

JAARVERSLAG 2024

vastgesteld 14 mei 2025



HUURDERS VOOR HUURDERS

Voorwoord

Hierbij presenteren we het Jaarverslag 2024 van de Huurdersraad Waterweg Wonen. In 2025 bestond de Huurdersraad Waterweg Wonen 15 jaar. We hebben hier op een bescheiden manier aandacht aan besteed. In *Watermerk* nummer 3 van 2024 stond een interview met Hans Riemens, die al die jaren betrokken was bij de Huurdersraad en daarvoor bij de Raad voor Medezeggenschap, Wonen en Leven. Tot 2023 was hij actief als bestuurslid en/of (waarnemend) voorzitter. Daarna als adviseur. Door zijn enorme kennis en ervaring is hij nog steeds een belangrijke vraagbaak voor ons.

Hanneke Brinkman maakte 15 jaar deel uit van de Huurdersraad. In mei 2024 nam ze afscheid van het bestuurswerk. In onze Algemene Ledenvergadering in oktober stond we stil bij ons jubileum en bedankten we Hanneke voor haar inzet voor de huurders van Waterweg Wonen.

Het jaar 2025 wordt opnieuw bijzonder. Waterweg Wonen heeft vanaf 1 december 2024 niet alleen woningen in Vlaardingen, maar ook in Maassluis. Daarnaast werkt Waterweg Wonen met een nieuw bedrijfsplan. Deze veranderingen betekenen ook veranderingen voor de Huurdersraad. We houden de ontwikkelingen goed in de gaten, zodat we de belangen van de huurders zo goed mogelijk blijven behartigen.

Per 5 februari 2025 heeft het bestuur van de Huurdersraad, in de persoon van Ron van de Ende, weer een waarnemend voorzitter. We kijken uit naar zijn inbreng!

Dank aan iedereen die zich in 2024 heeft ingezet voor de huurders van Waterweg Wonen. Samen blijven we opkomen voor betaalbaar en prettig wonen en een leefbare woonomgeving.



Namens het bestuur van Huurdersraad Waterweg Wonen
Rob van der Knaap, secretaris

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	2
Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	4
Huurders voor huurders.....	4
Onze speerpunten	4
Onze huurderswaarden	4
Waterweg Wonen in Maassluis.....	5
2. Werkzaamheden van het bestuur	6
Advies over Strategisch Voorraadbeleid (SVB) en prestatieafspraken	6
Onze inzet in Maassluis.....	7
Onze inzet voor betaalbaarheid	8
Meerjarenbegroting (MJB) en begroting 2025.....	9
Sociaal Convenant	9
Actieve bewoners cruciaal voor leefbaarheid	10
Zorg voor Elkaar.....	10
Energielabels en energiekosten.....	11
Aandacht voor dienstverlening	11
Contact met Waterweg Wonen.....	12
Contact met de Raad van Commissarissen	13
Communicatie via mail, website en Watermerk	13
3. Onze ambities voor 2025	14
4. Samenstelling bestuur, adviseurs en ondersteuning	15
Samenstelling bestuur Huurdersraad en ondersteuning in 2024.....	15
5. Organisatiestructuur en overleggen	16
Algemeen bestuur Huurdersraad	16
Dagelijks bestuur Huurdersraad	16
Bestuursvergaderingen.....	16
Algemene Ledenvergaderingen (ALV)	17
Bestuurlijk Overleg met Waterweg Wonen	17
6. Financiële verantwoording	18
Overzicht van de uitgaven 2024:	18
Bevindingen kascontrolecommissie	19

1. Inleiding

Huurders voor huurders

De Huurdersraad Waterweg Wonen komt op voor de belangen van huurders. Wij maken ons hard voor betaalbare huurprijzen, eerlijke woonruimteverdeling en een leefbare woonomgeving. Omdat we het belangrijk vinden dat bewoners zich betrokken voelen bij hun buurt stimuleren we buurt-initiatieven en sturen we aan op ontmoetingsruimten. We praten mee met Waterweg Wonen en de gemeente Vlaardingen, adviseren over het beleid en controleren of zij hun afspraken nakomen. Zo proberen we wonen voor iedereen prettig te houden.

Onze speerpunten

- **Woning voor iedereen**
Wij zetten ons in voor voldoende huurmogelijkheden voor iedereen. Starters, ouderen, alleenstaanden en gezinnen.
- **Betaalbaar wonen**
Iedereen heeft recht op een betaalbare huurwoning. De Huurdersraad overlegt met Waterweg Wonen over de toepassing van de landelijke richtlijnen voor huurprijzen.
- **Leefbaarheid**
We geloven dat de beste verbeteringen vanuit de bewoners zelf komen. Daarom werken we samen aan wijken die schoon, heel en veilig zijn.
- **Zorg voor elkaar**
We vinden het heel belangrijk dat woningen en de woonomgeving geschikt zijn om zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen.
- **Duurzaamheid**
Verduurzamen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. We denken mee over energiezuinige toepassingen en duurzame keuzes.
- **Goede dienstverlening**
Huurders moeten kunnen rekenen op een goede dienstverlening van Waterweg Wonen. Daarom bespreekt de Huurdersraad tips en verbeterpunten.

Onze huurderswaarden

- **Stabiliteit**
Wonen in Vlaardingen moet betaalbaar en toegankelijk blijven. Daarom letten we scherp op de beschikbaarheid van woningen en de betaalbaarheid van huren. Dit doen we steeds in overleg met Waterweg Wonen, gemeente en andere instanties. Huurders van Waterweg Wonen moeten zich ook veilig en prettig voelen in hun woning, in de buurt of wijk.
- **Woonzekerheid**
Hierin ligt de basis om levenskeuzes te maken, zoals gezinsuitbreiding of samenwonen. Je hebt de mogelijkheid je te ontwikkelen in je eigen stad en onderdeel te worden van een

vitale woonomgeving. Daar horen geen tijdelijke wooncontracten bij.

- **Serieus genomen worden**

Goed wonen betekent dat je als huurder gezien en gehoord wordt. Iedereen moet kunnen deelnemen aan de samenleving en een duidelijk antwoord krijgen op vragen over wonen en huurdersrechten.



