van de flat, buurtbewoners, organisaties in de directe omgeving van de flat en onze relaties. Voor de bewoners was een borrel georganiseerd. Waterweg Wonen verbond zich op voorhand aan het tot uitvoering brengen van de ideeën. We hebben meer dan dertig ideeën ontvangen uit diverse geledingen. Een jury van buiten Waterweg Wonen met o.a. bewoners van de Marnixflat maakte een selectie van vijf kleine en vijf grote ideeën.

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. Zo is elke finalist een beetje winnaar. In 2019 pakken de prijswinnaars, enkele niet-prijswinnaars en Waterweg Wonen de ideeën op om ze tot bloei te laten komen. Ook volgt een evaluatie.

We zetten meer in op leefbaarheidsinitiatieven via actieve DOE-participatie.
Naast de samenwerking met de Huurdersraad en bewonerscommissies, streven we naar nieuwe participatievormen die erop gericht zijn dat huurders een actieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in hun eigen directe woon- en leefomgeving. De inwoners van Vlaardingen hebben de ruimte om zelf verantwoordelijkheid te nemen, voor hun eigen situatie en hun eigen buurt. Dit stimuleren we in gesprekken met bewoners. Soms met individuele bewoners, soms door het organiseren van bijeenkomsten met bewoners.

Het is daarbij belangrijk dat zij Waterweg Wonen weten te vinden als samenwerkingspartner. Daarbij zoeken we afstemming met de gemeente. We streven ernaar dat in 2018 meerdere kleinschalige projecten samen met bewoners lopen. We blijven speuren naar initiatieven die in wijken en buurten ontstaan en zullen deze faciliteren.
Door deelname in het programma 'Huurders aan de knoppen' van Platform31, kunnen en zullen wij actief op zoek gaan naar initiatieven die werken in het land.

Voorbeelden in 2018
- De activiteitencommissie aan de Zwaluwenlaan Even heeft een aantal kleinschalige activiteiten georganiseerd om de kinderen en jongeren uit het complex bewust te maken van afvalscheiding.
- We hebben deelgenomen aan diverse netwerk-bijeenkomsten van en voor bewoners. De gemeente geeft bewoners steeds meer regie op het thema leefbaarheid. Vanuit diverse wijken (Holy, Ambacht, Centrum) heeft dit geleid tot bijeenkomsten waar bewoners en organisaties zich konden presenteren (wat gebeurt er al in de wijk) en waar bewoners en organisaties kennis en ideeën konden uitwisselen.
- In Ambacht is door gemeente en Sociale Wijkonderneming een bijeenkomst georganiseerd om leefbaarheidsinitiatieven onder bewoners op te halen. De oogst van deze 'wensboom' wordt in 2019 met alle betrokken partijen verder uitgewerkt.
- Een aantal huurders op de Wenenweg wil graag aansluiten bij het project Nieuwe Buren zoals dat van start is gegaan op de Londenweg. De informatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden en in 2019 gaan we kijken of Nieuwe Buren haalbaar is op de Wenenweg.
- Bewonersgroep Rotterdamseweg (toren 2) heeft de hal verfraaid. Dit hebben zij samen met bewoners gedaan. Ook ontwierpen en realiseerden zij zelf een mededelingenbord.

Contactpersonen
De Huurdersraad heeft een oproep gedaan aan onze huurders om zich op te geven als contactpersoon. Er werd bij Waterweg Wonen een algemene bijeenkomst georganiseerd voor belangstellenden. Uit verschillende wijken hebben bewoners zich aangemeld. Tijdens een volgende bijeenkomst voor contactpersonen werd er kennisgemaakt en nagedacht over de invulling. In 2019 krijgt dit verder vorm, Waterweg Wonen en de Huurdersraad trekken hierin samen op.

Op verzoek dragen wij ook op kleine schaal bij aan activiteiten in Vlaardingen.
Naast leefbaarheidsinitiatieven ondersteunt Waterweg Wonen in zeer beperkte mate kleinere activiteiten die een directe link hebben met onze huurders of kerntaken.

We hebben geen plannen om nieuw maatschappelijk vastgoed zonder woonfunctie te ontwikkelen en stimuleren dat gebruikers de bestaande ruimtes met elkaar delen.
Initiatieven waarvoor wij benaderd worden, bekijken wij in overleg met de gemeente Vlaardingen en de belanghebbende partners.

In 2018 hebben onze (sociale) wijkmeesters uit de Westwijk een nieuw onderkomen gekregen in Wijkcentrum West (De Telder). Vanwege de sloop van de Floris de Vijfdelaan zochten we naar een nieuwe plek. De wijkmeesters zitten nu onder een dak met organisaties waarmee zij in de wijk samenwerken en zorgen ook voor een goede exploitatie van het wijkcentrum.

We stelden in 2018 een leegstaande ruimte in de Valkenhof beschikbaar aan een reizende wiskunde tentoonstelling. De tentoonstelling is goed bezocht, ook door diverse schoolklassen uit Vlaardingen.

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. Hierbij worden in samenwerking met Vlaardingen Werkt spullen die daar niet thuishoren verwijderd. Wij stellen ons tot doel dat in 2018 80% van onze huurders (zeer) tevreden moet zijn over de woonomgeving. Het oordeel vanuit de buurtschouwen blijven wij onveranderd belangrijk vinden. Helaas constateren wij dat het draagvlak om deel te nemen aan een buurtschouw bij bewonerscommissies laag is en moeten we wellicht overstappen op een andere manier van schouwen. Vooralsnog blijft ons doel om in 2018 minimaal een 7,5 te scoren op onze buurtschouwen.

Oordeel huurders over de woonomgeving *(Klant)*
Wij stellen ons tot doel dat 76% van onze huurders (zeer) tevreden is over de woonomgeving. Het oordeel over de buurtschouw moet minimaal een 7,5 zijn. De groep huurders verdelen we onder in: zittende huurders, vertrokken huurders en bewonerscommissies.

Portiekopruimactie

Oordeel zittende huurders

Woonbeleving na 2 en 4 jaar

Gemiddelde van na 2 en 4 jaar	2018	2017	Norm
Tevreden over de woning	85%	80%	75%
Tevreden over Waterweg Wonen	89%	87%	75%
Tevreden over woonomgeving	74%	80%	76%
Ervaart geen overlast	79%	51%	-

De meeste huurders zijn na twee en vier jaar huren nog steeds tevreden met hun woning en over Waterweg Wonen als verhuurder. Positief is dat ruim driekwart geen overlast ervaart. Het gemiddelde overlastpercentage van alle metingen ligt op 67%. De meeste overlast komt van directe buren, daarnaast is er overlast vanuit de omgeving en door vervuiling. De tevredenheid over de woonomgeving ligt net onder de norm. Pluspunten zijn wonen in het groen en in nabijheid van winkels en OV/uitvalswegen. Minpunten zijn vervuiling, een gevoel van onveiligheid en een veranderende samenstelling van bewoners. Toch voelt 81% zich thuis in de buurt. Het thuisgevoel komt door een combinatie van een prettige woning en woonomgeving en de onderlinge omgang met buren en buurtbewoners.

Oordeel vertrokken huurders

Van de vertrokken huurders geeft 83% aan prettig te hebben gewoond, 12% heeft redelijk prettig gewoond en 5% heeft niet prettig gewoond. We zien de laatste jaren een opwaartse lijn in de woonbeleving. Redenen waarom huurders niet zo prettig hebben gewoond zijn: kwaliteit (sloop)woning, overlast van buren en woonomgeving (buurt achteruit). Het aantal huurders (9%) dat verhuist is vanwege teveel overlast nagenoeg hetzelfde als vorig jaar. Verhuizen door teveel overlast had betrekking op de buurten: Hoeven- en Hoofdstedenbuurt in Holy-Noord, Vettenoordsepolder in het Centrum, Babberspolder-Oost, Zuidbuurt in Westwijk en Holy-Zuidoost. Achteruitgang van de buurt heeft betrekking op Holy-Zuidoost.

Prettig gewoond	2018	%	2017	%	2016	%
Ja	61	83%	88	77%	78	68%
Gaat wel	9	12%	12	10%	22	19%
Nee	4	5%	15	13%	15	13%
Totaal	**74**	**100%**	**115**	**100%**	**115**	**100%**

Redenen niet prettig gewoond	2018	%	2017	%	2016	%
Woonomgeving (buurt achteruit)	2	15%	11	41%	13	35%
Kwaliteit (sloop) woning	6	46%	9	33%	11	30%
Overlast directe buren	5	39%	7	26%	13	35%
Totaal	**13**	**100%**	**27**	**100%**	**37**	**100%**

Bewonerscommissies
De bewonerscommissies zijn merendeels tevreden over de woonomgeving. Het gemiddelde oordeel is een 7,6 (2017:7,3). De bewonerscommissies Bewoners Belangen Vereniging Indische Buurt, Parkweg, Patrimonium, De Toekomst, De Marnix en Maasboulevard beoordeelden de omgeving met een 8 of hoger. In de Indische Buurt is het oordeel flink gestegen ten opzichte van vorig jaar (4,5). Dit is te verklaren door een merkbare verbetering in het groenonderhoud door de gemeente. Ook is men meer gewend aan het gewijzigde straatbeeld van deze buurt met een tuindorpachtig karakter. Er is wel blijvende aandacht voor het tuinonderhoud gevraagd. Negatieve uitschieters kwamen van MUWI I (5) en Eksterlaan (6,2). Bij MUWI I vanwege aanhoudende ontevredenheid over het groenonderhoud door de gemeente en de groene aanslag op sommige geveldelen. Beide zaken zijn met het bestuur besproken. Gemeente en Waterweg Wonen werken aan de verbetering van de uitstraling van dit complex en van het openbaar groen. Bij de Eksterlaan zijn er wensen met betrekking tot isolatie/warmteklachten en cameratoezicht. Dit geeft een vertekende score, aangezien men wel tevreden is over de staat van de woning, entree en wooncomplex.

Overlast
In 2018 is van 72 nieuwe klachten een leefbaarheidsdossier aangemaakt. Het aantal feitelijk binnengekomen klachten ligt echter veel hoger. Helaas beschikken we door beperkingen in de automatisering nog niet over accurate rapportages op het gebied van overlast. Als we kijken naar het aantal ingekomen e-mailberichten, brieven en taken naar aanleiding van telefoongesprekken, schatten we in dat rond 500 overlastsituaties bij ons zijn gemeld.

Ipse de Bruggen

Soorten Overlast	2018	2017
Geluidsoverlast	26	64
Leefgeluiden	10	6
Psychiatrische problematiek	10	7
Drugsproblematiek	7	8
Prostitutie	4	-
Hennep	4	6
Burenruzie	2	5
Tuin/ balkon	2	7
Stank/ rommel	2	9
Agressie/ bedreiging	2	5
Huisdieren	1	1
Overig	2	-
Totaal	**72**	**118**

Ruim een-derde van de klachten heeft betrekking op geluidsoverlast. Om deze reden hebben wij eind 2018 een geluidsmeter aangeschaft. We hopen hiermee 'objectief' het geluid te meten en in een-op-een zaken het gesprek concreter te kunnen voeren. Ook laten we daarmee aan overlastmelders zien dat we aan de slag gaan bij geluidsoverlast. Uiteindelijk kunnen we de metingen in geval van een rechtszaak als onderbouwing van de aanklacht gebruiken. Ook met de geluidsmetingen blijft het echter een uitdaging om de overlast aan te pakken.

Gemeentelijke aanpak woonoverlast
De gemeente Vlaardingen is in juli gestart met een actieplan Woonoverlast zoals bij de gemeente Nissewaard. Bij deze aanpak worden afspraken gemaakt over de procedure aanpak woonoverlast en gegevensuitwisseling. Voor de professionals is er een centraal punt, waar de overlastzaken worden geregistreerd. Dit maakt een integrale aanpak en een betere regie op de overlastzaken mogelijk. Hiernaast is het mogelijk om te volgen in welke buurten, wijken en kernen woonoverlast plaatsvindt en hoe vaak dat gebeurt. De gemeente voert de regie en Waterweg Wonen is actief betrokken bij dit proces.

BurenBemiddelaar
Waterweg Wonen heeft 22 keer een huurder doorverwezen naar de BurenBemiddelaar Vlaardingen. Daarnaast zijn daar nog 16 meldingen binnen gekomen via Minters, Timon, de website Problemenmetdeburen.nl en op initiatief van huurders zelf, naar aanleiding van folders en een publicatie in Watermerk. Van de 38 meldingen zijn 21 zaken in behandeling genomen. Drie zaken betroffen een verzoek om informatie. De overige 14 zaken zijn afgewezen, doorverwezen of ter behandeling teruggenomen door Waterweg Wonen.

Twee medewerkers van Waterweg Wonen woonden een teambijeenkomst van BurenBemiddelaars bij. Hier hebben zij hun aanpak van klachtafhandeling en woonoverlast toegelicht en ervaringen uitgewisseld. Er is wederzijds meer begrip ontstaan en de medewerkers waren onder de indruk van de professionaliteit van de bemiddelaars.

Onderhuur en Opiumwet
In 2018 hebben wij in Vlaardingen 13 meldingen ontvangen. Handhaving en Toezicht hebben de meeste woningen bezocht. In een enkel geval is een hennepkwekerij door wijkmeesters ontdekt naar aanleiding van lekkage.

Holy
In Holy-Noord zijn twee woningen gesloten. In beide woningen is drugs gevonden. Eén huurder heeft zijn huur opgezegd, tegen de andere loopt nog een procedure. In Holy-Zuid zijn twee hennepkwekerijen gevonden. In één woning was de hennepkwekerij al verwijderd en werd de woning alweer opgeknapt. Wel werden een flinke hoeveelheid hennepresten en apparatuur aangetroffen. Bij beide woningen is de huurovereenkomst door huurders opgezegd. De woningen waren enige tijd gesloten.

Vlaardinger Ambacht
In Babberspolder zijn vier woningen bezocht. In één geval betrof het een hennepkwekerij. De woning is gesloten en de huurder heeft de overeenkomst opgezegd. In een andere woning is een handelshoeveelheid drugs aangetroffen. Ook die woning is gesloten en de huur opgezegd. Twee andere huurders hebben een waarschuwing gekregen vanwege prostitutie. Eén huurder heeft vervolgens zijn huur opgezegd, tegen de andere hebben wij een proces aangespannen.

Westwijk
In Zuidbuurt zijn drie woningen gesloten door de burgemeester: twee gevallen van drie maanden (huuropzegging door huurders) en eenmaal een sluiting van 12 maanden waar wij een procedure opstarten. In Lage Weide is in een woning een gebruikte hennepkwekerij aangetroffen. Er waren wel resten van plantjes en de burgemeester heeft een waarschuwing afgegeven. Waterweg Wonen gaat door met de procedure in verband met het gevaar van een wietplantage.
In de Hoogkamer is bij het onderzoeken van een lekkage een hennepkwekerij aangetroffen. De wijkmeester heeft de politie gebeld en na de inval bleek een hennepkwekerij aanwezig te zijn. De woning is gesloten en tijdens de sluiting heeft de huurder de huur opgezegd en is de woning aan Waterweg Wonen opgeleverd.

We werken gebiedsgericht, met extra aandacht en budget voor de Westwijk.
In 2016 zijn, aan de hand van onze eigen gegevens en gegevens van de gemeente, de kwetsbare complexen opnieuw benoemd. De uitkomsten worden gebruikt in de gebiedsprogramma's. Ook in 2018 wordt extra aandacht besteed aan de Westwijk, extra budget is vrijgemaakt en in de meest kwetsbare buurten zijn twee wijkmeesters sociale aanpak actief.

Van twee wijkmeesters sociale aanpak is het dienstverband omgezet van tijdelijk naar permanent.

Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek (WBMGP)

Ultimo 2018 is in de gemeenteraad een motie aangenomen om te onderzoeken of het WBMGP-gebied vergroot dient te worden en/of geïntensiveerd kan worden.
Voor het toewijzen van woningen in de Zuidbuurt en Wetering/Lage Weide kan sinds 2016 voorrang worden verleend aan woningzoekenden op grond van sociaal economische kenmerken (WBMGP, 'Rotterdamwet').

In 2018 zijn 34 nieuwe verhuringen gedaan in de complexen die onder WBMGP vallen.
23 woningen zijn verhuurd aan personen/huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens. Hier is op basis van de sociaal economische kenmerken (inkomen) voorrang verleend. De overige woningen (11) zijn passend verhuurd, omdat de kandidaten met een 'hoog' inkomen niet hebben gereageerd op de advertentie en/of niet geïnteresseerd waren in de woning. Deze resultaten hebben ons positief verrast, de verwachting was dat er minder mensen met een 'hoger' inkomen geïnteresseerd zouden zijn in 'goedkope' woningen.

We faciliteren bewoners bij leefbaarheidsinitiatieven en verrichten zelf ook inspanningen.
Op basis van de begroting 2018 ramen wij een bedrag van € 109,50 per sociale woning aan leefbaarheid uit te geven. Dit bedrag ligt ruim binnen het wettelijke maximum van € 126,25 per woning. Is het gewenst dat wij extra inspanningen verrichten op dit terrein, dan wordt daarvoor extra geld vrijgemaakt.

In 2018 hebben wij aan leefbaarheid een bedrag € 93,53 per sociale woningen uitgegeven.

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. De doorverwijzing van huurders met een pluscontract naar welzijnsorganisatie Minters is in 2017 geëvalueerd.

In 2018 zijn 28 pluscontracten afgesloten. Hiervan bevatten 20 contracten afspraken op financiële gronden, 7 contracten hebben afspraken op sociale/maatschappelijke gronden en één op allebei. Alle pluscontracten zijn aangemeld bij Minters. Met alle bewoners is getracht contact te leggen. In enkele gevallen is dat niet gelukt.
Gedurende het jaar zijn 20 pluscontracten omgeklapt naar een regulier contract.

Van der Palmstraat
In 2018 wordt het casco van het complex Van der Palmstraat aangepakt. We maken gebruik van deze gelegenheid om in contact te komen met alle bewoners van dit onlangs verworven vastgoed. Door huisbezoeken bij de bewoners verwachten wij 'achter de voordeur problematiek' aan te treffen die wij als woningcorporatie in de meeste gevallen niet kunnen oplossen. Over de inventarisatie van de problematiek en de aanpak hiervan maken wij vooraf afspraken met onze partner Minters. Er is een gesprek geweest met het sociaal wijkteam over de mogelijkheid om dit project te benutten om een extra inzet te doen 'achter de voordeur'. Vanuit het sociale wijkteam is aangegeven dat veel adressen in dit complex bekend zijn. Zij hebben geen behoefte/noodzaak om een extra project op te zetten. Verder is de ervaring bij het plaatsen van cv's in de woningen aan de Van der Palmstraat (waar men afhankelijk is van bewoners omdat men werkzaamheden achter de voordeur doet) dat goed wordt meegewerkt. Dit project kende nagenoeg geen problemen om de werkzaamheden uit te voeren. De samenwerking met het sociaal wijkteam verliep goed.

Waterweg Wonen heeft een signalerende functie en zorgt ervoor dat zij goede lijnen heeft met de sociale wijkteams, het Lokaal Zorgnetwerk en de politie. *We trainen onze wijkmeesters en complexbeheerders in het herkennen van gedrag dat bij specifieke problematieken past. De allrounders, de complexbeheerders en de wijkmeesters sociale aanpak zijn in 2017 getraind in het herkennen van huiselijk geweld en zijn bekend met de gemeentelijke "Aanpak Voorkoming Escalatie". Dit krijgt in 2018 een vervolg.*

Signaleren van sociale problematiek (gezondheid)
Waterweg Wonen heeft een signalerende functie en zorgt ervoor dat zij goede lijnen heeft met de sociale wijkteams, het Lokaal Zorgnetwerk en de politie. De wijkmeesters en complexbeheerders zijn in 2018 getraind in het herkennen van gedrag dat bij specifieke problematieken past. Alle wijkmeesters en complexbeheerders hebben de training over het herkennen van dementie en omgaan met diverse andere psychische aandoeningen gevolgd. Daarnaast hebben zij allemaal een training Radicalisering en polarisatie in Nederland gevolgd. Wijkagenten hebben een presentatie gegeven met als belangrijkste thema 'Hoe herken je radicalisering en hoe kunnen we elkaar helpen om de wijken veilig te houden?'.

Om de dienstverlening verder te verbeteren worden er in het aankomende jaar meerdere trainingen georganiseerd, gericht op empathie, veiligheid in de wijk en eigenaarschap.
Project van goed naar beter
Een wijkmeester sociale wijkaanpak heeft het initiatief genomen om een viertal wijkmeesters en complexbeheerders te coachen om zo van goed naar beter te komen. Dit is een pilot die loopt van 1 november 2018 tot 1 mei 2019. Deze medewerkers gaan een opleiding volgen, gericht op sociale aanpak en gesprekstechnieken. Verder starten zij in februari 2019 met de app 'Beeldkwaliteit'. Dit is een app om de aan de hand van beeldkwaliteit 'schoon, heel en veilig' de woningen/complexen in kaart te brengen en bij te houden. Als blijkt dat de app voldoet, gaan alle wijkmeesters en complexbeheerders hiermee werken.

C) Herstructurering van vastgoed

Gezamenlijk met de gemeente, Woningstichting Samenwerking en de Huurdersraden blijven we werken aan het Actieplan Wonen. Deze driepartijensamenwerking zien wij in de komende jaren meer en meer terug. Ook op andere thema's zoals betaalbaarheid.

Eind 2018 zijn geactualiseerde prestatieafspraken ondertekend. Omdat er in tegenstelling tot twee jaar geleden geen actualisatie van de gemeentelijke woonvisie heeft plaatsgevonden en we een 'beleidsarme' aanpassing van het SVB hebben, blijven de aanpassingen in de afspraken beperkt. Dat betreft voornamelijk actualisatie woonwagenbeleid (naar aanleiding van uitspraak Europees Hof) en gasloos bouwen (naar aanleiding van nieuwe regelgeving per 1 juli 2018).
Ook is een procesafspraak voor 2019 opgenomen over de inbedding van het aanstaande regionale Woonakkoord in het lokale Actieplan Wonen. Waterweg Wonen heeft gezien de toegenomen druk op de woningmarkt behoefte aan nieuwe regionale woningmarktafspraken, waarin de gemeenten een gezamenlijk beleid hebben om een adequate huisvesting van de doelgroep te waarborgen. De Provincie Zuid-Holland had immers in 2017 geconstateerd dat dit punt geen solide basis had.

Net zoals voorheen zijn nieuwe regionale woningmarkt-afspraken voor Waterweg Wonen van groot belang als legitimatie van de na te streven krimp van de sociale voorraad in Vlaardingen. Het Actieplan Wonen dient hier – zoals vanouds – bij aan te sluiten en dient in lijn gebracht te worden met de uitkomsten van het regionale traject.

Op basis van de regiobreed gehanteerde definities is wederom vastgesteld dat Vlaardingen een substantiële overmaat van sociale voorraad 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 voorraad, de betaalbaarheid en/of de beschikbaarheid van de sociale voorraad. Echter ook is duidelijk geworden dat de krimp van de Vlaardingse sociale huurvoorraad te hard gaat om de doelgroep in de regio adequaat te kunnen huisvesten. Randgemeenten moeten meer sociale woningen realiseren, in Vlaardingen is wat minder ruimte voor herstructurering.

Wij denken dat voor een deel van de complexen die in de huidige plannen vanaf 2023 gesloopt worden ook andere handelingsperspectieven denkbaar en het overwegen waard zijn. Ook in de Westwijk. Concreet gaat het in onze ogen om een combinatie van de handelingsperspectieven 1) minder sloop/meer investeringen 2) verdichting nieuwbouw 3) meer sociale woningbouw 4) extra bouwlocaties. Dit is mede relevant omdat extern toezicht (WSW) aandringt om zorgvuldig om te gaan met maatschappelijk kapitaal. Hetgeen zij toespitst op het offer dat Waterweg Wonen brengt als zij een woning sloopt.

Waterweg Wonen heeft daartoe alle wooncomplexen met een sloopstrategie vanaf het jaar 2023 op een 'onderzoeksstrategie' gezet. Projecten zoals de lopende herstructurering in Holy-Zuidoost, centrumgebied en noordrand Westwijk kunnen dan doorgaan.

Wij zorgen voor sloop en nieuwbouw van sociale huurwoningen
Dit resulteert in 2018 in:
- Sloop 2018:
  - Holy-Zuidoost: 96 eengezinswoningen De Laat (leeg en uit exploitatie 2017, sloop 2018);
  - Westwijk: 131 en 38 woningen Valkenhof hoog en laag (leeg, uit exploitatie en sloop in 2018);
  - Westwijk: 74 woningen Floris de Vijfdelaan (leeg en uit exploitatie 31-12-2017, sloop 2018);
  - Centrum: 10 woningen PKD-straat (leeg en uit exploitatie 2015, sloop 2018).

- Nieuwbouw 2018, opleveringen:
  - *Pilot NOM-woningen Westwijk: 20 sociale huur eengezinswoningen;*
  - *Leski: 11 woningen sociale huur appartementen.*

- Verder werken we naast onze grote herstructureringsgebieden aan:
  - *Planvorming Hoogvlietlocatie: 39 sociale huurappartementen (turn-key);*
  - *Planvorming Vijfsluizen: 100 sociale huurappartementen (turn-key);*
  - *Planvorming transformatie 2e Van Leijden Gaelstraat: 26 eengezinswoningen, sociale huur;*
  - *We voeren ook enkele haalbaarheidsonderzoeken uit o.a. woon/zorgproject voor jongvolwassenen met beperkingen en inbreidingslocaties in het centrum.*

Kwaliteitsverbeteringen en onderhoud worden meer vraaggestuurd (op woningniveau). *Onze woningen hebben doorgaans een goede kwaliteit. In 2018 is de renovatie van de Londenweg (150 woningen) afgerond en de renovatie van de aangekochte complexen Maasboulevard (50 woningen) en Van der Palmstraat (48 woningen) gestart. De portiekflats Indische Buurt (183 woningen) zijn grotendeels in 2018 gerenoveerd en worden begin 2019 afgerond.*
Uitvoering 2018:
Londenweg, 150 woningen € 2,4 mln.
Duurzaamheidsinvesteringen € 2,2 mln.
Indische Buurt 183 woningen: portieken € 7,2 mln.
Maasboulevard, 50 woningen € 1,0 mln.
Van der Palmstraat, 48 woningen € 1,3 mln.
Van Riebeeckstraat, 26 woningen € 0,3 mln.
Open verbrandingstoestellen € 0,8 mln. en brandveiligheid € 1,5 mln. (zie onder onderhoud)

Babberspolder-Oost

Projecten		nieuwbouw			
Babberspolder-Oost	begroot	in uitvoering	opgeleverd	gesloopt	renovatie
- Van der Palmstraat renovatie 48 woningen, overloop naar 2019	48				
Totaal	**48**	**0**	**0**	**0**	**0**

Op zaterdag 21 april 2018 was het opleverfeest van de herstructurering Babberspolder. 1.500 bewoners van de wijk genoten in de zon van het foodtruckfestival dat was georganiseerd door ERA-contour, de gemeente en Waterweg Wonen. Hiermee is het einde in zicht van de ontwikkeling van Babberspolder. Een prachtig voorbeeld van gebiedsontwikkeling met waardecreatie dat exemplarisch is voor het Actieplan Wonen. De wiggen worden afgemaakt waarna in 2019 de grondexploitatie kan worden afgesloten. De GREX (grondexploitatie) loopt binnen de vastgestelde kaders.

Van der Palmstraat
48 woningen: het plaatsen van individuele cv's verliep voorspoedig. De aanbesteding van het collectieve gedeelte vindt plaats in het eerste kwartaal 2019. De oplevering van het project zal in de zomer van 2019 plaatsvinden.

Opleverfeest Babberspolder-Oost

Holy-Zuidoost / De Nieuwe Vogelbuurt

Sloop
De sloop van 96 woningen van de Laat (Zwanensingel e.o.) is gereed net als de sloop van PMS (99 appartementen en garages). De stijging van de bouwkosten (waaronder de verplichting tot gasloos bouwen) hebben een druk gelegd op de financiële haalbaarheid van de fasen 4, 5, en 6. Vanaf de zomer van 2018 wordt naar middelen gezocht om het financiële tekort op te lossen. Dit geeft vertraging op het ontwikkel- en bouwproces. Hierdoor ontstaat wel de mogelijkheid om fase 4 en 5 om te draaien, hetgeen vanuit marktkansen en bouwlogistiek is gewenst.

Nieuwbouw (vrije sector)
De bouw van deelplan 4 en 5 in fase 2 is vrijwel afgerond. Deelplan 6 (fase 3) is uitverkocht en wordt in februari 2019 gebouwd. Hiermee is het noordelijk deel van de wijk (fase 1 t/m 3) al een echt buurtje geworden van circa 200 nieuwe eengezinswoningen waar vele (startende) gezinnen hun plekje hebben gevonden.

Londenweg
Nadat in eerste instantie minder dan 70% van de bewoners akkoord was gegaan met de renovatie, is de rechtbank gevraagd goedkeuring te geven voor uitvoering van het plan. Hierdoor zijn de werkzaamheden direct na de bouwvak gestart en eind dit jaar is het project opgeleverd en zijn de woningen van energielabel F/G naar A gebracht. De bewoners hebben de renovatie beoordeeld met een 7,2 gemiddeld. Resultaat van werkzaamheden: 69% (zeer) tevreden/ 14% (zeer) ontevreden. Het project is met een verwachte uitgave van € 2,3 mln. binnen budget gebleven.

Nieuwe Vogelbuurt in Holy-Zuidoost

Projecten		nieuwbouw			
Holy-Zuidoost	begroot	in uitvoering	opgeleverd	gesloopt	renovatie
- De Laat sloop 96 woningen	96			96	
- Patrijs-, Meerkoe-, Spechtlaan PMS sloop 99 appartementen en 66 garages, sloop naar voren gehaald van 2019 naar 2018				99	
- De Nieuwe Vogelbuurt fase 2, Broedvogel deelplan 4 34 eengezinswoningen, verkocht, start bouw en oplevering in 2018	34		34		
- De Nieuwe Vogelbuurt fase 2, Broedvogel deelplan 5 38 eengezinswoningen, verkocht, start bouw en oplevering in 2018	38	34	4		
- De nieuwe Vogelbuurt fase 3, Broedvogel deelplan 6 16 eengezinswoningen, verkocht, start bouw en oplevering in 2019					
- Londenweg, oplevering renovatie 150 woningen, oplevering in 2019	150				150
Totaal	**318**	**34**	**38**	**195**	**150**

Westwijk

Sloop
De sloop van de Floris de Vijfdelaan is afgerond in 2018. De voorbereidingen van de aanbesteding van de nieuwbouw van circa 50 appartementen sociale huur en circa 12 vrije sector eengezinswoningen worden in 2019 afgerond. Start bouw is voorzien in 2020. De woningen zullen gasloos en naar verwachting Nul op de Meter zijn.

Valkenhof
De uitverhuizing van de Valkenhof Laag is afgerond in 2018. Het streven was om per 1 april 2019 de sloop van zowel de Valkenhof Hoog als Laag te starten. Waterweg Wonen heeft besloten de sloop uit te stellen, omdat de plannen voor dit gebied nog onvoldoende zijn uitgewerkt. Sloop van de complexen op de eerder gecommuniceerde datum van begin 2019 zou betekenen dat de kavel zeer lang braak ligt. Dit is ongewenst, mede omdat beide gebouwen een belangrijke maatschappelijke functie vervullen. Zowel Valkenhof Hoog als Laag worden tijdelijk verhuurd, respectievelijk aan arbeidsmigranten en starters. Het uitstellen van de sloop en het handhaven van met name de doelgroep arbeidsmigranten in Valkenhof Hoog leidde tot veel onvrede bij de bewoners van het naastgelegen complex. Zij maakten dit kenbaar aan de gemeente, de politiek en Waterweg Wonen. Vanzelfsprekend gaf dit de nodige media aandacht.

Projecten		nieuwbouw			
Westwijk	begroot	in uitvoering	opgeleverd	gesloopt	renovatie
- Floris de Vijfdelaan, sloop 74 woningen afgerond in 2018	74			74	
- Valkenhof hoog, sloop 131 appartementen, uitverhuisd en tijdelijk verhuurd, sloop verschoven naar 2019-2020	131				
- Valkenhof laag, sloop 38 appartementen, uitverhuisd en tijdelijk verhuurd, sloop verschoven naar 2019-2020	38				
- Floris de Vijfdelaan, nieuwbouw 50 eengezinswoningen sociale huur en 12 vrije sector, start bouw 2020					
- Wiardi Beckmansingel Philadelphia (Villa Delphia/Westkaap) 48 appartementen, 4 woonkamers en 1 kantoorruimte, oplevering jan. 2018			48		
- Sporthallocatie, 46 huurappartementen (energieneutraal), start bouw medio 2018	46	46			
- Fase 2 Samuel Esmeijerstraat, pilot 20 huureengezinswoningen NOM, vertraagd door archeologisch onderzoek, start bouw oktober 2018	20	20			
- Van Riebeeckstraat 26 appartementen, renovatie in voorbereiding	26				
Totaal	**335**	**66**	**48**	**74**	**0**

Nieuwbouw
In het complex Westkaap zijn 36 appartementen en 4 gemeenschappelijke ruimtes bestemd voor cliënten van Stichting Philadelphia Zorg. Hierbij is sprake van een situatie van beschermd wonen. De zorg wordt gefinancierd vanuit de Wet langdurige zorg en in een enkel geval vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning. Project Westkaap is in januari 2018 opgeleverd. De bouw van de 46 appartementen en sporthal Centrumgebied is gestart. Oplevering is voorzien in het derde kwartaal van 2019. Ook is de bouw van de 20 eengezinswoningen aan de Samuel Esmeijerstraat in oktober gestart. Het betreft twee zeer energiezuinige all-electric projecten. De 46 appartementen zijn energieneutraal en hebben een EPC van bijna 0. De 20 eengezinswoningen zijn nog energiezuiniger. Deze zijn namelijk Nul op de Meter (NoM). Bij de appartementen wordt de energie voor verwarming en warm tapwater opgewekt door de zonnepanelen. In het geval van de NoM-woningen wordt naast deze energie, ook de energie van het huishoudelijk gebruik opgewekt door de zonnepanelen.

Van Riebeeckstraat
26 woningen: vanwege het tekort aan toegankelijke woningen in het Centrum, is besloten het complex zo veel mogelijk op het niveau van rolstoeltoegankelijk/ rollatordoorgankelijk met andere aanpassingen voor senioren (sterren) te brengen in lijn met het vigerende SVB/MJB. Met het doorverhuren van een groot deel van de woningen aan Stichting Timon ontbreekt hier de ruimte om scootmobielruimtes te realiseren. Dit vindt plaats indien een garage vrijkomt. Uitvoering vindt plaats in 2019.

Centrumgebied

Sloop/overdracht
De tien woningen van Waterweg Wonen, Pieter Karel Drossaartstraat 221-239, staan al enige tijd leeg. Waterweg Wonen werkt samen met de eigenaar van het aanpalend bedrijfspand 241-243 (Maram/firma Mol) om te komen tot nieuwbouw op beide locaties. De ontwikkeling van de nieuwbouw zal door Maram/firma Mol worden gedaan. Begin 2019 willen we de grond overdragen.

Oplevering Westkaap

Nieuwbouw
De bouw van de 11 sociale huurappartementen Leski is gestart. De ontwikkeling wordt verzorgd door SKA Projectmanagement en de bouw door Van Zanten.

Planvorming Hoogvlietlocatie, 39 sociale huurappartementen
In 2018 hebben we er veel energie in gestoken om tot een gedragen en haalbaar plan te komen. De stand eind 2018 is dat er op vele onderdelen groen licht is. Echter, voor de appartementen dienen de kosten nog te worden verlaagd om tot een businesscase te komen. In het eerste kwartaal van 2019 wordt meer duidelijkheid verwacht.

Indische Buurt
183 portiekwoningen: dit project is traditioneel voorbereid met een architect. Een kostendeskundige heeft het ontwerp getoetst op budget waaruit een beperkte kostenoverschrijding bleek. In de aanbesteding is de inschrijvers de optie gegeven om alternatieven voor het bestek aan te dragen. BIK Bouw bleek de scherpste inschrijver. Het plan is geoptimaliseerd met een extra STEP subsidie van € 404.100 waardoor de netto uitgave € 0,5 mln. incl. BTW hoger ligt dan het kader. Dit wordt ruimschoots gecompenseerd door lager onderhoud in de toekomst vanwege de toevoeging van nieuwe kunststof kozijnen. De uitvoering is in juni gestart. Hiervoor zijn diverse bewonersbijeenkomsten georganiseerd en is een informatieve brochure gemaakt. Eind dit jaar is in alle blokken het casco

Projecten		nieuwbouw			
Centrum	begroot	in uitvoering	opgeleverd	gesloopt	renovatie
- Sloop Pieter Karel Drossaartstraat (PKD) (2016), vertraagd naar 2019	10				
- Nieuwbouw Pieter Karel Drossaartstraat (PKD)					
- Leski-pand: aankoop 11 sociale huurappartementen, oplevering vertraagd naar 2019	11	11			
- Hoogvliet: aankoop 39 Nul-op-de-Meter huurappartementen, in voorbereiding (oplevering 2021 of later)					
- Indische Buurt 12 portiekflats renovatie naar NOM	12				12
- Indische Buurt 183 portiekflats renovatie naar label A++	183				140
- Maasboulevard renovatie 50 woningen, overloop naar 2019	50				
Totaal	**266**	**11**	**0**	**0**	**152**

183 woningen Indische Buurt voor renovatie

183 woningen Indische Buurt na renovatie

geïsoleerd. Begin 2019 worden de werkzaamheden in alle woningen afgerond en het project met een A++ label opgeleverd.

Maasboulevard
50 appartementen: de werkzaamheden in dit complex worden in drie fases uitgevoerd. Naast de genoemde (casco) investering van € 1 mln. is € 0,7 mln. gereserveerd voor onderhoud, € 0,2 mln. voor brandveiligheid en € 0,2 mln. voor verduurzaming cv-installatie. Dit jaar is de collectieve installatie verduurzaamd met een CO_2-warmtepomp en is het dak geïsoleerd. Deze werkzaamheden worden begin 2019 afgerond. In het eerste kwartaal volgt de gevelrenovatie.
De omgevingsvergunning is verleend en meer dan 70% van het complex is akkoord met de uitvoering. Budgettair bestaat een tekort van € 200.000 dat grotendeels is veroorzaakt door marktomstandigheden en asbestsanering.

Overige planvormingen en haalbaarheidsonderzoeken

Planvorming Vijfsluizen, 100 sociale huurappartementen
Heijmans wenst een alternatief plan te realiseren op de locatie Vijfsluizen. Het is niet duidelijk of er sociale huurwoningen voor Waterweg Wonen in dit plan passen, hoewel er nog steeds een intentiebrief ligt. In 2019 wordt dit verder besproken.

Planvorming transformatie 2e van Leyden Gaelstraat
Waterweg Wonen is voornemens om 41 woningen in de Zeeheldenbuurt te slopen en te vervangen door circa 26 eengezinswoningen (huur, nul op de meter en gasloos). Het gaat om woningen in de 2e van Leyden Gaelstraat, Willem Barendszoonstraat en Jacob Heemskerkstraat. De planontwikkeling is gestart en hierbij wordt nauw samengewerkt met Woningstichting Samenwerking, die sloop/nieuwbouwplannen heeft in dezelfde wijk. Met deze samenwerking wordt beoogd te komen tot een gezamenlijke aanbesteding. De direct betrokken bewoners zijn geïnformeerd over de plannen van Waterweg Wonen om aan te sluiten bij de sloop/nieuwbouwplannen van Samenwerking. Definitieve besluitvorming in de RvC is voorjaar 2019.

Inbreiding Broekweglocatie: Waterweg Wonen heeft meermaals aan de gemeente kenbaar gemaakt de ontwikkeling van (een deel van) de locatie Broekweg ter hand te willen nemen.

Deze claim komt voort uit eerdere afspraken rond de bouw van de school op de locatie Stadsleven/'t Palet. De gemeente heeft tot teleurstelling van Waterweg Wonen ervoor gekozen om op dit terrein tijdelijke lokalen te plaatsen voor 't Palet.

Hoogstad boerderij: Waterweg Wonen is benaderd door een ouderinitiatief om, voor een groep kinderen/volwassenen met meervoudige verstandelijke en lichamelijke beperkingen, in boerderij Hoogstad een woonvoorziening te realiseren. Waterweg Wonen heeft verkend of dit initiatief haalbaar is. De gemeente heeft gekozen om het landgoed onder voorwaarden te verkopen. Na bestudering van het stedenbouwkundig programma van eisen, de geschiktheidseisen en de gunningscriteria is besloten door het ouderinitiatief om geen bod uit te brengen. In plaats daarvan heeft het ouderinitiatief in nauw overleg met Waterweg Wonen en zorgorganisatie ASVZ een gezamenlijke brief gestuurd naar B&W om te komen tot een maatschappelijke ontwikkeling van het landgoed. Met als kern een woonproject voor jongvolwassenen met meervoudige beperkingen. De gemeente heeft ervoor gekozen om het landgoed te verkopen met een andere bestemming.

Verantwoording stichtingskosten nieuwbouw

In 2018 zijn 48 appartementen Westkaap opgeleverd, waarvan 36 ten behoeve van Stichting Philadelphia. De stichtingskosten per woning bedragen € 124.053 waarvan voor grond € 7.871.

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 2018 zijn er geen nieuwe besluiten genomen.

Verliezen nieuwbouw
Het verlies op de grondexploitatie Holy-Zuidoost zal naar verwachting gelijk zijn aan vorig jaar.

Verduurzaming

Ambitie 3

- **Duurzaam vastgoed**
- **MVO inkoop- en aanbestedingsbeleid**

Activiteit	Score	Realisatie
De CO_2 uitstoot van ons bezit gemeten vanaf 1 januari 2008 ligt eind 2018 naar verwachting 32,76% lager en daarmee is het gemiddelde energielabel nog net C.	+	Door veranderde systematiek is monitoring onmogelijk. Wij liggen op schema om per 1 januari 2020 gemiddeld label B te halen (afspraak Aedes: in 2021). Het gemiddelde label is nog net C.
Het percentage restafval in onze bestaande woningvoorraad willen we reduceren.	+	Aan de Zwaluwenlaan even wordt het afval nu gescheiden ingezameld.
In 2018 gaan we meer inzetten op de circulaire economie.	+	Onze contractpartners worden mede geselecteerd op hun prestaties op het gebied van duurzaamheid.
Duurzaam en energiebewust woongedrag zullen wij stimuleren.	+	Samen met medewerkers en huurders gingen we in 2018 in gesprek over comfortabel én energiebewust wonen.