Twee buurten waarvan bewoners al jarenlang wachten op een besluit over wat er met hun woning gaat gebeuren.
MUWI 1 (links) en Snaayerbuurt (rechts)

Waterweg Wonen in Maassluis

Op 1 december nam Waterweg Wonen 257 sociale huurwoningen in Maassluis over van woningcorporatie Hef Wonen. Verder onderzoekt Waterweg Wonen op de vraag van de gemeente Maassluis de haalbaarheid van het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen op een locatie vlakbij winkelcentrum Koningshoek. In dit verslag ligt de nadruk op de ontwikkelingen en uitdagingen in Vlaardingen. Op Maassluis blikken we slechts kort terug.

2. Werkzaamheden van het bestuur

Het werkplan was de basis voor onze aanpak van afgelopen jaar. Door verschillende redenen was een aantal onderwerpen uit 2023 niet afgerond, zoals het sociaal convenant en het tuinbeleid. Daar gingen we in 2024 mee verder. Uiteraard speelden we ook in op actualiteiten of signalen van huurders. Hierna geven we per onderwerp aan wat er speelde en wat wij hebben bereikt.

De verslagen van de bestuursvergaderingen en Algemene Ledenvergaderingen zijn te lezen onder de kop Officiële stukken op de website www.huurdersraadwaterwegwonen.nl. Daar is ook het werkplan 2024 te vinden, waarin per onderwerp onze prioriteiten staan.



Advies over Strategisch Voorraadbeleid (SVB) en prestatieafspraken

Nieuwe sociale huurwoningen bouwen in Vlaardingen: dat is onze inzet. Ook het renoveren van bestaande woningen en beperkte sloop vinden wij cruciaal. Het tekort aan sociale huurwoningen en huurwoningen voor de lage middeninkomens is namelijk een groot probleem. Hoewel onze stad met 41% sociale huurwoningen boven de landelijke norm van 30% zit, vinden wij het als Huurdersraad belangrijk dat Waterweg Wonen in Vlaardingen blijft investeren. Zo is dat ook afgesproken in de Woonvisie.

Bouwlocaties vinden in Vlaardingen is een grote uitdaging. De gemeente is terughoudend bij het (extra) realiseren van sociale huurwoningen. Zij vindt dat andere gemeenten in de regio aan zet zijn, zoals ook in de afspraken in de regio staat. De Huurdersraad pleit voor het beschikbaar stellen van grond in de Rivierzone en rond de metrolijn in de Westwijk, en voor de bouw van meer appartementen voor starters. Wij blijven benadrukken dat investeren in betaalbare, goed geïsoleerde sociale huurwoningen essentieel is voor de ontwikkeling van onze stad. We vinden een stevige inzet op het behoud en uitbreiding van de sociale woonvoorraad heel belangrijk. Ook willen we dat mensen met lage middeninkomens een huurwoning kunnen huren, dat bestaande wooncomplexen geschikt worden gemaakt voor ouderen en dat er mogelijkheden komen voor nieuwe woonconcepten.

In allerlei overleggen zullen we steeds aandringen op het concreet maken van de plannen voor de MUWI, de Huishoudschoollocatie, de Snaayerbuurt en in de Westwijk. De bewoners raken steeds meer het vertrouwen kwijt en weten na jaren nog niet waar ze aan toe zijn. Een definitief besluit over wat er met hun woningen gaat gebeuren, wordt steeds uitgesteld.

Leden van de werkgroep SVB hadden ter voorbereiding op de zogeheten tripartiet overleggen een aantal bijeenkomsten met de strategisch beleidsadviseur van Waterweg Wonen. In het tripartiet overleg maken de wethouder, de Huurdersraad van Woningstichting Samenwerking en directeur-bestuurders van beide woningcorporaties afspraken over het gemeentelijk woonbeleid. Dit jaar zijn ook afspraken gemaakt voor opgaven vanuit het sociaal domein en klimaatadaptatie. Doel van de overleggen was om te komen tot prestatieafspraken voor de periode 2025 tot 2028. Deze prestatieafspraken hebben we medeondertekend op 18 december. Het document staat op de website van de gemeente Vlaardingen, maar ook op onze eigen website onder Officiële stukken.

Op uitnodiging van de wethouder brachten we een bezoek aan de Nieuwbouwdag in de Stadsgehoorzaal. Het ging hier voornamelijk om de bouw van nieuwe koopwoningen en huurwoningen die niet onder de noemer sociaal vallen.



Ondertekenaars van de prestatieafspraken Vlaardingen. Vlnr: Rob van der Knaap (Huurdersraad WaWo), Hans Kox (Waterweg Wonen), wethouder Ivana Somers-Gardenier, Mark van der Velden (Samenwerking), Jan Holtslag (Huurdersraad Samenwerking) en Amina Hanif (Huurdersraad WaWo)

Belangrijke punten die wij inbrachten in het tripartiet overleg in 2024 zijn:

- Meer woningen voor starters. Zij zijn de toekomst van onze stad.
- Huurwoningen in de TOP-DAEB voor de lage middeninkomens (huurprijs tussen €850 en €1130)
- Uitbreiding van het project Gezond en Wel thuis (voorheen Prettig Wonen).
- Wijkcentra in alle wijken.
- Sociale huurwoningen in de Rivierzone.
- Leefbare wijken met goede voorzieningen. Leg niet te veel het accent op de Westwijk.
- Als huurders een lager inkomen hebben, wordt te vaak gedacht dat zij zorg of hulp nodig hebben. Binnen deze groep zijn er ook huurders die anderen kunnen helpen.
- Goede begeleiding voor mensen die zelfstandig gaan wonen na beschermd wonen.
- Zorg in het sociaal domein (per wijk) voor betere verbindingen tussen de begeleidende instanties.

In 2025 blijven we deze punten agenderen. We voegen daaraan toe:

- Traag tempo van vervanging van woningen in slechte staat door het niet kunnen doorstromen van de betrokken bewoners naar een andere woning, bijvoorbeeld in de Snaayerbuurt. Er moet nu echt wat gebeuren voor deze huurders.