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

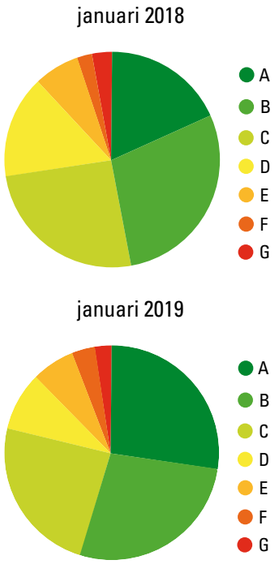
A) Duurzaam vastgoed

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. Waterweg Wonen beweegt langzaam naar een innovatieve 'early adopter' woningcorporatie. 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. *De CO_2-uitstoot van ons bezit gemeten vanaf januari 2008 ligt begin 2019 naar verwachting 32,76% lager en daarmee is het gemiddelde energielabel met EI 1,41 nog net C. De voornaamste activiteiten van 2018 betreft het aanbrengen van dak en/of vloerisolatie in 410 eengezinswoningen, het installeren van 511 zonneboilers en groot onderhoud Londenweg, Van der Palmstraat, Indische buurt en Maasboulevard. Ook streven we ernaar om eind 2018 minimaal 225 eengezinswoningen met zonnepanelen in ons bezit te hebben. Het toepassen van biomassa in de Koninginnelaan en Zwaluwenlaan oneven komt vooralsnog niet tot uitdrukking in het energielabel, omdat deze nog niet in de betreffende NEN normbladen en regelgeving (Nader Voorschrift) is verwerkt. Dit terwijl de CO_2-reductie op warmte 85% is.*

De Aedes benchmark voor de energieprestatie is sinds vorig jaar gesteld op de gemiddelde energieindex. Deze moet volgens de afspraak van de Woonagenda van Aedes in 2021 lager dan 1,4 zijn en daarmee gemiddeld energielabel B. Aedes stuurt hierbij niet op de geldige afgegeven energielabels, maar op de berekening van het energielabel zoals die met de huidige regelgeving afgegeven zou worden en berekend wordt met de software die bij de meeste corporaties gebruikt wordt (Vabi). Daarnaast is de berekening van de CO_2-uitstoot van de woningen gewijzigd. De theoretische uitstoot volgens de huidige berekening ligt 50% hoger dan de waardes die wij vanaf 2008 bijhouden. Gevolg hiervan is dat de besparing op CO_2 (doel is in 2021 30% besparing vanaf 2008) niet meer te monitoren is. Aedes probeert in elk geval op basis van werkelijke energieverbruiken te blijven monitoren en ontvangt hiervoor cijfers per corporatie van het CBS, echter in één getal waardoor dit verbruik niet geanalyseerd kan worden. In het vervolg rapporteren we daarom gelijk aan Aedes op basis van het zogenaamde 'huidig' label in plaats van 'afgemeld' label en berekenen op basis hiervan de gemiddelde energieindex. Dit geeft geen wezenlijk andere uitkomsten in onze doelstelling. Per 1 januari 2020 verwachten wij dat de doelstelling gemiddeld label B (EI < 1,4) is behaald. De gemiddelde energieindex is eind 2018 1,50.

Biomassa ketel aan de Zwaluwenlaan oneven



EPA-labels

De verbeteringen in 2018 betreffen:

- Londenweg 150 woningen van G naar A door verketelen en isolatie;
- Indische buurt 140 woningen van F/G naar A+ door casco renovatie en zonnepanelen;
- Diverse activiteiten vervangen cv ketels en isolatiewerkzaamheden;
- Sloop 99 D/E woningen Holy-Zuidoost;
- Oplevering 48 label A nieuwbouw woningen Westkaap;
- Daarnaast treedt het effect op dat woningen met een collectieve ketel die afgemeld label D hebben als 'huidig' label slechter zijn. En woningen met een afgemeld label B als huidig label vaker label A hebben.

CO_2-warmtepomp
De nieuwe collectieve cv ketels aan de Maasboulevard en Billitonflat worden begin 2019 opgeleverd. De warmte wordt dan voor het belangrijkste deel opgewekt door een warmtepomp die CO_2 als koudemiddel heeft. Deze warmtepomp heeft als eigenschap dat het water van hoge temperatuur kan maken (70-80 °C) bij een rendement waar een reguliere warmtepomp lage temperatuur aanmaakt. Naast de warmtepomp wordt een warmtebuffer met PCM (Phase Change Material = zoutoplossing) opgesteld, waardoor het vermogen van de warmtepomp kleiner gemaakt kan worden. Met deze oplossing wordt het gasverbruik met meer dan 90% teruggebracht. De CO_2-uitstoot op basis van grijze stroom wordt met 30% gereduceerd. Uitgaande van groene stroom is dit 80%.

LED verlichting
In 2018 is de vervanging van alle verlichting in algemene ruimtes, galerijen, etc. door LED verlichting gestart. De verlichting wordt feller bij aanwezigheid van personen, wat een extra duurzaam is (schakelbaarheid bij beweging). Bij de eerste complexen is de bewoners gevraagd om de schakelbaarheid, kleurtemperatuur en sterkte te beoordelen. Over de kleur en sterkte is 82/83% van de bewoners (zeer) tevreden en 8/10% (zeer) ontevreden. De schakelbaarheid bij beweging is 69% (zeer) tevreden en 18% hierover (zeer) ontevreden. Dat zijn positieve uitkomsten waarmee het plan verder uitgevoerd wordt.

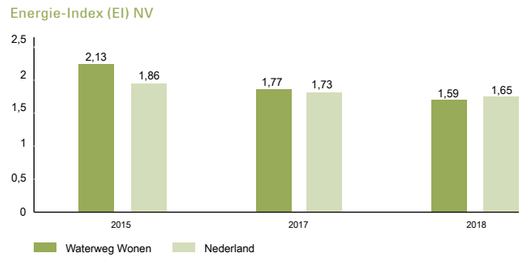
Voortgang reservering duurzaamheid
In het huidige bedrijfsplan is een reservering van € 10 mln. opgenomen voor extra onrendabele investeringen om onze woningvoorraad verder te verduurzamen.

Aanwending

• Maasboulevard	€ 305.000
• 50 appartementen, centrumlocatie Westwijk, EPC 0	110.000
• 12 NOM woningen Indische Buurt	180.000
• Hoogvliet 39 NOM woningen	390.000
• Concretisering energiebesparende maatregelen	6.400.000
Totaal	**€ 7.385.000**
Resteert	*€ 2.615.000*

Aan STEP subsidies verwachten we ongeveer € 3,5 mln. meer te ontvangen dan begroot: € 1 mln. vanuit vervangen VR naar HR cv ketels en € 2,5 mln. biomassa Koninginnelaan en Zwaluwenlaan oneven. Waterweg Wonen is één van de grootste (STEP)subsidie-aanvragers. Dit laat aan de ene kant onze inzet op duurzaamheid zien en aan de andere kant een alertheid op het verkrijgen van subsidies.

Aedes Benchmark
Ook landelijk gezien timmert Waterweg Wonen aardig aan de weg: van een C-corporatie in 2017 naar een B in 2018. Als de energie-indexen van de woningen van Waterweg Wonen worden vergeleken met het gemiddelde van gelijksoortige woningen (type en bouwjaar), dan scoren we zelfs een A.



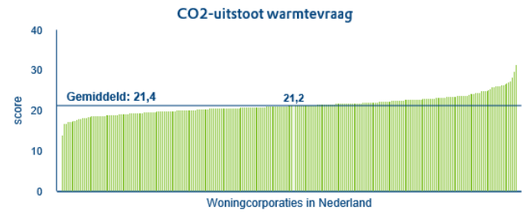
Duurzaam en energiebewust woongedrag zullen wij stimuleren.
Waterweg Wonen is zich ervan bewust dat investeringen alleen renderen als woongedrag aangepast wordt. Landelijke onderzoeken wijzen uit dat huurders gemiddeld 10% tot 30% energie kunnen besparen door bewustwording, kleine maatregelen en het juiste gebruik van de woning en installaties. In 2018 besteden we aandacht aan voorlichting over bewust gebruik van installaties in de woning.

Steeds meer mensen willen comfortabel én energiebewust wonen. Nu en in de toekomst. Waterweg Wonen heeft de afgelopen jaren veel gedaan om de CO_2-uitstoot van onze woningen te verminderen, het comfort van de woningen te verbeteren én energie te besparen. Huurdersgedrag is van grote invloed op het daadwerkelijke energieverbruik. Een succesvolle snelle energietransitie is niet mogelijk zonder de gebruiker van de woning. Maar wat we soms vergeten zijn de bewoners. Onderzoeken tonen aan dat huurders gemiddeld 10%-30% energie kunnen besparen door bewustwording en gedrag. Onderzoeken tonen ook aan dat 80% van de mensen ieder jaar goede voornemens heeft en slechts 10% de goede voornemens waarmaakt.

Samen met medewerkers en huurders gingen we in 2018 in gesprek over comfortabel én energiebewust wonen.
Als echte ervaringsdeskundigen vertelden huurders over hun ervaringen. We hebben nu een indruk van wat onze huurders belangrijk vinden, maar we kregen ook veel tips en vragen. Een energiezuinige woning wordt door onze huurders zeer belangrijk gevonden. Maar energiezuinig wonen blijkt, zeker met alle nieuwe technieken, nog best lastig te zijn. We kregen ook vragen over gasloos wonen, energie labels, ventileren en verwarmen.

De komende tijd werken we samen met huurders en medewerkers, suggesties en ideeën uit in concrete acties. Zo hopen we huurders bewust te maken en te helpen comfortabel te wonen door optimaal gebruik van de woning zodat het comfort omhoog gaat en het energieverbruik omlaag.

Benchmark Aedes duurzaamheid: energieverbruik
De CO_2-uitstoot warmtevraag per vierkante meter per woning van Waterweg Wonen ligt met 21,2 net onder het landelijke gemiddelde van 21,4. Hierbij werkt tegen Waterweg Wonen dat de woningen klein zijn. Het verbruik is gelijk aan het voorgaande jaar.



Bron: Aedes benchmark

Afvalscheiding hoogbouw
Om op duurzamere manier afval in te zamelen worden de stortkokers gesloten. Ook bij de Zwaluwenlaan Even. Ondanks de 70% akkoord was een klein aantal bewoners het hier niet mee eens. Zij benaderden het televisieprogramma 'Mr. Frank Visser rijdt visite'.
Waterweg Wonen is nog steeds voorstander van het sluiten van de stortkokers op basis van milieu, veiligheid en (geluids) overlast.

Milieustraat Zwaluwenlaan

B) MVO inkoop- en aanbestedingsbeleid

Ons doel is het totale percentage van ongesorteerd restafval te reduceren en het gebruik van milieubelastende stoffen en mineralen te verminderen. *Het percentage restafval in onze bestaande woningvoorraad willen we reduceren. Voor onze eigen bedrijfsvoering streven we in 2018 naar een vermindering van het ongesorteerde restafval.*

In 2018 zetten we meer in op de circulaire economie waarbij de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen wordt gemaximaliseerd en waarde vernietiging wordt geminimaliseerd. Aan het begin van het inkoop- of aanbestedingsproces toetsen we de wijze van afvalscheiding en gebruik van duurzame materialen. We maken daarnaast concrete afspraken met aannemers en leveranciers over afvalscheiding en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. In 2018 wordt het MVO inkoopmodel geëvalueerd.

Bij sloop werken we uitsluitend samen met marktpartijen met een hoog recyclepercentage. Het recyclepercentage van sloopmateriaal kan oplopen tot maar liefst 99%. Dit betekent dat van bijna al het afval nieuwe grondstoffen worden gemaakt.

Materiaal- en hergebruik zijn een essentieel onderdeel van de duurzaamheidsopgave van de woningcorporaties. Er staat grofweg een miljard ton aan gebouwd materiaal, alleen al aan woningen. Dit vormt ongeveer 50% van de klimaatvoetafdruk van woningcorporaties. De woningvoorraad vormt de grondstoffenbank van de toekomst.
In maart bracht een aantal medewerkers van Waterweg Wonen een bezoek aan het afvalscheidings- en sloopbedrijf Beelen. Hergebruik van sloopmateriaal (upcyclen) lijkt een nieuwe trend. 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. Het upcyclen van sloopmateriaal staat nog in de kinderschoenen, maar zal de komende jaren steeds meer worden ingezet. Slechts een klein percentage van ongeveer 5% restafval blijft bij sloop over.

Uit de gesprekken met partijen blijkt dat acceptatievoorwaarden worden gesteld aan afval en dat de verschillende afvalstromen worden gemeten en soms zelfs geld opleveren. Onze contractpartners worden mede geselecteerd op hun prestaties op het gebied van duurzaamheid.

Het afval van de Servicedienst wordt nu ook gescheiden in de categorieën metaal, karton, purschuim, lampen en restafval.

We gaan in 2019 verder met de circulaire economie. Dat betekent dat we schaarste van grondstoffen tegengaan en hergebruik van bouwmaterialen en grondstoffen stimuleren. Circulariteit wordt onderdeel van het MVO/duurzaam inkoopmodel.

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.

Waterweg Wonen gaat de komende jaren haar wagenpark vervangen. Na onderzoek is ervoor gekozen om de benzineauto's te vervangen door elektrische auto's. In 2019 zullen zes van de 17 auto's elektrisch rijden.

Waterweg Wonen wil een bijdrage leveren aan de inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. *Hierover willen wij concrete afspraken maken met marktpartijen, zoals het (laten) opleiden van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, bijvoorbeeld via de Schilder^SCOOL en andere opleidingscentra en het aantal mensen met een afstand die de organisatie inzet.*
Social Return maakt onderdeel uit van het MVO inkoop- en aanbestedingsmodel.

Begin juli 2018 hebben we een filmpje gemaakt over de 10-jarige samenwerking met Stichting Ipse De Brugge. We zijn trots op deze hard werkende medewerkers die zich inzetten voor een schone en veilige wijk in Babberspolder-Oost en de Westwijk.
Bij de keuze voor een dienst, werk of levering laten wij de keuze niet langer puur door de traditionele prijs/kwaliteitverhouding van de concrete dienst, werk of levering bepalen. Ook duurzaamheid en maatschappelijke winst gaan meewegen in deze beoordeling.
Wij verwachten van leveranciers, bouw- en onderhoudsbedrijven en ontwikkelaars dat zij minimaal werken volgens de nieuwste technologie en beschikken over de laatste kennis ('state of the art').

In de lijn met ons 'preferred supplier' beleid kiezen wij ervoor om ons te contracteren aan partijen die op het gebied van MVO/SROI uitblinken. Partijen waar wij ons graag aan spiegelen en die toegevoegde waarde creëren. Hierin komen vraagstukken naar voren als: wat betekent de partij voor de lokale werkgelegenheid en economie, wat draagt zij bij aan duurzaamheid, innovaties, afvalscheiding, etc. In 2018 streven we naar een inzichtelijke vergelijking van de partijen ten aanzien van MVO.

Met onze vaste contractpartners voor individuele en collectieve cv's, keukens, badkamers en toiletten en schilder- en gevelaannemers hebben we prestatieafspraken gemaakt op basis van een duurzaam inkoopmodel (people, planet, profit). Per kwartaal bespreken we de voortgang op dit gebied, bijvoorbeeld:

- deelname circulaire keuken (Bribus);
- personeel met afstand tot de arbeidsmarkt (Rendon);
- verminderen verpakkingsmateriaal en weggooien onderdelen (Feenstra);
- duurzame verf en duurzaamheidsactiviteiten combineren met gevelonderhoud (RGS partners).

Vraaggestuurde resultaatgerichte dienstverlening

Ambitie 4

- **Slimme primaire processen**
- **Klantgerichte digitale dienstverlening**

Activiteit	Score	Realisatie
In de Aedes-benchmark willen wij in 2018 tot de bovenste helft van de middenpositie (B-score) behoren op het prestatieveld 'kwaliteit dienstverlening'.	-	In totaliteit hebben wij een lage B-score behaald. Voor reparaties en nieuwe huurders hebben wij een lage B-score. Voor vertrokken huurder hebben wij een middel B-score.
Bij de tevredenheidmetingen over het gedrag van onze medewerkers zoals de metingen 'woning betrekken', 'woning verlaten' en 'reparaties' moet minimaal 90% van de respondenten de score '(zeer) tevreden' geven. Voor het planmatig onderhoud moet dit minimaal 85% zijn.	+ + + +	Woning betrekken ligt boven de norm met 91%. Woning verlaten ligt ruim boven de norm met 96%. Reparaties ligt boven de norm met 86%. Planmatig onderhoud boven de norm met 86%.
Door onze bedrijfsprocessen te stroomlijnen willen wij onder andere de mutatieleegstand van sociale huurwoningen verminderen van 1,0% (2014) naar maximaal 0,8% in 2018.	+	De leegstand was in 2018 0,74%.
Minimaal 90% van de binnengekomen klachten wordt op tijd afgehandeld.	+	96% van de klachten is binnen de afgesproken termijn afgehandeld.
Ons streven is om per einde van 2018 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) en opgezegde huurcontracten (199).	+ - -	Tot 2018 hebben 4.219 huurders een account aangemaakt. Wij ontvingen 2.040 reparatieverzoeken. Wij ontvingen 111 huuropzeggingen.
Wij streven ernaar dat in 2018 minimaal 85% van onze klanten (zeer) tevreden is over het contact met Waterweg Wonen.	-	84% is tevreden over het contact.

+ 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. *In de Aedes-benchmark willen wij in 2017 tot de bovenste helft van de middenpositie (B-score) behoren op het prestatieveld 'kwaliteit dienstverlening'. Voor het planmatig onderhoud moet minimaal 85% van de respondenten de score '(zeer) tevreden' geven. Wij streven ernaar dat in 2018 minimaal 85% van onze klanten (zeer) tevreden is over het contact met Waterweg Wonen.*

Scores Aedes-benchmark 2018

Prestatieveld Huurdersoordeel	2018	2017
Nieuwe huurders	7,5	7,6
Huurders met reparatieverzoek	7,4	7,8
Vertrokken huurders	7,5	7,3

Het oordeel van de Aedes-benchmark in 2018 was een B(laag)-score. Dit kwam met name door een flinke daling van het cijfer voor reparatie. Ook zien we dat 'nieuwe huurders' wat lager heeft gescoord. Als maatregelen zijn genomen: uitbreiding van het aantal co-makers en door de implementatie van R17 is de terugkoppeling van de co-maker beter inzichtelijk voor alle interne gebruikers, waardoor er duidelijker met onze klant kan worden gecommuniceerd als er vragen zijn over afspraken en planning.

Andere verbeterpunten zijn:
- Betere communicatie met de huurders over het verloop van een reparatie (bv. bij langdurige reparaties of bestellen onderdelen klant op de hoogte houden).
- Zorgen voor een goede intake, zodat voor aannemers duidelijk is wat er gedaan moet worden en zij gelijk de juiste onderdelen mee kunnen nemen (first time fix).
- We zijn bezig met het inrichten van het klantvizier van KWH voor aannemers, zodat zij inzicht krijgen in hun prestaties en hierover afspraken gemaakt kunnen worden.

KWH
De tevredenheidspercentages telden vanaf 2018 mee voor het KWH-huurlabel. Voor het onderdeel algemene dienstverlening hebben wij de norm van 85% net niet gehaald. Wij zien hier wel een verbetering ten opzichte van 2017 (83%). Omdat dit onderdeel gaat over verschillende onderwerpen van verschillende afdelingen, is het een grotere uitdaging om gericht te sturen op verbetering. Het neemt in de regel meer tijd in beslag om verbetering te zien dan bij de afgebakende processen van de andere onderdelen. Een werkgroep van KWH heeft daarom aan de Commissie Kwaliteitsverklaringen (CKV) voorgesteld om corporaties tot en met 2020 te geven om dit onderdeel te verbeteren. De CKV heeft dit voorstel goedgekeurd. Bij algemene dienstverlening scoorden met name de behandeling van overlastklachten en het contact over onderhoud gemiddeld wat lager.

Scores KWH-meting 2018

Labelonderdeel	Norm KWH	Score 2018	Score% 2018	Score 2017	Regio (van de 52)	Grootte klasse (van de 28)
Totaalscore		7,6		7,7		
Klantcontact						
Alg. dienstverlening	7	7,3	84%	7,1	33ste	15de
Bereikbaarheid	7	7		6,8	50ste	25ste
Verhuizen						
Woning zoeken	7	7,8	97%	7,7	18de	6de
Nieuwe woning	7	7,5	93%	7,8	45ste	17de
Huur opzeggen	7	7,9	92%	7,7	30ste	8ste
Onderhoud						
Reparaties	7	7,6	89%	7,8	38ste	17de
Onderhoud	7	7,5	86%	7,9	39ste	18de

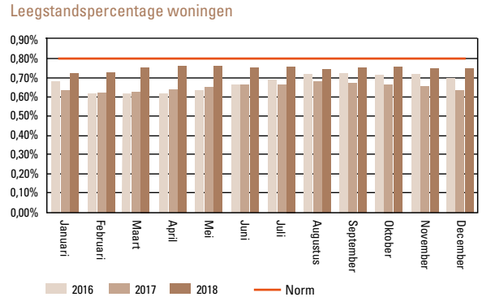
Klanttevredenheid woning betrekken en verlaten

Woning betrekken Tevreden tot zeer tevreden	2018		*Woning verlaten* Tevreden tot zeer tevreden	2018	2017
Aantal enquêtes	110	119	Aantal enquêtes	74	115
Dienstverlening	84%	87%	Dienstverlening	95%	95%
Ontvangen informatie	94%	92%	Ontvangen informatie	97%	95%
Klantvriendelijkheid	96%	98%	Klantvriendelijkheid	96%	97%
Totaal	**91%**	**93%**	**Totaal**	**96%**	**96%**

De houding van de medewerkers komt tot uitdrukking in de aspecten 'aandacht' *(zowel menselijk als zakelijk), 'betrouwbaar' (beloofd is beloofd en het gebeurt deskundig), 'geruisloos' (de interne processen zijn voor de klant 'onzichtbaar') en 'daadkracht' (het snel, gericht, creatief en flexibel oplossen van vragen). Bij tevredenheidsmetingen over het gedrag van onze medewerkers – zoals de metingen 'woning betrekken', 'woning verlaten' en 'reparaties' - moet minimaal 90% van de respondenten de score '(zeer) tevreden' geven.*

De tevredenheid over de dienstverlening bij woning betrekken is gedaald. De ontevredenheid heeft voornamelijk betrekking op de oplevering van de woning en uitvoer van reparaties. Huurders komen soms nog teveel gebreken tegen, die ook voor de verhuring hersteld hadden kunnen worden. We zien verder dat de informatievoorziening en klantvriendelijkheid nog steeds erg hoog gewaardeerd worden. Klanten merkten op dat medewerkers begripvol en meedenkend zijn.

Wij verminderen onze mutatieleegstand van sociale huurwoningen naar maximaal 0,8% in 2018.



De leegstand voldoet met gemiddeld 0,74% aan de norm, maar tegelijkertijd is de leegstand wel iets toegenomen. Enerzijds komt het doordat het lastiger is om voor alle uit te voeren werkzaamheden tegelijkertijd een aannemer te vinden. Werkzaamheden kunnen soms pas echt ver in de toekomst plaatsvinden, waardoor woningen pas later verhuurd kunnen worden. Anderzijds zien we dat medewerkers er steeds vaker voor kiezen om klanten niet op te zadelen met grote werkzaamheden. Dan verhuren ze de woning liever iets later, zodat de klant hier geen of zo min mogelijk last van heeft. Het komt ook voor dat woningen reeds verhuurd zijn en de werkzaamheden keer op keer uitgesteld worden. Dan compenseren we de klant met een aantal dagen of weken huur. Men doet dit in het kader van goed naar beter, de klant centraal.

Langdurige leegstand per 31-12-2018

Periode	Verhuur	Verkoop	Renovatie	Sloop	Totaal
> 3 en =< 12 maanden	6	5	3		**14**
> 12 maanden			1	1	**2**
Totaal	**6**	**5**	**4**	**1**	**16**

Binnen 48 uur geven wij een reactie op een klacht van een klant. *Uiterlijk vijf werkdagen na ontvangst van de klacht, is deze inhoudelijk behandeld en heeft de betreffende klant een antwoord van ons ontvangen. Bij minstens 90% van de ingediende klachten moeten deze normen behaald worden. Bij minimaal 20% van deze klanten nemen wij binnen een maand na afhandeling van de klacht een tevredenheid enquête af. Wij willen dat 80% van de benaderde klanten tevreden is over de wijze waarop hun klacht afgehandeld is.*

Het totaal aantal klachten was 419, hiervan zijn er 376 gegrond bevonden. Het aantal klachten is behoorlijk gestegen ten opzichte van vorig jaar (252). 96% van de klachten is binnen de termijn beantwoord.

Wij zien een flinke toename van het aantal onderhoudsklachten, lekkages, mutatieklachten en klachten over (collectieve) verwarming. Bij onderhoudsklachten geven huurders aan, dat zij niet tevreden waren over de uitvoer van het werk of met een beslissing van de opzichter. Bij mutatieklachten laten huurders de woning niet altijd netjes achter, omdat zij druk zijn met de verhuizing. Een rekening komt dan niet goed uit en vervolgens maken huurders bezwaar. Bij klachten over verwarming vinden huurders het te koud, omdat wij de collectieve verwarming instellen op maximaal 21 graden. Volgens de normering (ook van de Huurcommissie) is 20 graden voldoende.

Klachten	2018 Aantal	2018 %	2017 Aantal	2017 %
Onderhoudsklacht/ reparatieverzoek	69	18%	38	19%
Lekkage	53	14%	22	11%
Mutatieklachten	48	13%	20	10%
Fouten Waterweg Wonen	43	11%	34	17%
Fouten aannemerij	31	8%	21	10%
Overlast	29	8%	12	6%
Meerdere onderwerpen/ diversen	28	7%	11	6%
Verwarming	25	6%	4	2%
Omgeving (bv. groen)	17	5%	13	6%
Klacht medewerker Waterweg Wonen	8	2%	7	3%
Renovatie	7	2%	8	4%
Vocht/ schimmel	6	2%	7	3%
Woonruimteverdeling	4	1%	1	1%
Schoonmaak	3	1%	2	1%
Liften	2	1%	-	-
Woonservice	2	1%	-	-
Afrekening stookkosten	1	0%	3	1%
Totaal gegronde klachten	*376*	*100%*	*203*	*100%*
Totaal niet gegronde klachten	*43*		*49*	
Totaal aantal klachten	**419**		**252**	

Geschillencommissie

Er komt één landelijke geschillencommissie waar alle huurders terecht kunnen met een klacht over hun woningcorporatie. De landelijke geschillencommissie biedt straks een laagdrempelig alternatief voor een rechtszaak. Die commissie zal proberen klachten eerst op te lossen met bemiddeling en als dat niet lukt, volgt een bindende uitspraak. Niet duidelijk is wanneer de landelijke geschillencommissie van start gaat.

Geschillencommissie
In 2018 zijn vier geschillen ingediend met als onderwerpen: badkamerrenovatie, lekkage berging en twee verzoeken tot huurverlaging. De geschillen met een verzoek tot huurverlaging zijn niet ontvankelijk verklaard, deze zijn doorverwezen naar de Huurcommissie. Van de ontvankelijk verklaarde geschillen is er één opgepakt door de organisatie. Bij de andere zaak is het advies van de geschillencommissie door de directeur-bestuurder overgenomen. De dalende trend van het aantal geschillen zet door.

Toekomst geschillencommissie
Het Klachtenreglement van Aedes is aangepast. Dit heeft consequenties voor de huidige geschillencommissie van Waterweg Wonen. De belangrijkste wijzigingen liggen op het terrein van de samenstelling van de geschillencommissie van Waterweg Wonen. Deze dient ten opzichte van de huidige situatie 'meer' onafhankelijk te worden: leden namens de Huurdersraad en Waterweg Wonen zijn niet meer toegestaan. Vanwege deze aangescherpte eisen, de terugloop van het aantal geschillen en de aanstaande mutaties in de huidige geschillencommissie hebben wij besloten om aan te sluiten bij de regionale Geschillen Advies Commissie (GAC). Dit is besproken met de huidige leden van de geschillencommissie en daarnaast is een instemmingsaanvraag bij de Huurdersraad ingediend. De GAC is in 1998 opgericht door drie corporaties. Inmiddels behandelen zij geschillen van tien corporaties. Deze commissie werkt onafhankelijk.

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.
We merken dat het aantal klantbezoeken en binnenkomende telefoontjes minder afneemt dan we hadden ingeschat en een deel van onze klanten behoefte heeft aan telefonisch of persoonlijk contact. Dit roept de vraag op hoe Waterweg Wonen de dienstverlening aan huurders de komende jaren wil organiseren. Doorgaan met het sturen op vergaande digitalisering of juist meer inspelen op de behoefte van onze bewoners om telefonisch of persoonlijk contact te hebben met onze medewerkers. Uiterlijk 1 april 2018 zal hier een visie op geformuleerd worden.

In het najaar van 2018 heeft Waterweg Wonen in samenwerking met klanten een klantvisie ontwikkeld. Deze beschrijft onder andere waar we voor staan, waar we als organisatie met onze dienstverlening heen willen, wat klanten van ons mogen verwachten en hoe we dit in de komende jaren waar gaan maken. In feite vormt dit document, tezamen met de medewerkers- en de strategische visie het fundament voor de inrichting van onze dienstverlening en organisatie voor de periode 2019-2022.
In de vorm van focusgroepen met klanten hebben we vastgesteld wat onze klanten belangrijk vinden. Immers, als we als corporatie van 'buiten naar binnen' werken, dan staan de behoeften, wensen en verwachtingen van onze klanten centraal. Uit het onderzoek blijken de volgende zes clusters voor klanten de belangrijkste te zijn.

1. Een veilige en schone buurt. Waterweg Wonen spreekt bewoners met asociaal gedrag hierop aan. Waterweg Wonen stelt ook eisen aan bewoners ten aanzien van het wonen.
2. Waterweg Wonen houdt in de dienstverlening rekening met echt kwetsbare bewoners.
3. Een betaalbare woning en energiezuinige woning.
4. Een nette woning waarin alles het doet.
5. Een eerlijke toewijzing van leegstaande woningen.
6. Deskundige medewerkers die met de klant meedenken en zijn/haar probleem/klacht helpen oplossen. Waterweg Wonen gaat serieus om met vragen/klachten en beloften worden nagekomen (afspraak is afspraak).

Hieruit blijkt duidelijk dat klanten een nette en betaalbare woning in een nette en veilige buurt het allerbelangrijkst vinden. Eigenlijk willen ze zo min mogelijk last hebben van de corporatie. Maar als ze deze nodig hebben, dan willen ze serieus genomen worden en echt geholpen worden.
De consequentie hiervan is dat de dienstverlening in de wijken en woningen meer aandacht gaat krijgen.

Sinds 2018 is Waterweg Wonen voor huurders weer bereikbaar van 09:00 tot 16:30 uur. Dit heeft geleid tot een vermindering van de druk op de telefooncentrale in de ochtend. Wij zien bij de KWH-meting een verbetering van de klantwaardering over de bereikbaarheid. We hebben soms nog wel te maken met lange wachttijden bij de telefooncentrale. Om hier klantvriendelijk mee om te gaan wordt in 2019 een 'bel me terug'-actie ingevoerd. Wanneer er meer dan vijf mensen in de wachtrij staan, kunnen zij een verzoek inspreken en worden zij teruggebeld. Vanaf 2019 kunnen wij rapportages genereren over het aantal telefoontjes.

Voor 2018 is het streven dat 3.500 huurders hun account hebben geactiveerd en 2.400 van de 30.000 reparatieverzoeken via het klantportaal worden ingediend en 180 van de ruim 800 opgezegde huurcontracten. Wij willen verder het aantal binnenkomende telefoontjes in 2018 niet laten stijgen ten opzichte van 2017.

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. Het gebruiksgemak van deze site is in dit jaar verder vergroot en we zien inmiddels weer een stijging van het gebruik. In 2018 is het aantal geactiveerde accounts opgelopen van 3.110 naar 4.219.
Het doel is om zoveel mogelijk huurders gebruik te laten maken van mijn.waterwegwonen.nl. In 2018 zijn 2.040 reparatieverzoeken ingediend via het Klantportaal, dat is een flinke toename ten opzichte van 2017 (1.285). Er zijn 111 huuropzeggingen binnengekomen, tegen 102 in 2017. Dit aantal lijkt te stabiliseren. We zagen het aantal huurbetalingen toenemen van 240 in 2017 naar 285 in 2018.

Opleiding medewerkers Woonpunt
De medewerkers woonpunt hebben een training Social Media gedaan en houden inmiddels de Facebookpagina van Waterweg Wonen tijdens werktijd bij. Verder volgden zij een telefoontraining die vooral gericht was op empathie en klantgerichtheid. In januari 2019 volgt nog een training 'on the job'. De medewerkers woonpunt volgen in 2019 een training gericht op zelfreflectie, feedback, conflicthantering, eigen verantwoordelijkheid en empathie.

Huurbezwaarschriften

In verband met de huurverhoging
De huurronde was op woningniveau afgestemd op de verhouding huurprijs/ aantal punten: bij een huurprijs tot en met 70% van het wettelijk maximum bedroeg de huurverhoging 3.9% (2017:1,7%), tussen 70% en 81% was deze 3,4% (2017:0,8%) en daarboven 0% (2017:0%).

In 2017 ontvingen we tien bezwaarschriften waarvan één was doorgestuurd naar de Huurcommissie.
Dit jaar ontvingen we 43 bezwaarschriften tegen de huurverhoging betreffende 59 woningen. 17 woningen in de Sperwerlaan 529-635 hadden een gezamenlijk bezwaarschrift ingediend. 5 bezwaarschriften zijn door Waterweg Wonen afgewezen omdat ze minimaal twee weken te laat werden ingediend. 22 bezwaren (ook die van de Sperwerlaan) zijn ingetrokken na communicatie over de grieven, aangeven dat de huurverhoging niet zou worden aangepast en informatie over de mogelijke kosten van het doorzetten van een procedure bij de Huurcommissie.
De overige bezwaarschriften zijn doorgestuurd naar de Huurcommissie. Waterweg Wonen kreeg gelijk in alle twaalf gevallen die inhoudelijk werden behandeld.

In verband met onderhoud
Er zijn vier bezwaren ingediend bij de Huurcommissie op onderhoudsgebreken zoals een aflopende vloer, los pleisterwerk, geen aansluiting voor de wasmachine, barsten in de muur. Deze bezwaren zijn nog niet inhoudelijk behandeld.

Onze communicatie passen wij aan, aan de informatiebehoefte van onze klanten. *Dit gebeurt onder meer op basis van de resultaten van het klantonderzoek dat wij uitvoerden en de enquêtes die wij onder onze huurders houden. In 2018 maken wij gebruik van online (o.a. social media, website en klantportaal mijn.waterwegwonen.nl) en offline (bewonersblad Watermerk, folders en informatiebrieven etc.) communicatiemiddelen om onze huurders te informeren. Wij streven ernaar om in ons primaire bedrijfssysteem de mogelijkheid voor klanten te implementeren om te kiezen voor wel of niet digitaal communiceren.*

Sociale media
We hebben 177 Facebookberichten geplaatst en hebben 1.626 volgers. Dit jaar hebben 169 mensen ons op Facebook een privébericht gestuurd. Onder de door ons geplaatste Facebookberichten zijn 588 opmerkingen geplaatst en 54 klachten of problemen gemeld.

Ook op Twitter zijn we actief; we hebben 88 berichten geplaatst en hebben 2.564 volgers. Op LinkedIn hebben we 47 berichten geplaatst. Met Twitter en LinkedIn richten we ons vooral op onze relaties.

Krantenartikelen
Waterweg Wonen werd 101 keer genoemd in de pers. Van deze 101 berichten hadden 22 berichten een negatief karakter. Dit betekent dat ruim 78% van de berichten neutraal/positief was, waarmee de doelstelling van 90% niet is behaald. Veel negatieve berichtgeving was er over een verwarde bewoner aan de Timorstraat en het huisvesten van MOE-landers in de locatie

De Elementen. Veel positieve publiciteit kregen wij over de Nul-op-de-meter-woningen aan de Soendalaan in de Indische Buurt die feestelijk opgeleverd zijn. Deze nieuwe vorm van renoveren trok landelijke aandacht. Tijdens Renda-bijeenkomsten kwamen diverse relaties lering trekken uit het resultaat.

Renda bijeenkomst Indische Buurt

Gouden bewoners
Huurders die meer dan 50 jaar bij ons huren, zijn uitgenodigd voor een gezellige high tea en een rondleiding door ons kantoor. Deze mensen zijn een hele middag in het zonnetje gezet. Met een filmpje en diverse berichten in de media is dit gedeeld met onze huurders en bewoners van Vlaardingen. Enthousiaste reacties kregen wij hierop.

Gouden huurder

Klinkende Taal
Transparant, betrokken en helder communiceren met onze klanten en belanghouders vinden wij belangrijk. Voor het begrijpelijker maken van onze schriftelijke communicatie hebben wij een vernieuwde schrijfwijzer geïntroduceerd. Lezers scannen tegenwoordig meer wat ze willen lezen. Daarom hebben wij een nieuwe schrijfstijl bepaald. Alle medewerkers kregen de gelegenheid om een training hiervoor te volgen. Met de tool 'Klinkende Taal' worden teksten bovendien gecontroleerd op taalgebruik. Zitten er moeilijke woorden in, zijn er lange zinnen, te lange alinea's, passieve zinnen en dergelijke?

Toekomstbestendige organisatie

Ambitie 5

- Lagere bedrijfslasten
- Financieel gezond en goed rentmeesterschap
- Goed risicomanagement
- Goede verantwoording en toezicht

Activiteit	Score	Realisatie
Personeelsvermindering naar 112,1 fte zal in 2018 worden gerealiseerd via natuurlijk verloop, zonder gedwongen ontslagen en met de inzet van extra inspanningen om de mobiliteit van onze medewerkers te vergroten en stimuleren.	+	Eind 2018 lag de bezetting net boven de 109,7 fte.
Personeelsstatistieken: Uitstroom: korter dan 2 jaar in dienst <= 2 Uitstroom: 2 jaar of langer in dienst >= 4 Vacatures gemiddeld openstaand <= 3	+	Uitstroom: 2 Uitstroom: 4 Vacatures openstaand: <= 1
In de Aedes-benchmark willen wij in 2018 tot de bovenste helft van de middenpositie (B-score) behoren op het prestatieveld 'bedrijfslasten'.	+	We hebben een hoge B-score behaald.
Wij streven naar een ziekteverzuim van maximaal 4%.	-	Het ziekteverzuim lag met 4,4% boven de norm.
Vermogensontwikkeling:		
• Interest dekkingsratio ICR >= 1,4	+	• ICR tussen de 1,8 en 4,4
• Loan to value < 75%	+	• Loan to value tussen 52% en 60%
• Dekkingsratio < 50%	+	• Dekkingsratio tussen 19% en 25%
• Solvabiliteit > 20%	+	• Solvabiliteit tussen 40% en 47%
• Beoordeling AW en WSW positief	+	• Positief

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

A) Lagere bedrijfslasten

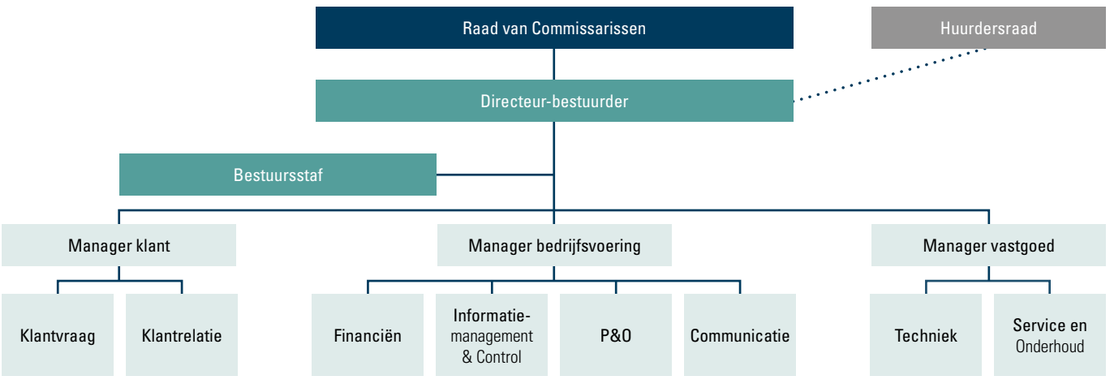
De lijn van 'Scherp aan de wind' zetten wij voort.
'De afname van medewerkers loopt parallel met de afname van het aantal huurwoningen, een afname van de hoeveelheid projecten en met ons permanente streven om efficiënter te werken. Personeelsvermindering naar 112,1 fte's zal in 2018 worden gerealiseerd via natuurlijk verloop.

De verwachte formatie (begroting 2018) bedroeg 112,1 fte's. De bezetting eind 2018 was 109,7 fte's. De gemiddelde formatie in 2018 bedroeg 110,9 fte's. De cijfers voor externen: 7,5 fte's (eind 2018) en 7,9 fte's (gemiddeld in 2018).

Personeelsstatistieken

Personeelsstatistieken	Norm	2018	Score	2017	2016
Instroom		4		4	2
Doorstroom		3		0	1
Uitstroom: korter dan 2 jaar in dienst	<= 2	2	positief	0	1
Uitstroom: 2 jaar of langer in dienst	>= 4	4	positief	11	5
Vacatures gemiddeld openstaand	<= 3	<= 1	positief	<= 1	<= 1
Fte's einde jaar	112,1	109,7	positief	111,1	117,9

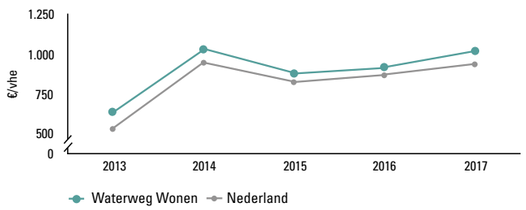
Organogram



We willen dat onze bedrijfslasten lager zijn dan het gemiddelde van onze sector.
In totaal streven we naar een reductie van de netto bedrijfslasten per vhe van 3%[1] in 2018. Daarmee komen we in 2018 ten opzichte van 2012 op een bedrijfslastenreductie van in totaal 30% uit. In de Aedes-benchmark streven we op het prestatieveld Bedrijfslasten het oordeel 'B-bovenste helft' na.

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

Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten

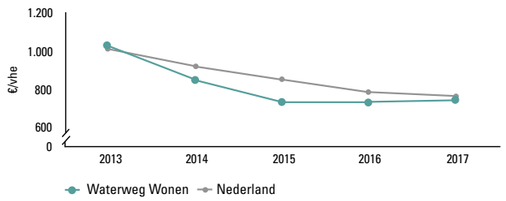


Bron: Aedes benchmark

De geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten van Waterweg Wonen zijn lager dan het gemiddelde van Nederland. Het label is na enkele jaren A laag veranderd in B hoog. De bedrijfslasten lagen met € 747 net € 7 boven de grens tussen A en B van € 740 (de grens tussen B en C is € 860).