Onze inzet in Maassluis

In 2024 hadden we een informele kennismaking met bestuursleden van de Vereniging Bewonersbelangen Maassluis. Een en ander vooruitlopend op bijeenkomsten waarin we elkaar in het tripartiet overleg in Maassluis opnieuw zouden tegenkomen. We spraken af elkaar waar nodig op de hoogte te houden. In Maassluis waren al meerjarige afspraken gemaakt die doorlopen tot en met 2025. Ter overbrugging zijn er met Waterweg Wonen aparte afspraken gemaakt voor het jaar 2025. Voor afstemming van deze afspraken ging in oktober een afvaardiging van onze Huurdersraad naar het overleg met de wethouder en Waterweg Wonen. Op 14 januari 2025 hebben we de prestatieafspraken medeondertekend. Er zijn voor 2025 onder meer afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de sociale woonvoorraad, doorstroming, huurbeleid, leefbaarheid, duurzaamheid en samenwerking.

Onze inzet voor betaalbaarheid

Een beperkte huurstijging is altijd onze inzet. In 2023 lukte het ons om de huurverhoging wat te matigen. In 2024 was dat anders. De brancheorganisatie Aedes riep woningcorporaties op om de maximale huurverhoging toe te passen. Waterweg Wonen volgde dit advies en gaf als reden dat dit geld nodig is voor verduurzaming en nieuwbouw. In verschillende bijeenkomsten werkte de werkgroep Huurronde aan een afgewogen en goed beargumenteerd advies voor een lagere huurverhoging. Onze inzet was 3,2%. Waterweg Wonen nam dit advies niet over.

In de praktijk betekende het dat er van onderhandelingen geen sprake was. In 2024 kregen de huurders van Waterweg Wonen, net als bijna alle huurders in Nederland, te maken met de hoogste huurverhoging in 30 jaar tijd: gemiddeld 5,3%. Bijna alle woningcorporaties gingen namelijk mee in de oproep van Aedes over de huurverhoging.

Huurders van Waterweg Wonen waarvan al zeker is dat hun woning gesloopt wordt, kregen geen huurverhoging. Voor huurders van woningen die op sloop- of onderzoeksstrategie staan was de huurverhoging de helft 2,65%.

De Huurdersraad was heel ontevreden over de uitkomst van de huurverhoging en over het doorlopen proces. Ten eerste omdat veel huurders al moeite hebben om rond te komen. We sloten ons aan bij andere huurdersorganisaties die onderzoek lieten doen of woningcorporaties deze afspraken wel konden maken. Zouden die kunnen vallen onder de noemer kartelafspraken? Helaas kwam uit het onderzoek geen vruchtbaar resultaat.



Ten tweede omdat de vrijwilligers in de werkgroep Huurronde veel tijd hebben gestoken in een goed onderbouwd advies aan Waterweg Wonen, dat uiteindelijk volledig genegeerd werd. Dat werkte erg demotiverend. Ten derde omdat er geen ruimte was voor overleg over de huurverhoging. Waterweg Wonen hield vanaf het begin vast aan de maximale verhoging. Een woningcorporatie mag het advies van een huurdersraad, goed beargumenteerd, naast zich neerleggen.

Op 24 april was Hans Kox, directeur-bestuurder van Waterweg Wonen te gast bij onze Algemene Ledenvergadering. Voor de pauze ging hij in op vragen over de huurverhoging. Hij legde uit voor welke opgaven Waterweg Wonen staat en waarom deze huurverhoging nodig was, ook in relatie tot andere corporaties. Hij deed ter plekke het voorstel om een sociaal fonds op te richten. Huurders die het echt financieel moeilijk hebben, kunnen een beroep doen op het fonds. Dit fonds is nog in ontwikkeling.

Om herhaling te voorkomen is de directeur-bestuurder vanaf het begin betrokken bij de overleggen over de huurverhoging voor 2025. Waterweg Wonen zal in het voortraject ook zoveel mogelijk duidelijkheid geven over de onderhandelingsruimte.

In het najaar van 2024 werd duidelijk dat de huurverhoging 2025 wel naar 6% kon gaan. De Woonbond pleitte voor maximaal 3,5%. De minister bepaalde dat in 2025 de maximale huurverhoging 5% mag zijn. Dit is het startpunt van de besprekingen met Waterweg Wonen over de huurverhoging. Eind januari 2025 deed een aantal gemeenten in Nederland de oproep aan woningcorporaties om de huurverhoging te matigen. Op 12 februari 2025 gingen de Woonbond en verschillende huurdersorganisaties naar het Kamerdebat over de huurverhoging. De grootste

regeringspartij lost zijn verkiezingsbelofte over lagere/geen huurverhoging nog niet in. Wij blijven ons inzetten voor een eerlijke en betaalbare huren.

Meerjarenbegroting (MJB) en begroting 2025

Elk jaar legt Waterweg Wonen de MJB en de begroting aan ons voor. Op 26 november 2024 kregen we een toelichting van de directeur-bestuurder, de directeur Bedrijfsvoering en de strategische beleidsadviseur. De stukken zagen er goed uit en onze vragen werden voldoende beantwoord. Dat hebben we ook als reactie aan Waterweg Wonen laten weten.

Sociaal Convenant

Onze inzet was om in het eerste kwartaal van 2024 het nieuwe Sociaal Convenant af te ronden. In dit document staan de afspraken die gelden bij sloop en renovatie. Als toevoeging daarin wilden we afspraken over de toegankelijkheid van het complex en de toegang tot de woningen. Beperkte toegankelijkheid speelde de afgelopen jaren een rol bij verschillende complexen, onder meer vanwege betonrot en het lange tijd uitvallen van een lift. Wij hebben toen gepleit voor een ongeriefsvergoeding voor deze bewoners.

Eind 2023 had Waterweg Wonen de tekst van het sociaal convenant vergemakkelijkt en per 1 januari op de website geplaatst. Hierin stond nog niet de gewenste toevoeging en ook leek een aantal afspraken verdwenen. Daarom vroegen we deze versie weer te verwijderen. Het convenant dat in 2011 tot stand was gekomen, bleef geldig.

Inmiddels liet Waterweg Wonen weten dat zij het convenant breder onder de loep wilde nemen. Het huidige convenant bood huurders meer rechten dan de wet minimaal vereist. De corporatie wilde daarom beter aansluiten bij het Nationale Sloop- en Renovatiestatuuut van Woonbond en Aedes. Daarnaast moest het meer aansluiten bij het nieuwe convenant van de andere woningcorporatie in Vlaardingen, Stichting Samenwerking. De bestuurssecretaris, een nieuwe functie binnen Waterweg Wonen, zou na de zomervakantie met ons samenwerken aan dit onderwerp.

In november bekeken we het Basisplan Sociale Afspraken van Samenwerking en hoorden we van hun projectleider en de voorzitter van de huurdersraad over hun aanpak. De opbouw van het basisplan vonden we op zich goed, maar bij nadere bestudering en overleg met bewonerscommissies en huurders bleek dat dit plan op verschillende punten nadelig zou zijn voor de huurders van Waterweg Wonen.

Onze werkgroep Sociaal Convenant besprak het basisplan van Samenwerking en verzamelde opmerkingen en verbeterpunten. Op 18 december wilden we die met Waterweg Wonen doornemen. De woningcorporatie wilde op dat moment alleen met bestuursleden van de Huurdersraad in gesprek. Omdat wij de kennis en ervaringen vanuit de bewonerscommissies belangrijk vinden, besloten we het overleg op te schorten. Uit navraag onder andere bij de Woonbond bleek dat een woningcorporatie kan aangeven alleen met bestuursleden van een huurdersorganisatie te willen overleggen, maar we vonden deze opstelling verrassend na de jarenlange samenwerking. Bovendien staat in de samenwerkingsovereenkomst dat we ons mogen laten bijstaan door deskundigen.

In januari 2025 gingen bestuursleden van de Huurderraad wel verder met de gesprekken met Waterweg Wonen. Op 3 februari 2025 lag er een document waarover Waterweg Wonen ons officieel om advies vroeg. Daarover beraadt de werkgroep zich nu.

Actieve bewoners cruciaal voor leefbaarheid

Wij vinden dat leefbaarheid vooral verbeterd wordt door actieve bewoners die zich inzetten voor hun straat, buurt of wijk. Korte lijnen met actieve huurders vindt de Huurdersraad heel waardevol, omdat zij de 'oren en ogen' zijn in de wijken. We benadrukken ook steeds dat organisaties dicht bij de bewoners moeten staan en intensief met hen moeten samenwerken.

In de ALV van april zouden we meer horen over de plannen van Waterweg Wonen op het thema Leefbaarheid en Meedoen. Daar bleek nauwelijks meer tijd voor te zijn. Gebiedscoördinator Ingrid van den Berg kwam daarom op 12 juni naar onze bestuursvergadering om het thema Meedoen toe te lichten. Er zijn vijf ontwikkelinrichtingen: formele en informele vormen van participatie, huurders in een VVE (woongebouw met huurders en kopers), samenbouwen aan gemeenschappen en meedoen in de stad.

De Huurdersraad en bewonerscommissies zijn formele vormen van participatie. Veel zaken zijn in de Overlegwet geregeld. Ook is er een samenwerkingsovereenkomst tussen Waterweg Wonen, Huurdersraad en bewonerscommissies. Vlak na de zomer werkten we mee aan een onderzoek over de formele participatie. Wat waren onze ervaringen in het samenwerken met Waterweg Wonen en haar medewerkers? Ook bewonerscommissies werkten mee aan het onderzoek. Waterweg Wonen reageerde op haar beurt op de samenwerking met de Huurdersraad en met de bewonerscommissies. In een gezamenlijke bijeenkomst op 12 december presenteerde het onderzoeksbureau een rode draad uit alle gesprekken. Het blijkt dat in de samenwerking meer behoefte is aan heldere afspraken, gelijkwaardigheid, vertrouwen in elkaar en waardering voor elkaar en elkaars werkzaamheden en tot slot aandacht voor het betrekken van meer (groepen van) huurders.

In het bestuurlijk overleg van 26 november gaf gebiedscoördinator Benjamin Dijkhuizen een presentatie over Leefbaarheid. Voor Waterweg Wonen bestaat leefbaarheid uit verschillende factoren: een veilige en uitnodigende woonomgeving, woningaanbod, bewonerskracht, voorzieningen, financiële veerkracht, zorg & welzijn, onderwijs & ontwikkeling. Hieronder vallen bijvoorbeeld een passend woningaanbod voor verschillende soorten huurders, het realiseren van ontmoetingsruimten in woongebouwen, het versterken van contacten tussen en het (verder) ontwikkelen van kwaliteiten van buurtbewoners, hulp aan bewoners met schulden. Steeds is samenwerking nodig met allerlei organisaties die in de wijken werken en met de bewoners. We kijken uit naar de verdere uitwerking van beide thema's en leveren graag een bijdrage.

Zorg voor Elkaar

Eind 2023 viel het besluit dat het project Prettig Wonen, een initiatief van de Huurdersraad, zou worden uitgebreid. Dat beschouwden we als een erkenning van ons werk. Onder een nieuwe naam Gezond en Wel Thuis valt dit nu onder de verantwoordelijkheid van welzijnsorganisatie Minters. Het principe is simpel: een ontmoetingsplek heel dichtbij. Het liefst in het wooncomplex zelf. Eenzaamheid speelt bij ouderen helaas vaak een rol. Bovendien moeten ouderen langer thuis blijven wonen. Om dat op een goede manier te doen, is het belangrijk elkaar te kunnen ontmoeten. De werkgroep Wonen en Zorg heeft samen met projectleider Ingrid Aaldijk van Waterweg Wonen gewerkt aan het Richtinggevend Kader Ontmoetingsruimten. Deze is in het najaar vastgesteld. In november bezochten leden van de werkgroep een congres dat werd georganiseerd door Minters.

In 2024 waren er voorbereidingen om op verschillende plekken in Vlaardingen ontmoetingsruimten te realiseren. Afgelopen najaar werd in de Billitonflat al een locatie van Team van Buren gerealiseerd. Op 7 februari 2025 is de hoofdlocatie van Team van Buren officieel geopend en wel in De Bolder (Rivierzone). De opening van de ontmoetingsruimte in De Wetering (Westwijk) was op 15 februari.

Energielabels en energiekosten

Het verduurzamen van woningen is voor ons erg belangrijk, vooral om zo de energiekosten voor de huurders te verlagen. De Huurdersraad is voorstander van betere isolatie, zodat alle woningen van Waterweg Wonen een energielabel A krijgen of in die richting gaan. Eind 2024 waren er helaas nog steeds woningen met een laag energielabel.