1 netto bedrijfslasten per gewogen verhuureenheid gecorrigeerd met inflatie

Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten



Bron: Aedes benchmark

In 2016 is ons primaire softwarepakket vervangen.
In 2018 werken we aan het optimaliseren van het gebruik van Empire.

Invoeren Release 17 (R17) en bijbehorende servicepacks
Nadat de livegang van de R17 meerdere malen uitgesteld was zijn we half juli live gegaan met R17.1805. De uiteindelijke livegang liep ondanks alle voorbereidingen niet naar tevredenheid. Dit werd voornamelijk veroorzaakt door een onvolledige conversie en onderdelen die bij het testen onafhankelijk van elkaar wel goed functioneerden in het proces van dagelijks onderhoud, maar in combinatie niet. Hierdoor moesten er met lopende orders herstelacties worden uitgevoerd door Cegeka-dsa. Nieuwe orders en bijbehorende nieuwe processen liepen wel naar volle tevredenheid.

Daaropvolgend wilden we vanwege functionele verbeteringen de servicepacks R17.1806 t/m 1808 implementeren. Bij het testen van deze software kwam een belangrijke bug naar voren bij het inplannen van de inspecties. Daarom is besloten om de implementatie van deze servicepacks uit te stellen. In november zijn deze servicepacks in combinatie met R17.1809 t/m 1811 ingevoerd.

DE werkt voor de afdelingen Woonpunt en Huurincasso nog niet efficiënt genoeg. Ook het gebruik van leefbaarheidsdossiers in DE vraagt veel klikken en lijkt erg omslachtig.
Cegeka-dsa geeft aan dat de R19 in het teken staat van usability. Het is voor ons nog onduidelijk in hoeverre de mogelijkheden die volgen uit deze nieuwe release toereikend zullen zijn. In 2019 oriënteren wij ons daarop en op het gebruik van alternatieve tooling na een gezamenlijke analyse waarbij we kijken of het echte knelpunten zijn of onvolledig gebruik.

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%.

Het ziekteverzuim ziet er als volgt uit:

	Norm	2018	Score	2017	2016
Ziekteverzuim totaal	<= 4,0%	4,4%	negatief	4,0%	4,2%
Kort verzuim (< 6 weken)	<= 2,0%	2,7%	negatief	2,7%	2,8%
Lang verzuim (>= 6 weken)	<= 2,0%	1,7%	positief	1,3%	1,4%
Frequentie	<= 1,4	1,52	negatief	1,51	1,58

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 bezien we altijd de mogelijkheden om hieraan invulling 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. Op deze wijze willen wij goed rentmeesterschap voor nu, maar ook voor de toekomst waarborgen. Wij sturen daarbij op een goede vermogensontwikkeling en gezonde kasstromen.*

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. In deze bedrijfsplanperiode rekenen we met een boven inflatoire stijging van de huurprijzen: inflatie + 1,0%. Dit doen wij in aansluiting op het Sociaal Huurakkoord van Aedes en de Woonbond.*

(Bedragen x € 1.000) **Interest dekkings-ratio (ICR)**	2018	2019	2020	2021	2022
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	26.097	27.652	33.143	31.061	35.330
Financieringslasten	14.829	9.418	8.707	7.826	8.038
Interest dekkingsratio	1,8	2,9	3,8	4,0	4,4

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 rentelasten en de aflossing(sfictie) te betalen. De komende jaren ligt naar verwachting de interest dekkingsratio tussen de 2,9 en 4,4.

Huurronde / huurverhoging
We hebben ook dit jaar bekeken of er ruimte gemaakt kan worden voor een verdere matiging van de huurverhogingen, zonder de noodzakelijke investeringen en het gewenste onderhoud in gevaar te brengen. We geven er voorrang aan eventuele ruimte in te zetten voor het thema Betaalbaarheid en bijvoorbeeld niet om extra investeringen in ons programma op te nemen. Uit de cijfers van de Aw (2017) over de indicatieve bestedingsruimte van woningcorporaties (IBW) blijkt dat Waterweg Wonen per DAEB-ruimte geen bestedingsruimte heeft voor huurmatiging. Verder is in Aedes-verband afgelopen zomer afgesproken dat iedere corporatie in 2018 een vastgesteld plan heeft gemaakt om in 2050 een CO_2-neutraal woningbezit te hebben.

Tegen deze achtergrond realiseerden wij in de huurronde van 1 juli 2018 een huursomstijging van inflatie + 1%. De inflatie over 2017 bedroeg 1,4%. Dit resulteerde in een huursomstijging van 2,4%.
We zagen af van extra inkomensafhankelijke huurverhogingen voor huishoudens met een middeninkomen of hoog inkomen (onderbouwing: zie huurprijsbeleid).

Op basis van deze inflatie hebben we de (staffel)methodiek toegepast die in ons huurprijsbeleid is vastgelegd:
- een huurbevriezing voor de woningen die momenteel een hogere huurprijs hebben dan onze streefhuurprijs (81% van het wettelijk maximum);
- een huurstijging van inflatie +2,3% (=3,7%) voor de groep woningen met een lagere huurprijs dan 70% van het wettelijk maximum;
- Voor de tussengroep (woningen met een huurprijs tussen 70% en 81% van het wettelijk maximum) komen we uit op een huurverhoging van inflatie +2,0% (=3,4%).
- De huurstijging begrensden we op de streefhuurprijs en/of de huurliberalisatiegrens.

De Huurdersraad adviseerde negatief vanuit oogpunt van betaalbaarheid. Wij zijn niet meegegaan in het advies omdat de doelstellingen van betaalbaarheid niet in gevaar komen. Wel passen we maatwerk op individueel niveau toe indien blijkt dat er scherpe randjes ontstaan (Werkgroep Kompassie).

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.*

(Bedragen x € 1.000)

Loan to value	2018	2019	2020	2021	2022
Netto schuldpositie	354.686	371.368	354.469	358.148	332.397
Beleidswaarde	681.776	623.428	623.847	648.314	629.113
Aandeel externe financiering	52%	60%	57%	55%	53%

(Bedragen x € 1.000)

Dekkingsratio	2018	2019	2020	2021	2022
Netto schuldpositie	354.686	371.368	354.469	358.148	332.397
WOZ-waarde	1.402.241	1.502.977	1.657.552	1.809.390	1.769.026
Aandeel externe financiering	25%	25%	21%	20%	19%

In 2018 (op basis van de dPi 2017) verkreeg Waterweg Wonen een borgingsplafond van het WSW. Dit borgingsplafond is voor 2019 niet meer afdoende. Wij verwachten in 2019 een nieuw borgingsplafond op basis van de dPi van december 2018.
De grote herstructureringsopgave van Waterweg Wonen vraagt om scherp inzicht in de verschillende scenario's om weglekken van maatschappelijk kapitaal 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 2018 sloten we voor € 53,4 mln. leningen af voor de financieringsbehoefte van 2018. Dit betrof de volgende leningen:

- BNG fixe lening € 15 mln. per 05 april 2018 tot 5 april 2027 op 1,096%;
- NWB fixe lening € 7 mln. per 02 mei 2018 tot 2 mei 2030 op 1,45%;
- NWB fixe lening € 15 mln. per 01 oktober 2018 tot 1 oktober 2030 op 1,276%;
- BNG fixe lening € 11,4 mln. per 01 oktober 2018 tot 1 oktober 2031 op 1,31%;
- BNG roll over lening € 5 mln. per 10 juli 2018 tot 10 juli 2020 op Euribor + 0,21%.

In 2018 hebben we geen leningen afgesloten om de financieringsbehoefte over 2019 af te dekken.
In 2018 zijn vier leningen met een totale waarde van € 52,5 mln. afgekocht ter vermindering van het renterisico in 2019 en 2020.

(Bedragen x € 1.000)

Direct rendement vastgoed	2018	2019	2020	2021	2022
Kasstroom uit bedrijfs-operaties	27.163	29.101	34.225	32.172	36.263
Marktwaarde ultimo vorig jaar	929.906	1.009.967	988.011	997.308	1.043.558
Direct rendement	2,92%	2,88%	3,46%	3,23%	3,47%

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 2018 is het direct rendement vastgoed 2,92% en de gemiddelde vermogenskostenvoet 2,55% (interne norm: 3,3%). Het ministerie hanteert geen normen, maar geeft aan de corporaties onderling te gaan vergelijken op direct rendement.

Solvabiliteit (beleidswaarde)	2018	2019	2020	2021	2022
	47%	40%	41%	42%	44%

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%.

Verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde
De marktwaarde ligt eind 2018 flink boven de beleidswaarde; tevens is het resultaat over 2018 zeer positief door de waardeontwikkeling van ons vastgoed. Dit resultaat wordt veroorzaakt door de aanhoudende lage rente, naast het, brede, economisch herstel.

Woningcorporaties hebben een ander beleid dan vastgoedbeleggers. De verkoop is minimaal. De huur die wordt gevraagd is lager en de kwaliteit van onderhoud is hoger. Ook zijn de beheerslasten hoger. Om inzicht te krijgen in het deel van het vermogen dat een maatschappelijk doel dient is de beleidswaarde berekend. Dit is een afgeleide van de marktwaarde, waarbij rekening wordt gehouden met de genoemde componenten.

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 waarderen de betrokken afdelingen de risico's en benoemen beheersmaatregelen. Wij monitoren deze en sturen actief bij.*

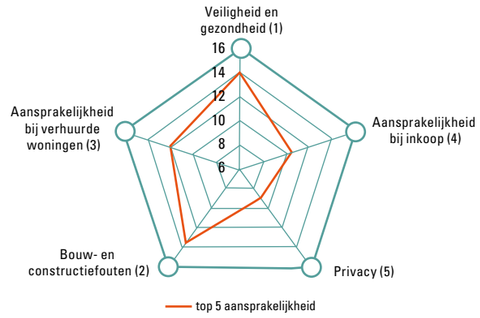
Tien onderwerpen hebben we benoemd als de belangrijkste strategische risico's. Samen vormen zij ons strategisch risicoprofiel. Het belangrijkste risico heeft betrekking op het 'ingrijpend overheidsbeleid'.

Ingrijpend overheidsbeleid
a. Nieuwe wetgeving rond gasloos bouwen is per 1 juli 2018 onverwacht van kracht geworden. Hiervoor zijn extra investeringen geraamd.
b. Wij zien spanning ontstaan tussen betaalbaarheid, duurzaamheid en de financierbaarheid waarbij we ons met name zorgen maken over het draagvlak voor alle duurzaamheidsinvesteringen bij de klant. We hebben in Aedesverband stelling genomen dat voldoende sociale woningen en de betaalbaarheid ervan een hogere prioriteit heeft dan verduurzaming. We nemen in 2019 deel aan de klankbordgroep van Aedes in het kader van het landelijk onderzoek van met ministerie van Binnenlandse Zaken naar de verhouding tussen enerzijds het taakveld van corporaties en anderzijds de investeringskracht.
c. In 2018 is een nieuw College van B&W gevormd. Niet op basis van een coalitieakkoord, maar op basis van een raadsbreed akkoord. Waterweg Wonen heeft zorgen over het tempo van activiteiten dat de gemeente in dit Raadsakkoord voorstaat. Inmiddels is er een onstuimig lokaal politiek klimaat en vindt in opdracht van de burgemeester een extern onderzoek plaats naar de bestuurskracht van de gemeenteraad (samenwerkingscultuur binnen de raad en tussen de raad en college; onderling vertrouwen tussen raad en college).

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.

In onderstaande spin is voor 2018 van elk van de top 5 legal risico's de risicobeoordeling weergegeven:

Risicoprofiel Legal Waterweg Wonen



(1) Veiligheid en gezondheid
In 2018 is gestart met verbeteren van de brandveiligheid. De werkzaamheden zijn in zeven complexen afgerond. Het betrof vooral brandscheidingen tussen woningen (voordeuren) en bergingen (vluchtroutes).

(2) Bouw- en constructiefouten
In het najaar is samen met juristen gekeken naar de aansprakelijkheidsrisico's die Waterweg Wonen loopt bij bouw- & constructiefouten. In deze kennissessie zijn aan de hand van praktijkvoorbeelden de belangrijkste risico's in kaart gebracht en zijn de contractvormen, waarvan Waterweg Wonen gebruik maakt met bijbehorende voorwaarden besproken. Onze conclusie is dat wij onze risico's op aansprakelijkstelling in belangrijke mate gereduceerd hebben door de gekozen contractvormen.

(5) Privacy
We hebben in 2018 maatregelen getroffen om beleidsmatig te voldoen aan de AVG, door het opstellen van privacybeleid, het aanleggen van een verwerkingsregister en het aanpassen van het privacy statement op de website. Wij hebben huurders hierover geïnformeerd via Watermerk. Intern is een aantal procedures opgesteld, waaronder procedures voor de rechten van betrokkenen en het vaststellen van de identiteit van de klant. De functionaris gegevensbescherming is aangeschoven bij alle werkoverleggen om de bewustwording onder medewerkers verder te vergroten. Verder hebben wij voor de gegevens die wij verwerken op basis van toestemming formulieren gemaakt, zodat wij voldoen aan de verantwoordingsplicht. Om de gegevens van onze huurders nog beter te beschermen hebben wij een tool aangeschaft: FileCap. Hiermee kunnen wij bijlagen met persoonsgegevens beveiligd mailen naar externe ontvangers.

Wij hadden in 2018 twee keer een beveiligingslek en zes keer een datalek. De datalekken betroffen post gestuurd aan verkeerde ontvangers en een medewerker die zijn mobiele telefoon was kwijtgeraakt. In alle gevallen is er geen gevoelige informatie in verkeerde handen gekomen en zijn er direct

maatregelen getroffen. Wij hebben geen melding gemaakt van datalekken aan de Autoriteit Persoonsgegevens, omdat deze datalekken geen ernstige nadelige gevolgen hadden voor betrokkenen.

In 2019 organiseren wij een borrel met als thema privacy & informatiebeveiliging. Verder gaan wij een control framework opstellen. Wij werken ook aan het instellen van bewaartermijnen en opschonen van persoonsgegevens.

De beheersmaatregelen die Waterweg Wonen neemt in het kader van de Wet ketenaansprakelijkheid worden herbeoordeeld. Per projectvorm wordt bepaald of Waterweg Wonen wordt beschouwd als eigenbouwer. Het project Hoogvliet-Parallelweg dient daarvoor als opmaat.

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.*

In het informatierisicomanagement 2018 waren in de top 5 van informatierisico's de volgende risico's benoemd:

#	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

(1) Hacken van systeem en (2) Ongeoorloofde digitale toegang
IT heeft in het vierde kwartaal met onze verzekeringsmakelaar overleg gevoerd over cyberverzekeringen. Een cyberverzekering dekt een deel van de financiële schade als gevolg van een datalek, een virus, een hack of een andersoortige cyberaanval. Dat geldt zowel voor eigen kosten als schade aan derden waarvoor we aansprakelijk worden gesteld.
In 2019 wordt een risicoscan uitgevoerd waardoor we meer inzicht krijgen in de cyberrisico's die we lopen.

(3) Softwarefouten en (4) Verkeerd gebruiken van software
Cegeka-dsa communiceert alleen on-line (Mijn Cegeka) en via releasenotes welke wijzigingen worden/zijn doorgevoerd. Via de accountmanager en zo nodig op directieniveau probeert Waterweg Wonen invloed uit te oefenen op Cegeka. Een onderzoek naar een opleidingsprogramma gebruik DE voor medewerkers moet nog opgestart worden.

(5) Informatie in onbevoegde handen
Sinds juli 2018 wordt het softwarepakket FileCap bij Waterweg Wonen gebruikt. Hiermee kan privacygevoelige informatie (bestanden) op een veilige manier overgebracht worden naar een externe partij. Deze partij logt in op een beveiligde omgeving bij Waterweg Wonen en kan de privacygevoelige informatie downloaden.
In overleg met de teamleiders en functioneel beheerder DMS zijn in het DMS diverse 'vertrouwelijke' rechtenschema's toegevoegd. Hiermee zijn documenten met een bepaalde inhoud afgeschermd en alleen toegankelijk voor geautoriseerde medewerkers. Voorbeelden van deze documenten zijn o.a.: Tussen Wal en Schip documenten, Pluscontracten, Woonzorgcontracten e.a.

Ons crisisbeheersingsplan treedt in werking zodra zich een crisis of een calamiteit voordoet.
Een crisiscoördinator is benoemd. Afhankelijk van het soort crisis of calamiteit in de stad, roept hij het interne crisisteam samen en handelt vervolgens naar het crisisbeheersingsplan. Jaarlijks oefenen wij een specifieke crisis met dit interne crisisteam.

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.*

Voor Waterweg Wonen zijn de werkzaamheden, die voortvloeien uit de Woningwet en bijbehorende Veegwet afgerond.

Voor de besturing van de organisatie vertalen we jaarlijks het bedrijfsplan in een jaarplan met doelstellingen en bijbehorende afdelingsplannen. *In 2017 is gestart met het invoeren van een (Power) BI-tool. In de BI-tool worden de prestatie-indicatoren van Waterweg Wonen opgenomen. Waterweg Wonen neemt deel aan de Power BI SIG van Cegeka-dsa. In deze SIG wordt besproken welke rapporten gezamenlijk opgemaakt zullen worden. Hierbij willen wij zoveel mogelijk onze informatiebehoefte zien te realiseren.*

Met Motion10 is een intentieovereenkomst afgesloten voor het ontwikkelen met drie andere woningcorporaties van een dataplatform Woon365 en bijbehorende BI-rapportages op de volgende domeinen:
- Onderhoud;
- Wonen;
- Financiële regelingen;
- Leefbaarheid;
- Financiële administratie;
- Ontwikkeling.

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?
Het Maatschappelijk Rendementmodel geeft inzicht in het behalen van de prestatieafspraken met de gemeente.

De Raad van Commissarissen (RvC) van Waterweg Wonen onderschrijft de Governancecode woningcorporaties. *Jaarlijks worden door de RvC prestatieafspraken gemaakt met de directeur-bestuurder. Bovendien vindt jaarlijks een zelfevaluatie plaats.*

Over de voortgang van de prestatieafspraken met de directeur-bestuurder wordt iedere vier maanden gerapporteerd in de MIS-rapportage. De jaarlijkse zelfevaluatie heeft in 2018 plaatsgevonden.

6. Beleidsmatige beschouwing waarde vastgoed

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. De totale omvang van de woningportefeuille van Waterweg Wonen is met € 80 mln. gegroeid naar een marktwaarde van € 1.010 mln. Dit betreft een waardegroei van 8,6%.

Deze waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, 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.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de *beleidswaarde*

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

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 beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.
De beleidswaarde is voor het eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:
- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk is dit echter niet het geval, dan blijft de huur bij Waterweg Wonen na mutatie gelijk. Bij de jaarlijkse huurverhoging verhogen wij extra wanneer een DAEB-woning de streefhuur nog niet heeft bereikt. Dit extra bedrag is afhankelijk van het procentuele verschil tussen de huidige en streefhuur. De totale huurverhoging bedraagt niet meer dan 1% boven inflatie.
- De toegepaste disconteringsvoet ultimo 2018, welke in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en de regio waarin Waterweg Wonen actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten.

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 309 mln. aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 255 mln.) uit hoofde van de waardering van het totale vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde 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 beheerlasten 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 ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 320 mln.

Het verschil tussen de marktwaarde van het DAEB-bezit en de beleidswaarde van het DAEB-bezit ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Solvabiliteit (beleidswaarde)	**x € 1000,-**	
Marktwaarde verhuurde staat		**€ 949.926**
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -159.336	
Betaalbaarheid (huren)	- 70.274	
Kwaliteit (onderhoud)	- 63.243	
Beheer (beheerkosten)	- 26.740	
	€ - 319.593	
Beleidswaarde		**€ 630.333**

Dit impliceert dat circa 47% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde.

Verslag van de ondernemingsraad

Voor de OR lag de focus het afgelopen jaar op de trajecten voor een nieuwe klantvisie, medewerkersvisie en bedrijfsplan. Op verzoek van de OR is voor deze trajecten het adviesrecht toegekend. De OR heeft een positief advies gegeven om hiermee aan de slag te gaan en is goed bij deze trajecten betrokken. Een aandachtspunt van de OR is de werkdruk en het faciliteren van medewerkers, omdat alle trajecten een extra werkbelasting vormen.

Verkiezingen OR
De zittingstermijn van de OR liep af op 1 april 2018. Op 20 maart zijn er (digitale) verkiezingen georganiseerd voor een nieuwe OR. De opkomst was erg hoog, 91% van de kiesgerechtigde medewerkers heeft gestemd. Er waren negen kandidaten voor zeven zetels. De nieuwgekozen OR is op 1 april 2018 aan de zittingstermijn van vier jaar begonnen.

Samenwerking
In 2018 hebben OR en directeur-bestuurder zeven overlegvergaderingen gevoerd. Daarnaast was er zeven keer een informeel overleg tussen de directeur-bestuurder en de voorzitter en vicevoorzitter van de OR, in de vorm van een koffie-uur. Op initiatief van de OR is het halfjaarlijkse overleg over de algemene gang van zaken (artikel 24-overleg WOR) ingevoerd. Er is jaarlijks een aantal contactmomenten tussen de Raad van Commissarissen (RvC) en de OR: in juli vond een één-op-één gesprek plaats tussen de voorzitters van de RvC en de OR in het kader van Governance. In december was het eindejaargesprek met een afvaardiging van de RvC en de gehele OR. Deze gesprekken verliepen in een open en goede sfeer. 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 verruiming van de openingstijden van Waterweg Wonen, het plan van aanpak voor de trajecten voor een klantvisie, medewerkersvisie en bedrijfsplan en over begroting en jaarplan voor 2019. De OR heeft ingestemd met de toewijzing van verplichte verlofdagen voor 2019. Verder heeft de OR de uitkomsten en actiepunten van het medewerkertevredenheidsonderzoek met Directie besproken.