Over de aansluiting op een warmtenet voor enkele buurten in Vlaardingen zijn wij voorzichtig. In 2024 kregen bewoners in Nederland te maken met hogere energiekosten. Niet alleen door de prijzen per eenheid energie maar ook door warmtenetten of blokverwarming. Ook zijn er steeds meer signalen dat het niet lukt om nieuwe woonwijken, scholen of bedrijven aan te sluiten op het elektriciteitsnet. De keuze tussen kosten, duurzaamheid, en impact voor het klimaat is dan ook niet eenvoudig.



De afrekening van stookkosten was voor huurders van een aantal wooncomplexen van Waterweg Wonen een onaangename verrassing. Bij de inkoop van energie was niet goed ingespeeld op ontwikkelingen in de markt. In een aantal gesprekken tussen bewonerscommissies en een bestuurslid van de Huurdersraad met Waterweg Wonen zijn in juni goede afspraken gemaakt. In februari 2025 start een traject voor de inkoop van energie. De werkgroep hiervoor wordt bijgestaan door een deskundige op dit gebied. De Huurdersraad en de bewonerscommissies zouden een gekwalificeerd advies uitbrengen. Op 17 februari 2025 was het vervolgesprek. Er zijn goede afspraken gemaakt. Het opstellen van een gekwalificeerd advies is daarom niet meer nodig.

Tuinbeleid en beleid Zelf Aangebrachte Voorzieningen

In 2022 was al afgesproken met Waterweg Wonen om de brochures *Onderhoud ABC*, *Thuis in uw huis* (ZAV-beleid) en *Tuinbeleid* te vernieuwen. Door verschillende oorzaken werd dit steeds uitgesteld. Eind 2023 verscheen wel de nieuwe brochure *Onderhoud ABC*. In 2024 zouden de andere brochures aan de beurt komen

Het tuinbeleid pakte de beleidsadviseur Wonen, Anke Doomen, vlak voor de zomervakantie met ons op. Bestuursleden van de Huurdersraad, bewonerscommissies en huurders gaven wensen door op het gebied van handhaving en vergroening (klimaatadaptatie). In de ALV van oktober 2024 verzorgde de beleidsadviseur een korte presentatie over de aanpak van het tuinbeleid. Roël de Leede, projectleider bij de gemeente Vlaardingen gaf een presentatie over de gevolgen van veranderingen in het klimaat voor het wonen in de stad. Ook was er aandacht voor maatregelen die organisaties en inwoners zelf kunnen nemen tegen gevolgen van klimaatveranderingen, zoals hittestress en wateroverlast. Deze inzichten zouden in het nieuwe tuinbeleid worden verwerkt.

Het lukte niet om het tuinbeleid in 2024 af te ronden. Eind januari 2025 was er een nieuwe bespreking. De informatie in de concept brochure voldeed nog niet aan ieders wensen. Dit krijgt een vervolg.

Voor de actualisatie van het ZAV-beleid moeten nog afspraken komen met Waterweg Wonen.

Aandacht voor dienstverlening

Na een jaar waarin we regelmatig signalen kregen (of dat zelf ervoeren) dat de telefonische bereikbaarheid van Waterweg Wonen matig was, hielden we in 2024 vinger aan de pols. Het leek beter te gaan, maar we horen toch regelmatig dat huurders niet teruggebeld worden of de toon aan

de telefoon niet prettig vinden. Helaas heeft Waterweg Wonen ook te kampen met technische problemen, waardoor telefoongesprekken kunnen worden afgebroken. Een waarschuwing hiervoor staat al een paar maanden op de website.

Huurders van Waterweg Wonen kunnen ons spreekuur per mail, de website of telefoon benaderen over zaken waar ze niet uitkomen met de corporatie. Vaak is de huurder zelf weer aan zet om contact op te nemen met Waterweg Wonen. We vragen namelijk eerst na wat huurders zelf al hebben gedaan om tot een oplossing te komen. Maar er blijven situaties waarin we het nodig vinden als Huurdersraad om individuele huurders verder te helpen.

Bij een enkele individuele huurder gingen we op huisbezoek. Een situatie met ernstige lekkages vonden we erg schrijnend. Helaas duurde het, ondanks ons aandringen, nog een aantal maanden voordat er een goede oplossing kwam.

Ook bezochten we in 2024 een aantal wooncomplexen. We vroegen bij Waterweg Wonen aandacht voor betere communicatie en een betere oplossing voor problemen met liften, zoals storingen en onderhoud.

We vinden het jammer dat op de website van Waterweg Wonen niet te vinden is wie aanspreekpunten zijn in de wijken. Het beleid van de corporatie is erop gericht dat communicatie met huurders in eerste instantie via het Woonpunt verloopt.

Contact met Waterweg Wonen

In 2024 had de Huurdersraad regelmatig contact met medewerkers van Waterweg Wonen. Dat gebeurde zowel 1-op-1 als in vaste overleggen. Dat laatste geldt onder meer voor een aantal werkgroepen, zoals Strategisch Voorraadbeleid, Huurbeleid en Wonen en Zorg. Verder overlegden we ongeveer elke 2 maanden met Hans Kox, directeur-bestuurder van Waterweg Wonen in het bestuurlijk overleg. Eén overleg was geheel gewijd aan de Huurronde 2025. Meer over de huurronde staat eerder in dit jaarverslag. In een extra overleg in juni informeerde Waterweg Wonen ons over verschillende nieuwbouw- en renovatieplannen. Het ging over de Zeevaardersbuurt, de Zuidbuurt, de wijk MUWI 1 en Maassluis.

Tot 1 mei waren bij het bestuurlijk overleg hooguit drie leden van het bestuur aanwezig. Na die datum namen het gehele bestuur plus ondersteuners en soms ook onze adviseur deel aan het bestuurlijk overleg. Door het vertrek van twee bestuursleden vonden we het belangrijk om in de rest van het jaar gezamenlijk op te trekken in het bestuurlijk overleg. Op die manier konden minder ervaren bestuursleden ook meer kennis opdoen.