Communicatie
De OR heeft een eigen digitale nieuwsbrief: kORtnieuws. In totaal is kORtnieuws zeven keer verspreid onder alle medewerkers. Daarnaast heeft de OR medewerkers doorlopend geïnformeerd over de (moeizame) onderhandelingen voor een nieuwe CAO Woondiensten. Hierover zijn 16 berichten verstuurd. De OR heeft een eigen pagina op het intranet, waar medewerkers informatie kunnen vinden. Alle OR-stukken worden openbaar gemaakt.

Scholing
De OR heeft de beschikking over een budget, dat voornamelijk gebruikt is voor scholing. De leden hebben gezamenlijk een startcursus en een training over onderhandelen gevolgd. Verder hebben leden individuele cursussen gevolgd om expertise op te doen en vaardigheden te ontwikkelen.

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. De OR krijgt alle basisinformatie tijdig toegestuurd. Verder bedanken wij alle medewerkers voor hun bijdragen en ideeën. Wij hopen dat de medewerkers de OR in 2019 weer op dezelfde manier weten te vinden.

Ondernemingsraad 2018

Jaarrekening 2018

Balans per 31 december 2018 (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000,-)

ACTIVA	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	**1.1**		
- DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	949.926	868.090
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	60.041	61.816
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	22.960	21.607
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	6.474	7.381
Totaal vastgoedbeleggingen		**1.039.401**	**958.894**
Materiële vaste activa	**1.2**		
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.2.1	**9.712**	**10.259**
Financiële vaste activa	**1.3**		
- Latente belastingvorderingen	1.3.1	13.144	7.977
Totaal financiële vaste activa		**13.144**	**7.977**
Totaal vaste activa		**1.062.257**	**977.130**
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	**1.4**		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.4.1	617	393
- Overige voorraden	1.4.2	208	205
Totaal voorraden		**825**	**598**
Onderhanden projecten	**1.5**	**4.943**	**6.000**
Vorderingen	**1.6**		
- Huurdebiteuren	1.6.1	926	936
- Overheid	1.6.2	4.844	2.819
- Latente belastingvorderingen	1.6.3	3.394	173
- Overige vorderingen	1.6.4	74	313
- Overlopende activa	1.6.5	214	278
Totaal vorderingen		**9.452**	**4.519**
Liquide middelen	**1.7**	**479**	**466**
Totaal vlottende activa		**15.699**	**11.583**
Totaal activa		**1.077.956**	**988.713**

Balans per 31 december 2018 (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000,-)

PASSIVA	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
Eigen vermogen	**1.8**		
- Herwaarderingsreserves	1.8.1	320.146	262.983
- Overige reserve	1.8.2	256.751	382.891
- Resultaat boekjaar	1.8.3	100.081	-68.977
		676.978	**576.897**
Voorzieningen	**1.9**		
- Voorziening onrendabele investeringen	1.9.1	7.366	11.444
- Voorziening latente belastingverplichtingen	1.9.2	2.785	0
- Overige voorzieningen	1.9.3	365	368
Totaal voorzieningen		**10.516**	**11.812**
Langlopende schulden	**1.10**		
- Leningen kredietinstellingen	1.10.1	322.104	303.152
- Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	1.10.2	22.280	21.906
- Overige schulden	1.10.3	122	128
Totaal langlopende schulden		**344.506**	**325.186**
Kortlopende schulden	**1.11**		
- Schulden aan kredietinstellingen	1.11.1	32.582	57.708
- Schulden aan leveranciers	1.11.2	2.491	2.745
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.11.3	2.186	1.453
- Schulden ter zake van pensioenen	1.11.4	109	111
- Overige schulden	1.11.5	2.985	3.824
- Overlopende passiva	1.11.6	5.603	8.977
Totaal kortlopende schulden		**45.956**	**74.818**
Totaal passiva		**1.077.956**	**988.713**

Winst- en verliesrekening over 2018

(Bedragen x € 1.000,-)

	Ref.	Begroting 2018	Resultaat 2018	Resultaat 2017
- Huuropbrengsten	2.1.1	69.247	69.850	69.667
- Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	4.320	4.943	4.619
- Lasten servicecontracten	2.1.3	-4.000	-4.609	-4.250
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	-4.109	-4.037	-4.369
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-12.703	-18.060	-18.036
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-12.710	-13.813	-12.456
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**40.045**	**34.274**	**35.175**
- Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.1	3.750	2.529	4.407
- Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.2	-4.545	-2.513	-4.165
- Toegerekende organisatiekosten	2.2.3	-100	-16	-51
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**-895**	**0**	**191**
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3.1	5.467	8.265	16.207
- Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-178	-439	-587
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-5.077	-5.947	-15.955
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**212**	**1.879**	**-335**
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-12.997	-4.045	-865
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	0	78.528	-82.221
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	0	1.350	555
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**-12.997**	**75.833**	**-82.531**
- Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	386	438	466
- Kosten overige activiteiten	2.5.2	-361	-479	-498
Netto resultaat overige activiteiten		**25**	**-41**	**-32**
Overige organisatiekosten	**2.6**	**-2.243**	**-2.392**	**-2.401**
Leefbaarheid	**2.7**	**-1.156**	**-1.044**	**-980**
- Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.8.1	0	41	44
- Rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.2	-12.119	-14.072	-13.128
Saldo financiele baten en lasten		**-12.119**	**-14.031**	**-13.084**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		**10.872**	**94.478**	**-63.997**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	**2.9**	**-1.000**	**5.603**	**-4.980**
Resultaat na belastingen		**9.872**	**100.081**	**-68.977**

Kasstroomoverzicht over 2018

(Bedragen x € 1.000,-)

	Ref.	2018	2017
1. (A) Operationele activiteiten			
Ontvangsten			
Huuropbrengsten	**1.1**	69.821	69.169
- Woonruimte	1.1.1	66.657	66.286
- Bedrijfsruimte	1.1.2	1.030	1.038
- Maatschappelijk vastgoed	1.1.3	894	665
- Intramuraal zorgvastgoed	1.1.4	512	506
- Parkeergelegenheid	1.1.5	714	674
- Overig	1.1.6	14	0
Vergoedingen	1.2	4.263	3.695
Overheidsontvangsten	1.3	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.4	398	380
Renteontvangsten (exclusief interne lening)	1.5 A	39	45
Saldo ingaande kasstroom		*74.521*	*73.289*
Uitgaven			
Erfpacht	1.6	215	232
Personeelsuitgaven	1.7	7.837	8.321
Onderhoudsuitgaven	1.8	16.768	11.919
Overige bedrijfsuitgaven	1.9	12.304	11.832
Renteuitgaven (exclusief interne lening)	1.10 A	14.829	13.862
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	1.11 A	789	57
Verhuurdersheffing	1.11 B	7.741	6.945
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.12	2.731	420
Vennootschapsbelasting	1.13	0	0
Saldo uitgaande kasstroom		*63.214*	*53.588*
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		**11.307**	**19.701**
2. (B) (Des)Investeringsactiviteiten			
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur (DAEB)	2.1 A	4.514	4.913
Verkoopontvangsten bestaande huur (niet-DAEB)	2.1 B	2.086	10.738
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) (DAEB)	2.2 A	1.584	441
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) (niet-DAEB)	2.2 B	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw (niet-DAEB)	2.3 B	0	0
Verkoopontvangsten grond (DAEB)	2.4 A	0	0
Verkoopontvangsten grond (niet-DAEB)	2.4 B	2.250	6.808
(Des)Investeringsontvangsten overig (DAEB)	2.5 A	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig (niet-DAEB)	2.5 B	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		*10.434*	*22.901*
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom			
Uitgaven nieuwbouw huur (DAEB)	2.6 A	246	3.705
Uitgaven nieuwbouw huur (niet-DAEB)	2.6 B	0	0
Uitgaven woningverbetering (DAEB)	2.7 A	6.019	4.770

	Ref.	2018	2017
Uitgaven woningverbetering (niet-DAEB)	2.7 B	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden (DAEB)	2.8 A	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden (niet-DAEB)	2.8 B	0	0
Uitgaven aankoop woongelegenheden (DAEB)	2.9 A	4.124	1.702
Uitgaven aankoop woongelegenheden (niet-DAEB)	2.9 B	0	0
Uitgaven nieuwbouw verkoop (niet-DAEB)	2.10 B	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop (DAEB)	2.11 A	1.408	886
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop (niet-DAEB)	2.11 B	0	0
Sloopuitgaven woongelegenheden (DAEB)	2.12 A	1.126	350
Sloopuitgaven woongelegenheden (niet-DAEB)	2.12 B	25	0
Aankoop grond (DAEB)	2.13 A	0	0
Aankoop grond (niet-DAEB)	2.13 B	2.035	3.272
Uitgaven overige investeringen (DAEB)	2.14 A	0	556
Uitgaven overige investeringen (niet-DAEB)	2.14 B	273	129
Externe kosten bij verkoop (DAEB)	2.15 A	255	297
Externe kosten bij verkoop (niet-DAEB)	2.15 B	44	117
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		*15.555*	*15.785*
Saldo in- en uitgaande kasstroom mva	**2.16**	**-5.121**	**7.115**
Financiële vaste activa - in- en uitgaande kasstroom			
Ontvangsten verbindingen	2.17.1	0	19
Ontvangsten overig	2.17.2	0	3
Ontvangen aflossing interne lening	2.17.3	0	0
Dividend vanuit niet-DAEB verbindingen	2.17.4	0	0
Uitgaven verbindingen	2.18.1	0	0
Uitgaven overig	2.18.2	0	0
Verstrekken interne lening	2.18.3	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom fva	**2.19**	**0**	**22**
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		**-5.121**	**7.137**
3. (C) Financieringsactiviteiten			
Ingaande kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Opgenomen door WSW geborgde leningen	3.1.1	105.900	10.000
Opgenomen niet geborgde leningen (DAEB)	3.1.2	0	0
Opgenomen niet geborgde leningen (niet-DAEB)	3.1.3	0	0
Uitgaande kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Aflossingen door WSW geborgde leningen	3.2.1	-113.377	-40.356
Aflossingen niet geborgde leningen (DAEB)	3.2.2	0	0
Aflossingen niet geborgde leningen (niet-DAEB)	3.2.3	0	0
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		**-7.477**	**-30.356**
Toename (afname) van geldmiddelen	4.1	-1.291	-3.518
Wijziging kortgeld	4.2	2.400	-1.400
Geldmiddelen aan het begin van de periode		-2.765	2.153
Geldmiddelen aan het begin van de periode		-1.656	-2.765

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.

Presentatiewijzigingen
In 2018 heeft Waterweg Wonen een presentatiewijziging doorgevoerd. Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. In 2017 zijn waardeverminderingen onder de 'Overige waardeveranderingen' gepresenteerd. Deze waardeverminderingen zijn nu onder de 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' gepresenteerd. Vergelijkende cijfers van 2017 zijn hierop aangepast.

Schattingen
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.

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 definitief 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 2018 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 2018').

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 2018 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden

	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	2,50%	2,20%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging	10,70%	6,35%	2,00%	2,00%	2,00%
Boveninflatoire huurverhoging	nvt	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%

Uitgangspunten woongelegenheden

	MGW 2018	EGW 2018	MGW 2017	EGW 2017
Instandhoudingsonderhoud gemiddeld per vhe in €:	965	957	883	913
Mutatieonderhoud per vhe in €:	663	883	628	836
Beheerkosten per vhe in €:	428	436	420	427
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1482%		0,1536%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,13%	0,13%
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	Deze is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen 5 jaar. NB er geldt een ondergrens van 2% en een bovengrens van 50%			
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden			
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden			
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50%			
Disconteringsvoet gemiddeld per vhe:	7,18%		7,56%	

Verhuurderheffing (% van de WOZ)

	2019	2020 en 2021	2022	2023 e.v.
Tarief WOZ	0,561%	0,592%	0,593%	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 € 518 (2017: € 508) 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

	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	2,50%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	BOG: € 5,40 per m² BVO exclusief BTW MOG: € 6,55 per m² BVO inclusief BTW ZOG: € 8,60 per m² BVO inclusief BTW				
Mutatieonderhoud	BOG: € 5,40 per m² BVO exclusief BTW MOG: € 6,55 per m² BVO inclusief BTW ZOG: € 8,60 per m² BVO inclusief BTW				
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: 7,33% (2017: 7,43 %) MOG: 0,13% (2017: 9,01%) ZOG: 8,23% (2017: 8,61%)				

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

Parameters parkeergelegenheden

	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	2,50%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	Parkeerplaats € 50 per jaar (2017: € 47) Garagebox € 166 per jaar (2017: € 157)				
Beheerkosten	Parkeerplaats € 26 per jaar (2017: € 25,50) Garagebox € 37 per jaar (2017: € 36)				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ	0,24% (2017: 0,25%)				
Verkoopkosten bij uitponden	€ 518 per eenheid (2017 € 508)				
Disconteringsvoet	6,32% (2017: 6,46%)				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 508 per verhuureenheid. 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 2018 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 € 75 en € 180 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 7,75% en voor de exit yield geldt een aanpassing tussen 6% en de 7,5%. De onderhoudsbedragen voor het instandhoudingsonderhoud zijn aangepast en liggen tussen de € 6 en € 9,40 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 erfpachtlasten worden aangepast naar de werkelijk te verwachten uitgaven.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie).
   Waterweg Wonen hanteert hierbij het volgende uitgangspunt: kosten van onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 10 jaar, bedragen gemiddeld € 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.
   Waterweg Wonen hanteert hierbij het volgende uitgangspunt: Waterweg Wonen gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 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 loopbaanontwikkelingsplan
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 2018 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 115,9%. Het pensioenfonds dient een dekkingsgraad van ten minste 125% 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 met ingang van dit jaar 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 onderstaand 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: • Vastgoedbeleggingen • 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.	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 Winst-en-verliesrekening: • 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 2018

Bankschuld (gesaldeerd met liquide middelen)	€ 1,7 mln.
Benodigde buffer	€ 0,0 mln.
Obligo inzake WSW	€ 13,3 mln.
Kredietlimiet	€ 5,9 mln.
Benodigde nieuwe financiering (investeringen alsmede aflossing bestaande schulden) voor 2019	€ 41,3 mln.
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	€ 27,1 mln.

De nog niet benutte borgingsruimte in bovenstaande tabel is gebaseerd op toekenning van het WSW, zoals opgenomen in de dPi 2017.. Uit de opgave dPi 2018 verwachten wij een hoger borgingsvolume, waardoor er voldoende ruimte is om de benodigde financiering aan te trekken.

De kredietlimiet (bij de BNG) is ongewijzigd ten opzichte van 2017 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 bepaalde schulden met een variabele rente (schulden aan kredietinstellingen) heeft Waterweg Wonen renteswaps 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).

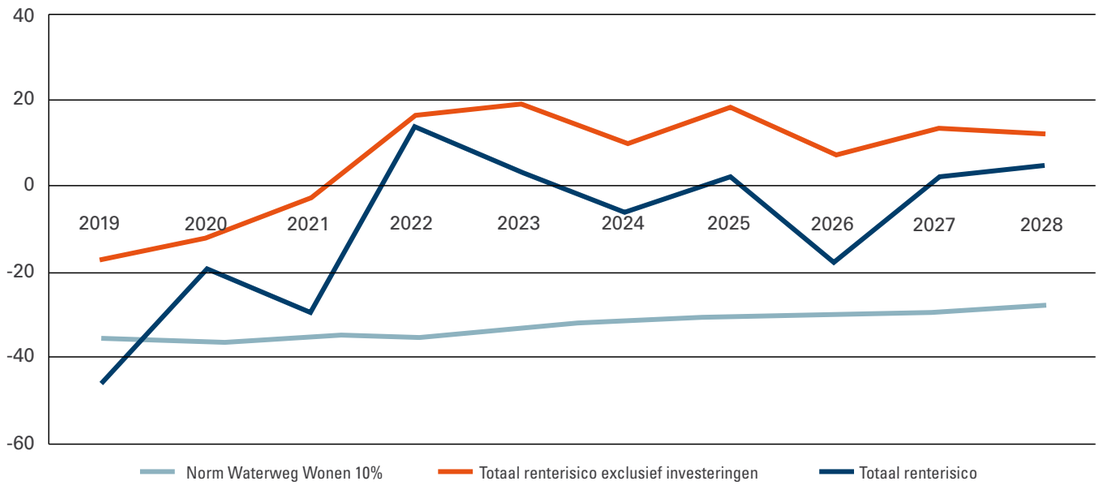
Kredietrisico

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.



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	**868.090**	**61.816**
Mutaties in het boekjaar		
- Investeringen	-865	0
- Desinvesteringen	-3.295	-2.245
- Herwaarderingen	55.889	-326
- Waardeverminderingen	-2.060	-253
- Terugneming van waardeverminderingen	24.905	1.124
- Overboekingen	7.262	-75
Totaal mutaties	**81.836**	**-1.775**
Boekwaarde per 31 december	**949.926**	**60.041**
Verloopstaat marktwaarde		
Marktwaarde in verhuurde staat per 1 januari	**868.090**	**61.816**
- Voorraadmutaties	1.563	-2.246
- Mutatie objectgegevens	7.367	686
- Methodische wijzigingen handboek en software	-8.437	-256
- Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-40.779	-1.155
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	122.122	1.196
Marktwaarde in verhuurde staat per 31 december	**949.926**	**60.041**

Investeringen
Onder de investeringen zijn ook ontvangen STEP-subsidies opgenomen. Deze hebben betrekking op in het verleden geactiveerde renovaties.

Herwaardering
De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 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 687 onroerende zaken voor verkoop in aanmerking komen, waarvan 575 DAEB. Naar verwachting worden 31 eenheden, waarvan 26 DAEB, binnen één jaar verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 5,9 mln., waarvan € 4,3 mln. DAEB. De boekwaarde bedraagt ultimo verslagjaar € 3,8 mln., waarvan € 2,5 mln. DAEB.

WOZ waarde
De waarde volgens de onroerende zaakbelasting is voor het DAEB bezit circa € 1,5 mld. (peildatum 1 januari 2018). In 2017 was dit € 1,3 mld. Voor het niet-DAEB bezit is deze circa € 64 mln. (2017: € 63 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 € 328 mln. (waarvan DAEB € 320 mln.). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat per 31 december	**949.926**	**60.041**
- Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-159.336	-3.919
- Betaalbaarheid (huren, erfpacht)	-70.274	-4.293
- Kwaliteit (onderhoud)	-63.243	-980
- Beheer (beheerkosten)	-26.740	594
Beleidswaarde per 31 december	**630.333**	**51.443**

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

Uitgangspunt voor:	**2018**
Disconteringsvoet	6,82%
Streefhuur per maand	€ 552,72 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.354,00 per woning

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	€ 106 mln. lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 31 mln. hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	2 X € 100 hoger	€ 38 mln. lager

In onze meerjarenbegroting voorzien wij de sloop van ca. 2.400 woningen met een beleidswaarde van ca. € 94 mln. Bij de overgang van bedrijfswaarde naar beleidswaarde zijn deze woningen ingerekend volgens de reguliere methodiek. Ten opzichte van de bedrijfswaarde wordt niet langer rekening gehouden met de restant levensduur; dit heeft derhalve een opwaarts effect op de beleidswaardewaardering van het vastgoed ultimo 2018. Bij toekomstige sloop zonder nieuwbouw betekent dit een (toekomstig) neerwaarts effect op de beleidswaarde.

De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

	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	13.673	9.953
Herwaarderingen	10.529	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.595	-2.572
Boekwaarde per 1 januari	**21.607**	**7.381**
Mutaties in het boekjaar		
- Investeringen	0	14.403
- Desinvesteringen	0	0
- Herwaarderingen	2.736	0
- Waardeverminderingen	0	-8.123
- Terugneming van waardeverminderingen	0	0
- Overboekingen	-1.383	-7.187
Totaal mutaties	**1.353**	**-907**
Stand per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	12.363	15.255
Herwaarderingen	12.103	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.506	-8.781
Boekwaarde per 31 december	**22.960**	**6.474**

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 161 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 2018 is € 65.600 aan rente geactiveerd in sociaal vastgoed in ontwikkeling met een rentevoet van 2,55%.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
In 2018 is het nieuwbouwproject Villa Delphia opgeleverd. De renovaties aan de Londenweg en de nul-op-de-meter woningen in de Indische Buurt zijn afgerond.

Waardeverandering
In 2018 zijn er geen besluiten geformaliseerd voor onrendabele investeringen. Door aanpassing van het onrendabele deel van de nieuwbouw en aankoopcomplexen komt het totaal aan onrendabele investeringen op lopende en toekomstige projecten op € 16,1 mln. Hiervan is € 8,7 mln. in mindering genomen op de activa in ontwikkeling. Het restant van € 7,4 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	14.997
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.738
Boekwaarde per 1 januari	**10.259**
Mutaties in het boekjaar	
- Investeringen	324
- Desinvesteringen	0
- Afschrijvingen	-871
- Afschrijvingen desinvesteringen	0
- Waardeverminderingen	0
- Terugneming van waardeverminderingen	0
Totaal mutaties	**-547**
Stand per 31 december	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	15.321
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-5.609
Boekwaarde per 31 december	**9.712**

Verzekering
De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2018 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 2018 zijn voornamelijk toe te schrijven aan de aanschaf van nieuwe soft- en hardware (€ 0,2 mln.).