Waterweg Wonen vroeg ons in 2024 om mee te denken over twee onderwerpen:

- **Strategische agenda:** In 2024 werkte Waterweg Wonen hard aan een nieuw bedrijfsplan. Dat kreeg de naam Grensverleggend Dichtbij en is eind december 2024 goedgekeurd in de Raad van Commissarissen. De Huurdersraad en bewonerscommissies kregen in het voorjaar een uitnodiging voor het leveren van een inbreng. Over de contouren en intenties waren wij positief. Wij deden met een aantal bestuursleden mee aan de bijeenkomsten. Later in het jaar informeerde de corporatie ons over de vorderingen.
- **Website Waterweg Wonen:** Aan een nieuwe website werkte Waterweg Wonen al een tijdje. In het voorjaar kregen we de vraag of de Huurdersraad samen met bewonerscommissies de nieuwe website wilde testen. We gaven met elkaar verschillende tips aan medewerkers van de afdeling Communicatie.

Contact met de Raad van Commissarissen

In 2024 hadden ontmoeten we ook een aantal keer leden van de Raad van Commissarissen (RvC). Twee bestuursleden zaten in de selectiecommissie van een nieuwe huurderscommissaris. In mei 2024 is Karim el Khetabi in die functie benoemd. Tijdens een extra bestuursvergadering maakten we kennis met hem. Een paar weken daarvoor namen we afscheid van zijn voorganger, Sigrid Pikker. Later in het jaar hadden we over een aantal onderwerpen mailcontact met beide huurderscommissarissen.

In september gingen leden van het directieteam van Waterweg Wonen, de Raad van Commissarissen en vertegenwoordigers van de Huurdersraad samen op werkbezoek. We bezochten locaties waar wonen en zorg worden gecombineerd. Dit was bij Stichting Philadelphia in de Westwijk, Stichting Pameijer in Rotterdam-Overschie en de hoofdvestiging van de Zonnehuisgroep in Vlaardingen.

In oktober spraken enkele bestuursleden overleg met de voorzitter en vicevoorzitter van de RvC. Het eindejaarsgesprek dat we jaarlijks hebben, was iets naar voren gehaald en heet nu evaluatiegesprek. Hierin bespreken we ook het functioneren van de directeur-bestuurder. De RvC is immers zijn werkgever. We gaven in dit gesprek een paar aandachtspunten door.

Communicatie via mail, website en Watermerk

De Huurdersraad vindt het belangrijk om goed contact te hebben met huurders. We willen zo een brug slaan tussen huurders en Waterweg Wonen. Huurders die een klacht hebben en er echt niet uitkomen met Waterweg Wonen kunnen ons bellen, mailen of via de website contact opnemen. We proberen ze dan verder te helpen door de problemen door te geven aan de corporatie. Dit kan alleen als de huurder de klacht eerst zelf heeft gemeld bij Waterweg Wonen en als het geen zaak is voor de geschillencommissie. Hanneke Brinkman, bestuurslid van de Huurdersraad, draaide tot juni het spreekuur bijgestaan door Amina Hanif. Daarna nam Amina het spreekuur alleen voor haar rekening.

Een ander communicatiekanaal is onze website www.huurdersraadwaterwegwonen.nl. Huurders kunnen er actuele berichten vinden, net als onze speerpunten en verslagen. Op Facebook en Instagram deelt de Huurdersraad bovendien regelmatig actualiteiten. Verder bereikte de Huurdersraad de huurders van Waterweg Wonen 4 keer per jaar via *Watermerk*. Op onze eigen pagina in *Watermerk* besteedden we in 2024 onder meer aandacht aan 15 jaar Huurdersraad, we deden oproepen voor de Algemene Ledenvergaderingen en als bijlage konden we een vacature voor bestuursleden laten meesturen.



3. Onze ambities voor 2025

In 2025 doen we ons uiterste best voor de huurders in de besprekingen over onderwerpen die hiervoor al aan de orde kwamen, zoals huurronde, sociaal convenant, strategische voorraadbeleid, en tuinbeleid.

In de ALV van oktober stemde de vergadering in met ons werkplan 2025. In overleg met de bestuurssecretaris hebben we onze werkwijze iets aangepast. Er zijn drie hoofdonderwerpen:

- Huurronde 2025
- Strategisch Voorraadbeleid
- Leefbaarheid/Meedoen

In een kleine groep van 2 tot 3 personen namens de Huurdersraad en 2 tot 3 medewerkers van Waterweg Wonen zetten we de kaders uit. Waarna we zaken kunnen terugkoppelen aan onze achterban en als daar de vraag voor is het opstellen van een gekwalificeerd advies. Bij Waterweg Wonen ligt de verantwoording om (delen uit) het advies wel of niet over te nemen. Verschillende huurders meldden zich in de ALV aan om mee te denken met de Huurders over deze drie onderwerpen. In 2025 evalueren we de aangepaste werkwijze. Ook willen we met Waterweg Wonen opnieuw naar de afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst kijken.



Rob van der Knaap aan het woord tijdens de 1e ALV van 2024

Als Huurdersraad willen we ons versterken. Het is in 2024 niet gelukt om een nieuwe voorzitter te vinden. Per toerbeurt was een van de bestuursleden of de ambtelijk secretaris voorzitter van de vergaderingen. In overleggen met de gemeente en op bestuurlijk niveau met Waterweg Wonen vertegenwoordigen Rob van der Knaap, Amina Hanif en Els van Dijk ons voornamelijk. Per februari 2025 versterkt een technisch voorzitter ons in de eigen vergaderingen. Met zijn ervaring met ondernemingsraden, volkshuisvesting en burgerparticipatie vinden we in hem een gesprekspartner op inhoudelijk en strategisch vlak. We denken dat hij ons verder kan laten groeien.

Met de bewonerscommissies willen we bespreken waar onze samenwerking beter kan en op welke punten we samen kunnen optrekken richting Waterweg Wonen.

Naar de huurders toe willen we als Huurdersraad beter zichtbaar zijn en verduidelijken waar we voor staan en wat we voor ze kunnen betekenen.