1.3 Financiële vaste activa
1.3.1 Latente belastingvorderingen

	31/12/18	**31/12/17**
- Compensabele verliezen	16.030	8.150
- Waarderingsverschillen te verkopen woningen in de komende 11 jaar	508	0
Af: kortlopend	-3.394	-173
Saldo inclusief kortlopend	**13.144**	**7.977**

De actieve latentie bedraagt eind 2018 ca. € 16 mln. 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 2015 voor € 159 mln. aan fiscale verliezen behaald en in de jaren (tot en met 2018) daaropvolgend € 61 mln. aan positieve fiscale resultaten. De positieve resultaten in de laatste jaren worden vooral veroorzaakt door de vertraging in de sloop/nieuwbouw in de laatste jaren gepaard gaand met goede exploitatieresultaten.

Tevens is een latentie gevormd voor de te verkopen woningen gedurende 11 jaar. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen het thans geldende vennootschapsbelastingtarief en hebben een gemiddelde looptijd van 10 jaar.

VLOTTENDE ACTIVA	31/12/18	31/12/17
1.4 Voorraden		
1.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	617	393
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop	**617**	**393**
1.4.2 Overige voorraden		
- Magazijn onderhoudsmaterialen	208	203
- VVV en dinerbonnen	0	1
Totaal overige voorraden	**208**	**204**
1.5 Onderhanden projecten		
- Bestede kosten onderhanden projecten	18.885	17.412
- Gefactureerde termijnen	-11.978	-9.448
- Verantwoord verlies	-1.964	-1.964
Totaal onderhanden projecten	**4.943**	**6.000**

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	926	936
Totaal huurdebiteuren	**926**	**936**
1.6.2 Overheid		
- Overheid	4.844	2.819
Totaal Overheid	**4.844**	**2.819**
1.6.3 Latente belastingvorderingen		
- Latente belastingvorderingen	3.394	173
Totaal latente belastingvorderingen	**3.394**	**173**
1.6.4 Overige vorderingen		
- Vordering vertrokken bewoners	2.036	2.114
- Service- en stookkosten huidige huurders	-7	-9
- Overige debiteuren	71	184
- Voorziening dubieuze debiteuren	-2.036	-2.114
- Vorderingen op personeel	9	11
- Overige vorderingen	1	127
Totaal overige vorderingen	**74**	**313**
1.6.5 Overlopende activa		
- Overige overlopende activa	214	278
Totaal overlopende activa	**214**	**278**
1.7 Liquide middelen		
- Bank	479	466
Totaal liquide middelen	**479**	**466**

De liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

PASSIVA	31/12/18	31/12/17
1.8 Eigen vermogen		
1.8.1 Herwaarderingsreserves		
Herwaarderingsreserves per 1 januari	**262.983**	**326.437**
- Realisatie als gevolg van verkoop en sloop	-1.136	-2.071
- Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	58.299	-61.383
Herwaarderingsreserves per 31 december	**320.146**	**262.983**

Verloop overzicht herwaarderingsreserve:

	Onroerende zaken in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Herwaarderingsreserve per 1 januari	**255.049**	**7.934**	**262.983**
Realisatie verkoop en sloop	-1.209	73	-1.136
Mutatie herwaardering	55.564	2.735	58.299
Herwaarderingsreserve per 31 december	**309.404**	**10.742**	**320.146**

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, stand per 31 december		
Algemene bedrijfsreserve einde voorgaand jaar	382.891	216.270
- Mutatie herwaardering vorig boekjaar	-57.163	63.454
- Resultaat vorig boekjaar	-68.977	103.167
Overige reserves per 31 december	**256.751**	**382.891**
1.8.3 Resultaat boekjaar		
- Resultaat boekjaar	**100.081**	**-68.977**

1.9 Voorzieningen

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

	1.9.1 Onrendabele investeringen	1.9.2 Latente belasting-verplichtingen	1.9.3 Individueel loopbaan ontwikkelingsbudget	Totaal
Saldo per 1 januari	**11.444**	**0**	**368**	**11.812**
- Onttrekkingen	-7.874	0	-20	-7.894
- Dotatie	4.263	2.785	33	7.081
- Vrijval	-467	0	-16	-483
Saldo per 31 december	**7.366**	**2.785**	**365**	**10.516**

Van de voorzieningen is een bedrag van € 4,8 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.

	31/12/18	31/12/17
1.10 Langlopende schulden		
1.10.1 Leningen kredietinstellingen		
Saldo per 1 januari	**357.629**	**389.385**
- Storting nieuwe leningen	108.300	14.000
- Reguliere aflossingen	-60.878	-45.756
- Afkoop	-52.500	0
Saldo inclusief kortlopend per 31 december	**352.551**	**357.629**
Af te lossen in volgend boekjaar	-30.447	-54.477
Saldo per 31 december	**322.104**	**303.152**

Rentevoet, aflossing 2018 en leningen langer dan vijf jaar
De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt per 31 december 2018 2,55%. Het aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar bedraagt € 30,4 mln. en is onder de kortlopende schulden verantwoord. Het aflossingsbestanddeel vanaf 2023 bedraagt in totaal € 252,4 mln. voor de huidige leningportefeuille. De gemiddelde looptijd van de leningportefeuille is 8,7 jaar. Alle leningen zijn geborgd door het WSW.

In 2018 zijn er voor € 52,5 mln. leningovereenkomsten afgekocht, waarbij voor hetzelfde bedrag bij dezelfde geldverstrekker nieuwe leningen zijn aangetrokken.

De marktwaarde van de leningenportefeuille per 31 december 2018 bedraagt € 403,4 mln. (2017: € 406,7 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 31/12/18	Bank	Effectiviteit hedge
01/11/09	01/11/19	10.000.000	4,7700%	-507.905	ABN	100,0%
01/11/12	01/11/19	10.000.000	3,3325%	-363.798	ABN	100,0%
01/12/12	01/12/20	10.000.000	3,4550%	-740.844	ABN	100,0%
01/10/13	01/10/19	10.000.000	3,7300%	-404.225	Deutsche Bank	100,0%

De renteswaps zijn bedoeld om renterisico's van toekomstige leningen met een variabele rente af te dekken. De te ontvangen variabele rente van deze renteswaps is 3-maands euribor.

"De reële waarde van de derivaten bedraagt per balansdatum € 2,0 mln. negatief (2017: € 4,7 mln. negatief, waarvan € 1,1 mln. negatief inmiddels is geëindigd). De waarde van de swaps wordt berekend door alle kasstromen contant te maken tegen de X-M Euriborcurve. Alle renteswaps zijn 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 en Deutsche Bank is geen sprake van een mogelijke margin call. Tevens zijn hier geen voorwaarden die aangemerkt kunnen worden als toezicht belemmerend.

	31/12/18	31/12/17
1.10.2 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden		
- Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	23.045	23.876
- Verminderingen/vermeerderingen	-767	-1.326
Saldo per 1 januari	**22.278**	**22.550**
- Betaald in verband met terugkoop	-1.383	-860
- Herwaardering schuld	1.385	588
Totaal mutaties	**2**	**-272**
- Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	20.849	23.045
- Verminderingen/vermeerderingen	1.431	-767
Saldo inclusief kortlopend per 31 december	**22.280**	**22.278**
- Terugkoopverplichting < 1 jaar	0	-372
Saldo per 31 december	**22.280**	**21.906**

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

	31/12/18	31/12/17
1.10.3 Overige schulden		
- Waarborgsommen	122	128
Totaal overige schulden	**122**	**128**

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	30.447	54.477
- Rekening-courant krediet	2.135	3.231
Totaal schulden aan kredietinstellingen	**32.582**	**57.708**

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. (2017: € 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	*2.491*	*2.745*
1.11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	*2.186*	*1.453*
1.11.4 Schulden ter zake van pensioenen	*109*	*111*
1.11.5 Overige schulden		
- Te verrekenen leveringen en diensten	1.250	1.252
- Nog te betalen kosten opgeleverde projecten	1.735	2.572
Totaal overige schulden	**2.985**	**3.824**

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	3.833	4.458
- Vooruitontvangen huren	1.248	1.107
- Overige overlopende passiva	522	3.412
Totaal overlopende passiva	**5.603**	**8.977**

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Planmatig onderhoud
Er is voor een totaal van € 0,9 mln. aanbesteed waar nog geen werkzaamheden voor zijn verricht.

Projecten
Er is voor een totaal van € 19,0 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 € 0,45 mln., waarvan € 0,21 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 2018 bedroeg het totale obligo € 13,3 mln. Dit obligo wordt opeisbaar indien het garantievermogen van het WSW onder een bepaald niveau dreigt te komen. Van dit bedrag heeft € 4,0 mln. betrekking op nieuwe leningen.

Bijdrageheffing Autoriteit Wonen
De bijdrage van de Autoriteit wonen (Aw) is een jaarlijks terugkerende heffing. Voor 2018 heeft Waterweg Wonen € 67.000 betaald. De begroting voor de Aw voor de jaren 2019 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 0,025 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie. In de begroting 2019 is uitgegaan van een bedrag van € 57.000.

Fiscale positie per 31 december 2018

(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 31/12/18	Niet verwerkt 31/12/18	Niet verwerkt 31/12/17
Verrekenbare tijdelijke verschillen actief	2	277	357
Verrekenbare tijdelijke verschillen passief	-21	-21	-20
Compensabele verliezen	81	0	72
Toekomstig fiscaal opwaarderingspotentieel	14	-	-

De verwerkte verschillen hebben geleid tot het opnemen in de balans van actieve belastinglatenties ten bedrage van € 16,5 mln. en passieve belastinglatenties van € 2,8 mln. eind 2018.

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)	1.010	1.266	256
Materiële vaste activa/ Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23	2	-21
Financiële vaste activa	0	1	1
Passiva			
Terugkoopverplichting VOV	-22	0	22
Totaal verschillen			**258**

Indien de actieve latentie (voor de niet verwerkte verschillen) zou worden gewaardeerd tegen nominale waarde dan bedraagt deze eind 2018 circa € 56 mln. (eind 2017 € 89 mln.) en een passieve latentie van € 4 mln. (eind 2017 € 5 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	279
Met potentieel passieve latentie	-21
Totaal latenties	**258**
Compensabele verliezen	81
Toekomstig fiscaal opwaarderingspotentieel	14

Toelichting
Waterweg Wonen maakt over de jaren tot en met 2018 cumulatieve verliezen tot een hoogte van circa € 81 mln. (2017: € 108 mln.).

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000,-)

Netto resultaat exploitatie vastgoed

	2018	2017
2.1.1 Huuropbrengsten		
- Woningen en woongebouwen	67.211	67.504
- Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.502	3.391
Te ontvangen nettohuur	**70.713**	**70.895**
- Huurderving wegens algemene leegstand	-517	-621
- Huurderving wegens leegstand niet zijnde regulier	-95	-185
- Huurderving wegens oninbaarheid	-251	-422
Totaal huuropbrengsten	**69.850**	**69.667**

Geografische onderverdeling van de huuropbrengsten
Alle huuropbrengsten zijn behaald in de gemeente Vlaardingen.

2.1.2 Opbrengsten servicecontracten		
- Berekende lasten leveringen en diensten	4.739	4.251
- Vergoeding personeel	200	182
- Administratiekosten leveringen en diensten	122	195
Af : Vergoedingsderving wegens leegstand	-59	-37
Af : Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-59	28
Totaal opbrengsten servicecontracten	**4.943**	**4.619**
2.1.3 Lasten servicecontracten		
- Lasten servicecontracten	-4.609	-4.250
Totaal lasten servicecontracten	**-4.609**	**-4.250**
2.1.4 Lasten van verhuur en beheer activiteiten		
- Overige kosten verhuuractiviteiten	-8	-8
- Overige verhuuropbrengsten	23	22
Aan verhuur toegerekende personeelskosten	-2.616	-2.759
Aan verhuur toegerekende overhead	-1.436	-1.624
Totaal lasten van verhuur en beheer activiteiten	**-4.037**	**-4.369**
2.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten		
- Planmatig onderhoud	-9.453	-9.618
- Mutatie onderhoud	-2.079	-1.996
- Reparatie onderhoud	-2.363	-1.888
- Overig onderhoud	-836	-1.524
Af: doorbelasting servicedienst	543	568
Subtotaal onderhoudslasten	-14.188	-14.458
Aan onderhoud toegerekende personeelskosten	-2.632	-2.410
Aan onderhoud toegerekende overhead	-1.240	-1.168
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	**-18.060**	**-18.036**

De werkelijke uitgave voor planmatig onderhoud 2018 bedraagt € 9,5 mln. inclusief contracten (exclusief € 8,1 mln.). Van de € 9,5 mln. is € 0,06 mln. in de activa opgenomen en € 9,44 mln. ten laste van het resultaat gebracht.

Op de onderhoudskosten is een bedrag van € 2,6 mln. aan Stimuleringsregeling Energieprestatie Huursector (STEP)subsidies in mindering gebracht.

	2018	2017
2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Heffingen		
- Belastingen	-4.358	-4.443
- Verzekeringen	-155	-150
- Verhuurderheffing	-7.741	-6.945
- Heffing Autoriteit Woningcorporaties	-67	-57
- Saneringsheffing	-722	0
- Juridische kosten	-38	-60
- Contributies aansluitingen	-137	-147
Subtotaal heffingen	**-13.218**	**-11.802**
Overige bedrijfslasten		
- Overige algemene exploitatiekosten	-76	-167
- Bijdrage Verenigingen van Eigenaars	-203	-227
- Overige bedrijfslasten	-101	-28
Subtotaal overige bedrijfslasten	**-380**	**-422**
Erfpacht	**-215**	**-232**
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	**-13.813**	**-12.456**

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

2.2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	*2.529*	*4.407*
2.2.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	*-2.513*	*-4.165*
2.2.3 Toegerekende organisatiekosten		
Aan verkoop vastgoed i.o. toegerekende personeelskosten	-12	-38
Aan verkoop vastgoed i.o. toegerekende overhead	-4	-13
Totaal toegerekende organisatiekosten	**-16**	**-51**
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**0**	**191**

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

2.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.265	16.207
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	**8.265**	**16.207**
2.3.2 Toegerekende organisatiekosten		
Aan verkoop vastgoedportefeuille toegerekende personeelskosten	-105	-104
Aan verkoop vastgoedportefeuille toegerekende overhead	-334	-483
Totaal toegerekende organisatiekosten	**-439**	**-587**
2.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	*-5.947*	*-15.955*
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**1.879**	**-335**

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
2.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
- Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-4.045	-865
	-4.045	**-865**

De waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling zijn onrendabele toppen nieuwbouw en renovatie en bestaan voor € 4,0 mln. negatief aan mutaties. De waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft het renovatieproject aan de Maasboulevard en de nieuwbouwprojecten appartementen boven de Hoogvliet en eengezinswoningen aan de Floris de Vijfdelaan en de Samuel Esmeijerstraat.

2.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
- DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	78.130	-80.845
- Niet-DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	398	-1.376
	78.528	**-82.221**
2.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
- Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.735	1.143
- Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.385	-588
	1.350	**555**
Totale waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**75.833**	**-82.531**
2.5.1 Opbrengst overige activiteiten		
- VvE beheer	161	221
- Overige opbrengsten	134	98
- Erfpacht	143	147
	438	**466**
2.5.2 Kosten overige activiteiten		
- Gedragsbeïnvloeding duurzaamheid	-4	0
- Overige lasten Overige activiteiten	-39	-43
Aan overige activiteiten toegerekende personeelskosten	-242	-247
Aan overige activiteiten toegerekende overhead	-194	-208
	-479	**-498**
2.6 Overige organisatiekosten		
- Kosten Raad van Commissarissen	-100	-95
- Advieskosten Treasury	-23	-18
Aan de overige organisatiekosten toegerekende personeelskosten	-1.542	-1.508
Aan de overige organisatiekosten toegerekende overhead	-727	-780
	-2.392	**-2.401**

De in de kosten voor de RvC begrepen beloning van de RvC bedraagt € 71.733 (2017: € 66.434).

2.7 Leefbaarheid		
- Leefbaarheid vandalisme	-7	0
- Project ontruimingspreventie	-71	-50
- Overig leefbaarheid	-99	-78
Aan leefbaarheid toegerekende personeelskosten	-589	-574
Aan leefbaarheid toegerekende overhead	-278	-278
	-1.044	**-980**

Saldo financiële baten en lasten

	2018	2017
2.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke kosten		
- Overige rentebaten	41	44
Totale rentebaten	**41**	**44**
2.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten		
- Rente leningen overige geldgevers	-13.781	-12.888
- Rente kasgeldleningen/rekening courant krediet	-357	-420
Af : Geactiveerde rente	66	180
Totale rentelasten	**-14.072**	**-13.128**

De gehanteerde rentevoet voor de geactiveerde rente is 2,55% (2017: 3,27%).

Totaal saldo financiële baten en lasten	**-14.031**	**-13.084**
2.9 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
- Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	5.603	-4.980
- Acute vennootschapsbelasting	0	0
Totaal belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	**5.603**	**-4.980**

Personeelskosten

Lonen en salarissen	6.209	6.161
- Doorbelast aan derden	-73	-66
- Geactiveerde personeelskosten	-266	-306
	5.870	**5.789**
- Sociale lasten	942	899
- Pensioenlasten	926	951
	7.738	**7.639**

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.616	2.758
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.632	2.410
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	12	38
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	105	104
Toegerekende organisatiekosten (overige activiteiten)	242	247
Toegerekende organisatiekosten (overigen)	1.542	1.508
Leefbaarheid	589	574
	7.738	**7.639**

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

Bestuur	1,0	1,0
Bestuursstaf	2,9	4,4
Klant staf	2,6	2,6
Klantvraag	20,4	18,5
Klantrelatie	14,8	16,9
Vastgoed staf	4,3	4,3
Vastgoed techniek	7,7	8,7
Vastgoed woonwinkel	4,0	4,0
Vastgoed service & onderhoud	16,6	17,7
Bedrijfsvoering staf	1,0	1,9
Bedrijfsvoering control	4,6	4,6

	2018	2017
Bedrijfsvoering info.mang.financ.zaken	7,5	7,9
Bedrijfsvoering p&o	2,9	3,0
Bedrijfsvoering communicatie	2,2	1,3
Bedrijfsvoering financiën	8,4	8,5
Bedrijfsvoering huuradministratie	1,7	1,7
Bedrijfsvoering huurincasso	3,9	4,1
	106,5	**111,1**

Overhead/Niet direct toe te rekenen kosten

Vanuit de overige bedrijfslasten		
- Overige personeelskosten	1.320	1.549
- Huisvestingskosten	254	220
- Automatiseringskosten	633	613
- Overige algemene kosten	1.232	1.120
- Afschrijvingen activa ten dienste van	840	885
Af: geactiveerde overhead	-230	-153
	4.049	**4.234**

Deze kosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.436	1.624
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.240	1.168
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	4	13
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	47	50
Toegerekende organisatiekosten (overige activiteiten)	194	208
Toegerekende organisatiekosten (overigen)	850	893
Leefbaarheid	278	278
	4.049	**4.234**

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

- Controle van de jaarrekening	113	105
- Andere controle werkzaamheden	18	13
- Fiscale advisering	0	0
- Andere niet-controledienst en	0	0
Totaal accountantshonoraria	**131**	**118**

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	**100.081**	**-68.977**

Balans per 31 december 2018 (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000,-)

VASTE ACTIVA	Ref.	DAEB	Niet-DAEB
Vastgoedbeleggingen	**1.1**		
- DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	949.926	0
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	0	60.041
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	22.960	0
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	6.395	79
Totaal vastgoedbeleggingen		**979.281**	**60.120**
Materiële vaste activa	**1.2**		
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.2.1	**9.622**	**90**
Financiële vaste activa	**1.3**		
- Latente belastingvorderingen	1.3.1	13.050	94
- Netto vermogenswaarde		51.553	0
- Interne lening		21.700	0
Totaal financiële vaste activa		**86.303**	**94**
Totaal vaste activa		**1.075.206**	**60.304**
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	**1.4**		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.4.1	617	0
- Overige voorraden	1.4.2	208	0
Totaal voorraden		**825**	**0**
Onderhanden projecten	**1.5**	**0**	**4.943**
Vorderingen	**1.6**		
- Huurdebiteuren	1.6.1	926	0
- Overheid	1.6.2	4.844	0
- Latente belastingvorderingen	1.6.3	3.374	20
- Overige vorderingen	1.6.4	74	0
- Overlopende activa	1.6.5	214	0
Totaal vorderingen		**9.432**	**20**
Liquide middelen	**1.7**	**479**	**9.721**
Totaal vlottende activa		**10.736**	**14.684**
Totaal activa		**1.085.942**	**74.988**