4. Samenstelling bestuur, adviseurs en ondersteuning

In 2024 veranderde de samenstelling van de Huurdersraad. Om persoonlijke redenen stopten in 2024 twee leden met het bestuurswerk. Per 1 april namen we afscheid van Joop Eigenraam en per 19 mei van Hanneke Brinkman. Joop bekleedde in ongeveer 6 jaar tijd verschillende functies: secretaris, waarnemend voorzitter en penningmeester. Ayse Kirkar nam de rol van penningmeester over. Hanneke Brinkman nam per 19 mei afscheid. De datum dat de Huurdersraad Waterweg Wonen 15 jaar bestond. Al die jaren was Hanneke algemeen bestuurslid. Zij draaide ook het spreekuur. Beiden zetten zich enorm in voor de belangen van de huurders van Waterweg Wonen. Nogmaals veel dank voor hun inzet. Joop en Hanneke blijven wel lid van een aantal werkgroepen.

Begin augustus overleed Hans de Groot, hij was zo'n 3 jaar algemeen bestuurslid van de Huurdersraad. Zijn overlijden raakte ons zeer.

In de ALV van 24 april werd Amina Hanif benoemd tot algemeen bestuurslid. Zij ontwikkelde zich het afgelopen jaar snel in haar rol in het bestuur.

In 2023 en 2024 verwelkomden we in ons bestuur een paar stagiairs/trainees. Helaas trokken zij zich om verschillende redenen terug. Eén huurder loopt nog steeds stage en per februari 2025 hebben we nog een huurder die meeloopt. Nieuwe vrijwilligers zijn trouwens van harte welkom!



Afscheid van Joop Eigenraam (linkerfoto) en Hanneke Brinkman (rechterfoto)

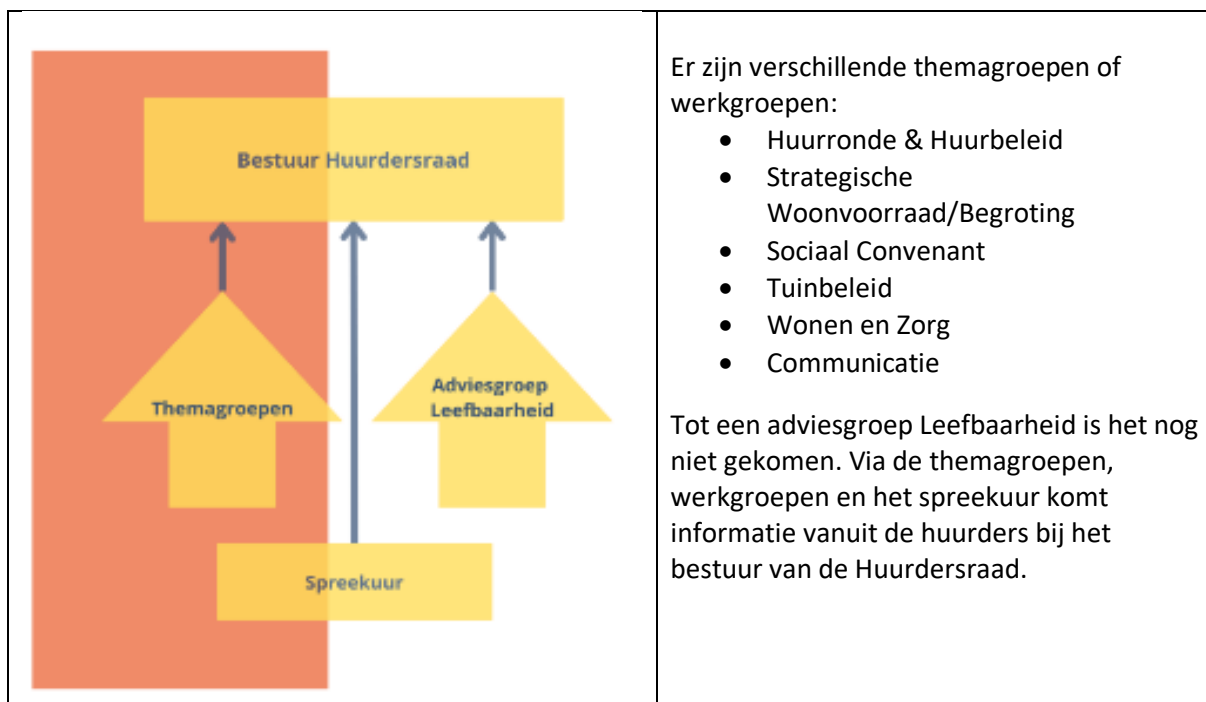


Als trekker van de werkgroep Huurronde adviseerde Leo van der Lubben ons nog in het begin van 2024. Hans Riemens adviseerde ons bij de onderwerpen sociaal convenant, leefbaarheid, strategische woonvoorraad en prestatieafspraken. Hij gaf hierop een toelichting in de tweede ALV.

Samenstelling bestuur Huurdersraad en ondersteuning in 2024

Joop Eigenraam	waarnemend voorzitter en penningmeester tot 1 april
Rob van der Knaap	secretaris
Ayse Kirkar	algemeen lid; penningmeester per 1 april
Arie-Jan de Boer	algemeen lid
Els van Dijk	algemeen lid
Hanneke Brinkman	algemeen lid tot 19 mei
Osman Kirkar	algemeen lid
Hans de Groot	algemeen lid tot 1 juni / overleden op 7 augustus
Amina Hanif	stagiaire, algemeen lid per 24 april
Dick Feikens	financieel ondersteuner, gebouwbeheerder
Antoinette Rijntalder	ambtelijk secretaris

5. Organisatiestructuur en overleggen



Algemeen bestuur Huurdersraad

Op 1 januari 2024 bestond het Algemeen bestuur uit zeven personen. Bestuursleden doen ook mee aan een themagroep. Daarnaast waren er twee adviseurs, twee ondersteuners en drie trainees. Per 1 januari 2025 bestaat het Algemeen bestuur uit zes personen, een adviseur en één trainee.

- Vergaderfrequentie van het Algemeen bestuur is één keer per maand behalve in juli en augustus. Dit jaar vergaderden we in juli wel. En hadden we in mei een extra overleg.
- Themabijeenkomsten tussen de directeur-bestuurder en/of medewerkers van Waterweg Wonen en het algemeen bestuur, bewonerscommissies en soms ook individuele huurders vonden in 2024 drie keer plaats (strategische agenda, formele participatie). Het bestuur van de Huurdersraad kreeg ook een toelichting op de begroting 2025 van Waterweg Wonen.
- In 2024 deden we mee aan een interview door een extern bureau over formele participatie en woonden we bijeenkomsten bij over de strategische agenda en de website van Waterweg Wonen.

Dagelijks bestuur Huurdersraad

Dit bestaat uit de voorzitter (vacature), secretaris en penningmeester. Zij zijn ook lid van het Algemeen bestuur. Het bestuur heeft een ondersteuner voor de penningmeester. Hij beheert ook de vergaderruimte in de Marnixflat. Daarnaast is er een ambtelijk secretaris voor werkzaamheden op het gebied van organisatie, verslaglegging, communicatie en ondersteuning bij het beleid. Per 1 januari 2025 zijn de uren voor de ambtelijk secretaris tijdelijk uitgebreid.

Bestuursvergaderingen

In de vergaderingen ging het dit jaar vaak over de volgende onderwerpen: huurronde, sociaal convenant, inkoop energie, samenwerking met Waterweg Wonen, prestatieafspraken,

verwachtingen over onze inzet door de aankoop door Waterweg Wonen van 257 sociale huurwoningen in Maassluis en versterking van de Huurdersraad.

Ook bespraken we kandidaten voor de vacature van een lid van de raad van commissarissen op voordracht van de Huurdersraad. In een extra bestuursvergadering op 19 mei maakte de nieuwe huurderscommissaris kennis met het voltallige bestuur van de Huurdersraad.

Algemene Ledenvergaderingen (ALV)

In 2024 organiseerden we twee algemene ledenvergaderingen. De eerste vergadering was 24 april in de ontmoetingsruimte van de Marnixflat. Het jaarverslag 2023 en het verslag van kascontrole-commissie werden hier vastgesteld en stelden de aanwezigen vragen over de huurronde. Na de pauze ging de nieuwe directeur-bestuurder in op de opgaven waarvoor Waterweg Wonen staat.

Bij deze vergadering waren zo'n 50 huurders/vertegenwoordigers van bewonerscommissies en contactpersonen aanwezig. Namens Waterweg Wonen waren bij de vergadering Hans Kox, directeur-bestuurder, Barbara van Steen, de directeur Wonen en Vastgoed manager Wonen. Ingrid van de Berg en Benjamin Dijkhuizen, gebiedscoördinatoren zouden ingaan op de thema's Leefbaarheid en Meedoen. Door tijdgebrek konden deze onderwerpen nauwelijks aan de orde komen.

Vlak voor de pauze namen we afscheid van Joop Eigenraam. Die ruim vijf jaar bestuurslid was. Verder werd Amina Hanif benoemd tot algemeen bestuurslid.

De tweede ALV was op 24 oktober, ook weer in de Marnix. Tijdens deze bijeenkomst werd het werkplan 2025 vastgesteld. Hiermee stemde de vergadering in met een andere werkwijze in het overleg met Waterweg Wonen.

In deze vergadering stonden we stil bij drie bijzondere gebeurtenissen. Naast het trieste nieuws van het overlijden van bestuurslid Hans de Groot waren dat het 15-jarig bestaan van de Huurdersraad en het vertrek van Hanneke Brinkman. Hanneke was al die 15 jaar bestuurslid van de Huurdersraad en zij zetten zich enorm in voor de belangen van de huurders van Waterweg Wonen.

Na de pauze was er aandacht voor klimaatadaptatie en de actualisatie van het tuinbeleid. Roël de Leede van de gemeente Vlaardingen gaf een enthousiaste presentatie over klimaatadaptatie en Anke Doomen, beleidsadviseur Wonen van de corporatie ging kort in op het actualiseren van het tuinbeleid.

Er waren zo'n 50 mensen aanwezig bij de ALV, waarvan een aantal voor ons nieuw bezoekers. Van Waterweg Wonen waren ook aanwezig Barbara van Steen (directeur Wonen en Vastgoed) en Pim Dumans (bestuurssecretaris). De directeur-bestuurder en de huurderscommissarissen waren helaas niet aanwezig.

Bestuurlijk Overleg met Waterweg Wonen

Om de zes tot acht weken was er overleg tussen de directeur-bestuurder van Waterweg Wonen en ons bestuur. Tijdens deze gesprekken is er ruimte voor het uitwisselen van standpunten en presentatie van nieuwe ontwikkelingen. Onderwerpen die regelmatig aan de orde kwamen, waren: dienstverlening en communicatie door Waterweg Wonen, de strategische agenda, huurronde 2024, aanpassing sociaal convenant, het overnemen van woningen en nieuwplannen in Maassluis.

6. Financiële verantwoording

Financiën 2024

De begroting over het jaar 2024 is goedgekeurd door de leden van de Huurdersraad. Vanaf 2025 wordt deze ook aan de directie van Waterweg Wonen voorgelegd, zodat zij daarmee rekening kunnen houden met hun begroting.

In februari 2025 is er een kascontrole gehouden. Dit keer door de volgende personen: Wilma Bakker, Val Klein, en Arnold van Wezel.

Vraag aan de aanwezigen bij de ledenvergadering van de Huurdersraad is om decharge te verlenen aan de penningmeester.

Overzicht van de uitgaven 2024

	Verlies in €	Winst in €
KANTOORKOSTEN	7852,65	
LIDMAATSCHAP	120,00	
BESTUURSKOSTEN	19237,19	
ONDERSTEUNING	2100,00	
HUISVESTING	691,16	
	30.000,00	
STORTING		30.000,00

Bevindingen kascontrolecommissie



Vlaardingen, 17 februari 2025.

Aan de Algemene ledenvergadering van de Huurdersraad Waterweg Wonen

De kascontrolecommissie bestaande uit dhr. Val Klein, mevr. Wilma Bakker en de heer Arnold van Wezel hebben op 19 februari 2025 de kascontrole uitgevoerd voor de Huurdersraad Waterweg Wonen.

Vooraf hadden de leden van de kascontrolecommissie ter informatie de financiële stukken van 2024 van de penningmeester ontvangen.

Tijdens de controle is via steekproeven gebleken dat alle boekingen correct zijn uitgevoerd en is de boekhouding 2024 in orde bevonden.

De kascontrolecommissie stelt voor om de penningmeester en het bestuur voor het jaar 2024 decharge te verlenen.

Mevr. W. Bakker

W.H.J. Bakker-Brong

Dhr. V. Klein

V. Klein

Dhr. A. van Wezel

A. van Wezel