PASSIVA	Ref.	DAEB	Niet-DAEB
Eigen vermogen	**1.8**		
- Herwaarderingsreserves	1.8.1	320.146	19.218
- Overige reserve	1.8.2	256.751	29.906
- Resultaat boekjaar	1.8.3	100.081	2.429
		676.978	**51.553**
Voorzieningen	**1.9**		
- Voorziening onrendabele investeringen	1.9.1	7.366	0
- Voorziening latente belastingverplichtingen	1.9.2	2.785	0
- Overige voorzieningen	1.9.3	365	0
Totaal voorzieningen		**10.516**	**0**
Langlopende schulden	**1.10**		
- Leningen kredietinstellingen	1.10.1	322.104	0
- Interne lening		0	21.700
- Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	1.10.2	22.280	0
- Overige schulden	1.10.3	122	0
Totaal langlopende schulden		**344.506**	**21.700**
Kortlopende schulden	**1.11**		
- Schulden aan kredietinstellingen	1.11.1	42.303	0
- Schulden aan leveranciers	1.11.2	2.491	0
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.11.3	2.186	0
- Schulden ter zake van pensioenen	1.11.4	109	0
- Overige schulden	1.11.5	2.985	0
- Overlopende passiva	1.11.6	3.868	1.735
Totaal kortlopende schulden		**53.942**	**1.735**
Totaal passiva		**1.085.942**	**74.988**

Winst- en verliesrekening over 2018

(Bedragen x € 1.000,-)

	Ref.	DAEB	Niet-DAEB
- Huuropbrengsten	2.1.1	66.467	3.383
- Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	4.738	205
- Lasten servicecontracten	2.1.3	-4.409	-200
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	-3.892	-145
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-17.585	-475
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-13.589	-224
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**31.730**	**2.544**
- Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.1	0	2.529
- Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.2	0	-2.513
- Toegerekende organisatiekosten	2.2.3	0	-16
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**0**	**0**
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3.1	5.971	2.294
- Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-355	-84
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-3.850	-2.097
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**1.766**	**113**
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-4.764	719
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	78.854	-326
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	1.350	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**75.440**	**393**
- Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	132	306
- Kosten overige activiteiten	2.5.2	-168	-311
Netto resultaat overige activiteiten		**-36**	**-5**
Overige organisatiekosten	**2.6**	**-2.306**	**-86**
Leefbaarheid	**2.7**	**-1.008**	**-36**
- Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.8.1	535	0
- Rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.2	-14.072	-494
Saldo financiële baten en lasten		**-13.537**	**-494**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		**92.049**	**2.429**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.9	**5.603**	**0**
Resultaat niet-DAEB tak	2.10	**2.429**	**0**
Resultaat na belastingen		**100.081**	**2.429**

Kasstroomoverzicht over 2018

(Bedragen x € 1.000,-)

	Ref.	DAEB	Niet-DAEB
1. (A) Operationele activiteiten			
Ontvangsten			
Huuropbrengsten	**1.1**	66.407	3.414
- Woonruimte	1.1.1	64.964	1.693
- Bedrijfsruimte	1.1.2	0	1.030
- Maatschappelijk vastgoed	1.1.3	894	0
- Intramuraal zorgvastgoed	1.1.4	512	0
- Parkeergelegenheid	1.1.5	23	691
- Overig	1.1.6	14	0
Vergoedingen	1.2	4.050	213
Overheidsontvangsten	1.3	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.4	78	320
Rente ontvangsten	1.5	0	0
Renteontvangsten (exclusief interne lening)	1.5 A	39	0
Renteontvangsten interne lening	1.5 B	494	0
Saldo ingaande kasstroom		*71.068*	*3.947*
Uitgaven			
Erfpacht	1.6	203	12
Personeelsuitgaven	1.7	7.555	282
Onderhoudsuitgaven	1.8	16.164	604
Overige bedrijfsuitgaven	1.9	11.861	443
Renteuitgaven (exclusief interne lening)	1.10 A	14.829	0
Renteuitgaven interne lening	1.10 B	0	494
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	1.11 A	778	11
Verhuurdersheffing	1.11 B	7.741	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.12	2.605	126
Vennootschapsbelasting	1.13	0	0
Saldo uitgaande kasstroom		*61.736*	*1.972*
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		**9.332**	**1.975**
2. (B) (Des)Investeringsactiviteiten			
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur (DAEB)	2.1 A	4.572	0
Verkoopontvangsten bestaande huur (niet-DAEB)	2.1 B	0	2.217
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) (DAEB)	2.2 A	1.584	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) (niet-DAEB)	2.2 B	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw (niet-DAEB)	2.3 B	0	0
Verkoopontvangsten grond (DAEB)	2.4 A	0	0
Verkoopontvangsten grond (niet-DAEB)	2.4 B	0	2.250
(Des)Investeringsontvangsten overig (DAEB)	2.5 A	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig (niet-DAEB)	2.5 B	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		*6.156*	*4.467*
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom			
Uitgaven nieuwbouw huur (DAEB)	2.6 A	246	0
Uitgaven nieuwbouw huur (niet-DAEB)	2.6 B	0	0
Uitgaven woningverbetering (DAEB)	2.7 A	6.019	0

	Ref.	DAEB	Niet-DAEB
Uitgaven woningverbetering (niet-DAEB)	2.7 B	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden (DAEB)	2.8 A	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden (niet-DAEB)	2.8 B	0	0
Uitgaven aankoop woongelegenheden (DAEB)	2.9 A	4.255	0
Uitgaven aankoop woongelegenheden (niet-DAEB)	2.9 B	0	58
Uitgaven nieuwbouw verkoop (niet-DAEB)	2.10 B	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop (DAEB)	2.11 A	1.408	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop (niet-DAEB)	2.11 B	0	0
Sloopuitgaven woongelegenheden (DAEB)	2.12 A	1.126	0
Sloopuitgaven woongelegenheden (niet-DAEB)	2.12 B	0	25
Aankoop grond (DAEB)	2.13 A	0	0
Aankoop grond (niet-DAEB)	2.13 B	0	2.035
Uitgaven overige investeringen (DAEB)	2.14 A	0	0
Uitgaven overige investeringen (niet-DAEB)	2.14 B	0	273
Externe kosten bij verkoop (DAEB)	2.15 A	255	0
Externe kosten bij verkoop (niet-DAEB)	2.15 B	0	44
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		*13.309*	*2.435*
Saldo in- en uitgaande kasstroom mva	**2.16**	**-7.153**	**2.032**
Financiële vaste activa - in- en uitgaande kasstroom			
Ontvangsten verbindingen	2.17.1	0	0
Ontvangsten overig	2.17.2	0	0
Ontvangen aflossing interne lening	2.17.3	5.268	0
Dividend vanuit niet-DAEB verbindingen	2.17.4	0	0
Uitgaven verbindingen	2.18.1	0	0
Uitgaven overig	2.18.2	0	0
Verstrekken interne lening	2.18.3	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom fva	**2.19**	**5.268**	**0**
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		**-1.885**	**2.032**
3. (C) Financieringsactiviteiten			
Ingaande kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Opgenomen door WSW geborgde leningen	3.1.1	105.900	0
Opgenomen niet geborgde leningen (DAEB)	3.1.2	0	0
Opgenomen niet geborgde leningen (niet-DAEB)	3.1.3	0	0
Ontvangen interne leningen	3.1.4	0	0
Uitgaande kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Aflossingen door WSW geborgde leningen	3.2.1	-113.377	0
Aflossingen niet geborgde leningen (DAEB)	3.2.2	0	0
Aflossingen niet geborgde leningen (niet-DAEB)	3.2.3	0	0
Aflossing interne lening	3.2.4	0	-5.268
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		**-7.477**	**-5.268**
Mutatie liquide middelen	4.1	-30	-1.261
Wijziging kortgeld mutaties	4.2	2.400	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode		-13.422	10.657
Geldmiddelen aan het einde van de periode		-11.052	9.396

Overige informatie

Persoonlijke gegevens toezichthouders, per 31 december 2018:

Naam	Taakgebieden	Leeftijd	PE punten 2018	Aftredend	Nevenfuncties
De heer drs. F. Verschoor	Voorzitter/ HRM/ Governance/ Communicatie/ Contactpersoon OR	58	5	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 Wijzer opvang en onderwijs 4. Lid Raad van Toezicht Stichting Schakelring 5. Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Sensire 6. Lid Raad van Toezicht Stichting Cardia
Mevrouw drs. W.A.P.J. Caderius van Veen RA	Lid/ Financiën/ Economie/ Voorzitter auditcommissie	59	30	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. Lid Raad van Commissarissen Distilleries GroupToorank B.V. 6. Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Pensioenfonds Openbaar Vervoer
Mevrouw drs. S. Pikker	Lid/ Volkshuisvesting & Wonen/ contactpersoon HWW/ lid CMI	50	44	1 april 2020*	1. Directeur NS Concernhuisvesting 2. Lid Raad van Toezicht Stedelijk Gymnasium Leiden
De heer drs. H. Schouwenaars	Lid/ Vastgoed/ Projectontwikkeling/ Contactpersoon HWW/ lid auditcommissie	43	15	1 januari 2022	1. Vennoot Urbanista v.o.f. 2. Associate Partner bij Rebel & Strategy & Development BV 3. Voorzitter Raad van Commissarissen Stichting Humanitas Huisvesting
Mevrouw mr. I.M. Haisma	Lid/ Innovatie/ Leefbaarheid/ contactpersoon OR/ voorzitter CMI	59	12	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 2018:

Naam	Functie	Leeftijd	PE punten 2018	Werkzaam in huidige functie
Mevrouw M.W.H. Kolsteeg	Directeur-bestuurder	46	51	fulltime sinds 1-9-2017

Nevenfuncties

1. Voorzitter Aedes netwerk vrouwelijke managers

WNT-verantwoording 2018 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 2018 € 176.000. 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 functiervervulling.

Bedragen x € 1	**Mevrouw M.W.H. Kolsteeg**
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functiervervulling in 2018	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	138.502
Beloningen betaalbaar op termijn	20.709
Subtotaal	*159.211*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	176.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	**159.211**
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2017	
Aanvang en einde functiervervulling in 2017	01/09 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	45.873
Beloningen betaalbaar op termijn	6.748
Subtotaal	*52.621*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	56.822
Totale bezoldiging 2017	**52.621**

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 functiervervulling 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
-/- 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 2017					
Aanvang en einde functiervervulling in 2017	1/1 -30/6 en 1/9 - 31/12*	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	15.694	13.090	12.550	12.550	12.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.250	17.000	17.000	17.000	17.000

* De heer Verschoor was in de maanden juli en augustus 2017 waarnemend bestuurder.

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 2018 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Werknemers

Gedurende het jaar 2018 had Waterweg Wonen gemiddeld 110,9 werknemers in dienst (2017: 113,8). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Vlaardingen, 9 mei 2019 **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 grote van € 100.081.000 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 en de directeur-bestuurder van Stichting Waterweg Wonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:
1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; 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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. 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. 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 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 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;
- verslag van de raad van commissarissen;
- 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 35 en 36 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 uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 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 artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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 controlewerkzaamheden 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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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, 10 mei 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

W.G.

drs. G.J. Verwoert RA

Maatschappelijk rendementmodel 2018

1. BETAALBARE SOCIALE HUURWONINGEN VOOR MENSEN DIE HIEROP AANGEWEZEN ZIJN (P.11)

(Ambitie 1 uit bedrijfsplan 2016 - 2019 'Vlaardingen Centraal')

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.

Beoogde maatschappelijke effecten	Hoe bereiken we deze effecten?	Investeringen	Resultaten		Gerealiseerde maatschappelijke effecten
5% van de maatschappelijke uitgaven bestemd voor betaalbare sociale woningen					
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 10.946 per eind 2018. P.11		Voorraad sociale huurwoningen (DAEB):	11.006 (norm: 10.946)	Tevredenheid van belanghouders over kwaliteit van woningvoorraad: 7,4 (uit visitatie)
	We streven naar een groter aantal sociale huureengezinswoningen voor gezinnen naar circa 1.866 per eind 2018. P.12		Voorraad sociale huureengezinswoningen (DAEB) voor gezinnen:	1.834 (norm: 1.866)	
	We willen voldoende rolstoeltoegankelijke en rollatordoorgankelijke sociale huurwoningen kunnen aanbieden. P.12	(investering onderdeel van renovatie sociale huurwoning)	Voorraad rolstoeltoegankelijke en rollatordoorgankelijke sociale huurwoningen:	2.640 (norm: 2.762)	
	Individuele voorzieningen woningen gehandicapten (ROG). P.20	€ 14.880	Vlonders, verhoogde toiletpotten, steunbeugels, aanpassingen douche.		
	Wij willen in 2018 39 huurwoningen verkopen. P.13	P.M.	Aantal verkochte woningen:	45 (norm: 39)	
Op mogelijkheden voor jongerenhuisvesting in het centrum van de stad zijn wij alert.	Wij verwachtten in 2018 circa 15% tot 20% van de woningen via het 'direct kansmodel' te kunnen verhuren, waarvan een aanzienlijk deel aan jongeren. P.13 Aankoop nieuwbouw huurwoningen Leski- en Hoogvlietlocatie.		Percentage van de woningen via het 'direct kansmodel' verhuurd: Planvorming Leski en Hoogvliet lopen.	13,2% (norm: 15% - 20%). Via het 'direct kansmodel' is 3,1% van alle woningen verhuurd aan jongeren. 11,3% van alle woningen is verhuurd 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 huurtoeslaggerechtigde huishoudens een huurwoning bieden met een huurprijs tot maximaal € 597,30 / € 640,14.	Wij bieden bij het verhuren van onze vrijgekomen woningen minstens 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een passende huurwoning aan. P.14		Percentage huurtoeslaggerechtigden passend gehuisvest:	99,1% (norm 95%)	Tevredenheid van de belanghouders over betaalbaarheid en bereikbaarheid: 7,2 (uit visitatie)

Beoogde maatschappelijke effecten	Hoe bereiken we deze effecten?	Investeringen	Resultaten		Gerealiseerde maatschappelijke effecten
We willen dat 80% van de instroom bestaat uit huurtoeslaggerechtigden, danwel een regionaal afgesproken percentage.	In het concept regio-akkoord is 75% het richtpunt voor elke gemeente. P.14		Percentage van de instroom huurtoeslaggerechtigden:	82,9% (norm: 80% danwel regionale afspraak).	De wachtrij van huurtoeslag-gerechtigden neemt nog steeds toe, maar de wachtrij voor niet-huurtoeslag-gerechtigden is meer toegenomen.
Huurachterstand en huisuitzettingen voorkomen we zoveel mogelijk.	We zijn tevreden als in 2018 het aantal ontruimingen maximaal 65 is. P.16	€ 71.100	ProjectOntruimingsPreventie (POP): bijdrage verhoogd van € 50.000 naar € 75.000 per jaar.	32 (2017:21)	Afname ontruimingen van 50 in 2017 naar 23 in 2018
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.16 en P.17	€ 9.400	Twee doorstroomcoaches	17 soc. huur gezinswon. met tuin vrijgemaakt, deze schaarse woiningen zijn met voorrang verhuurd aan Vlaardingse 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.	Minimaal 85% van de huurders moet (zeer) tevreden zijn over het onderhoud van hun huurwoning en de aanpak daarvan. P.19				Tevreden over de staat van de woning: Eigen meting: 73%. Tevreden over het onderhoud: Eigen meting: 86%.
	In de bestaande voorraad krijgen de kwaliteitsaspecten 'technische brandveiligheid' en 'sociale brandveiligheid' meer aandacht P.19	€ 691.634	Maatregelen brandveiligheid: Gestart met brandscheiding vluchtwegen in zeven complexen. Bijna alle open verbrandingstoestellen vervangen door boilers of cv-ketels. Beleid brandveilig opstelplaatsen voor scootmobiels ontwikkeld en pilot uitgevoerd.		
	Onderhouden groen	€ 5.427	Goed onderhouden speeltuin en twee binnenterreinen. Het monitoren van het groenonderhoud waarvoor in 2017 een bijdrage is gegeven aan de gemeente.	3 (2017: 25)	
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.19 en P.20	P.M.	Verhuurde woongelegenheden wonen en zorg: Samenwerkingsovereenkomsten afgesloten met Stichting Onder Eén Dak STOED en Middin.	166 (2017:150)	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 2018 een taakstelling van 100 verblijfsgerechtigden in Vlaardingen. P.21	P.M.	Aantal gehuisveste verblijfsgerechtigden in Vlaardingen:	81 (norm: 100) 80 gehuisvest door Waterweg Wonen	Effecten worden gerealiseerd door maatschappelijke instellingen (belanghouders)
	Subtotaal	**€ 792.441**			

WATERWEG WONEN

2. VITALE WIJKEN EN BUURTEN (P.25)

(Ambitie 2 uit bedrijfsplan 2016 - 2019 ‘ Vlaardingen Centraal’)

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.

Beoogde maatschappelijke effecten	Hoe bereiken we deze effecten?	Investeringen	Resultaten		Gerealiseerde maatschappelijke effecten
94% van de maatschappelijke uitgaven bestemd voor vitale wijken en buurten					
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.25 t/m P.27	€ 93.500			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.27	€ 5.000	Schouwresultaten: Minimaal 7,5 (norm) als beoordeling van onze complexen		Schouwresultaat: 7,6 (2017: 7,3)
	Leefbaarheidsactiviteiten: - Bewonersactiviteiten - Stichting IPSE - Gouden bewoners P.27 t/m 30 en P.47	€ 20.000			Tevredenheid over de woonomgeving: Eigen metingen: zittende huurders 74% (2017: 80%) en vertrokken huurders: 83% (2017: 77%) (norm 76%)
	Inzet consulenten beheer: - Uitvoeren van de leefbaarheidsprogramma's P.27 t/m P. 30	€ 176.500			
	Inzet wijkmeesters: - Aanspreekpunt in de wijk - Controle schoonmaak - Schoon, heel & veilig P.27 en P.30	€ 433.100	Schone wijken		
	Inzet 2 wijkmeesters sociale aanpak Westwijk. P.29	€ 148.000	Project ‘Achter de voordeur’	pilot omgezet naar permante inzet	Informatievoorziening vluchtelingen, signalering radicalisering, assisteren incasso, hoge opkomst bij portiekgesprekken.
	Fysieke leefbaarheidsactiviteiten: - Aanbrengen verlichting, memoborden en binnenvitrines - Aanschaf geluidsmeter en camerasysteem - Plaatsen van zitmeubels P.29	€ 64.700			Tevredenheid van de belanghouders over de kwaliteit van de woonomgeving: 7,4 (uit visitatie)
	Inzet overlastconsulenten: - Bemiddelingen - Waar nodig externe partijen betrekken - Lokaal Zorgnetwerk overleggen - Huisbezoeken P.28 en P.29	€ 78.000	Aantal binnengekomen overlastklachten	72 (2017: 118)	Eigen meting: 79% van de zittende huurders ervaart geen overlast (2017: 51%)
	Ontmantelen hennepkwekerijen P.29	De kosten worden verhaald op de huurders	Aangetroffen hennepkwekerijen	8 (2017: 8)	

Beoogde maatschappelijke effecten	Hoe bereiken we deze effecten?	Investeringen	Resultaten		Gerealiseerde maatschappelijke effecten
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.30 t/m P.35	€ 7,01 mln. (voor toekomstige nieuwbouw)	Nieuwbouw huurwoningen (opgeleverd) Westkaap	48 (norm: 31)	Tevredenheid van belanghouders over ontwikkeling woningvoorraad: 7,5 (uit visitatie)
	Sloop: verminderen van de woningvoorraad huurwoningen die geen toekomstwaarde heeft P.30 t/m P.35	P.M.	Sloop	269 (norm: 349)	
	Renovatie: sociale huurwoningen (incl. vernieuwbouw) (onrendabele investeringen) P.30 t/m P.35	€ 8.400.000	Renovatie, sociaal (opgeleverd)	302 (norm: 469)	
	Subtotaal	**€ 16.428.800**			

WATERWEG WONEN

3. VERDUURZAMING (P.37)

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

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'.

Beoogde maatschappelijke effecten	Hoe bereiken we deze effecten?	Investeringen	Resultaten		Gerealiseerde maatschappelijke effecten
1% van de maatschappelijke uitgaven bestemd voor duurzaamheid en investeringen in hogere energielabels					
We streven naar een reductie van CO_2 uitstoot van 30% in de periode 2008 - 2020.	Woningen voorzien van een hoger energielabel. Londenweg 150 woningen van G naar A door verketelen en ioslatie Indische Buurt 140 woningen van F/G naar A+ door cascorenovatie en zonnepanelen. Nieuwbouw 48 woningen Westkaap label A. P.37 en P.38	(onderdeel van de investeringsbegroting en de begroting planmatig onderhoud)	Woningen met energielabel: (A is het meest zuinig en G het minst zuinig) Systematiek gewijzigd waardoor % niet aan te geven. 	A: 3.049 B: 3.046 C: 2.706 D: 981 E: 722 F: 391 G: 267	Tevredenheid van belanghouders over de duurzaamheid van de woningvoorraad en woonomgeving: 7,4 (uit visitatie) + ++ +
Milieubesparing (CO_2-uitstoot verminderen, minder gebruik van fossiele brandstoffen).	We plaatsen zonnepanelen op onze woningen. P.34 en P.38	P.M.	Woningen bij mutatie voorzien van zonnepanelen, ook zonnepanelen bij nieuwbouw en renovatie, woningen verkocht met zonnepanelen. 	Zonnepanelen op 20 NOM-woningen Samuel Esmeijerstraat en bij de renovatie van 140 en 12 woningen Indische Buurt.	+ ++ +
	Vervanging van alle verlichting in algemene ruimtes, galerijen door LED-verlichting die opschakelt bij beweging. P.38	€ 212.332	Pilot uitgevoerd.	69% (zeer) tevreden over het opschakelen, 82% (zeer) tevreden over de kleur.	+ ++ +
	Subtotaal	**€ 212.332**			
	Eindtotaal	**€ 17.433.573**			

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

Inschrijving Kamer van Koophandel Rotterdam 41133736
Datum vaststelling statuten 9 december 2016
Waterweg Wonen is lid van Aedes en KWH (Kwaliteitszorg Woningcorporaties Huursector)